

Proprietà e diritti reali

Le colpe della Pubblica Amministrazione non ricadano sul condominio

di **Ilaria Ottolina, Avvocato**



[Consiglio di Stato, sezione V, sentenza 3 agosto 2022, n. 6815](#)

Ente locale – condominio – rifacimento facciata – installazione di ponteggi – autorizzazione soprintendenza beni culturali – grave ritardo della P.A. – applicazione tassa comunale per occupazione di suolo pubblico – franchigia temporale – congelamento per inerzia di altra amministrazione – sussiste – illegittimità del provvedimento – sussiste.

Riferimenti normativi: regolamento comunale (Roma), delibera n. 119/2005, artt. 18-19 – D. Lgs. n. 42/2004, art. 27 (Codice dei beni culturali).

“In conclusione: se nei casi ordinari il decorso dei 30 giorni della suddetta ‘franchigia temporale’ fa scattare la applicazione della tassa in questione (occupazione suolo pubblico), nelle ipotesi eccezionali quali quelle di specie l’inerzia di altra amministrazione, proprio in quanto non addebitabile alla condotta dell’incolpevole soggetto privato ma ad un factum principis della stessa PA, congela come già detto tale termine, in chiave sospensiva, e non lo fa decorrere”

CASO

La sentenza in commento ha ad oggetto l’interessante caso di un soggetto privato, segnatamente un condominio, il quale si viene a trovare invischiato nelle lungaggini della burocrazia statale, rischiando di pagarne - nel vero senso della parola e pure a caro prezzo - le conseguenze.

Questa è la vicenda: si verificava il distacco di alcune parti della facciata esterna di una palazzina costituita in condominio; a causa della situazione di pericolo per la pubblica incolumità, i Vigili del Fuoco imponevano l’installazione di ponteggi e di c.d. “mantovane”, atte

ad evitare la caduta di ulteriori frammenti di cornicione sulla strada.

Il condominio si attivava prontamente per la messa in sicurezza e il rifacimento della facciata ma, trattandosi di immobile sottoposto a vincolo culturale, si rendeva necessario richiedere preliminarmente l'autorizzazione della soprintendenza, la quale veniva rilasciata con grave ritardo.

Il Comune, pertanto, sanzionava il condominio con una tassa per l'occupazione di suolo pubblico particolarmente ingente (oltre 65.000,00 euro), in ragione del tempo intercorso tra l'installazione dei ponteggi (maggio 2008) e l'esecuzione dei lavori (maggio 2009).

Il condominio impugnava il provvedimento dinanzi al TAR, lamentando che la tassa non era dovuta in quanto il ritardo era dipeso esclusivamente da fatto di altra amministrazione (segnatamente il Ministero dei beni culturali e del turismo).

Il TAR rigettava parzialmente la prospettazione, accogliendo la parte di gravame relativa alla violazione dell'art. 19, lett. o, del regolamento comunale, assunto con delibera consiliare n. 119/2005, nella parte in cui dispone che la tassa in parola non è dovuta per i primi trenta giorni di occupazione a partire dalla data dell'evento di danno, nell'ipotesi di interventi urgenti (c.d. "franchigia temporale").

Il condominio impugnava per erroneità la sentenza di primo grado, nella parte in cui ometteva di considerare, in relazione alla "franchigia temporale", che il ritardo era dipeso esclusivamente dalla soprintendenza mentre il condominio, dal canto suo, si era attivato prontamente per il ripristino della facciata e di tutti gli adempimenti ad esso connessi.

Il Comune si costituiva in giudizio chiedendo il rigetto del gravame.

SOLUZIONE

Il Consiglio di Stato accoglieva parzialmente il ricorso promosso dal condominio: **il termine di trenta giorni di "franchigia temporale" doveva rimanere congelato – e quindi non decorrere – sino a quando fosse durata l'inerzia dell'amministrazione statale**; solo a partire dal momento in cui la soprintendenza aveva autorizzato il rifacimento della facciata poteva ricominciare a decorrere il termine dei trenta giorni, allo scadere dei quali doveva iniziare ad essere conteggiato il valore della tassa di occupazione di suolo pubblico.

Per l'effetto, il Consiglio di Stato riformava, in chiave conformativa, la sentenza di primo grado nel senso che essa era dovuta ma nella minor somma determinata sulla scorta del suddetto criterio di calcolo.

QUESTIONI GIURIDICHE

La sentenza in commento è decisamente una sentenza giusta e, forse per tale motivo, appare

semplice e chiara nelle sue argomentazioni giuridiche.

Nel caso di specie, la pubblica amministrazione (statale e comunale) ha posto in essere atti amministrativi illegittimi, in quanto contrari a norme di legge.

