



**REPUBBLICA ITALIANA**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Tribunale di Napoli – sezione X civile, in composizione monocratica e nella persona del Giudice dott.Giovanni Scotto di Carlo, ha emesso la seguente

**SENTENZA**

*(redatta ai sensi degli art.132 c.p.c. e 118 disp.att. c.p.c., come modificati dalla legge 18.6.09 n.69)* nella causa iscritta al n.4189 del Ruolo Generale A.C. dell'anno 2022, avente ad oggetto:

**altre controversie di diritto amministrativo**

vertente **TRA**

... .. (c.f. ...), in giudizio

difeso da sé stesso avvocato, elettivamente domiciliato in Napoli al c.so ... presso l'avv. ....

**ATTORE**

**E**

**COMUNE DI NAPOLI** (C.F. ...), in persona del Sindaco esuo legale rappresentante pro-tempore, rappresentato e difeso dall'Avv. .... in virtù di procura alle liti in calce alla comparsa di costituzione ed elettivamente domiciliato in Napoli, Piazza Municipio, al Palazzo San Giacomo, presso gli Uffici dell'Avvocatura Comunale

**CONVENUTO**

**CONCLUSIONI DELLE PARTI**

All'udienza relativa, celebrata nella modalità della trattazione scritta secondo le vigenti normative, parte attrice concludeva riportandosi alla domanda e chiedendo altresì l'integrazione del contraddittorio e



l'ammissione della chiesta c.t.u.; l'ente convenuto concludeva chiedendo in via pregiudiziale dichiarare il difetto di giurisdizione del Tribunale adito, in via preliminare dichiarare la carenza di legittimazione passiva del Comune di Napoli e nel merito dichiarare inammissibile la domanda.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

Con la citazione introduttiva della lite, notificata in data 12/02/2022, l'attore Avv. ... .. conveniva in giudizio il Comune di Napoli premettendo di essere usufruttuario di un immobile facente parte del fabbricato condominiale sito in Napoli alla via ... ed esponendo che parti comuni appartenenti a tale fabbricato condominiale (con particolare riferimento ad un cornicione) sarebbero pericolanti e quindi bisognevoli di urgenti interventi di riparazione e manutenzione nonché affermando che, sebbene avesse reiteratamente sollecitato l'assemblea condominiale a deliberare l'esecuzione delle opere necessarie, i lavori necessari non erano stati mai eseguiti né deliberati; sulla base di tale premessa chiedeva accertarsi nei confronti del convenuto Comune di Napoli la persistenza della situazione di pericolo al fine di sentir ordinare al medesimo Comune di Napoli di emettere ogni provvedimento necessario ad eliminare il pericolo nonché a ripristinare la facciata del fabbricato in danno di tutti gli altri comproprietari inadempienti.

Con ricorso depositato in data 23/02/2022, l'attore chiedeva disporsi a.t.p. in corso di causa per la verifica dello stato dei luoghi.

Si costituiva il Comune di Napoli, preliminarmente eccependo il difetto



di giurisdizione dell'adito Tribunale; deduceva infatti che l'attore lamentava il mancato intervento dell'amministrazione comunale relativamente all'emanazione di provvedimenti amministrativi a carico dei comproprietari del fabbricato per un pericolo derivante dalla mancata manutenzione dei cornicioni dello stesso, evidenziando che l'attore testualmente sosteneva in citazione che *“il Comune abbia l'obbligo di ordinare ai comproprietari l'eliminazione del pericolo con la rifazione del cornicione per la parte pericolante, ordinando ogni adempimento di Legge ai comproprietari attuali e ordinando agli stessi di eliminare il pericolo con l'effettuazione di ogni lavoro necessario”*; l'ente convenuto eccepiva quindi che nella controversia viene in considerazione il mancato esercizio del potere discrezionale dell'Amministrazione con riferimento all'ordine, rivolto al privato, di porre in essere adempimenti a tutela della pubblica incolumità, per cui riteneva che la questione rientri nella giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo. Subordinatamente, il Comune eccepiva il proprio difetto di legittimazione passiva, sostenendo che eventualmente obbligati all'esecuzione dei lavori potevano ritenersi esclusivamente i condomini del fabbricato.

Con ordinanza del 19/04/22 è stata rigettata l'istanza di accertamento tecnico preventivo avanzata dall'attore; successivamente, denegata la richiesta di c.t.u. dal medesimo sollecitata, veniva fissata la udienza di precisazione delle conclusioni e la causa è stata assegnata a sentenza.

Così ricostruiti gli elementi essenziali della controversia, si rileva che la stessa ricade nella giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.



