REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE PRIMA CIVILE

In composizione monocratica e in persona della dott.ssa Rosa Anna Capozzi ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 1153 del ruolo generale degli affari contenziosi dell'anno 2005

vertente

tra

COMUNE DI CASALNUOVO DI NAPOLI ((...) (...)/P.IVA (...)), in persona del Sindaco p.t., rappresentato e difeso dall'avv. Ra.Mu., elettivamente domiciliato a Casal nuovo di Napoli (NA), alla Via (...), giusta mandato a margine dell'atto di citazione

- parte attrice -

e

(...), residente in C. di N. (N.), alla Via (...), n. 93, sc. C, piano 1

CONDOMINIO "(...)", in persona dell'amministratore p.t., sito in C. D. N. (N.), alla Via (...)

(...) ((...) (...)), rappresentata e difesa dall'Avv. Es.Ia. e dall'Avv. Nu.Gi., elettivamente domiciliata in Casalnuovo di Napoli (NA), alla Via (...), in virtù di procure in atti

(...), residente in N., alla Via (...), n. 24, sc. H, int. 5, quartiere Soccavo (...) ((...) (...)), rappresentata e difesa dall'Avv. Gi.Fe., elettivamente domiciliata in Casalnuovo di Napoli (NA), al Corso (...), Parco (...), giusta mandato a margine della comparsa di costituzione in sostituzione

- parte convenuta -

ESPOSIZIONE DELLE RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con atto di citazione ritualmente notificato il Comune di Casalnuovo di Napoli ha chiesto la condanna dei convenuti indicati in epigrafe, in solido o alternativamente, al pagamento della somma di Lire 229.689.644, pari ad Euro 118.624.81, oltre interessi legali ed alla rivalutazione decorrenti dalla delibera di Giunta Comunale n. 182 del 29/04/1999 o dai pagamenti eseguiti dal Comune, a titolo di rimborso delle spese sostenute per la realizzazione delle opere eseguite in loro danno per il consolidamento dello stabile di loro proprietà.

Sebbene ritualmente evocati in giudizio, il Condominio e le condomine (...) e (...) non si sono costituiti in giudizio e ne va, pertanto, dichiarata la contumacia.

(...) si è, invece, costituita eccependo l'infondatezza della domanda e disconoscendo la firma apposta all'atto di autorizzazione per la realizzazione dei lavori per il Condominio da parte del Comune.

La condomina (...) ha, infine, eccepito il proprio difetto di legittimazione passiva, essendo divenuta proprietaria di un'unità immobiliare sita nel condominio di Via (...), solo in data 12 dicembre 2003, ossia tre anni dopo l'esecuzione e il collaudo dei lavori realizzati dal Comune.

La causa è stata istruita mediante CTU grafologica, a seguito di istanza di verificazione della firma disconosciuta dalla convenuta M..

In data 29/12/2012, il precedente giudicante ha emesso ordinanza ex art. 186 quater c.p.c. con la quale ha condannato i convenuti in solido al rimborso del e somme sostenute d al Comune per i lavori di consolidamento del condominio, quantificandoli in Euro 74.134,02, oltre interessi dal 27/05/2000, oltre alla rifusione delle spese di lite sostenute dal Comune attore.

Subentrato lo scrivente magistrato solo all'udienza dell'1/02/2018, la causa è stata riservata in decisione con concessione dei termini ex art. 190 c.p.c.

2. Sul difetto di legittimazione passiva della condomina (...).

Va preliminarmente accolta l'eccezione di difetto di legittimazione passiva sollevata da (...), convenuta in giudizio, quale nuova proprietaria dell'unità immobiliare acquistata da (...), con atto di compravendita notarile del 12 dicembre 2003.

La convenuta ha assunto nel merito di non dover rispondere delle obbligazioni menzionate nella citazione in quanto esse trovavano origine nell'Ordinanza sindacale ad horas n. 71 dell'8 luglio 1998, non impugnata, con la quale il Condominio è stato intimato all'esecuzione dei lavori con l'avvertimento che, in mancanza, sarebbero stati eseguiti in danno, nonché nell'atto depositato presso la casa comunale il 24 marzo 1999, n. (...) di protocollo, a firma delle convenute condomine (...), (...), (...), che autorizzavano il lavoro di consolidamento dello stabile.

Nella fattispecie non vi è, quindi, dubbio che i lavori di consolidamento dello stabile condominiale sono riferibili ad epoca anteriore all'acquisto della proprietà da parte di (...), risultando conclusi in data 27/05/2000

(cfr. certificato di regolare esecuzione dei lavori del 27 maggio 2000 a firma dell'ing. (...), Direttore dei lavori, e dell'impresa edile appaltatrice (...)).

