

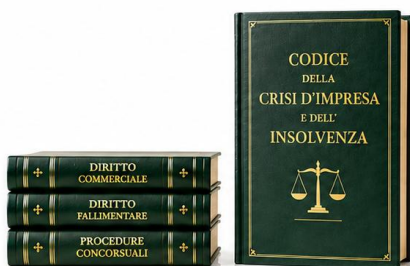


Osservatorio Giurisprudenziale

*Nota di Approfondimento
n. 22 del 10 agosto 2026*

«Bonifica del bene aggiudicato: obbligazione pubblica di ripristino, regresso interno e il peso del bando di vendita»

*Cass. civ., Sez. I, ordinanza 4 giugno 2026 (dep. 21 luglio 2026),
n. 23724/2026 — Pres. Terrusi — Est. Crolla*



CODICE DELLA CRISI D'IMPRESA E DELL' INSOLVENZA D.LGS. 12 GENNAIO 2019, N. 14 TESTO VIGENTE



DESTINATARI

Professionisti della crisi d'impresa e dell'insolvenza

- Gestori della crisi
- Curatori
- Advisor
- Avvocati
- Liquidatori giudiziali
- Componenti O.C.C.
- Commercialisti

1. **Massima**
2. **Il doppio binario: obbligazione pubblicistica di ripristino e regresso privatistico**
3. **Il proprietario «consapevole» non è incolpevole: la solidarietà ex art. 192, comma 3, TUA**
4. **Il regresso «in linea di principio» e la centralità della mancata *derelictio***
5. **Rilievo pratico**
 - ✓ Per i curatori e gli organi di procedura
 - ✓ Per l'aggiudicatario e i suoi difensori
 - ✓ Per gli enti pubblici, creditori e il coordinamento tra i fronti
6. **Raccordo con il quadro giurisprudenziale**
7. **Prospettive di sistema**

Massima

Il proprietario aggiudicatario di un immobile contenente rifiuti, acquistato nella consapevolezza del dissesto ambientale, non è proprietario incolpevole ed è tenuto, in solido con il responsabile, al ripristino ai sensi dell'art. 192, comma 3, d.lgs. n. 152 del 2006 (piano pubblicistico). Sul distinto piano privatistico e interno, colui che ha sostenuto i costi di bonifica ha, in linea di principio, diritto di regresso verso il fallimento che, avendo inventariato il bene e non avendo esercitato la *derelictio*, ne è divenuto detentore con i connessi oneri, compreso quello di eliminare i rifiuti a proprie spese; il regresso è tuttavia escluso ove il bando e l'atto di vendita — consapevolmente accettati dall'aggiudicatario e riflessi nel minor prezzo — abbiano limitato la responsabilità della procedura a un importo massimo, ponendo a carico dell'acquirente il rischio dei maggiori costi di bonifica.



Il doppio binario: obbligazione pubblicistica di ripristino e regresso privatistico interno

Un'aggiudicataria, acquistata all'asta fallimentare un compendio da bonificare ed eseguiti in proprio i lavori di rimozione dei rifiuti, chiedeva l'ammissione al passivo del Fallimento venditore — in prededuzione — delle somme anticipate (€ 1.005.110).

Il Tribunale di Varese rigettava l'opposizione ex art. 98 l.fall.; la Cassazione conferma, rigettando il ricorso (e disattendendo, sul punto, le conclusioni del Procuratore generale, che aveva chiesto l'accoglimento).

L'ordinanza si regge su una distinzione che merita di essere isolata: da un lato l'obbligazione di natura pubblicistica che grava sui soggetti tenuti all'eliminazione dei rifiuti; dall'altro la questione privatistica e interna di stabilire su chi, tra i co-obbligati, debba in definitiva ricadere il peso economico della bonifica.

È su questo secondo piano — non su quello dell'illecito aquiliano — che si colloca la pretesa di rimborso dell'acquirente, e la Corte muove proprio dal rilievo che al Fallimento non può applicarsi lo statuto disciplinare dell'illecito civile, avendo la curatela soltanto inventariato un immobile che già conteneva rifiuti.

