

# LA TUA casa

Periodico dell'Associazione Proprietari Casa-Confedilizia di Piacenza - Direttore responsabile Corrado Sforza Fogliani - numero 1 - 2019  
POSTE ITALIANE SPA - SPEDIZIONE IN A.P. - 70% - DCB PIACENZA

## GIUSTIZIA FATTA, PER I RIVI

### GRAZIE A...

L'Associazione Proprietari Casa-Confedilizia esprime in un comunicato il proprio compiacimento per la delibera assunta dal Consiglio comunale di Piacenza, che ha formalmente dichiarato la proprietà pubblica dei rivi, e ringrazia il Sindaco ed i Consiglieri comunali di Lega, Fratelli d'Italia, Forza Italia e Liberali piacentini "che hanno votato una delibera ricognitiva che ripristina la certezza del diritto, così come da secolare situazione di fatto e di diritto, ed elimina il contenzioso nel quale i cittadini sono stati coinvolti, nella piena ignavia e noncuranza delle passate Amministrazioni". "Chi ha case vicine a uno dei 47 rivi cittadini (la stragrande maggioranza dei piacentini di città) - dice il comunicato - sappia che chi ha votato ha fatto un atto di coraggio in favore della verità e resistendo a presunti pericoli contabili ad arte disseminati" ("che ci voglia del coraggio per stabilire quello che si è sempre saputo - dice ancora il comunicato - è solo segno dei tempi"). L'Associazione dei proprietari di casa così prosegue: "Che poi alcuni si siano chiesti quale fosse l'interesse del Comune dimostra solo il degrado di certa politica ed il suo distacco dal senso comune: non avrebbe piuttosto dovuto chiedersi, questa politica, quale fosse la cosa giusta?".

Il comunicato prosegue ricordando che "nonostante si cerchi di nascondere, la mozione come emendata dall'on. Foti risponde punto per punto alle pretese obiezioni di un gruppo di dirigenti, che si sono peraltro limitati a nascondersi dietro un dito, senza domandarsi come mai nel 1995, quando venne sciolto il Consorzio degli utenti dei rivi, il Comune non abbia provveduto sulla proprietà (infatti, all'evidenza, era pacifico da secoli che i rivi fossero comunali) e senza, tantomeno, indicare nei loro pareri di chi sia la proprietà, se non è del Comune".

Una volta tanto - conclude il comunicato - "una buona politica, coraggiosa nell'interesse della città e rispettosa dei cittadini, ha vinto", sottolineando che per stabilire ("al di là degli sballati sofismi o capricci giuridici") di chi sia la proprietà, basta rispondere "con onestà intellettuale e morale alla domanda: i rivi erano forse privati quando servivano da fognatura?". Erano, evidentemente, di proprietà pubblica. E, allora, è un ben scarso espediente quello tentato - quando era assessore - dal dott. Silvio Bissotti, oggi Direttore provinciale del PD, di scaricare le spese di manutenzione dei rivi sui proprietari di case e condomini sopra di essi costruiti. Un tentativo frustrato dalla decisione dell'Amministrazione Barbieri attraverso la deliberazione adottata coi voti del solo centrodestra.

### FAVOREVOLI (19) A DICHIARARE I RIVI DI PROPRIETÀ DEL COMUNE (al quale spetterà dunque la manutenzione)

Barbieri Patrizia, Sindaco - Bertolini Filippo, Fratelli d'Italia - Cappucciati Lorella, Lega nord - Caruso Giuseppe, Fratelli d'Italia - Chiappa Ivan, Forza Italia - Domeneghetti Nicola, Fratelli d'Italia - Foti Tommaso, Fratelli d'Italia - Garilli Davide, Lega nord - Levoni Antonio, Liberali piacentini - Migli Gian Carlo, Fratelli d'Italia - Montanari Marco, Lega nord - Pavesi Nelio, Lega nord - Pecorara Sergio, Forza Italia - Pisani Pietro, Lega nord - Rabboni Francesco, Forza Italia - Reboli Chiara, Lega nord - Saccardi Mauro, Forza Italia - Segalini Carlo, Lega nord - Ultori Gian Paolo, Liberali piacentini.

### ASTENUTI (5)

Dagnino Sergio, 5 stelle - Giardino Michele, Gruppo misto - Pagni Andrea, 5 stelle - Trespidi Massimo, Liberi - Zanardi Gloria, Gruppo misto.

### NON HANNO PARTECIPATO AL VOTO (9)

Bariola Gianluca, Piacenza del futuro - Buscarini Giorgia, PD - Colla Roberto, Piacenza più - Cugini Stefano, PD - Di Corcia Marvin, Lega nord - Fiazza Christian, PD - Monti Mauro, Liberi - Piroli Giulia, PD - Rabuffi Luigi, Piacenza in Comune.

## GIUDICATE VOI

### L'OPINIONE DEI DIRIGENTI

#### IL PARERE DEL SEGRETARIO GENERALE (dott. R. Gerardi - 12.4.'19)

Con riferimento al quesito posto ieri dal Cons. Massimo Trespidi durante la seduta della Conferenza del capigruppo in merito alla competenza, come già anticipato in quella sede, se il Consiglio ritiene di esprimere un proprio orientamento sulla vicenda o di assumere legittimamente un atto ricognitivo su beni immobili in presenza di un valido titolo di proprietà, non se ne rilevano ragioni ostative, restando impregiudicata la competenza dell'Autorità giudiziaria in caso di contestazioni. Risulta, peraltro, che il Consiglio comunale sia stato investito della questione già nel 2016.

