

Amianto, gli oneri del proprietario

Pagina a cura di Carmen Chierchia Guido Inzaghi

Il recente incendio che ha distrutto un capannone alle porte di Roma ha portato drammaticamente alla ribalta il tema della bonifica dell' amianto e, con esso, la disciplina degli immobili con amianto e l' individuazione delle responsabilità in capo ai proprietari. La presenza di amianto impone l' esecuzione di attività di bonifica? E se il proprietario è diverso da colui che ha utilizzato l' immobile in passato è tenuto comunque a gestire l' amianto ivi presente? Una recente pronuncia del Tar Lombardia (sezione Milano, sentenza 572/2017) ha ribadito che la gestione dell' amianto è un' attività imputabile al proprietario perché dipende dallo stato dell' immobile e non dall' attività economica svolta in esso. L' uso dell' amianto è stato molto frequente nell' edilizia fino al 1992, anno in cui il suo impiego è stato vietato dalla legge 257. Il divieto ha portato con sé il problema di individuare le sorti di quello già presente nel patrimonio immobiliare. Per una definizione completa degli obblighi dei proprietari di immobili con amianto, occorre una diagnosi dello stato del bene, proprio per comprendere anzitutto se sia presente o meno amianto nella struttura e in quali condizioni esso versi. Ma attenzione: il censimento degli edifici in cui è presente amianto è obbligatorio per gli edifici pubblici, per i locali aperti al pubblico e di utilizzazione collettiva e per i blocchi di appartamenti, mentre è facoltativo per i proprietari delle singole unità, ferma la possibilità per Asl e Comuni di chiedere informazioni e documenti e ferme le specifiche norme regionali. L' esito della valutazione di qualità determina il tipo di obbligazioni in capo al proprietario o al detentore. Se l' amianto è in buone condizioni, non occorre rimuoverlo, ma è obbligatorio condurre compagnie di controllo e manutenzione del bene. Viceversa, in caso di danneggiamento (o deterioramento), occorre procedere con la bonifica. Il controllo e manutenzione dello stato dell' amianto include un ampio novero di attività: dalla predisposizione di un programma di controllo e manutenzione, alla designazione di una figura responsabile con compiti di controllo e coordinamento di tutte le attività



manutentive che interessano i materiali di amianto. È poi necessario documentare l'ubicazione dell' amianto e vanno predisposte adeguate misure di sicurezza e fornite le necessarie informazioni agli occupanti dell' edificio sulla presenza di amianto nello stabile, sui rischi potenziali e sui comportamenti da adottare (questa attività si pone al confine con gli obblighi gravanti sul datore di lavoro). In caso di danneggiamento, deterioramento o comunque quando la diagnosi abbia evidenziato amianto in cattive condizioni occorre procedere con la bonifica del manufatto. I metodi di bonifica sono tre: la rimozione; l' incapsulamento; il confinamento. Lo stato dell' amianto è di per sé mutevole: l' occupazione di uno stabile da parte di un numero di persone, le eventuali oscillazioni della struttura o, in genere, il semplice decorso del tempo possono determinare un peggioramento dello stato di questo materiale. L' acquirente di un immobile con amianto subentra nell' obbligo di controllo, sorveglianza e manutenzione. Se poi, le evidenze del monitoraggio impongono l' esecuzione di interventi di bonifica colui che risulta proprietario in quel momento è tenuto ad eseguire gli interventi. In materia di rimozione dell' amianto deve essere esclusa ogni rilevanza al dolo o alla colpa del proprietario dell' immobile interessato dalla presenza di amianto: su di lui gli oneri della rimozione ricadono per una sorta di collegamento oggettivo con il possesso dell' immobile stesso (Tar Toscana, sezione II, 6 dicembre 2012, n. 1973). Nello stesso senso (oltre al Tar Lombardia citato) anche il Tar Marche che, con sentenza 571 del 19 ottobre 2016, ha riconosciuto il passaggio di responsabilità tra cedente e cessionario di beni immobili in cui è presente amianto, con la conseguenza che è il soggetto che detiene l' immobile nel momento in cui si verificano le condizioni che impongono la bonifica che dovrà attivarsi per l' esecuzione. © RIPRODUZIONE RISERVATA.