Il proprietario «consapevole» non è incolpevole: la solidarietà ex art. 192, comma 3, TUA

Sul piano pubblicistico la Corte, in dichiarata continuità con la giurisprudenza amministrativa, ribadisce che chi acquista un immobile conoscendone la situazione di dissesto ambientale non si qualifica come proprietario incolpevole ed è tenuto, in solido con il responsabile, al ripristino ambientale dell'area ex art. 192, comma 3, d.lgs. n. 152 del 2006.

La medesima posizione è assunta dal Fallimento, trattandosi di obblighi in cui la curatela subentra in virtù della detenzione del bene immobile inquinato (Cons. Stato, Ad. Plen., n. 3/2021; Cons. Stato n. 7239/2024; con indirizzo cui ha dato continuità anche Cons. Stato n. 5510/2025, richiamata dalle parti).

Ne discende una co-obbligazione al ripristino: quando un immobile contenente rifiuti viene acquisito all'attivo e poi liquidato con procedura competitiva, risultano gravati dagli oneri di bonifica sia il curatore — che non ha realizzato alcuna condotta illecita, essendo solo subentrato, nell'interesse dei creditori, nella disponibilità del bene — sia l'aggiudicatario, divenuto proprietario e detentore dell'area.

Ne è conferma, nel caso, l'ordine repressivo di rimozione emesso dall'autorità comunale (ordinanza n. 41/2022, ex art. 192 TUA) nei confronti di entrambi.

Il regresso «in linea di principio» e la centralità della mancata derelictio

Chiarito che l'obbligazione pubblicistica è solidale, la Corte affronta il riparto interno. L'affermazione di principio è favorevole all'acquirente: l'aggiudicatario proprietario che, in ottemperanza all'ordinanza, rimuove i rifiuti sostenendone le spese ha, in linea di principio, diritto di regresso verso il soggetto responsabile individuato nel fallimento che, inventariando l'area e non procedendo alla derelictio, è entrato nella detenzione del bene con tutti gli oneri connessi, compreso quello di eliminare i rifiuti a proprie spese.

È il passaggio che collega questa pronuncia al tema della derelictio: la scelta della curatela di acquisire (anziché abbandonare) il compendio non è neutra, perché fa entrare la procedura nella detenzione del bene inquinato e, con essa, nel fascio degli oneri di ripristino che ne costituiscono il naturale corollario.

La mancata derelictio diventa così il fatto che, sul piano interno, fonda in astratto la pretesa di regresso dell'acquirente che abbia sostenuto i costi.

Rilievo pratico

✓ *Per i curatori e gli organi della procedura*

La leva strategica è il bando.

Attraverso clausole trasparenti di limitazione della responsabilità della procedura a un tetto di spesa — e un prezzo di vendita che sconti apertamente le problematiche ambientali — la curatela può allocare a monte il rischio di bonifica sull'aggiudicatario, neutralizzando in radice il regresso interno.

È un'indicazione operativa di segno preventivo: la disciplina delle sopravvenienze ambientali va scritta nell'avviso di vendita, non lasciata alla successiva conflittualità.

Attenzione, però, alla scelta tra inventario e derelictio: inventariando il bene la procedura entra nella detenzione e nei relativi oneri — il che espone, in difetto di adeguate clausole, al regresso dell'acquirente.

Resta fermo che tutto ciò opera sul solo piano privatistico-interno: né la derelictio né le clausole del bando schermano la procedura dalla responsabilità ambientale di diritto pubblico.



✓ *Per l'aggiudicatario e i suoi difensori*

Il bando va letto come un contratto di ripartizione del rischio: se prevede un tetto alla responsabilità della procedura e un prezzo che sconta le criticità, l'adesione consapevole alla gara vale accettazione del rischio dei maggiori costi, con conseguente preclusione del regresso.

Chi intenda contestare l'entità o la consistenza dell'onere ambientale deve muoversi prima e sul terreno giusto: l'azione contrattuale per vizi o per *aliud pro alio*, non la sostituzione unilaterale seguita dall'insinuazione al passivo per rimborso.

Due cautele si impongono a chi rimuova in proprio: concordare preventivamente l'intervento con la procedura e cristallizzare lo stato dei luoghi in contraddittorio (la mancanza di una «fotografia» condivisa si è qui rivelata argomento a sé).

