

COSAP e condominio: chiarimenti della giurisprudenza su alcuni casi particolari

Il Canone per l'Occupazione di Spazi ed Aree Pubbliche risulta configurato come corrispettivo di una concessione dell'uso esclusivo o speciale di beni pubblici. Vediamo degli interessanti chiarimenti della giurisprudenza su alcuni casi particolari

di Giuseppe Bordoli - 2 novembre 2023

Il **Canone per l'Occupazione di Spazi ed Aree Pubbliche (COSAP)**, istituito dall'art. 63 del d.lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, come modificato dall'art. 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, risulta configurato come **corrispettivo di una concessione**, reale o presunta (nel caso di occupazione abusiva), **dell'uso esclusivo o speciale di beni pubblici**.

Il suo presupposto applicativo è, pertanto, non la limitazione o sottrazione all'uso normale o collettivo di parte del suolo, ma l'utilizzazione **particolare o eccezionale** che ne tragga il singolo. Vediamo degli interessanti chiarimenti della giurisprudenza su alcuni casi particolari.

COSAP, utilizzazione di fatto e irrilevanza della mancanza di una concessione

Il canone è dovuto per l'utilizzazione del suolo pubblico indipendentemente dal fatto che tale utilizzazione segua ad un formale atto di concessione, essendo **sufficiente una utilizzazione di fatto**; in particolare il canone è stato concepito dal legislatore come un "quid" ontologicamente diverso, sotto il profilo strettamente giuridico, dalla tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche. Ne deriva, ad esempio, che è obbligato al pagamento del canone il condominio che abbia **sostituito con griglie una parte del piano di calpestio di un'area gravata da servitù pubblica di passaggio**, al fine di migliorare il godimento dei locali sottostanti al suolo, e ciò in quanto esso gode di un'utilizzazione particolare dell'area medesima (Cass. civ., Sez. V, 06/08/2009, n. 18037).

Quando il condominio non deve la COSAP: un caso particolare

In tema di canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche, l'acquisto da parte del Comune dell'area circostante il perimetro di un fabbricato, nella quale siano state precedentemente realizzate **griglie ed intercapedini**, finalizzate a permettere la circolazione dell'aria ed il passaggio della luce nei locali sotterranei dell'edificio, **non** fa sorgere a carico del condominio l'obbligo di corrispondere il relativo canone, qualora il **prezzo pattuito per la cessione sia stato ridotto proprio a causa dell'esistenza delle intercapedini**, giustificandosi tale riduzione con la volontà delle parti di escludere dal trasferimento le porzioni di suolo in cui sono state realizzate le intercapedini o con la contestuale costituzione in favore del condominio di un diritto reale sul suolo trasferito, **con la conseguenza che viene a mancare nella specie il presupposto dell'obbligazione, costituito dall'occupazione del suolo pubblico** (Cass. civ., Sez. Unite, 25/01/2007, n. 1611).

Quindi per stabilire se un caseggiato deve pagare il canone, occorre verificare non tanto se l'intercapedine e le bocche di lupo siano state realizzate prima della cessione del terreno poi divenuto pubblico, ma se emerga, dagli atti negoziali relativi alla cessione, il **riconoscimento o l'attribuzione di diritti, reali o personali, al condominio e/o ai singoli condomini da parte del Comune**, contestuali o successivi all'acquisizione del diritto di proprietà in capo a sé (App. Torino 29 dicembre 2021 n. 1444).

Griglie e intercapedini realizzate su area condominiale contestualmente alla costruzione del caseggiato

Una vicenda recentemente affrontata dalla Cassazione è sorta dal conflitto tra un condominio (secondo cui l'occupazione con griglie ed intercapedini dello spazio lungo il perimetro del caseggiato non era assoggettabile al canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche) ed il Comune che pretendeva il canone, con conseguente notifica di una cartella di pagamento al condominio da Equitalia.

Nel caso di specie le griglie ed intercapedini erano state realizzate su area del condominio **contestualmente alla costruzione dell'edificio condominiale**, in conformità alla licenza edilizia rilasciata dal Comune. **L'area in questione era**, già prima della apposizione delle griglie ed intercapedini, **aperta all'uso pubblico**. Secondo il Tribunale di Roma in questo caso non si poteva parlare di occupazione di suolo pubblico basata su una concessione e neppure di occupazione abusiva di suolo pubblico o soggetto a servitù di uso pubblico, trattandosi invece di occupazione di area privata dello stesso condominio, già aperta all'uso pubblico, della quale il Comune, con la licenza edilizia approvativa del progetto di costruzione dell'edificio condominiale, aveva autorizzato "l'uso per il **miglior godimento esclusivo dell'edificio**".

La Cassazione non ha affatto condiviso la conclusione del giudice di merito. Come hanno notato i giudici supremi, il Tribunale ha erroneamente guardato alla liceità o non abusività della apposizione delle griglie e delle intercapedini dal punto di vista urbanistico-edilizio, laddove invece avrebbe dovuto guardare al fatto – dichiarato dallo stesso giudice – **che l'area su cui le griglie erano state apposte era uno spazio già**, prima della apposizione, **aperta all'uso pubblico** (Cass. civ., sez. V, 10/03/2023, n. 7210).

Presunta rinuncia del canone: la posizione della Cassazione

Il **regolamento comunale è fonte normativa** anche nella parte in cui prevede i criteri di determinazione della superficie di occupazione e le relative tariffe dovute; il diritto al canone non è, perciò, rinunciabile dall'ente e la **richiesta di adempimento di un'obbligazione patrimoniale**, conosciuta o conoscibile nell'an e nel quantum, entro gli ordinari termini di prescrizione del credito, **costituisce attività tipica della Pubblica Amministrazione**.

Conseguentemente, la Cassazione ha recentemente ribadito che l'affidamento sull'inerzia del Comune, interpretata come possibile rinuncia implicita al canone, non trova tutela giuridica, **considerato che non è affatto imprevedibile**, fino al momento del maturare della prescrizione decennale, **il sopraggiungere di una richiesta di pagamento** (Cass. civ., sez. V, 31/07/2023, n. 23281).

Leggi anche [Servitù di passaggio: il mancato esercizio di una servitù prediale](#)

Articolo tratto da *EdilTecnico*