

Ordinanza rimozione rifiuti ex art. 192 Dlgs. 152/2006

Consegna delle chiavi: rilevanza

TAR Lombardia Brescia 390/2021

A cura di Studio Legale Ambiente – Cinzia Silvestri – 24.9.2021

Il TAR Lombardia Brescia n. 390/2021 affronta caso che pone in luce la verifica della colpevolezza anche in capo al proprietario dell'immobile incolpevole che viene però raggiunto da una ordinanza sindacale di rimozione dei rifiuti ex art. 192 Dlgs. 152/2006.

La consegna delle chiavi al locatario, ad esempio, può costituire, per certa giurisprudenza, un elemento da indagare per accertare l'effettiva responsabilità in concorso del locatore.

La questione, il punto di riflessione, si pone anche nel caso di vendita dell'immobile, anche se non portato a definizione.

Accade spesso, nella pratica, che il venditore anticipi la consegna delle chiavi prima della vendita effettiva; accade, altrettanto spesso, che le chiavi vengano consegnate dalla agenzia immobiliare senza notificare il proprietario.

E' questo il caso trattato dalla sentenza TAR Lombardia-Brescia n. 390/2021 che vede un'agenzia immobiliare, incaricata della vendita di un capannone, consegnarne le chiavi a società interessata all'acquisto e senza notificare la proprietà; e ciò nelle more della trattativa di acquisto.

Vero è che nelle more, la società venditrice non accettava la proposta irrevocabile di acquisto e dunque il contratto non si concludeva.

La società venditrice invero aveva scoperto, che *“...a sua insaputa e senza qualsivoglia autorizzazione, la società acquirente aveva ... depositato materiale di scarto presso l'immobile...”*.

La società venditrice provvedeva, sin da subito, a denunciare il fatto alla procura e al Comune, per i dovuti provvedimenti e a diffidare l'acquirente alla riduzione in pristino del luogo.

La procura provvedeva così al sequestro penale del luogo, mentre il Comune provvedeva ad emettere ordinanza di rimozione rifiuti ex art. 192 Dlgs. 152/2006,

si badi, nei confronti **proprio della società venditrice (proprietaria dell'immobile)**.

L'ordinanza ex art. 192 D.lgs. 152/2006 veniva impugnata dalla Società venditrice, proprietaria dell'immobile, in quanto ritenuta incolpevole per l'abbandono di rifiuti da parte di terzi.

Vero è che il Comune riteneva di ravvisare la colpa della società proprietaria dell'immobile in tre elementi:” **la consegna delle chiavi...sulla omessa vigilanza sulle attività compiute dalla promissaria acquirente....e il ritardo con il quale avrebbero reagito al deposito illecito dei rifiuti..”**.

Ciò che rileva è che l'esistenza di questi tre elementi viene considerata dal TAR; i punti vengono esaminati in quanto forieri, appunto, di responsabilità in concorso. Nel caso in esame la società venditrice **prova** ed afferma che la consegna delle chiavi, prima ancora della effettiva vendita, è stata effettuata dalla agenzia immobiliare a loro insaputa e che non erano neppure a conoscenza della circostanza.

E se la società fosse stata a conoscenza della consegna delle chiavi?

Il TAR precisa: *“se ..i ricorrenti fossero stati consapevoli che alla società acquirente erano state consegnate le chiavi del capannone, quanto poi è accaduto si pone comunque al di fuori di quello che ordinariamente può verificarsi. Non è prevedibile che un'impresa si finga interessata all'acquisto di un immobile per farsi consegnare le chiavi e, carpendo la buona fede del soggetto con cui sono in corso le trattative, trasformi, all'insaputa del proprietario, l'immobile in un deposito non autorizzato di rifiuti....”*.

In questo caso, dunque, il TAR riconosce la “non colpevolezza” della società proprietaria dell'immobile andando però a indagare sugli elementi di presunta colpevolezza, tra i quali rileva anche la consegna delle chiavi.

La consegna delle chiavi, anche se conosciuta o autorizzata, non rileva in sé (pare dire il Tribunale), **ma solo e qualora esista la provata conoscenza, da parte del proprietario dell'immobile, dell'attività illecita altrui di deposito rifiuti che si svolge all'interno del capannone.**