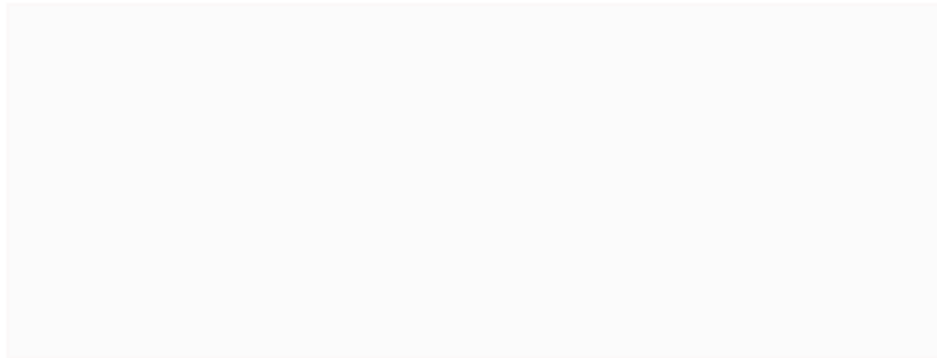




REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Superiore delle Acque Pubbliche nelle persone dei Sigg.ri:



GIUDICI

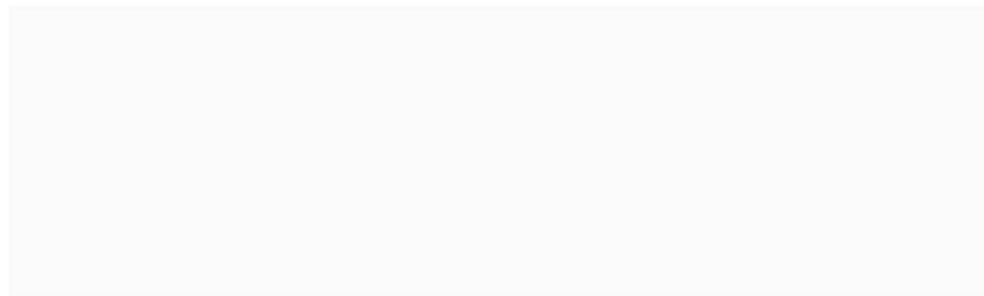
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa in sede di appello, iscritta nel Ruolo Generale dell'anno

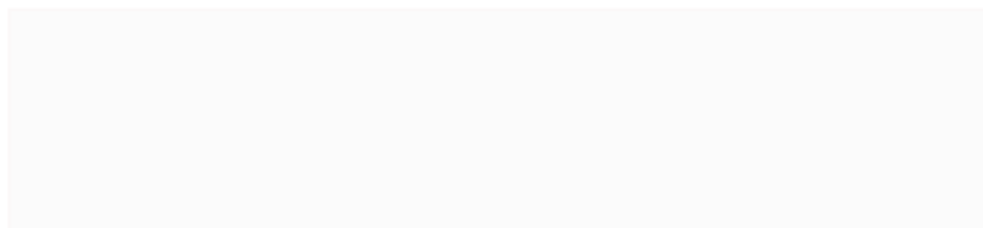
2024 al numero 151, vertita

TRA



APPELLANTE

CONTRO



OGGETTO: APPELLO avverso la sentenza del TRAP di Venezia n. 912/2024, pubblicata il 10.05.2024 all'esito del giudizio n. R.G. 220/2023.

CONCLUSIONI

Le parti, all'udienza del 24 settembre 2025 hanno concluso come nei rispettivi atti introduttivi del giudizio di appello.

FATTI DI CAUSA

1. Il giudizio trae origine dalla domanda di accertamento dell'acquisto per usucapione proposta innanzi al Tribunale di Verona dalla Società Immobiliare Primavera s.r.l. (in seguito SO.I.P. s.r.l.) nei confronti del Comune di Bardolino, avente ad oggetto un'area di 875 mq adibita a parcheggio dell'Hotel Vela d'Oro sin dagli anni sessanta del secolo scorso. L'attrice, sulla premessa che detta area apparteneva al patrimonio disponibile del Comune di Bardolino sin dal 1898, quando era un canneto in fregio del Lago di Garda, espose che, in forza di un accordo verbale risalente agli anni '50 era stato trasferito alle sorelle Olga e Giuseppina Marzan ed era stato utilizzato, sin da quell'epoca, come giardinetto fiorito di pertinenza dell'albergo Vela d'Oro e poi, dall' '84-'86, come parcheggio dell'hotel.