Fornito il riscontro al quesito formulato, si ricorda l'osservanza, in considerazione dei pareri espressi da parte dei dirigenti competenti ex art. 49 comma 1 TUEL - nonché in relazione agli approfondimenti svolti dall'Avvocatura secondo i quali i beni immobili in oggetto non sarebbero di proprietà comunale - delle previsioni di cui al comma 4 del citato art. 49 TUEL, in funzione delle responsabilità connesse con l'atto assunto.

#### IL PARERE DEL DIRIGENTE RISORSE ECONOMICHE (dott. V. Boccaletti - 9.4.'19)

La proposta in oggetto è sostanzialmente analoga ad una precedente proposta depositata il 19.07.2016 prot 61.436 riguardo alla quale con nota prot. 82.478 del 29.09.2016 era già stato espresso il parere di regolarità contabile, che si richiama integralmente.

In merito all'espressione del parere di regolarità contabile si osserva quanto segue. Ciò premesso si osserva preliminarmente che i rivi urbani non sono identificati con riferimento alla loro precisa localizzazione ed ai dati catastali per cui non è possibile concludere se siano iscritti o meno nell'inventario comunale.

Inoltre, come evidenziato nel parere di regolarità tecnica espresso in data odierna, non si dispone di indicazioni atte a valutare la funzione ed i costi dei rivi urbani. Similmente difettano anche gli elementi per quantificare il diritto ad eventuali entrate.

Si richiama anche che allo stato non figurano in bilancio risorse specificamente destinate agli interventi di manutenzione dei rivi o comunque a spese ad essi connesse.

Rilevata la mancanza di indicazioni circa le conseguenze patrimoniali e finanziarie (anche indirette), non è possibile sotto l'aspetto della regolarità contabile (ex art. 49 del TUEL) riscontrare positivamente il provvedimento in oggetto.

#### IL PARERE DEL DIRIGENTE PIANIFICAZIONE URBANISTICA (arch. D. P. Naddo - 9.4.'19)

Si esprime parere negativo di regolarità tecnica perché, secondo quanto disposto dall'art. 42, comma 2, lettera l, del D.Lgs 267/2000, non rientra tra le competenze del Consiglio Comunale l'accertamento di una proprietà immobiliare.

Si segnala inoltre che risulta mancante il rilievo aggiornato dei rivi urbani, necessario anche per valutare i costi di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come la loro effettiva funzione. Attualmente sono disponibili indicazioni di tracciato che potrebbero non coincidere con il reale percorso.

Si confermano quindi i pareri contrari sulla medesima tematica già espressi:

- dal dirigente tecnico, Arch. Taziano Giannesi, in data 17.10.2016;
- dal dirigente dell'Avvocatura, Avv. Elena Vezzulli, in data 14.10.2016;
- dal dirigente del Servizio Risorse Economiche, Dott. Vittorio Boccaletti, in data 29.09.2016.

#### IL PARERE DELL'AVVOCATURA (Avvocato Dirigente E. Vezzulli - 14.10.'16)

La proposta di deliberazione presentata dai Consiglieri Foti e Opizzi in data 19/07/2016 è inammissibile perché non risulta trascritta nei registri immobiliari la proprietà di detti rivi a favore del Comune di Piacenza.

Secondo quanto disposto dall'art. 42 lett. l) D.Lgs. 267/2000, il Consiglio Comunale ha competenza solo per acquisti e alienazioni immobiliari e non ha titolo per pronunciarsi sull'accertamento di una proprietà immobiliare in quanto potrà farlo solo l'Autorità Giudiziarie eventualmente adita da chi vi abbia interesse, con apposita azione di accertamento che venisse successivamente trascritta nei predetti registri.

### LA RISPOSTA DEL CONSIGLIO

(emendamento on. Foti)

RELATIVAMENTE AL PARERE 9.4.'19, PROT. GEN. 42098 IN PARI DATA, SERVIZIO RISORSE ECONOMICHE A FIRMA (ILLEGIBILE) IL DIRIGENTE

Quanto al terzo comma dello stesso, è evidente che l'identificazione dei rivi con localizzazione e dati catastali non è indispensabile al fine di constatare l'iscrizione o meno in quello che viene definito "l'inventario comunale". Basta, invece, la consultazione di quest'ultimo.

Quanto al quarto comma, il Comune potrà facilmente attingere i dati relativi dalla concessionaria Iren, intervenuta in caso di riparazioni (in tutti questi anni, che risulti, una volta sola, per il rio che scorre nei pressi della chiesa del Santo Sepolcro). Per quanto attiene all'impossibilità di quantificare il diritto "ad eventuali entrate", non pare che l'affermazione in parola possa costituire motivo di irregolarità contabile. Semmai, sottolinea solo che - negli scorsi anni - si è avuto danno erariale dal fatto che non siano stati riscossi diritti di presa, allaccio e/o scarico dai/ai/nei rivi comunali.

Ugualmente non pare contabilmente irregolare rilevare che non figurano in bilancio "risorse" destinate agli interventi di manutenzione dei rivi o comunque a spese ad essi connesse: la regolarizzazione della proprietà non può infatti dipendere da una mancata previsione di bilancio.

Quanto alle conseguenze "patrimoniali e finanziarie (anche indirette)", l'espressione al proposito di cui al sesto comma della lettera in commento appare esclusivamente una ripetizione di quanto già detto in precedenza.