Sul piano pubblicistico, infine, va messo in conto che l'acquisto «consapevole» rende comunque co-obbligati in solido al ripristino: la solidarietà verso la P.A. non si elide con le pattuizioni interne.

✓ *Per gli enti pubblici, i creditori e il coordinamento tra i fronti*

L'esito del riparto interno tra co-obbligati non intacca l'obbligazione pubblicistica: l'ente conserva l'azione ex art. 192 TUA verso i soggetti tenuti e, ove proceda alla bonifica in danno, potrà insinuarsi al passivo — ma, come chiarito in parallelo dalla Sezione, soltanto per le spese già sostenute, non per quelle future o meramente impegnate.

Per i creditori e per il pubblico ministero, la lezione è di metodo: distinguere sempre la lite privatistica sul peso economico (regresso, garanzie, clausole del bando) dall'obbligazione ambientale di fonte pubblica, che segue regole e sedi proprie.



Raccordo con il quadro giurisprudenziale

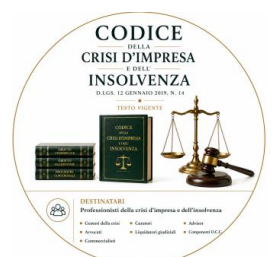
La pronuncia va letta come il terzo lato di un triangolo che la Prima Sezione sta componendo sull'interferenza tra diritto della crisi e tutela ambientale. Il primo vertice è Cass. n. 13993/2026 (già pubblicata da PRESDIUM), che — enunciando nell'interesse della legge la legittimità della *derelictio ex art. 213, comma 2, CCII* sulla base del solo giudizio di manifesta non convenienza — ha separato nettamente il piano endoconcorsuale (privatistico) da quello pubblicistico-amministrativo, precisando che la dismissione concorsuale del bene non dismette la responsabilità ambientale, e indicando tra le sedi del futuro contenzioso proprio il giudice amministrativo (per le ordinanze *ex art. 192 TUA*) e l'opposizione allo stato passivo (per il recupero delle somme spese dall'ente).

Il secondo lato è costituito Cass. n. 22577/2026 (già pubblicata da PRESDIUM), che su quel fronte dell'insinuazione ha stabilito che l'ente territoriale agente in danno può essere ammesso al passivo, anche in prededuzione, soltanto per le spese di bonifica già sostenute, non per quelle future o impegnate.

L'ordinanza qui annotata aggiunge il terzo vertice, speculare: definisce il riparto tra co-obbligati privati — aggiudicatario e fallimento — e ne individua la chiave nella mancata *derelictio* (che fa entrare la procedura nella detenzione e nei suoi oneri, fondando il regresso) e nel bando di vendita (che quel regresso può escludere allocando il rischio sull'acquirente).

Non a caso, il richiamo alla derelictio contenuto nella motivazione è la passerella verso Cass. n. 13993/2026.

Lette insieme, le tre decisioni tracciano una mappa coerente: la derelictio resta strumento legittimo di efficienza endofallimentare ma non scherma dalla responsabilità pubblica; l'ente può riversare sulla massa solo i costi già sopportati; e, quando la procedura non abbandona ma vende, il regolamento del rischio ambientale tra venditore e acquirente si gioca essenzialmente nelle clausole del bando. Sul versante amministrativo, tutte convergono verso l'acquis di Cons. Stato, Ad. Plen., n. 3/2021 (e successivi), sulla posizione del detentore/curatore del bene inquinato.



Prospettive di sistema

La decisione consolida, senza innovare, ma lascia aperto — come già Cass. n. 13993/2026 — l’interrogativo di fondo sulla persistenza della qualifica di detentore dei rifiuti dopo l’eventuale abbandono del bene: qui il tema non si pone, perché la procedura ha inventariato e non abbandonato, ma proprio per questo l’ordinanza conferma, a contrario, che è l’acquisizione (la mancata derelictio) a radicare la detenzione e i relativi oneri.

Il coordinamento tra status del bene nella procedura e imputazione dei costi ambientali resta, sullo sfondo, materia di futuro affinamento.