Sul punto vale richiamare quanto chiarito di recente dalla Corte di Cassazione: " la costruzione giurisprudenziale del principio della diretta riferibilità ai singoli condomini della responsabilità per l'adempimento delle obbligazioni contratte verso i terzi dall'amministratore del condominio per conto del condominio, tale da legittimare l'azione del creditore verso ciascun partecipante, poggia comunque sul collegamento tra il debito del condomino e la appartenenza di questo al condominio, in quanto è comunque la contitolarità delle parti comuni che ne costituisce il fondamento e l'amministratore può vincolare i singoli comunque nei limiti delle sue attribuzioni e del mandato conferitogli (Cass. Sez. U, 08/04/2008, n. 9148). Non può pertanto essere obbligato in via diretta verso il terzo creditore, neppure per il tramite del vincolo solidale ex art. 63, disp. att. c.c., chi non fosse condomino al momento in cui sia insorto l'obbligo di partecipazione alle relative spese condominiali, nella specie per l'esecuzione di lavori di straordinaria amministrazione sulle parti comuni ..." (cfr. da ultimo Cassazione civile, sez. VI, 25/01/2018, n. 1847).

Da ciò deriva che la domanda proposta dal Comune non potrà essere accolta nei confronti della convenuta (...) per accertato difetto di legittimazione passiva e andrà, quindi, rigettata nel merito.

3. Sulla domanda principale del Comune.

La domanda del Comune risulta fondata e va accolta nei confronti del Condominio e dei singoli condomini che, all'epoca dei lavori straordinari eseguiti in danno del condominio, erano tutti condomini dello stesso.

La pretesa creditoria del Comune si fonda, infatti, sulla già richiamata ordinanza sindacale dell'8 luglio 1998, n. 71, con la quale era stato ordinato all'amministratore del condominio - odierno convenuto, per conto di tutti i proprietari di eseguire i lavori di consolidamento del fabbricato, qualificati come "indifferibili ed urgenti, a tutela della pubblica e privata incolumità", nel termine di trenta giorni, dovendo, altrimenti il Comune provvedere ad eseguire i lavori a danno degli inadempienti.

Come è noto, l'ordinanza contingibile e urgente ben può dirigersi nei confronti dei privati per la realizzazione di lavori sui beni di cui sono proprietari e che rientrano nella loro disponibilità al ricorrere cumulativamente dei seguenti presupposti configurati dall'art. 54, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267: a) un grave pericolo che minaccia l'incolumità pubblica o la sicurezza urbana; b) la contingibilità, intesa quale situazione imprevedibile ed eccezionale che non può essere fronteggiata con i mezzi ordinari previsti dall'ordinamento; c) l'urgenza, causata dall'imminente pericolosità, che impone l'adozione di un provvedimento straordinario e di durata temporanea in deroga ai mezzi ordinari previsti dalla normativa vigente.

Il richiamato art. 54, co. 4, T.U. 267/2000, novellato dal recente D.L. n. 92 del 2008 (convertito in L. n. 125 del 2008), prevede, infatti, che "il Sindaco, quale Ufficiale di Governo, adotta con atto motivato

provvedimenti, anche contingibili e urgenti nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento, al fine di prevenire e di eliminare gravi pericoli che minacciano l'incolumità pubblica e la sicurezza urbana"; "i provvedimenti di cui al presente comma sono preventivamente comunicati al prefetto anche ai fini della predisposizione degli strumenti ritenuti idonei alla loro attuazione". Il Ministro dell'Interno, peraltro, con decreto del 5 agosto 2008, ha precisato che il Sindaco interviene per prevenire e contrastare, tra le altre, le situazioni di degrado, quelle in cui si verificano comportamenti quali il danneggiamento al patrimonio pubblico e privato o che ne impediscono la fruibilità e determinano lo scadimento della qualità urbana, l'incuria e il degrado di immobili, nonché le situazioni che costituiscono intralcio alla pubblica viabilità o che alterano il decoro urbano.

A ciò si aggiunga che, sempre a mente del predetto art. 54, se l'ordinanza adottata è rivolta a persone determinate e queste non ottemperano all'ordine impartito, "il Sindaco può provvedere d'ufficio a spese degli interessati, senza pregiudizio dell'azione penale per i reati in cui fossero incorsi".