RELATIVAMENTE AL PARERE 9.4.'19, PROT. GEN. 41938, SENZA DATA, SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA ED AMBIENTALE A FIRMA IL DIRIGENTE ARCH. DARIO PIETRO NADDEO

Quanto al primo comma, non può escludersi che non rientri nelle competenze del Consiglio comunale l'atto ricognitivo di una proprietà comunale ma deve anzi ritenersi che nella esemplificazione della norma sia ricompresa - se non altro in via residuale - anche l'attività ricognitiva di cui s'è detto.

Quanto al secondo comma, ci si riporta a quanto già detto a proposito del parere precedentemente trattato e di cui quello in esame appare una ripetizione.

A nulla poi rileva la conferma di cui al terzo comma, non essendo compito di alcun dirigente confermare o meno altri pareri di altri dirigenti.

RELATIVAMENTE AL PARERE 14.10.'16, PROT. GEN. 2519 IN PARI DATA, DIREZIONE LEGALE A FIRMA ELENA VEZZULLI AVVOCATO DIRIGENTE

Quanto ai commi uno e due, e quindi nella sua interezza, il parere risulta del tutto ininfluenza essendo stato espresso a proposito di altro atto. In ogni caso lo stesso risulterebbe inattuabile nel primo comma per i motivi già dettagliati a proposito del primo parere e, nel secondo comma, per i motivi già dettagliati a proposito del secondo parere, risultando invero tutti i pareri di tutti i Dirigenti fra loro concatenati così da condurre in ogni caso sempre alla stessa conclusione e valutazione, con l'aggiunta solo - nel parere dell'Avvocato Dirigente - dell'ovvia considerazione che spetta all'Autorità giudiziaria l'accertamento di una proprietà immobiliare in caso di contenzioso. Irrituale, e non comprensibile, risulta il riferimento ad "apposita azione di accertamento" che "venisse successivamente trascritta nei predetti registri" ("immobiliari", come da primo comma).

Tutto quanto sopra considerato e per i motivi enuncati, il Consiglio comunale - al fine di dare attuazione piena alla delibera di Giunta di scioglimento del Consorzio di utenti dei rivi urbani ed in aderenza a quanto nella stessa implicito a proposito della proprietà dei rivi in capo al Comune, tant'è che al proposito la Giunta non ha disposto alcunché solo provvedendo ad affidare manutenzione e altro dei rivi di proprietà ai soggetti indicati - ritiene di non dovere (e neanche potere) conformarsi ai pareri, così come espressi e sopra indicati e contraddittori.

## LA PROPRIETÀ COMUNALE MAI POSTA IN DISCUSSIONE



La città è interessata da un fitto reticolo di "rivi urbani" (sotterranei). Negli stessi, l'acqua è sempre stata immessa dal Rivo Comune (anticamente, Rivo del Comune) e dal Rivo Piccinino: il primo, risalente ad epoca romana e, il secondo, costruito dai consoli della città di Piacenza nel XII sec. La "condotta d'acqua" era riconosciuta al Comune di Piacenza – dagli antichi statuti e regolamenti – a diversi, concorrenti motivi, ma sempre – e comunque – anche per ragioni di "pulizia" oltre che per riempire d'acqua il fossato murario della città. L'iniziale costruzione, il nome stesso di uno dei Rivi e la finalità (sempre pubblica, o – quantomeno – anche pubblica) non hanno mai fatto dubitare della proprietà comunale dell'alveo dei rivi nonché della demanialità dell'acqua (si è discusso, nei secoli, di quest'ultima, ma non della prima). La manutenzione dei rivi – ancora nell'800 – risulta fatta ad opera di personale del Comune, ente che si limitava a riscuotere a mezzo di distagli (ruoli) un "canone" dai privati utenti irrigui e macinatori dei rivi. Allo scioglimento – nel 1995, ad opera del Comune, che lo aveva istituito nel 1928 – del Consorzio dei rivi urbani, la somma disponibile venne totalmente incassata dal Comune, il quale – anche per la funzione fognaria per secoli svolta dai rivi – con delibera attribuita all'ASM (l'IREN di oggi) la competenza per "gli eventuali interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei rivi".

Da qualche anno solamente il Comune di Piacenza (a mezzo dell'assessore Bisotti) sostiene essere "intermittente" la proprietà dell'alveo dei rivi (pubblica, ove gli stessi siano sovrastati da edifici pubblici o da strade ed aree pubbliche; privata, ove i rivi siano sovrastati da immobili privati) e ciò argomentando dall'art. 840 del Codice civile del 1942 – peraltro mai invocato prima d'ora – e concludendo quindi, conseguentemente, per la sussistenza di un obbligo dei privati (per i tratti che li riguardano) di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria di rivi in luogo del Comune. La (inedita) tesi è palesemente strumentale all'obiettivo anzidetto concernente la manutenzione: per generale – anzitutto – interpretazione, dottrinale e giurisprudenziale, la norma citata è infatti stabilita per disciplinare l'attività dell'uomo nel sottosuolo, e non per individuare l'appartenenza dei beni; inoltre, per l'insanabile contrasto della tesi in parola con gli artt. 922 e 832 del vigente Codice civile.

Conforme, in tema di proprietà, il Della Cella (1912) che dichiara (espressamente, ma en passant) tutti i rivi cittadini di proprietà comunale, eccettuati due soli (minori), comunque usucapiti.

c.s.f.

