

il nuovo monitore del proprietario

via A. Nota 3 10122 Torino tel. +39 (0)11 5214218/5214648

Spedizione in abbonamento postale art. 2 comma 20/c legge 662/96, filiale di Torino

1 INTERVENTO DELL'APE PRESSO IL DIFENSORE CIVICO PER COSAP INTERCAPEDINI

Gentili associati, in questi ultimi tempi il Comune di Torino ha invitato i proprietari di casa a presentare istanze di permesso a costruire in precario per occupazione di spazi ed aree pubbliche (c.o.s.a.p.) relativi a griglie ed intercapedini realizzati in aree circostanti il perimetro degli edifici.

L'associazione si è attivata nei confronti del Comune per sapere quali fossero i criteri impositivi senza aver risposta.

A questo punto è intervenuta presso il difensore Civico nella persona dell'avv. Antonio Caputo che ha compreso il problema ed è intervenuto. Pubblichiamo qui di seguito il suo intervento indirizzato al Comune.

Speriamo in una tempestiva risposta dell'Amministrazione onde evitare una serie di ricorsi facilmente evitabili.

«È pervenuto a questo ufficio l'allegato esposto trasmesso dalla sede provinciale di Torino dell'Associazione Proprietà Edilizia, concernente i presupposti di applicabilità del Canone per l'occupazione di spazi e aree pubbliche (c.o.s.a.p.) a griglie o intercapedini realizzate in aree circostanti il perimetro di edifici.

L'intervento del Difensore civico è stato sollecitato dal Presidente provinciale dell'APE, al fine di rendere trasparente e uniforme l'applicazione del canone.

Così come è stato riferito dall'A.P.E., (Associazione Proprietà Edilizia) la problematica riguarda il comune capoluogo, ma anche il territorio regionale, in quanto le prassi adottate a Torino possono costituire il presupposto di analoghe valutazioni da parte dei Comuni piemontesi anche di altre Provincie. A tale stregua, lo scrivente Difensore civico, in un'ottica anche di prevenzione di conflitti giurisdizionali, ma precipuamente allo scopo di realizzare un quadro chiaro e trasparente in capo agli Enti Condominii interessati, si fa promotore di una richiesta di informazioni e di chiarimenti nei termini che di seguito vengono sintetizzati.

Posto che il presupposto per la corresponsione del canone così detto ricognitivo per occupazione di suolo pubblico, avente valenza dominicale e natura non tributaria, ma accessiva a rapporto contrattuale o ad atto amministrativo, è individuabile nell'occupazione che comporti un'effettiva sottrazione della

superficie all'uso pubblico, appare necessario specificare il presupposto per l'applicazione del relativo corrispettivo.

Quanto sopra anche per consentire agli Enti - Comune - di rendere certo il gettito, razionalizzando nel senso della trasparenza (obiettivo primario dell'azione del Difensore civico) l'attività dell'Ente creditore e in definitiva la spontanea adesione dei soggetti - Condomini - obbligati passivamente.

Sulla base della consolidata giurisprudenza della Cassazione, il protrarsi dell'occupazione, dopo l'acquisizione alla mano pubblica dell'area, integra il presupposto dell'applicazione del canone, a condizione che l'occupazione stessa non sia accompagnata da un altro titolo che la sottragga alla relativa pretesa dell'Ente (cfr. Cassazione Civile 06/08/09 n. 18037).

Si ricava dall'esposto dell'A.P.E. che il Comune di Torino (così come altri) ha inviato "a molti amministratori di condominio siti nel centro città degli inviti a presentare istanza di permesso a costruire in precario per occupazioni permanenti del suolo pubblico a mezzo di griglie o intercapedini, ovvero a presentare idonea documentazione attestante la legittimità degli esistenti manufatti".

Si ricava ancora dall'esposto dell'Associazione Proprietà Edilizia che in taluni casi "l'opera venne realizzata su suolo privato, solo successivamente dismessa a favore del Comune o oggetto di servitù di uso pubblico".

Si ricava altresì dall'esposto il riferimento al principio enunciato dalla Corte di Cassazione (Cass. civ. Sez. Unite, 25/01/2007, n. 1611), per il quale verrebbe meno il presupposto impositivo in presenza di titolo tale da consentire il mantenimento del diritto all'occupazione o anche la proprietà dell'area in capo al titolare dell'area stessa ceduta al Comune.

In tal caso l'area occupata risulterebbe destinata ab origine all'esercizio di un diritto privato.

Nel momento dell'applicazione di tali principi sono sorti dubbi applicativi che paiono riguardare le seguenti fattispecie:

a) la specificazione dei titoli o situazioni di fatto preesistenti capaci di far venir meno, in ipotesi, i presupposti dell'applicazione del canone;

b) se sia stata predisposta un'indagine storica sul momento di realizzazione delle opere, con ricerca del titolo edilizio riguardante la costruzione e l'area su cui insistono griglie o intercapedini;

c) in particolare, per situazioni risalenti nel tempo, anche oltre il secolo ovvero ab immemorabili, considerandosi l'obiettivo difficoltà di documentazione, in che modo sia possibile individuare e specifi-



il nuovo monitore del proprietario

care, in ipotesi, il titolo capace di esonerare il condominio interessato dall'obbligo di pagamento.

Il mio Ufficio auspica un chiarimento che renda uniforme e trasparente l'applicazione del detto canone.

A tal fine, la Presidenza dell'Associazione Proprietà Edilizia, a precisa richiesta dello scrivente, si è detta disponibile per un incontro con i rappresentanti del Comune.

Attendo al riguardo Vostra eventuale gradita comunicazione di pari disponibilità.

Si resta, per tanto, in attesa di un cortese e anche doveroso riscontro inteso a chiarire la posizione del Comune di Torino relativamente ai problemi sollevati».

Il Difensore Civico
Avv. Antonio Caputo