1.2. Il Comune di Bardolino si costituì in giudizio per resistere alla domanda, sostenendo che il terreno appartenesse al demanio idrico e, non fosse, pertanto, usucapibile.

1.3. Assunte prove testimoniali ed espletata consulenza tecnica il Tribunale di Verona accolse la domanda dell'attrice.

Decidendo sul gravame proposto dal Comune di Bardolino, la Corte di Appello di Venezia dichiarò la nullità della sentenza di primo grado per mancata integrazione del contraddittorio nei confronti dell'Agenzia del Demanio.

1.4. La SO.I.P. s.r.l. riassunse il giudizio dinanzi il Tribunale di Verona, integrando il contraddittorio nei confronti dell'Agenzia del Demanio che, costituendosi, eccepì l'incompetenza del Tribunale adito in favore del TRAP.

1.5. Il Tribunale di Verona dichiarò la propria incompetenza in favore del TRAP di Venezia, che, con sentenza N. 912/2024 pubblicata il 10/05/2024, rigettò la domanda.

A fondamento della decisione, sulla base delle risultanze della CTU, il TRAP rilevò che il terreno oggetto della domanda di usucapione era posto tra i 66,33 e i 66,48 metri sul livello del mare, e non rientrava, pertanto, nel limite altimetrico stabilito dal D.M. n. 1170 del 1948, che individua la zona demaniale del lago fino a 65,59 m/sml; sebbene il lago fosse stato oggetto di "imbonimento" artificiale, non era stato dimostrato quando fosse avvenuto tale innalzamento e, soprattutto, non era stato provato dalla SOIP s.r.l. che fosse avvenuto prima dell'entrata in vigore del Codice Civile (21 aprile 1942), che, all'art.822 c.c., ha attratto alla demanialità anche i laghi. Considerate le caratteristiche riscontrate dal CTU, l'area era demaniale,



indipendentemente dalle indicazioni catastali e, pur ammettendo che con D.M. 20 agosto 1948, n.1170, il Ministero aveva sdemanializzato i terreni delle province di Brescia e Verona contigue al lago di Garda, aventi una quota superiore a 65, 59, era rimasto indimostrato che il terreno oggetto di causa si trovasse a tale altezza.

Pertanto, non essendo possibile affermare che il terreno cessò di essere demaniale nel 1948, poiché già precedentemente rialzato a quota superiore a 65,59 m/slm, doveva ritenersi che avesse conservato la natura demaniale.

Il TRAP esclude, infine, che potesse essere intervenuta una “sdemanializzazione di fatto”, come sostenuto da parte ricorrente, non riscontrando atti univoci, concludenti e positivi della Pubblica Amministrazione oggettivamente incompatibili con la volontà di conservare la destinazione del bene all’uso pubblico.

In ogni caso, pur ipotizzando che il terreno non fosse demaniale, il TRAP ritenne insussistente il *possesso ad usucapionem* in quanto l’accordo verbale intervenuto tra il Comune di Bardolino e le sorelle Olga e Giuseppina Marzan, finalizzato a concludere una permuta mai formalizzata, era nullo per difetto di forma ed attributivo di una posizione di mera detenzione qualificata, in assenza di un atto di interversione del possesso, ex art. 1141 c.c.

2. La SOIP s.r.l. ha proposto appello avverso la sentenza del TRAP di Venezia sulla base di cinque motivi.

2.1. Il Comune di Bardolino ha resistito con controricorso.

2.2. L’Agenzia del Demanio è rimasta contumace.



RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo di appello, la SO.IP s.r.l. denuncia la violazione degli artt. 50 e 112 c.p.c. e 126 disp. att. c.p.c. sostenendo che il TRAP sia incorso nell'errore procedimentale di non acquisire gli atti relativi alle fasi precedente del giudizio svoltosi innanzi al Tribunale di Verona, che si era concluso con la dichiarazione di nullità della sentenza per difetto di integrazione del contraddittorio. Secondo l'appellante, gli atti processuali compiuti prima dell'integrazione del contraddittorio, sebbene non opponibili al litisconsorte pretermesso devono da quest'ultimo essere contestati per essere dichiarati inefficaci. Il TRAP non avrebbe valutato la deposizione del teste Pierantoni, resa all'udienza del 28 ottobre 2019, il quale, sulla base degli atti del Comune, avrebbe confermato che l'imbonimento del terreno risaliva al 1939, prima dell'entrata in vigore dell'art.822 del codice civile. Tale circostanza sarebbe stata riconosciuta dallo stesso Comune di Bardolino nella comparsa di costituzione avanti al Tribunale di Verona del 27.5.2022 e nella comparsa di costituzione avanti al Trap, oltre a trovare conferma nelle risultanze della CTU.