## PERCHÈ L'ART. 840 NON C'ENTRA NIENTE

L'Avvocatura comunale (dott.ssa Vezzulli) ha sostenuto che i Rivi sono pubblici nei tratti sottostanti strade pubbliche e privati nei tratti sottostanti case, condomini, stabilimenti privati. La (inedita) tesi circa l'esistenza di una proprietà, per così dire, "intermittente", non ha fondamento giuridico. Riportiamo il parere dell'avv. Domenico Capra, dell'Università statale di Milano Bicocca.

È pressoché certo che l'art. 840 c.c. non sia affatto volto a disciplinare l'appartenenza dei beni, quanto le attività del proprietario e dei terzi nel sottosuolo (oltre che nello spazio sovrastante al quale, tuttavia, non farò riferimento in queste brevi note).

1. - La relazione al Re (n. 409) segnala che la norma risolve «il problema dei limiti della proprietà fondiaria» adottando espressamente il criterio «dell'interesse».

Il che è già indicativo del fatto che la norma non può avere come ratio la soluzione di problemi di appartenenza, ma di questioni "di vicinato" relative alle attività che il proprietario (e i terzi, Il co.) possono porre in essere nel sottosuolo.

I primi commentatori non nutrivano, al riguardo, alcun dubbio.

Il primo forse fu Salvatore Pugliatti (nel Commentario al Codice Civile, Libro della Proprietà, diretto da M. D'Amelio, Barbera, Firenze, 1942, 161), il quale rilevava che il legislatore, con questa norma, aveva inteso riconoscere al proprietario del suolo, specificamente, la facoltà di fare escavazioni ed opere nel sottosuolo, precisando che l'estensione del diritto di proprietà, a questo specifico riguardo, dovesse essere misurata dall'interesse effettivo del proprietario, idonea altresì a determinare il limite all'interno del quale potesse essere impedita l'attività del terzo.

Le successive letture non hanno mutato, relativamente a questo specifico profilo, prospettiva, confermando che la percezione del contenuto reale della norma deve restare racchiusa nella disciplina dell'attività, ribadendosi che il proprietario nell'utilizzare il fondo ha diritto di sfruttarlo con tutto ciò che contiene, estendendo, quindi, la sua attività, al sottosuolo, purché ciò non rechi nocumento al vicino.

Al riguardo si precisa (A. SIMEONE, *Commento all'art. 840*, in AA. VV., *Commentario Gabrielli, Della Proprietà*, I, a cura di A. Jannarelli e F. Macario, Torino, 2012, 450 ss.) a chiare lettere che l'art. 840 c.c. si occupa non della risoluzione di conflitti circa l'appartenenza dei beni giuridici (enfasi aggiunta), ma esclusivamente della disciplina dei rapporti di vicinato tra i proprietari ovvero tra questi e i terzi per lo sfruttamento delle utilità ricavabili dal sottosuolo, precisandosi che (a pag. 451) «affermare che la proprietà del suolo si estende al sottosuolo, con tutto ciò che vi contiene, non equivale ad estendere al sottosuolo l'oggetto costituito dalla proprietà del suolo, poiché l'art. 840 c.c., letto nella sua interezza, disciplina, da un lato, l'attività del proprietario del suolo e, dall'altro, quella del terzo. (...) La norma in commento pertanto, considera oggetto della proprietà fondiaria non tanto il suolo nella sua estensione verticale, quanto piuttosto l'attività di utilizzazione dei beni presenti nel sottosuolo».

Che sia questa l'esatta prospettiva entro la quale osservare la portata della norma è confermato anche da chi (M. COSTANTINO, *Contributo alla teoria della proprietà*, Milano, 1967, 165 ss.; e ancora, da ultimo, ID., in AA. VV., *Commentario Gabrielli, Della Proprietà*, I, cit., 476 ss.) indagando l'esatta portata della norma dedicata al potere di chiusura del fondo (art. 841 c.c.), e utilizzando l'elemento ermeneutico (definito "di ordinario livello") della "posizione" della norma, ricorda che l'art. 841 c.c. è collocato subito dopo la disposizione secondo cui la proprietà del suolo «si estende» al sottosuolo, ribadendo che tale collocazione non è affatto priva di significato, rimarca con precisione che «Con l'art. 840 c.c. ("la proprietà si estende") la legge pone il principio che l'attività del proprietario di utilizzazione del fondo può estendersi nel sottosuolo o nello spazio sovrastante (...). L'art. 840 c.c. non regola il regime dell'appartenenza (...), bensì l'ambito di tutela dell'attività del proprietario, che consiste nel trarre utilità da bene che costituisce l'oggetto del suo diritto. La norma che regola il regime dell'appartenenza è l'art. 934 c.c. (non a caso, in luogo di stabilire che "la proprietà si estende" quest'altra disposizione di legge stabilisce che "qualunque piantagione, costruzione od opera esistente sopra o sotto il suolo appartiene al proprietario di queste"). In altre parole, il soggetto di tutte queste proposizioni normative è l'attività, cioè il "fare" del proprietario che costituisce esercizio del suo diritto e l'ambito della sua tutela».