L’indicazione più densa di conseguenze pratiche è la promozione del bando di vendita a strumento di risk allocation ambientale: con clausole trasparenti sul tetto di spesa e un prezzo coerente con le criticità, la procedura può governare a monte il contenzioso interno, spostando sull’aggiudicatario il rischio dei maggiori costi.

È una tecnica destinata a generalizzarsi — e a sollecitare, sul piano difensivo, una lettura ancor più attenta degli avvisi di vendita di compendi ambientalmente problematici.

Resta il crinale che percorre tutte e tre le pronunce: qualunque pattuizione o dismissione operi sul piano privatistico, l’obbligazione pubblicistica di ripristino non si lascia contrattare e continua a gravare, in solido, su chi del bene inquinato sia proprietario o detentore.





PRESIDIUM
DEBITORES

Organismi di Composizione
della Crisi da sovraindebitamento

LEX CRISIS

— EDIZIONI SCIENTIFICHE —

OSSERVATORIO GIURISPRUDENZIALE

L'Osservatorio Giurisprudenziale raccoglie, analizza e commenta le più rilevanti pronunce in materia di crisi d'impresa e sovraindebitamento, con note di approfondimento a supporto di professionisti e operatori del diritto.



IL NOSTRO IMPEGNO

Diffondere cultura giuridica di qualità, favorire l'interpretazione delle norme e promuovere buone prassi al servizio della collettività.



IL NOSTRO OBIETTIVO

Essere un punto di riferimento autorevole e indipendente per l'aggiornamento giuridico in materia di crisi e sovraindebitamento.



A CHI CI RIVOLGIAMO

Avvocati, gestori della crisi, curatori, liquidatori, consulenti d'impresa e tutti gli operatori del diritto.

SCARICA GRATUITAMENTE
TUTTE LE NOTE DELL'OSSERVATORIO



www.presidiumdebitores.it

LE NOSTRE COLLANE



Nota di Approfondimento
Osservatorio Giurisprudenziale



Quaderni del
Comitato Scientifico



Vademecum Operativi



Approfondimenti Normativi



Linee Guida e Prassi



SEDE NAZIONALE
Via Ludovisi n. 35
00187 Roma



Tel. 06 87168009



info@presidiumdebitores.it



www.presidiumdebitores.it



PRESIDIUM DEBITORES

Organismi di Composizione
della Crisi da sovraindebitamento

LA RETE NAZIONALE DEGLI O.C.C. PRESIDIO DEBITORES



500+
GESTORI



37
TRIBUNALI



40+
SEDI OPERATIVE



PIEMONTE

- OCC TORINO



LOMBARDIA

- OCC ROZZANO
- OCC MILANO
- OCC BERGAMO
- OCC BRESCIA



VENETO

- OCC JESOLO (VE)



EMILIA-ROMAGNA

- OCC BOLOGNA
- OCC FERRARA
- OCC PIACENZA
- OCC MODENA
- OCC RAVENNA
- OCC FORLÌ
- OCC RIMINI



ABRUZZO

- OCC TERAMO
- OCC AVEZZANO



LAZIO

- OCC ROMA
- OCC FROSINONE
- OCC CASSINO
- OCC RIETI
- OCC VITERBO
- OCC CIVITAVECCHIA



PUGLIA

- OCC BARI
- OCC TRANI
- OCC BRINDISI
- OCC LECCE
- OCC TARANTO



CAMPANIA

- OCC NAPOLI
- OCC NAPOLI NORD
- OCC NOLA
- OCC SANTA MARIA C.V.
- OCC TORRE ANNUNZIATA
- OCC NOCERA INFERIORE
- OCC SALERNO
- OCC AVELLINO
- OCC BENEVENTO



CALABRIA

- OCC COSENZA



SICILIA

- OCC AGRIGENTO
- OCC TRAPANI



Scopri tutte le sedi
della Rete Italia su

www.presidiumdebitores.it



AL FIANCO DI CHI VUOL RIPARTIRE.

CONSUMATORI • IMPRESE • PROFESSIONISTI



COMPETENZA

Professionisti qualificati
al servizio dei cittadini
e delle imprese



PRESENZA

Una rete capillare
su tutto il territorio
nazionale



SOLUZIONI

Strumenti efficaci
per la composizione
della crisi



RETE ITALIA

Un'unica grande rete
per essere sempre
al tuo fianco