



Comune di Poggio a Caiano
(Prov. di Prato)

SVILUPPO DEL TERRITORIO

**Relazione tecnica per l'avvio del procedimento di declassamento di Via dell'Olivo da
Strada Vicinale ad uso pubblico a Strada Vicinale ad uso privato**

PREMESSA

Il tratto di Via dell'Olivo oggetto del presente procedimento riguarda la parte di strada che congiunge Via del Granaio (più correttamente ad oggi Via Foscolo) a Via della Petraia, come rappresentato nell'elaborato cartografico di seguito allegato. Tale tratto di strada, come è possibile evincere anche dalla ricostruzione riportata nella relazione tecnica allegata alla Deliberazione della Giunta Comunale n.75 del 09.08.2022, è classificato, e nominato allora Via della Petraia, come vicinale ad uso pubblico dal 1966 (Deliberazione di Consiglio Comunale n.7 del 15.03.1966) ed ha mutato denominazione nel 1971 (Deliberazione di Consiglio Comunale n.21 del 19.04.1971) da Via della Petraia a Via dell'Olivo (la deliberazione individuerebbe come Via dell'Olivo tutto il tratto di strada che dall'allora Via del Granaio, oggi Via Foscolo, va fino a Via della Petraia, attraversando il borgo omonimo; tuttavia attualmente è riconosciuta come Via dell'Olivo la strada che arriva fino al tratto di strada che scende dal borgo di Petraia, mentre il tratto che lo attraversa è individuato come Via della Petraia).

Con la Deliberazione di Giunta n.75 del 09.08.2022 l'Amministrazione ha dato avvio al procedimento per la costituzione del consorzio per la gestione di Via dell'Olivo, ma nessun adempimento è stato mai avviato per la sua costituzione.

L'Amministrazione ha quindi convocato, in una prima assemblea del 14.10.2025, tutti i frontisti, così come individuati nella Deliberazione di Giunta n.75 del 09.08.2022, per valutare il percorso necessario per la costituzione del consorzio.

In una successiva assemblea, svoltasi in data 09.12.2025 (verbale agli atti d'ufficio, prot. n.20914 del 10.12.2025), la maggioranza dei presenti ha manifestato la volontà di declassare Via dell'Olivo da Strada Vicinale ad uso pubblico a Strada Vicinale ad uso privato, cosa che, di fatto, renderebbe non più obbligatoria la costituzione del consorzio. Nella stessa assemblea l'Amministrazione si è impegnata, quindi, a valutare le procedure da attuare per il declassamento di Via dell'Olivo.



Figura 1: Via dell'Olivo - Tratto oggetto di valutazione e punti foto

ANALISI E INQUADRAMENTO

Il Comune, nella valutazione della classificazione dei tracciati di strada vicinale, deve accertare la conformità urbanistica ed esaminare altresì la situazione reale in cui si trova la strada in quanto l'elenco comunale delle strade vicinali ad uso pubblico ha valore meramente "dichiarativo" e non "costitutivo", ovvero il fatto che una strada vi sia inclusa non determina automaticamente la presenza effettiva di tale caratteristica.

Dato atto che il tratto in questione risulta attualmente classificabile di "uso pubblico" perché individuato negli elenchi di cui alle citate Deliberazioni del 1966 e del 1971, si rende tuttavia necessario, anche alla luce della richiesta degli stessi frontisti espressa nell'assemblea del 09.12.2025, verificarne la reale utilità pubblica.

L'Amministrazione comunale, può giustificare il declassamento di una strada vicinale quando risulta che la strada collegata alla via pubblica presenta un numero esiguo di proprietà private con conseguente insussistenza di esigenze pubbliche connesse all'utenza generale, mancando di fatto un transito di una collettività indifferenziata.

La servitù di uso pubblico è, infatti, caratterizzata dall'utilizzazione da parte di una collettività indeterminata di persone del bene privato idoneo al soddisfacimento di un pubblico interesse di carattere generale, e non *uti singuli*, ossia quei soggetti che si trovano in una posizione qualificata rispetto al bene.