**Orbene, è piuttosto chiaro che ciò che, per l'art. 840 c.c., si estende al sottosuolo, non è l'oggetto della proprietà, ma il potere del proprietario di compiere un'attività.**

**In questa ottica, non v'è alcun modo di considerare la norma in discorso come utile strumento per risolvere questioni di appartenenza.**

2. - Anche adottando una differente prospettiva l'epilogo ermeneutico sullo specifico aspetto non cambia. Alcuni invero leggono l'art. 840 c.c., e altre norme in tema di proprietà fondiaria, scorgendo in esse la disciplina di rapporti privatistici fra proprietario e terzi, non attraverso l'imposizione di obblighi, ma attraverso la conformazione del bene del proprietario (in questo senso si veda per tutti, C. SALVI, *La proprietà fondiaria*, in *Trattato Rescigno*, vol. VII, 1982, 365 ss.).

La norma pertanto varrebbe a conformare il bene attribuito al proprietario del fondo, ossia la superficie e (soltanto) quel sottosuolo che il proprietario ha interesse a utilizzare.

Questo è il senso della norma per la quale la proprietà «si estende» al sottosuolo e suo contenuto.

Il sottosuolo, in linea generale, rientra nell'oggetto della proprietà del fondo corrispondente, ma può costituire oggetto di autonomo diritto di proprietà. La giurisprudenza lo ammette a condizione che sia possibile considerare il sottosuolo quale porzione giuridicamente rilevante, ossia quale autonomo bene giuridico.

L'estensione della proprietà del suolo al sottosuolo ha come presupposto che entrambi costituiscano un bene giuridico unitario.

Se l'unitarietà del bene viene meno (per atto del proprietario, per legge o per atto della P.A., cfr. C. SALVI, *op.cit.*, 371-372) il sottosuolo può essere autonomo oggetto di proprietà. In questa prospettiva si spiega il secondo comma dell'art. 840 c.c. nel senso che le attività che il proprietario non ha interesse ad escludere altro non sarebbero che le attività che non incidono sul proprio bene poiché non ledono la sua sfera giuridica.

**Anche adottando questa visione dell'art. 840 c.c., si conferma che esso non risolve problemi di appartenenza, e certamente non di beni di terzi preesistenti nel sottosuolo medesimo.**

Il principio generale è quello per il quale la proprietà del sottosuolo è limitata alla porzione necessaria per

### CODICE CIVILE CAPO II DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA SEZIONE I DISPOSIZIONI GENERALI

#### 840. Sottosuolo e spazio sovrastante al suolo.

La proprietà del suolo si estende al sottosuolo (955, 959), con tutto ciò che vi si contiene, e il proprietario può fare qualsiasi escavazione od opera che non rechi danno al vicino. Questa disposizione non si applica a quanto forma oggetto delle leggi sulle miniere, cave e torbiere. Sono del pari salve le limitazioni derivanti dalle leggi sulle antichità e belle arti (826), sulle acque, sulle opere idrauliche e da altre leggi speciali.

Il proprietario del suolo non può opporsi ad attività di terzi che si svolgano a tale profondità nel sottosuolo o tale altezza nello spazio sovrastante (934), che egli non abbia interesse ad escluderle (826, 833, 1174; 823 c.n.).

Segue nella pagina a fianco

Continua da pagina 2

l'utilizzazione fondiaria.

In considerazione di quanto sopra può risolversi anche qualche interrogativo in merito alla disciplina del sottosuolo al di sotto del limite dell'utilizzazione fondiaria: per alcuni (DE MARTINO, *Della proprietà*, in *Commentario Scialoja-Branca*, 1959, 154, il quale comunque è esponente della corrente che inquadra il sottosuolo quale oggetto di proprietà) sarebbe di proprietà dello Stato ex art. 827 c.c.; per altri (in particolare C. SALVI, *op.cit.*, 372) fino a che il sottosuolo resta inutilizzabile il problema sarebbe irrilevante poiché non costituendo "bene" non potrebbe essere oggetto di appropriazione esclusiva.

3. - È generalmente accolta la necessità di tenere ben distinti oggetto del diritto reale e contenuto del diritto di proprietà, proponendosi come corretta la prospettiva che rinuncia a considerare il sottosuolo oggetto del diritto di proprietà, appuntandosi l'attenzione sull'esigenza di stabilire regole utili per risolvere i conflitti di interesse (cfr. L. FRANCARIO, *La proprietà fondiaria*, in *Trattato Rescigno*, vol. VII, 2005, 459, ove il richiamo a C. TENELLA SILLANI, *I "limiti verticali" della proprietà fondiaria*, Milano, 1994, 419 al quale si rinvia).

4. - Inoltre si può osservare che è pacifico che la locuzione « tutto ciò che vi si contiene » è riferita a tutto quanto si trova inserito naturalmente nel sottosuolo, e non alle cose inserite ad opera dell'uomo (C. M. BIANCA, *Diritto Civile*, 6, *La proprietà*, 1999, 216).

Tutto ciò vale, a maggior ragione, se nel sottosuolo preesistano all'acquisto da parte del proprietario del suolo beni di terzi, sia che si tratti di privati, sia che si tratti di beni costruiti e utilizzati ab immemorabili dalla P.A. nell'esercizio di una pubblica funzione, e, quindi, di proprietà pubblica.

Dato che il bene di terzi preesisteva nel sottosuolo, e l'acquisto del fondo è successivo all'esistenza del bene interrato in profondità, probabilmente è fondato ritenere che coesistono due proprietà distinte: della costruzione nel sottosuolo (anche perché probabilmente posta al di sotto del limite dell'interesse all'utilizzazione da parte del proprietario del fondo) e del fondo medesimo, con tutto ciò che successivamente è stato costruito al di sopra del medesimo.