Più precisamente, la soprintendenza (Ministero dei beni culturali e del turismo) viola l'**art. 27 D. Lgs. 22/01/2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio)**^[1], in quanto omette di rendere la prescritta autorizzazione con la sollecitudine commisurata alla situazione di urgenza (buon senso impone che non possa essere considerato congruente pretendere immediatezza e tempestività dal privato e consentire alla parte pubblica tempi di risposta non altrettanti solleciti).

Il Comune, invece, viola l'**art. 19, lett. o, della delibera del comunale n. 119/2005**, in quanto applica al condominio la tassa di occupazione di suolo pubblico senza considerare che **essa non è dovuta nei primi trenta giorni dall'evento che ha reso necessario l'intervento, nel caso in cui ricorrano presupposti di urgenza**^[2] (la sentenza di primo grado, d'altra parte, si era limitata a censurare, siccome illegittimo, questo solo vizio dell'azione amministrativa, senza tuttavia considerare che il ritardo – e il conseguente eccessivo aumento del valore della tassa comunale – erano dipesi dall'inerzia della soprintendenza e che la situazione andava decisa anche sotto questo profilo).

La sentenza del Consiglio di Stato introduce il concetto del **c.d. *factum principis***, definito come **“... un evento non riferibile o comunque imputabile al privato che ha dovuto provvedere all'occupazione dell'area (onde eseguire determinati lavori necessari ed urgenti)...”**^[3].

In quanto fatto non ascrivibile a colpa del condominio, è giocoforza ritenere che la c.d. “franchigia temporale” dei trenta giorni ex art. 19 delibera n. 119/2005 resti sospesa fintantoché dura l'inerzia della soprintendenza, ricominciando a decorrere al cessare di quest'ultima.

La riduzione dello scarto temporale, in favore del condominio, determina una riduzione della tassazione applicata a titolo di occupazione di suolo pubblico: il computo deve infatti riprendere dal momento in cui il condominio ha potuto iniziare effettivamente i lavori, detratti trenta giorni di “franchigia temporale”.

La sentenza in commento argomenta ulteriormente escludendo che potesse essere preteso dall'ente comunale che il condominio eseguisse i lavori provvisori indispensabili, togliesse i ponteggi e li rimettesse in vista del rifacimento delle facciate, una volta ottenuta l'autorizzazione della soprintendenza: l'ipotesi sarebbe infatti censurabile per eccesso di potere, in ragione dell'ingiusto aggravio di tempi e costi a carico del privato.

Si può concludere che la decisione annotata ha sanato i vizi posti in essere, ognuno per la propria parte, dalle amministrazioni pubbliche coinvolte nel caso di specie, in ossequio all'**art. 97, comma 2, Cost.**, a cui tenere *“I pubblici uffici sono organizzati secondo disposizioni di legge, in*

modo che siano assicurati il **buon andamento** e l'imparzialità dell'amministrazione", che "... impone alla P.A. di operare in modo chiaro e lineare, tale da fornire ai cittadini regole di condotta certe e sicure, soprattutto quando da esse possano derivare conseguenze negative..."^[4].

^[1] La disposizione recita: "**Nel caso di assoluta urgenza** possono essere effettuati gli interventi provvisori indispensabili per evitare danni al bene tutelato, **purché ne sia data immediata comunicazione alla soprintendenza, alla quale sono tempestivamente inviati i progetti degli interventi definitivi per la necessaria autorizzazione**".

^[2] La disposizione in parola recita: "Il canone non è dovuto per le seguenti occupazioni: ... o) occupazioni necessarie per eseguire interventi edilizi urgenti e imprevisti, anche se dovuti a negligenza nella manutenzione dell'edificio o costruzione, limitatamente ai primi trenta giorni dall'evento che ha reso necessario l'intervento".

^[3] Cass. civ., Sez. Unite, Ordinanza, 23/04/2020, n. 8094: "In tema di agevolazioni tributarie, il beneficio di cui all'art. 33, comma 3, della L. n. 388 del 2000 si applica anche qualora l'edificazione non sia stata realizzata nel termine di legge di cinque anni dall'acquisto di beni immobili soggetti a piani urbanistici particolareggiati, purché tale esito derivi non da un comportamento direttamente o indirettamente ascrivibile all'acquirente, tempestivamente attivatosi, ma per una causa esterna, sopravvenuta, imprevedibile e inevitabile, malgrado l'adozione di tutte le precauzioni del caso, tale da configurare la forza maggiore. Il factum principis, o la forza maggiore, invero, rende inesigibile, secondo una regola generale immanente nell'ordinamento, il comportamento richiesto dalla norma nel termine da essa previsto (Nella specie, l'acquisto di beni immobili avveniva in data 26 maggio 2004; la causa di forza maggiore si ravvisava nel mancato rilascio del permesso a edificare, per le ripetute modifiche agli strumenti urbanistici sopravvenute all'atto di acquisto)".

^[4] Così TAR Campania Napoli, sez. V, 14/07/2022, n. 4771.



Master di specializzazione

DIRITTO IMMOBILIARE E REAL ESTATE

Scopri di più >