

# Un condominio è pienamente legittimato a richiedere al Comune l'annullamento del provvedimento con cui è stato concesso ad un caseggiato confinante di installare sul terreno di proprietà pubblica un'area ecologica per i rifiuti se il provvedimento di autorizzazione all'occupazione di suolo pubblico non è adottato dall'organo competente

**Autore:** Giuseppe Bordolli

**In:** Giurisprudenza commentata

Riferimenti normativi: art. 107 del d.lgs. 18 agosto 2000,

Precedenti giurisprudenziali: tar liguria - sez. 1- sentenza n. 539 del 14-06-2018

## La vicenda

La vicenda prendeva l'avvio quando un condominio impugnava davanti al tar la deliberazione della giunta comunale che aveva autorizzato un caseggiato vicino ad occupare permanentemente **una porzione di suolo pubblico per realizzarvi un'area ecologica**. Il regolamento aree ecologiche condominiali predisposto dal comune prevedeva, infatti, che in ogni lotto condominiale dovesse essere garantito un adeguato spazio per la raccolta dei rifiuti, ammettendo, però, anche aree ecologiche su terreno di proprietà pubblica, assentibile previa dimostrazione dell'impossibilità di posizionare l'area ecologica in spazi condominiali.

I condomini ricorrenti, in primo luogo, osservavano che il caseggiato vicino disponeva di spazi idonei per collocarvi i cassonetti destinati alla raccolta dei rifiuti, nonché l'inadeguatezza dell'attività istruttoria svolta dagli organi comunali ed ulteriori violazioni di legge.

Inoltre criticavano l'ubicazione della progettata area ecologica che, essendo adiacente all'ingresso del palazzo, produceva immissioni intollerabili (mentre era ben distante dall'ingresso del caseggiato a cui serviva, dal quale era separata da una strada pubblica).

Infine **contestavano il potere della giunta di assentire le occupazioni in deroga**, trattandosi di attività gestionale riservata alla competenza dirigenziale; in ogni caso presentavano una generica istanza di risarcimento danni.

Naturalmente il comune si opponeva all'accoglimento delle pretese di controparte ritenute infondate.

## Volume

# La questione

Una giunta comunale ha il potere di autorizzare un caseggiato ad occupare permanentemente una porzione di suolo pubblico per realizzarvi un'area ecologica? È lecito consentire l'installazione di un'area ecologica nelle immediate vicinanze di un palazzo?

# La soluzione

Il tar liguria, ha ricordato come il regolamento in tema di aree ecologiche condominiali, effettivamente, prevedeva, in apposito articolo del regolamento delle aree ecologiche condominiali, che la giunta comunale potesse assentire la realizzazione delle isole in questione su terreno di proprietà pubblica, qualora il cittadino o la collettività condominiale dimostrasse l'impossibilità di posizionarle su terreni di proprietà privata o condominiale.

I giudici liguri, però, hanno ricordato anche che con una precedente sentenza (del 14 giugno 2018, n.539) l'articolo del regolamento sopra detto è stato dichiarato illegittimo in quanto consentiva alla giunta comunale, non la mera formulazione di direttive in materia, bensì compiti di amministrazione attiva, implicanti l'emanazione di provvedimenti amministrativi che la legge attribuisce in via esclusiva ai dirigenti.

Di conseguenza lo stesso tar ha osservato che **la giunta comunale non può essere ritenuta competente ad emanare un provvedimento di autorizzazione all'occupazione di suolo pubblico.**

Infatti il principio della divisione tra le funzioni di indirizzo politico-amministrativo e l'attività di gestione, oggi sancito dall'art.107 del d.lgs. 18 agosto 2000, n.267, comporta che l'autorizzazione all'occupazione del suolo pubblico sia riservata alla competenza dei dirigenti dell'ente locale o, nei comuni privi di dirigenti, ai responsabili dei servizi e degli uffici, anche qualora sia richiesto l'esperimento di accertamenti o valutazioni di natura discrezionale.

Il vizio di incompetenza, peraltro, non può essere "sanato" da un successivo provvedimento dirigenziale,

in quanto meramente riproduttivo della decisione adottata dall'organo di governo incompetente.

I giudici liguri, quindi, hanno annullato la deliberazione della giunta comunale e il provvedimento di concessione di suolo pubblico, respingendo la richiesta di risarcimento danni, sia in ragione della sua genericità sia perché non è stato dimostrato l'effettivo utilizzo dell'area ecologica.