Il che è coerente con il principio per il quale « il sottosuolo può constare di più beni giuridici individuati, idonei a formare oggetto di distinti diritti » (M. COSTANTINO, *Contributo alla teoria della proprietà*, Milano, 1967, 175 nota 81; F. MESSINEO, *Manuale di diritto civile e commerciale*, § 78, 249).

avv. Domenico Capra

## COSA HANNO DETTO IN CONSIGLIO COMUNALE

(in ordine di interventi)

«Io mi domando e chiedo anche a voi: ma se questi rivi sono stati creati così tanti anni fa per convogliare acque scure e acque chiare e per appunto eventualmente servire per macinare il grano, sono nati prima i rivi o prima le costruzioni che poi a Piacenza sono sorte? Sono sorti degli edifici e poi sono stati bucati nelle loro fondamenta per fare dei rivi o c'erano i rivi e sul terreno sottostante i Rivi scorrevano, hanno costruito poi e hanno allargato la città? A me sembra il secondo caso».

**Intervento consigliere Levoni (Liberali piacentini)**

«Iniziamo a mandare alla Corte dei Conti quello, così ci vediamo subito in termini di Corte dei Conti perché se la fate con me state tranquilli che non andate fuori con le gambe dritte, perché io sono molto rispettoso delle cose ma non delle minacce. Iniziamo a preoccuparsi della sua di responsabilità contabile di questi anni! Iniziamo a preoccuparti della tua e non di quella degli altri. Io scrivo e so scrivere, a differenza di altri che non sanno scrivere e leggono male».

**Intervento on. Foti (Fratelli d'Italia)**

«Io in questo provvedimento non vedo l'interesse pubblico del Comune di Piacenza ad essere assunto. Quindi non vedendo l'interesse pubblico del Comune di Piacenza ad assumere questo provvedimento non mi sento di fare altro che dirvi già da ora che sarà un voto rosso e sarà un voto rosso convintissimo, o forse anche altro, ne stiamo discutendo. Altro intendendo a livello di voto».

**Intervento cons. Buscarini (PD)**

«Noi su questa pratica siamo non scettici, di più. Scorgiamo un pericolo enorme ed è questo il motivo per cui la consigliera ha detto che stiamo ragionando su come esprimerci sul voto».

**Intervento cons. Cugini (PD)**

«Non faccio nomi e cognomi ma ho avuto esperienze molte negative. Io quando sento parlare ad esempio di uffici competenti, io preferisco sentir parlare di uffici di riferimento perché uffici competenti io sinceramente tremo un po' quando sento parlare di uffici competenti».

**Intervento cons. Pavese (Lega nord)**

«Io non son competente ma parto da una parola, la parola 'sedime'. Ho cercato la parola 'sedime' sul vocabolario, sapete cosa vuol dire sedime? Perché io non lo sapevo esattamente, quindi parto da questa parola. Vocabolario Treccani: 'sedime: nelle costruzioni è la superficie piana del terreno su cui appoggiano le fondazioni di un edificio o di un manufatto. Nelle corti medievali, la casa o quella parte di fondo sulla quale la casa si trovava, o che era destinata alla fabbricazione della casa'.

A questo punto mi sorge spontanea, come diceva il buon Lubrano,

una domanda: ma se il sedime è questo tutt'al più quello che è sotto a una proprietà pubblica per me è pubblico; quello che è sotto alla proprietà privata - io sono ignorante, non capisco, non so leggere, non so capire - è privato, assolutamente è privato. E quindi per me il regime è questo. Se io vado a fare - ne ho fatti due per la mia casa - un rilievo catastale, ovviamente per la mia casa io sono competente di quel pezzo di area, di quel pezzo di terreno, motivo per cui la parola 'sedime' al massimo saremmo potuti essere proprietari di quello che è il condotto, di quello che è il tubo, di quella che è la parte che mi porta via l'acqua ma non del sedime che sta sotto a casa mia, però sono ignorante e lo ammetto, questa è stata una mia prima ed è un mio punto fermo che mi porta a non votare assolutamente questo provvedimento».

**Intervento cons. Colla (Piacenza più)**

«Resto dell'idea che il provvedimento dovesse essere adottato in prima battuta dall'autorità giudiziaria da adirsi da questo Comune, o in seconda battuta dalla Giunta ma il Sindaco ci ha detto che questa seconda strada non è tecnicamente praticamente praticabile perché la Giunta è incompetente.

In questa situazione di scarsa definizione delle responsabilità, dei compiti, dei doveri e dei diritti, avendo io una abitudine professionale quotidiana a fare molta attenzione, a usare una cautela estrema negli atti che faccio, che compio, che firmo perché c'è sempre la spada di Damocle della Corte dei Conti, nella mia veste di consigliere comunale avverto questa responsabilità decuplicata, ed è per questo motivo che io non parteciperò al voto e anzi anticipo fin da adesso la non partecipazione del Gruppo misto».

**Intervento cons. Giardino (Gruppo misto)**

«E i nostri tecnici cosa scrivono? Quello che hanno scritto che abbiamo letto tutti e sono tutti allineati mi sembra, però come hanno giustamente detto alcuni miei colleghi, volete arrivare a una decisione, perché, come ricordava anche il consigliere Pavese, era nel vostro programma, è una cosa sulla quale si dibatte, mi ricordo c'era stato il dibattito in Sant'Illario. Per cui se voi siete tranquilli, sicuri di votare questa cosa tutti, l'avete approfondita e la votate con coscienza, procedete».

