

## SITO INQUINATO E RESPONSABILITÀ DELL'ACQUIRENTE INCOLPEVOLE.

Onere reale e privilegio immobiliare – art. 253 Dlgs. 152/2006

Consiglio di Stato n. 4248/2020

*A cura Studio Legale Ambiente*

---

### ACQUISTARE UN BENE INQUINATO: QUALI RISCHI ?

L'acquisto di un bene inquinato espone a conseguenze.

Il Consiglio di Stato n. 4248/2020 riassume le conseguenze che il proprietario incolpevole può subire.

E' ormai consolidato il meccanismo giuridico che esclude da responsabilità il proprietario *incolpevole* ovvero colui che non ha causato l'inquinamento.

Il proprietario incolpevole non è tenuto a provvedere alla bonifica del sito, né può essere destinatario di ordinanze che obbligano a eseguire attività di bonifica. Il legislatore prevede che la P.A. debba, in questo caso, attivare serie indagini al fine di trovare il "colpevole". Può anche accadere che il responsabile sia individuato ma non provveda. Comunque, in tutti i casi in cui sia **impossibile** trovare il responsabile o comunque ci sia inerzia nella bonifica, **deve intervenire la P.A. a proprie spese**. L'art. 250 Dlgs. 152/2006 non usa il termine "deve" ma si limita a precisare che tali interventi *sono realizzati d'ufficio dal Comune* e, se questo non provvede, dalla Regione.

Pare un obbligo residuale quello della P.A. che interviene a bonificare solo in caso di mancato rintraccio dei soggetti responsabili; mancato rintraccio che non significa *omesso rintraccio* e l'attività investigativa della P.A. è soggetta a controllo.

L'impulso alla bonifica è suggerito dalla finalità di ripristino ambientale che non tollera l'esistenza ed il perdurare nel tempo, di un sito contaminato. Vero è che spesso le amministrazioni non hanno denaro sufficiente per affrontare onerose bonifiche.

Il meccanismo che individua la P.A. quale soluzione all'inerzia sulla bonifica, produce conseguenze.

Le spese sostenute dalla P.A., s'immagini sul sito di un privato proprietario ad esempio, ricadono infatti proprio sul proprietario incolpevole ovvero su quel soggetto che non può essere costretto a bonificare (appunto perché incolpevole). La P.A. potrà rivalersi nei confronti del proprietario incolpevole nei limiti del valore di mercato del sito bonificato in quanto il sito acquista nuovo valore di mercato, in aumento, ritornando il bene *pulito*.

Il legislatore ha previsto infatti un meccanismo che tutela l'amministrazione che effettua la bonifica e che sostiene i costi degli interventi. Il sito bonificato - a garanzia del diritto di rivalsa della P.A. - viene gravato da onere reale e privilegio immobiliare speciale.

Cosa vuol dire?

Vuol dire che l'**onere reale** (peso che segue la proprietà) viene iscritto ed indicato nel certificato di destinazione urbanistica. Il diritto di proprietà è dunque gravato di *peso* che incide sul valore del bene *nella misura di quanto speso dalla PA per il ripristino del bene* ma nei limiti del nuovo valore di mercato acquisito (art. 250 e 253 Dlgs. 152/2006)

Il **privilegio immobiliare** invece (art. 253 Dlgs. 152/2006) si pone a fianco dell'onere reale e permette alla P.A. di avere preferenza (privilegio) rispetto a tutti gli altri creditori in sede di esecuzione del credito vantato.

Pare evidente dunque che a fronte dell'affermazione che il responsabile incolpevole non può essere obbligato all'esecuzione di alcunché rispetto al sito inquinato è anche vero che l'acquirente incolpevole - proprietario del sito da bonificare - subisce una diretta/indiretta responsabilità patrimoniale pur limitata al valore del sito dopo l'esecuzione dei lavori di bonifica.

L'art. 253 Dlgs. 152/2006 descrive bene il *rimpallo* di responsabilità e onera comunque la P.A., anche in caso di rivalsa contro il proprietario, ad indicare bene l'**impossibilità** di individuare il responsabile effettivo. L'azione di rivalsa invero può essere esercitata solo e se l'amministrazione ha eseguito bene le ricerche del proprietario incolpevole, se ha precisato il piano di bonifica ecc...

AMBIENTE - APPALTI - SICUREZZA SUL LAVORO- RESPONSABILITA' ENTI DLGS. 231/2001

L'acquirente incolpevole che si trovi gravato di tale onere e privilegio e dunque debba corrispondere alla P.A. una quota parte della bonifica nei limiti sopra indicati, può decidere di attivarsi a sua volta per il risarcimento del danno nei confronti del venditore, ad esempio; ma questa è un'altra storia.