

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania

Sezione Quinta

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 5053 del 2016, proposto da:

Condominio Edificio via (omissis), in persona del legale rappresentante p.t., rappresentato e difeso dall'avvocato Eu. Ca., con domicilio eletto presso il suo studio in Napoli, piazza (...);

contro

Comune di Napoli, in persona del legale rappresentante p.t., rappresentato e difeso per legge dagli avvocati Ga. Ro., An. An., Ba. Ac. Ch. D'O., El. Ca., Br. Cr., An. Cu., An. Iv. Fu., Gi. Pi., An. Pu. e Br. Ri., domiciliata in Napoli, piazza (...);

per l'annullamento

-della nota prot. Ord. n. 852 del 11.07.2016, notificata il 05.09.2016 (doc. 2), avente ad oggetto provvedimento a tutela della pubblica incolumità per il fabbricato di Via (omissis), Napoli, con la quale il Sindaco "premesso che a seguito di accertamento tecnico eseguito presso l'immobile sito in Napoli alla Via (omissis), è risultato quanto segue: dissesti al solaio di copertura di vani cucina, bagno e letto dell'unità immobiliare al quarto ed ultimo piano della scala A occupato dalla sig.ra Ma. An., nonché eliminazione delle infiltrazioni del lastrico solare" ORDINA "al Condominio Via (omissis)... di far eseguire AD HORAS gli opportuni accertamenti tecnici, e tutte le opere di assicurazione strettamente necessarie per scongiurare lo stato di pericolo su indicato";

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Napoli;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 7 novembre 2017 la dott.ssa Gabriella Caprini e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

I. Il Condominio ricorrente impugna l'ordinanza contingibile ed urgente con la quale, il Sindaco, accertati i dissesti dell'unità immobiliare sita all'ultimo piano e le infiltrazioni nel lastrico solare, gli ingiunge l'esecuzione delle opere necessarie ad eliminare lo stato di pericolo riscontrato.

II. A sostegno del gravame deduce la violazione di legge e l'eccesso di potere per carenza di legittimazione passiva, quest'ultima derivante da sentenza passata in giudicato, e per difetto di motivazione.

III. Si è costituita l'Amministrazione comunale intimata, concludendo per il rigetto del ricorso.

IV. All'udienza pubblica del 7.11.2017, fissata per la trattazione, la causa è stata introitata per la decisione.

V. Il ricorso è fondato.

V.1. Deduce parte ricorrente il difetto di istruttoria e di motivazione quanto alla legittimazione passiva, essendo l'Amministrazione stata resa edotta, in data antecedente all'adozione dell'ordinanza gravata, dell'intervenuto accertamento, con sentenza n. 3319/2014, emessa a valle di un procedimento di nunciazione e passata in giudicato, della responsabilità dei dissesti riscontrati in capo al proprietario esclusivo del lastrico solare, soc. Si. Ho. S.r.l..

V.1.1. Ed invero, nella parte motivazionale di tale decisum è espressamente statuito che: "deve escludersi la concorrente responsabilità del convenuto condominio, essendo detti problemi riconducibili..., non già alla vetustà del lastrico solare ed alla sua omessa manutenzione, bensì al fatto esclusivo del condomino unico proprietario del lastrico solare, il quale, omettendo anch'egli di impugnare la sentenza che poneva a suo esclusivo carico l'esecuzione dei lavori di impermeabilizzazione del lastrico solare, ha provveduto, con la malaccorta esecuzione degli stessi lavori, a determinare una situazione che ha poi dato origine, secondo la ricostruzione contenuta in perizia, ai danni palesati in atto di citazione. Lo stesso dicasi, anche avuto riguardo al concorso causale dell'abusivo sovraccarico del lastrico solare, anch'esso ascrivibile in via esclusiva al proprietario dello stesso".

V.1.2. In conseguenza il G.O. ha deciso nei termini di seguito esposti. "Alla luce delle considerazioni di cui sopra la domanda proposta dall'attrice, laddove volta ad ottenere la condanna all'esecuzione dei lavori necessari alla rimozione dei danni descritti in citazione, può essere accolta unicamente nei confronti della Si. Ho. s.r.l., proprietaria esclusiva del lastrico solare in oggetto, la quale ha tollerato, omettendo di assumere le pur necessarie iniziative, la situazione lesiva dell'altrui diritto di proprietà determinata da difetti di esecuzione dei lavori di impermeabilizzazione di detto lastrico ascrivibili al proprietario dell'epoca, Ga. Ci., ovvero da incremento di sovraccarico della struttura. Conclusivamente la Si. Ho., s.r.l., in persona del l.r.p.t, va condannata ad eseguire i lavori analiticamente indicati dal ctu Ing. Um. Ca. alla pagina 11 dell'elaborato peritale depositato il 13 novembre 2013".