2. Con il secondo motivo di appello, la SOIP s.r.l. denuncia la violazione dell'art. 2697 c.c. per avere il TRAP invertito l'onere della prova in quanto spetterebbe all'Agenzia del Demanio fornire la prova della demanialità dell'area mentre quest'ultima si sarebbe limitata ad eccepire l'incompetenza del Tribunale di Verona, senza nulla avrebbe provato. Dagli atti del processo risulterebbe, invece, pacifico che il Comune di Bardolino avesse acquistato il canneto su cui era intervenuto l'imbonimento nel 1898 e che lo avesse sempre inserito detto terreno nel proprio patrimonio disponibile per oltre



cento anni. Dopo il 1942, quando i funzionari del genio civile eseguirono i rilievi sul lago di Garda per stabilire quale fosse la proprietà demaniale, il terreno in questione non sarebbe stato attribuito al Demanio ma sarebbe rimasto di proprietà del Comune di Bardolino, secondo le univoche conclusioni del CTU, a conferma della sua natura non demaniale.

3. Con il terzo motivo di appello, si deduce la violazione degli artt. 115 e 171 c.p.c., per aver il TRAP considerato non provata la data dell'imbonimento del terreno che, invece non sarebbe stata contestata. Il TRAP avrebbe dovuto basare la propria decisione sui fatti non specificamente contestati dalla parte costituita e, quindi, su tutti i fatti allegati nell'atto di citazione in riassunzione davanti al Tribunale di Verona non contestati dall'Agenzia del Demanio, regolarmente costituita in quella fase, senza che osti all'applicazione del principio di non contestazione la contumacia dichiarata dal TRAP Venezia a seguito della *translatio iudicii*.

4. Con il quarto motivo di ricorso, l'appellante denuncia il travisamento dei fatti e l'errata valutazione delle prove circa la data dell'imbonimento, sulla base delle dichiarazioni del teste Perantoni e delle risultanze della CTU, da cui sarebbe emerso che il terreno per cui è causa risultava allibrato al catasto terreni sin dalla fine dell'800, e che la mancata volturazione in capo al Demanio, a seguito dell'individuazione delle aree che soggiacevano alle piene ordinarie del Lago di Garda per effetto del D.M.117/1948, varrebbe senz'altro quale sdemanializzazione di fatto di detta area.

5. Con il quinto motivo di appello, la SOIP s.r.l. denuncia la violazione dell'art. 1158 c.c., per avere il TRAP ritenuto non provato il *possesso ad usucapionem* dell'area in contestazione; l'appellante sostiene che il



Tribunale non ha correttamente valutato le risultanze testimoniali e probatorie da cui risulterebbe il possesso esclusivo di detta area, delimitata da un cancello con la dicitura “proprietà privata” e dalla realizzazione di un parcheggio ad uso esclusivo dei clienti dell’hotel.

5.1. I motivi, che per la loro connessione vanno trattati congiuntamente, sono infondati.

51.1. La SOIP s.r.l. ha chiesto accertarsi l’acquisto per usucapione di un appezzamento di terreno intestato al Comune di Bardolino, adibito a parcheggio dell’Hotel Vela d’Oro, sulla base di un accordo orale intercorso tra il Comune e le sorelle Olga e Giuseppina Marzan, mai formalizzato, avente ad oggetto la permuta di alcuni terreni.

Come correttamente affermato dal TRAP, è essenziale accertare se detta area, ancorché catastalmente allibrata in capo al Comune di Bardolino, avesse natura demaniale.

5.2. Giova precisare che, ai sensi dell’art. 822 c.c., comma 1 e dal RD 1775/1933, appartengono allo Stato e fanno parte del demanio pubblico il lido del mare, la spiaggia, le rade e i porti, i fiumi, i torrenti, i laghi e le altre acque definite pubbliche dalle leggi in materia.