**Intervento cons. Dagnino (5 stelle)**

«È una promessa elettorale che ci onoriamo di mantenere perché è giusto che si arrivi ad una presa di posizione che riporti quello che è sempre stato nei secoli praticamente. Io non ci vedo nulla di così pesante, di così brutto, anzi, ci vedo una forma di giustizia verso situazioni e persone che hanno subito anche delle conseguenze, sono in cau-

sa da anni, ed è una responsabilità politica che mi assumo e ci assumiamo molto volentieri».

**Intervento cons. Rabboni (Forza Italia)**

«Ma d'ora in poi se il rivo creerà dei problemi alla proprietà privata, toccherà quindi al Comune pagare ai privati? E poi alla luce di questo provvedimento potremmo anche rivendicare la proprietà dei palazzi costruiti su questi rivi comunali, quindi una sorta di possibilità di esproprio proletario».

**Intervento cons. Piroli (PD)**

«A chi mi dice - lo dico anche per quanto riguarda la lettura di certi pareri - non è competente il tal organo, io immediatamente chiedo: e chi è competente? Perché se non è competente la Giunta per quanto ci ha detto il Sindaco, e se un dirigente di questo Comune esprimendo un parere nel suo primo capoverso, nell'incipit iniziale mi dice non è competente il Consiglio comunale, io mi domando chi è competente a parlare di questo argomento: non è competente la Giunta, non è competente il Consiglio comunale, vogliamo sentire il Consiglio presbiteriale della Curia?».

**Intervento cons. Trespidi (Liberi)**

«Se siamo in dichiarazione di voto, prima mi sono perso... Okay. Solo per ribadire la conferma di quanto detto prima nell'intervento, conferma che è avvalorata poi dagli interventi successivi che abbiamo ascoltato, quindi il gruppo del Partito Democratico rispetto a questo intervento, nel rispetto delle posizioni di tutti esprime una posizione fortemente contraria, quindi è un rosso moltiplicato per 4 per quanto riguarda la nostra visione su questo provvedimento, ma abbiamo deciso di trascendere anche il rosso e quindi di non partecipare, non far parte nemmeno del numero legale della votazione, per cui non parteciperemo al voto estraendo le schede. Grazie».

**Intervento cons. Cugini (PD)**

«Io capisco che si aspettino sei mesi per convocare la Commissione perché nel frattempo l'assessore Bisotti con cui qualcuno ha fatto una riunione 10 minuti fa per decidere come votare dovesse dare la risposta a terzi, questi sì non del Consiglio comunale, anziché far convocare la Commissione, perché in questa sede noi avevamo dato un mandato alla riunione della Commissione ma la Commissione non era mica presieduta dalla maggioranza. La Commissione aveva un Presidente che non l'ha mai riunita, nel mentre l'assessore Bisotti andava alla Confedilizia e ai convegni della Confedilizia a prendere degli impegni entro i quali avrebbe risolto il problema, poi risolti copiando parte del parere dell'Ufficio legale, perché se poi mi si cerca mi ci si trova! E questa è la prima questione».

**Intervento on. Foti (Fratelli d'Italia)**

## Responsabilità erariale per i RIVI

Qualcuno insinua che dietro le (molte) “non partecipazioni al voto” e le (molte) “astensioni” in Consiglio comunale sui rivi, vi sia – alla fin fine – la voce (diffusa ad arte, non si sa da chi, i dirigenti negano) che il voto a favore della ricognizione della proprietà pubblica dei rivi possa comportare una responsabilità di tipo erariale.

Ma se questo fosse (ci sarebbe, quindi, in ogni delibera non esclusivamente a favore dell'ente...!), che responsabilità avrebbero – allora – i dirigenti che, dal '95 ad oggi, hanno ommesso di dare attuazione a quanto disposto dalla Giunta comunale in quell'anno, all'atto di scioglimento del Consorzio degli utenti dei rivi, e cioè che la manutenzione sarebbe stata di competenza dell'ASM (municipalizzata di allora, cui sono succedute ENIA, IREN e compagnia cantante...). E non dovevano, i dirigenti ed i competenti assessori e Sindaci, da allora in poi, curare che gli obblighi posti a carico dell'ASM nel 1995 fossero – negli atti relativi – posti a carico, via via, delle diverse concessionarie? E se fosse anche minimamente fondata la tesi dell'Avvocata comunale che i rivi sono a proprietà intermittente (pubblica e privata), l'IREN potrebbe rivalersi – per i lavori che ha fatto (per il rivo che attraversa via Campagna, ad esempio e per quanto si sa) – sul Comune, stante l'omissione – che si sappia – di trasmissione, e di cui s'è detto, dell'obbligo di cui alla delibera del '95? E siccome i rivi sono, e sono sempre stati pubblici (dai Romani in poi), chi risponde, invece, per il fatto che – sulla base della tesi dell'Avvocata – non si sono riscossi diritti di allaccio, captazione ecc. non usucapiti? E proprio per tutto questo, potevano i dirigenti esprimere i loro pareri? Non erano in conflitto di interessi?