V.1.3. Conseguentemente, il dispositivo del tribunale civile è risultato essere il seguente:

"in accoglimento delle domande giudiziali proposte da Ma. An. nei confronti della Si. Ho. s.r.l., in persona del Lr.p.L: a) condanna quest'ultima alla esecuzione dei lavori analiticamente indicati dal ctu Ing. Um. Ca. alla pagina 11 dell'elaborato peritale depositato il 13 novembre 2013; b) condanna la Si. Ho. s.r.l., in persona del Lr.p.t., al pagamento in favore dell'attrice a titolo di risarcimento danni della somma di euro 84.223,51, oltre alla rivalutazione monetaria ... rigetta le domande

proposte dall'attrice Ma. An. nei confronti del convenuto condominio dell'edificio sito in Napoli alla via (omissis), in persona dell'amministratore p.t."

VI. Né sono suscettibili di favorevole apprezzamento le controdeduzioni svolte dal difensore dell'Amministrazione comunale.

VI.1. Vero è che l'ordinanza contingibile ed urgente trova la sua giustificazione nella persistenza dello stato di inerzia e nell'accertato attuale stato di pericolo per la pubblica incolumità in conseguenza dei dissesti rilevati, nel caso di specie, al momento dell'ultimo accesso al fabbricato (relazione tecnica del Servizio Difesa Idrogeologica del Territorio e Sicurezza Abitativa del 1/06/2016), senza che l'organo amministrativo sia tenuto ad accertare le cause e le responsabilità nell'ingenerarsi della situazione pericolosa in ragione della prevalente esigenza di garantire le ragioni di sicurezza.

Si è infatti condivisibilmente affermato che "l'ordinanza contingibile ed urgente prescinde da qualunque accertamento di responsabilità nella produzione del fattore di pericolo" ma anche che, di norma, essa "si rivolge alla proprietaria del bene su cui occorre intervenire, in quanto soggetto che si trova in rapporto con la fonte di pericolo tale da consentirle di eliminare la riscontrata situazione di rischio" (T.A.R. Campania, Napoli, sez. V, 14 ottobre 2013 n. 4603).

VI.2. Orbene, nel esercitare il potere extra ordinem il Sindaco deve ingiungere l'adozione delle misure necessarie al soggetto, sia esso persona fisica giuridica, che si trovi nella materiale possibilità di intervenire e che, quindi, abbia, indipendentemente dalla natura del titolo, la piena disponibilità del bene; tale condizione soggettiva sicuramente non ricorre in capo al Condominio essendo accertata in sentenza, oltre alla responsabilità, la proprietà esclusiva del lastrico solare danneggiato, con quanto ne consegue in termini di facoltà di godimento e di disposizione, in capo ad un unico condomino, la società Si. Ho. S.r.l., esclusivamente legittimata all'accesso ai luoghi e all'esecuzione dei lavori necessari.

Ed invero, un'ordinanza contingibile ed urgente del sindaco riferita alle zone a proprietà individuale non è efficace nei confronti dell'amministratore del condominio, in quanto l'amministratore non può interferire nelle sfere giuridiche esclusive di altri soggetti.

VI.3. L'accoglimento dei motivi di ricorso volti a censurare il difetto di legittimazione passiva, assorbite le ulteriori censure dedotte, porta a ritenere irrilevante, ai fini della dell'adozione di una pronuncia favorevole in capo al Condominio, odierno ricorrente, la pur prescritta chiamata del terzo, non resa, allo stato, possibile per irreperibilità del destinatario (trasferimento della sede legale, a seguito dell'instaurazione di una procedura esecutiva, e decesso dell'amministratore unico della società condannata in sede civile).

VII. Sulla base delle sovra esposte considerazioni, il ricorso va accolto.

VIII. Le spese di giudizio, tenuto anche conto del comportamento processuale dell'Amministrazione intimata, pienamente edotta della peculiarità della vicenda all'esame, seguono la regola della soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania (Sezione Quinta), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie e, per l'effetto, annulla il provvedimento impugnato.

Condanna l'Amministrazione comunale resistente alla rifusione, in favore di parte resistente, delle spese di giudizio che liquida in Euro 1.500,00, oltre C.P.A. ed I.V.A..

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Così deciso in Napoli nella camera di consiglio del giorno 7 novembre 2017 con l'intervento dei magistrati:

Santino Scudeller - Presidente

Pierluigi Russo - Consigliere

Gabriella Caprini - Consigliere, Estensore