Il demanio lacuale, analogamente al demanio marittimo, comprende non solo l’alveo, cioè l’estensione che viene coperta dal bacino idrico con le piene ordinarie, ma anche la spiaggia e i tratti contigui all’alveo necessari per i pubblici usi del lago, quali il trasporto di persone e cose da una sponda all’altra, il diporto, l’esercizio della pesca (Sez. Unite 18 maggio 2015, n. 10089; e ancora, tra le tante, Sez. Unite n. 19703 del 2012; Sez. Unite n. 6591 del 1981).



Ai fini dell'individuazione dei terreni ricompresi nel demanio lacuale per la loro contiguità ai laghi pubblici, opera il principio per cui l'estensione dell'alveo deve essere determinata con riferimento al livello delle piene ordinarie allo sbocco del lago, senza che possa tenersi conto del perturbamento determinato da cause eccezionali o artificiali. Con riferimento al lago di Garda, la giurisprudenza di questo Tribunale è ormai consolidata nel senso che la peculiarità della sua conformazione e, soprattutto, il carattere artificiale della regolazione della sua quota di piena ordinaria, comportano l'inderogabilità degli atti amministrativi di fissazione dei limiti sui quali parametrare la demanialità dei singoli beni.

5.3. Il livello altimetrico che il lago di Garda raggiunge in occasione delle piene ordinarie non può, dunque, essere individuato mediante accertamenti tecnici disposti per le singole fattispecie controverse ma è fissato in mt 65,59 con Decreto del Ministero dei lavori pubblici del 20 agosto 1948, n.1170 (Tribunale Superiore delle Acque Pubbliche, sentenze n.103 e n.79 del 2018; n.342 e n.240 del 2016; n.215 del 2015).

Il D.M. 20 agosto 1948, n.1170 ha, infatti, determinato "in concreto" il livello raggiunto dalle acque allo sbocco del lago durante le piene ordinarie, come risulta dalla ricostruzione operata nella pronuncia di Cass. Sez. U. 19.12.1994, n.10908, in conformità al disposto dell'art. 943 c.c., applicandone il principio con l'integrazione della nozione di piena ordinaria sulla base di dati tecnici.

5.4. Questo Tribunale, in diverse pronunce (TSAP n. 192/2021; TSAP n. 342/2016) ha affermato che, a prescindere dalla collocazione dei terreni al di sopra o al di sotto della quota delle piene ordinarie del lago di Garda, la loro demanialità può essere desunta anche *aliunde*, sulla base dell'interpretazione degli atti di proprietà e della valutazione del globale del quadro probatorio.



5.5. Nel caso di specie, il CTU ha accertato che la quota altimetrica si trovava tra 66,33 e 66,48 metri sul livello del mare e, quindi ad una maggiore elevazione di mt 0,81 fissati dal decreto citato.

Il CTU, non lontano dall'area in questione, ha reperito una borchia riportante un caposaldo di livellazione dell'Istituto Geografico Militare, che indicava una quota di mt 67,014 sul livello del mare.

All'esito di un rilievo strumentale eseguito dal CTU con stazione totale a ricevitore satellitare GPS (rilievo plani-altimetrico), si è potuto accertare come la quota altimetrica corrispondesse, al momento del rilievo a mt 66,33 e 66,40 sul livello del mare.

Il perito ha rilevato (pag.11 della CTU) come "alla situazione odierna, chiaramente oggetto di bonifica e realizzazione di imbonimento artificiale", l'area oggetto di causa non rientra nella quota di livello dell'alveo lacuale in quanto posta in maggiore elevazione rispetto a mt 65,59 fissati dal DM 20 agosto 1948, n.1170.

Sennonché, l'innalzamento ad una quota superiore a quella prevista dal D.M. n.1170/1948 non avvenne per cause naturali ma per effetto del fattore umano dell'innalzamento- imbonimento del terreno.

Come correttamente affermato dal TRAP, attualmente il terreno non viene sommerso dall'acqua poiché è stato elevato con l'apporto di terreno per effetto dell'attività antropica avvenuta nel corso degli anni.