## I delegati Confedilizia in provincia

BOBBIO - Viale Mazzini, 7 - tel. 328.9330530 - Geom. Eugenio Malchiodi  
 CASTEL SAN GIOVANNI - Via Gioia, 1 - tel. 0523.882463 - Geom. Antonio Cantoni  
 FIORENUOLA D'ARDA - Via S. Pellico, 10 - tel. 0523.942228 - Geom. Giancarlo Corvi

## COSA HANNO DETTO ANCHE I CONTRARI

Presso la sede di Confedilizia Piacenza (Piazzetta Prefettura/Via del Tempio) è disponibile, per i soci che vogliono prenderne contezza, la deregistrazione del dibattito in Consiglio comunale (15.4. '19) sulle proposte dei consiglieri Migli, Cavalli, Levoni e Pecorara (sostituitisi alla Giunta comunale), dibattito nel quale sono intervenuti – leggere bene, per favore –, oltre al Sindaco Barbieri, i consiglieri Levoni, Rabuffi, Foti, Pecorara, Buscarini, Cugini, Pavesi, Colla, Giardino, Dagnino, Rabboni, Piroli, Trespidi, Ultori, Pugni, Bariola.

Il dibattito sui rivi (trasmesso in diretta streaming) è consultabile all'indirizzo [www.magnetofono.it/streaming/confediliziapiacenza](http://www.magnetofono.it/streaming/confediliziapiacenza)

Interessantissimo,  
 BUON DIVERTIMENTO



BANCA DI PIACENZA

la nostra banca  
 la banca locale

SEGUI I VERI

PROBLEMI CITTADINI  
 SUL SITO DI

CONFEDILIZIA PIACENZA  
[www.confediliziapiacenza.it](http://www.confediliziapiacenza.it)

E SULLA SUA  
 PAGINA FACEBOOK

Insieme per un'informazione completa  
 CONTRO  
 IL PENSIERO UNICO LOCALE

## SERVIZI GRATUITI PER I SOCI

### Consulenza legale e condominiale

avv. Maria Cristina Capra	..... lunedì	..... 16.00 - 18.00
avv. Giorgio Parmeggiani	..... mercoledì	..... 17.00 - 19.00
avv. Antonino Coppolino	..... giovedì	..... 16.00 - 18.00
avv. Paola Castellazzi	..... venerdì	..... 15.30 - 17.00
avv. Ascanio Sforza Fogliani	..... venerdì	..... 17.00 - 19.00

Consulenza tecnica ..... giovedì e sabato ..... 11.00 - 12.00  
 Consulenza proprietà fondiaria ..... martedì e giovedì ..... 10.00 - 12.00

Consulenza fiscale e tributaria ..... ogni giorno

Consulenza cedolare secca e calcolo convenienza ..... ogni giorno

Consulenza contributi bonifica ..... ogni giorno

Consulenza urbanistico-amministrativa ..... ogni giorno

Consulenza sul risparmio energetico e sulla termoregolazione ..... ogni giorno

Conteggi aggiornamenti ISTAT ..... ogni giorno

Servizi e assistenza amministratori condominiali (professionali, semi-professionali e del proprio condominio) ..... ogni giorno

Deposito regolamenti e verbali nomina amministratori condominiali ..... ogni giorno

Assistenza stipula contratti di locazione ..... ogni giorno

Assistenza atti di compravendita ..... ogni giorno

Consulenza acquirenti immobili da costruire e controllo polizze ..... ogni giorno

Consulenza catastale ..... ogni giorno

Verifica canone di locazione in relazione al 10% del valore catastale ..... ogni giorno

Visure ipotecarie e catastali ..... ogni giorno

Consulenza bancaria-finanziaria-investimenti ..... a richiesta

Consulenza sicurezza impianti elettrici, acqua e gas ..... a richiesta

Consulenza agevolazioni per gli immobili di interesse storico-artistico ..... a richiesta

Certificazione bilanci condominiali ..... a richiesta

Consulenza assicurativa ..... a richiesta

Assistenza notarile ..... a richiesta

Assistenza contributi di bonifica avv. Giacinto Marchesi ..... a richiesta

Consulenza disbrigo pratiche previdenziali ..... a richiesta

### TUTTI I SOCI RICEVONO IL MENSILE CONFEDILIZIA NOTIZIE

Gratuitamente per i soci è in visione presso l'Associazione la rivista "ARCHIVIO DELLE LOCAZIONI E DEL CONDOMINIO"

ASSOCIAZIONE PROPRIETARI CASA-CONFEDILIZIA

Via del Tempio, 29 (Piazza della Prefettura) - Piacenza

UFFICI APERTI TUTTI I GIORNI DALLE 9.00 ALLE 12.00

LUNEDÌ, MERCOLEDÌ, VENERDÌ ANCHE DALLE 16.00 ALLE 18.00

Tel. 0523.327273 - Fax 0523.309214 - E-mail [info@confediliziapiacenza.it](mailto:info@confediliziapiacenza.it) - Sito [www.confediliziapiacenza.it](http://www.confediliziapiacenza.it)

LA TUA casa

Periodico dell'Associazione  
 Proprietari Casa di Piacenza  
 Via del Tempio, 29 - Piacenza  
 Tel. (0523) 327273

Anno XLIV  
 numero 1 - 2019

Direttore responsabile  
 CORRADO SFORZA FOGLIANI

Impaginazione  
 e fotocomposizione  
 Publitep - Piacenza

Stampa  
 TEP s.r.l. - Piacenza

Iscritto al registro periodici  
 del Tribunale di Piacenza  
 Autorizzazione 22-2-74

Licenziato per la stampa  
 il 30 aprile 2019