In termini diversi, ai fini della qualificazione di una strada come vicinale pubblica, occorre avere riguardo alle sue condizioni effettive, in quanto una strada può rientrare in tale categoria solo qualora rilevino il passaggio esercitato da una collettività di persone. Ciò che caratterizza la demanialità del bene è l'uso a cui è funzionale la strada – il transito pubblico – cioè, oltre al transito dei proprietari frontisti e di quelli in consecuzione, è necessario l'ulteriore requisito dell'uso pubblico esercitato *iure servitutis*.

Nella verifica della strada è opportuno, inoltre, tener conto anche delle sue caratteristiche generali (struttura, condizioni ecc.).



Figura 2: Foto punto 1



Figura 3: Foto punto 2



Figura 4: Foto punto 3



Figura 5: Foto punto 4



Figura 6: Foto punto 5

Valutazione:

- allo stato attuale è possibile affermare che Via dell'Olivo (nel tratto in oggetto di circa 550 m) è utilizzata esclusivamente dai frontisti come accesso alle proprietà presenti. Di queste soltanto tre risultano residenziali, di cui una con accesso dal tratto secondario di Via della Petraia;
- il fondo stradale (strada bianca) versa in cattive condizioni e non è mai stato oggetto, negli anni, di interventi di manutenzione da parte del Comune. Le poche opere di sistemazione (come, a titolo esemplificativo, l'asfaltatura di un piccolo tratto da una delle residenze a Via della Petraia) sono state realizzate direttamente dai frontisti che hanno un oggettivo interesse alla percorribilità della strada;
- la quasi totalità del tratto di strada in oggetto non presenta installazioni, anche sotterranee, di infrastrutture di servizio;
- Via dell'Olivo, ad oggi, congiunge Via Foscolo (già Via del Granaio) con il tratto di Via della Petraia che scende dal borgo; tratto questo, seppur individuato come viabilità pubblica, utilizzato esclusivamente dai frontisti di Via della Petraia, a cui accedono direttamente da Via della Petraia (il tratto storico a nord) attraversando il borgo, e che pertanto non può essere considerato come viabilità generale;
- da un punto di vista urbanistico la strada ricade in territorio rurale, fuori dal perimetro del territorio urbanizzato come individuato negli strumenti urbanistici comunali vigenti, dove valgono le discipline generali di tutela del Piano Strutturale e del PIT/PPR. Il declassamento a strada vicinale privata non ne modifica la disciplina urbanistica.

Alla luce delle valutazioni sopra riportate si ritiene che non si rappresentino le condizioni di bene idoneo a garantire il perseguimento di un fine pubblico e che pertanto sia possibile classificare il tratto in oggetto di Via dell'Olivo come Strada Vicinale ad uso privato.

AVVIO DEL PROCEDIMENTO ED ITER PER L'APPROVAZIONE DEL DECLASSAMENTO

A seguito della Deliberazione della Giunta Comunale verrà pubblicato un avviso di avvio del procedimento sull'Albo Pretorio del Comune di Poggio a Caiano e sul sito istituzionale del Comune, per portare a conoscenza di tutti i frontisti, e degli eventuali utilizzatori, del procedimento riguardante il declassamento di Via dell'Olivo da Strada Vicinale ad uso pubblico a Strada Vicinale ad uso privato, in modo che chiunque abbia interesse possa presentare le proprie osservazioni nei successivi 30 giorni.

Decorso tale termine il Consiglio Comunale, quale organo competente per la classificazione delle strade vicinali, esaminata la proposta definitiva, potrà deliberare l'eventuale declassamento di Via dell'Olivo.

Poggio a Caiano, 02.01.2026

II RESPONSABILE
del Servizio Sviluppo del Territorio
Christian Ciampi Architetto
(documento sottoscritto con firma digitale ai sensi art. 20 del D.Lgs. n. 82/2005)