Il collegio si è avvalso anche del contributo dell'esperto che integra i collegi del TSAP, il quale ha confermato che il terreno spondale, che era originariamente un canneto, era sottostante la quota di mt 65,59; nel tempo vi fu un'intensa attività di antropizzazione da parte dell'hotel Vela d'Oro, che, negli anni sessanta, ne ricavò un giardino e,



successivamente, realizzò su detta area un parcheggio, rientrante nella fascia demaniale, come si evinceva dalle foto aeree allegate alla CTU.

In definitiva, il quadro probatorio depone nel senso che l'innalzamento del terreno sia stato frutto dell'attività antropica, sulla base degli elementi già acquisiti in giudizio, che rendevano evidente la sottrazione di aree poste in continuità con il tratto spondale dei terreni demaniali antistanti lo specchio del lago.

La giurisprudenza di legittimità ha precisato che, ai sensi dell'art. 947 cod. civ., nel testo anteriore alle modifiche ad esso apportate dalla legge 5 gennaio 1994, n. 37, le accessioni fluviali comportano l'acquisto della proprietà a titolo originario da parte del proprietario rivierasco solo se si verificano per cause naturali; con la conseguenza che gli appezzamenti di terreno rientranti, in quanto posti al di sotto della quota dell'altezza di piena ordinaria, nel perimetro dell'invaso naturale di un lago, non perdono la loro natura di beni demaniali se, per effetto di successivo innalzamento dipendente da regolamento artificiale ovvero da altre attività antropiche, vengano a trovarsi al di sopra di tale quota, essendo in tal caso rimesso alla scelta del soggetto titolare del demanio il potere di disporre la sdemanializzazione del terreno - che era ma non è più al di sotto della quota limite dell'alveo del lago - per acquisirlo al patrimonio disponibile (Cass. S. . n. 11101/2002).

5.6. Come argomentato, *ad abundantiam*, dal TRAP, non vi è neppure prova che l'innalzamento sia avvenuto prima dell'entrata in vigore del DM 20 agosto 1948, n. 1170, essendo state compiute opere di innalzamento del terreno fino agli anni sessanta quando l'area venne destinata a parcheggio. Come constatato dal CTU, esiste una diversità stratigrafica alle quote di 64,72 e 64,20 metri e la visione delle foto mostrano una sistemazione recente del fondo, conducendo ad affermare l'esistenza di un'attività



antropica nell'innalzamento del terreno, che depone per la natura demaniale dell'area in contestazione.

5.7. La natura di bene demaniale è incompatibile con una sdemanializzazione tacita dell'area, che è ravvisabile solo in presenza di atti e fatti che evidenzino in maniera inequivocabile la volontà della P.A. di sottrarre il bene medesimo a detta destinazione e di rinunciare definitivamente al suo ripristino, non potendo desumersi una volontà di rinuncia univoca e concludente da una situazione negativa di mera inerzia o tolleranza (Sez. Unite, 29 maggio 2014, n. 12062).

5.8. Ne consegue che le prove assunte nel giudizio innanzi al Tribunale di Verona, conclusosi con sentenza dichiarata nulla per difetto di integrità del contraddittorio, erano del tutto irrilevanti perché volte a provare che l'imbonimento era avvenuto negli anni trenta, circostanza che non esclude successivi interventi antropici (ulteriormente) modificativi della quota altimetrica.

5.9. Del tutto infondata è la domanda di usucapione, ove si consideri che un'area demaniale non perde la sua natura in mancanza di un provvedimento espresso di sdemanializzazione, ragione per la quale il possesso di essa da parte dei privati è inidoneo all'acquisto della proprietà per usucapione, trattandosi di beni inalienabili che non possono formare oggetto di diritti a favore dei terzi se non nei modi e nei limiti stabiliti dalle leggi che li riguardano (Cass. S.U., n. 3665/2011; TSAP 24 aprile 2014, n.84).

6. L'appello deve, pertanto, essere rigettato.

6.1. Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate in dispositivo.

7. Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del DPR 115/2002, va dato atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte dell'appellante, di un



ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto.

P.Q.M.

Il Tribunale Superiore delle Acque Pubbliche rigetta l'appello e condanna la Società Immobiliare Primavera s.r.l. alle spese in favore del Comune di Bardolino, che liquida in € 5000,00, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15% ed agli accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del DPR 115/2002, va dato atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte dell'appellante, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del Tribunale Superiore delle Acque Pubbliche in data 24 settembre 2025.

Il Consigliere estensore

Il Presidente

Rossana Giannaccari

Antonio Pietro M. Lamorgese