Da ciò si evince che il Sindaco deve, preliminarmente e necessariamente, individuare un soggetto al quale indirizzare l'ordine necessario per prevenire od eliminare gravi pericoli che minacciano l'incolumità dei cittadini, soggetto che risulti legittimato, per qualifica soggettiva o per titolarità di posizioni di vantaggio sui beni, ad intervenire per la rimozione del pericolo e, solo in caso di inadempimento di quest'ultimo, può procedere all'eliminazione diretta della situazione di pericolo, con spese a carico dell'inadempiente ((...) Campania, sez. V, 10 maggio 2004, n. 8427).

Dunque, una volta accertata l'inottemperanza da parte del destinatario dell'ordinanza, il Comune ben potrà provvedere d'ufficio all'esecuzione delle opere che risulteranno necessarie, salvo il diritto di rivalersi sul soggetto inadempiente mediante le diverse procedure previste dalla legge, quali il procedimento monitorio ordinario, quello previsto per la riscossione delle entrate patrimoniali ex R.D. 14 aprile 1910, n. 639, quello disciplinato dagli artt. 67 e 69 del D.P.R. n. 43 del 1988, oppure ancora quello ordinario di cognizione ex art. 163 e segg. c.p.c. (cfr., sul punto, Cassazione civile, sez. un., 10 luglio 2006, n. 15611 e Cassazione civile, sez. I, 13 aprile 2001, n. 5540).

In altri termini, l'obbligazione del destinatario del provvedimento (che, nell'ambito del catalogo degli atti amministrativi, assume la qualificazione di vero e proprio ordine) rientra nel novero delle obbligazioni pubbliche dei privati nascenti da atto amministrativo, quelle, cioè, che trovano fondamento esclusivo e ragione nell'esplicazione del potere autoritativo che la Pubblica Amministrazione ha di incidere nella sfera giuridica del privato.

In caso di inadempimento da parte dell'obbligato è previsto che la Pubblica Amministrazione nell'esplicazione tipica dell'autotutela esecutiva che l'ordinamento ad essa riconosce di realizzare con propri mezzi, strumenti e personale l'obbligazione inadempiuta dal privato - possa procedere alla esecuzione diretta della imposta prestazione di facere fungibile mediante la procedura della esecuzione in danno, affidando il relativo incarico anche a soggetto ad essa estraneo perché si realizzi, in tal modo, la finalità di interesse pubblico, di cui già il provvedimento a carico del privato rappresentava atto di gestione.

Secondo un consolidato orientamento della giurisprudenza, infatti, "in tema di provvedimenti contingibili e urgenti, le obbligazioni del destinatario del provvedimento a seguito di ordine dell'amministrazione trovano fondamento nell'esplicazione del potere della p.a. di incidere sulla sfera pubblica del privato, potere che comprende la possibilità, in caso di inadempimento, di procedere all'esecuzione diretta della prestazione di "facere" fungibile mediante la procedura di esecuzione in danno, affidando il relativo incarico a soggetto ad essa estraneo; in tal caso sorge a carico del privato, prescindendo da eventuali e concorrenti

illeciti di natura amministrativa o penale che sanzionano il suo inadempimento all'ordine dell'autorità, l'obbligazione di rimborsare all'amministrazione le spese da essa sostenute, in forza della fattispecie complessa costituita dalla esecutività del provvedimento, dall'inerzia dell'obbligato e dall'avvenuto esercizio del potere sostitutivo. Ne consegue che il diritto dell'amministrazione al rimborso della spesa che ha ad oggetto una prestazione di natura patrimoniale, essendo regolato dalle comuni norme sui diritti di credito, è soggetto, in mancanza di disposizioni specifiche, alla prescrizione ordinaria decennale, decorrente dal momento in cui il diritto può essere fatto valere, che coincide con quello dell'avvenuta esecuzione in danno del privato" (Cassazione civile, sez. III, 25 maggio 2007, n. 12231).

Nel caso in esame, risulta provato per tabulas l'inadempimento dell'ordinanza sindacale che ingiungeva l'esecuzione dei lavori di consolidamento del fabbricato condominiale (cfr. esito sopralluogo tecnico del 10/08/1998 inviato al Sindaco e all'Assessore alla Protezione civile) e la perdurante inerzia del condominio che ha costretto il Comune ad intervenire facendo eseguire i lavori necessari da una ditta alla quale gli stessi sono stati appaltati, provvedendo a far firmare per approvazione i condomini un'apposita autorizzazione (cfr. atto del 24 marzo 1999, protocollo n. (...)).