## Le riflessioni conclusive

È frequente che gli abitanti di un caseggiato si ritrovino spesso con sacchetti da smaltire piazzati in aree normalmente all'aperto, a rischio pioggia e animali vari.

Del resto i fabbricati sono stati costruiti secondo regole edilizie che non prevedevano spazi adeguati, strutturalmente progettati per la funzione di deposito e raccolta della spazzatura.

Di conseguenza è necessario, **previo consenso dell'assemblea** (con la maggioranza prevista dall'art.1136, comma 2, c.c., vale a dire con la presenza dei condomini che rappresentino almeno la metà del valore dello stabile) cercare **all'interno dell'area condominiale uno spazio da adibire ad "isola ecologica"** e posizionarvi dei cassonetti, chiusi a pedale, in modo che non possano essere visitati da "ospiti" randagi o ratti.

In ogni caso l'isola ecologica può essere realizzata in un'area comune anche qualora sul regolamento condominiale vi sia indicato il divieto di cambio di destinazione delle aree ad uso comune.

L'importante è, però, che si seguano **le prescrizioni contenute nei regolamenti comunali** che, molto spesso, impongono che l'area ecologica sia direttamente accessibile dalla strada pubblica o da strada privata ad uso pubblico e, comunque, posizionata il più lontano possibile da camere da letto e cucine. Limitazioni meno restrittive potranno essere concesse solo in casi particolari, previa dimostrazione dell'impossibilità a posizionare l'area secondo le prescrizioni indicate. In tali casi potranno essere richieste misure strutturali di mitigazione (per es. Pensiline schermanti).

Sotto diverso profilo molto spesso si richiede che l'area ecologica in questione sia recintata su ogni lato e opportunamente mascherata con siepe o tessuto o altro sistema equivalente. Inoltre deve essere dimensionata in base al numero delle unità abitative del condominio (il dimensionamento - che sarà comunque valutato dall'ufficio ambiente per ogni caso specifico in progetto - deve essere tale da garantire l'agevole movimentazione dei singoli contenitori ai fini della raccolta dei rifiuti).

Naturalmente l'amministrazione comunale può richiedere il rispetto delle norme ai condomini (salvo i casi in cui vi siano edifici di nuova realizzazione dotati di appositi locali per la raccolta dei rifiuti).

**Per quegli edifici condominiali, però, che non dispongono degli spazi adeguati**, il comune potrà **autorizzare l'occupazione di una zona pubblica idonea**. Ciò a seguito di apposita istruttoria che valuti nel dettaglio le esigenze dei vicini e che motivi adeguatamente la deroga al principio generale di localizzare le isole ecologiche nelle aree condominiali.

Del resto **la vicinanza di un impianto** di questo tipo, capace di accogliere rifiuti di numerosi condomini, può non solo provocare **inevitabili immissioni intollerabili** ma anche concretamente **incidere sull'igiene dell'area**, deprezzando gli appartamenti interessati dal problema.

Così l'installazione di una struttura stabilmente ancorata su una platea di calcestruzzo e sostanzialmente chiusa mediante una lamiera "a maglia", con dimensioni e impatto sull'ambiente urbano non trascurabili, incide inevitabilmente anche sul decoro del luogo di installazione, incidendo ulteriormente sul valore degli immobili adiacenti (tar liguria - sez. 1- 19 gennaio 2017, n. 29).

A conclusione differente si potrebbe arrivare se il comune prevedesse la realizzazione di contenitori esterni interrati per la raccolta differenziata che, normalmente, emergono dal sottosuolo esclusivamente con una torretta alta meno di un metro (attraverso la quale i rifiuti vengono conferiti).

L'isola ecologica, infatti, non può rientrare nella nozione di "arredo urbano", la quale, pur non definita a livello normativo, comprende, per sua natura, solamente gli oggetti e le strutture necessarie a consentire un miglior uso dei centri abitati (segnaletica stradale, strumenti per la regolazione del traffico e della sosta veicolare, installazioni pubblicitarie, infrastrutture per comunicazioni, panchine, cestini portarifiuti e altri manufatti a destinazione pubblica).

## **Volume dedicato**

<https://www.diritto.it/un-condominio-e-pienamente-legittimato-a-richiedere-al-comune-lannullamento-del-porrovvedimento-con-cui-e-stato-concesso-ad-un-caseggiato-confinante-di-installare-sul-terreno-di-proprietà-pubblica-un/>