Appare, dunque, evidente che l'obbligazione di rimborsare all'amministrazione le spese da essa sostenute, in forza della fattispecie complessa costituita dalla esecutività del provvedimento, dall'inerzia dell'obbligato e dall'avvenuto esercizio del potere sostitutivo non possa che gravare sul condominio convenuto, imputandosi ai singoli componenti nelle proporzioni stabilite dall'art. 1123 c.c., come sostenuto dal recente orientamento giurisprudenziale formatosi in tema di obbligazioni assunte nell'interesse del condominio (cfr. Cassazione civile, sez. VI, 11/08/2017, n. 20073 v. anche Cass. civ., 9 gennaio 2017, n. 199; Cass. civ., 9 giugno 2017, n. 14530; e, soprattutto, Sez. Un. civ., 8 aprile 2008, n. 9148).

Da ciò deriva che del tutto irrilevante risulta ai fini del perfezionamento della fattispecie legale sopra indicata la successiva approvazione da parte dei singoli condomini dei lavori che il Comune avrebbe dovuto comunque eseguire a tutela del preminente interesse pubblico della tutela dell'incolumità collettiva.

Ne consegue il riconoscimento dell'obbligo di rimborso delle somme sostenute dal Comune anche in capo alla condomina (...), alla quale è risultata, peraltro, appartenere la firma apposta all'atto di autorizzazione dei lavori in danno, alla luce della consulenza tecnica di ufficio del tutto analitica e puntuale, le cui conclusioni non risultano inficiate dalle contestazioni fatte dalla stessa parte convenuta.

Le superiori ragioni consentono di accogliere in pieno le richieste atto ree, con conseguente condanna, in solido tra loro, del Condominio e dei condomini (...), (...) e (...), nei limiti delle rispettive quote di proprietà, al rimborso delle somme richieste, così come risultanti dai mandati di pagamento in favore dell'impresa edile che ha eseguito i lavori per conto del Comune e quantificate nel loro complessivo ammontare dal consulente legale dell'ente nella missiva prot. n. (...) del 13/08/2004, mai specificamente contestate dagli interessati.

Trattandosi di debito di valuta, il credito restitutorio di Euro 118.624,81 non può essere oggetto di rivalutazione, ma allo stesso si accompagna il diritto agli interessi moratori decorrenti dalle date dei singoli pagamenti effettuati in favore dell'impresa (cfr. mandati di pagamento in atti).

4. Spese.

Le spese seguono la soccombenza, pertanto il Comune dovrà rifondere le spese sostenute dalla convenuta (...), mentre gli altri convenuti dovranno rifondere le spese sostenute dal Comune vittorioso nei loro confronti.

Le spese per la redazione della consulenza tecnica d'ufficio vanno, invece, poste definitivamente a carico dei convenuti soccombenti.

P.Q.M.

il Tribunale di Nola, in persona del giudice unico, dott.ssa Rosa Anna Capozzi, contrariis reiectis, definitivamente pronunciando:

1. dichiara la contumacia del CONDOMINIO (...), in persona dell'amministratore p.t., di (...) e di (...);

2. rigetta la domanda del COMUNE DI CASALNUOVO DI NAPOLI nei confronti di (...);

3. accoglie la domanda proposta dal COMUNE DI CASALNUOVO DI NAPOLI nei confronti del CONDOMINIO (...), in persona dell'amministratore p.t., di (...), di (...) e di (...) e per l'effetto condanna gli stessi, nei limiti delle rispettive quote di proprietà, al pagamento in favore dell'attore della somma di Euro 118.624,81, oltre interessi moratori decorrenti dalle date dei singoli pagamenti effettuati per i lavori al fabbricato condominiale;

4. condanna il COMUNE DI CASALNUOVO DI NAPOLI a rimborsare a (...) le spese di lite, che liquida in Euro 13.000,00 per compenso professionale, oltre rimborso forfetario al 1 5%, IVA e C.p.a. come per legge;

5. condanna, in solido tra loro, CONDOMINIO (...), in persona dell'amministratore p.t., (...), (...) e (...) a rifondere al COMUNE DI CASALNUOVO DI NAPOLI le spese di lite, che liquida in Euro 13.000,00 per compenso professionale, oltre rimborso forfetario al 15%, IVA e C.p.a. come per legge;

6. pone le spese occorse per la redazione della consulenza tecnica d'ufficio definitivamente a carico del CONDOMINIO (...), in persona dell'amministratore p.t., (...), (...) e di (...), in solido tra loro.

Così deciso in Nola il 3 maggio 2018.

Depositata in Cancelleria il 4 maggio 2018.