Ed invero, l'attore intende far accertare, nei confronti dell'unico soggetto convenuto in giudizio, ovvero il Comune di Napoli (e non già nei confronti del condominio o di altri condomini, che viceversa non sono parti del presente giudizio e nei confronti dei quali solo tardivamente e comunque impropriamente ha chiesto di estendere il contraddittorio), la persistenza di uno stato di pericolo della facciata condominiale, non adeguatamente eliminato dalla apposizione di una rete di contenimento del cornicione fatta sistemare da parte del Condominio, e ciò al fine di sentir ordinare al Comune di Napoli di emettere ogni provvedimento necessario ad eliminare il pericolo ed a ripristinare la facciata del fabbricato, in danno di tutti i comproprietari inadempienti a ciò obbligati, affermando e chiedendo accertarsi altresì l'inesistenza di un amministratore del condominio in oggetto per effetto della invalidità di una pregressa delibera assembleare.

Orbene, va anzitutto chiarito che, mentre il singolo condomino è senza dubbio titolare del diritto di ottenere, nei confronti degli altri condomini e del condominio di cui il suo immobile fa parte, l'accertamento dei lavori necessari alla conservazione delle parti comuni del fabbricato e la condanna dell'amministratore o dei condomini all'eliminazione di eventuali situazioni di pericolo che lo stato di manutenzione delle parti comuni rappresenti, ottenendo quindi la condanna all'esecuzione dei lavori indifferibili ed urgenti, viceversa non può invece affermarsi anche la esistenza di un diritto soggettivo del singolo condominio ad ottenere, nei confronti del Comune in cui l'immobile è ubicato, una pronunzia di condanna dell'Ente locale alla esecuzione di lavori di



eliminazione di situazioni di pericolo o addirittura di ripristino delle parti comuni, a spese ed in danno dei condomini inadempienti: infatti, vero è che certamente sussiste il potere del Comune di intervenire, a tutela della pubblica e privata incolumità, ponendo in essere interventi urgenti necessari a salvaguardare la staticità di immobili privati, ma tuttavia, rispetto all'esercizio di tale potere, di natura squisitamente pubblicistica, la posizione del privato non può essere qualificata come diritto soggettivo, bensì come mero interesse legittimo, ragion per cui nella fattispecie non si individua un diritto soggettivo del condomino ad ottenere, a fronte della inerzia degli altri condomini, la condanna del Comune di Napoli ad eseguire lavori di rimozione delle situazioni di pericolo alla staticità di parti condominiali del fabbricato che l'attore sostiene essere tuttora presenti per effetto della inerzia dell'amministratore e degli altri condomini.

Fondatamente, dunque, il Comune di Napoli ha dedotto che nella controversia in esame viene in considerazione il mancato esercizio del potere discrezionale dell'Amministrazione con riferimento all'ordine, che l'ente ha il potere di impartire al privato, di porre in essere adempimenti a tutela della pubblica incolumità: pertanto, la questione prospettata non ricade nella giurisdizione ordinaria, atteso che, ai sensi dell'art. 7 del d.lgs. n. 104/10, sono devolute alla giurisdizione amministrativa le controversie concernenti l'esercizio o anche il mancato esercizio del potere amministrativo.

La richiesta di estendere il contraddittorio agli altri condomini asseritamente inadempienti, oltre ad essere stata tardivamente formulata



ben oltre le preclusioni codicistiche, è comunque inammissibile anche in considerazione dell'oggetto della domanda, volta a provocare l'esercizio del potere pubblicistico attribuito al Sindaco per la tutela della pubblica e privata incolumità.

Mette conto aggiungere, peraltro, che il Comune di Napoli ha anche documentato di essere intervenuto in relazione ai fatti lamentati dall'attore, con la emissione di due ordinanze urgenti ex art. 54 del d.lgs. n. 267/00, e che i relativi procedimenti si sono conclusi con il deposito agli atti dell'Ente comunale di certificati di eliminato pericolo, redatti da tecnici abilitati: anche rispetto a tali procedimenti amministrativi, ritenuti inadeguati dall'attore stante la dedotta persistenza del pericolo, l'eventuale tutela giurisdizionale non può essere riconosciuta dal giudice ordinario, competente per le controversie tra condomini, bensì va invocata dinanzi al giudice amministrativo, competente in ordine alla modalità di esercizio del potere pubblicistico di cui si tratta, che riguarda la tutela della pubblica e privata incolumità e non anche i diritti dominicali dei singoli condomini.

In definitiva, deve dichiararsi il difetto di giurisdizione dell'adito Tribunale, ricorrendo la giurisdizione del giudice amministrativo, dinanzi al quale la controversia potrà essere riassunta o riproposta.

Le spese di giudizio, ivi comprese quelle del sub-procedimento relativo alla istanza ex art.696 e segg. c.p.c., seguono la soccombenza dell'attore sulla questione di giurisdizione e si liquidano come in dispositivo.



**P. Q. M.**

Il Giudice del Tribunale di Napoli, definitivamente pronunciando, disattesa ogni contraria istanza, difesa ed eccezione, così provvede:

1. Dichiarà il proprio difetto di giurisdizione sulla domanda proposta da ... .., ricorrendo la giurisdizione del giudice amministrativo;
2. Condanna ... .. al pagamento delle spese di lite in favore del Comune di Napoli, che si liquidano in €. 1.850,00 per compensi professionali, al netto di rimborso spese generali al 15%, IVA e CPA.

Così deciso in Napoli il 18/09/2023

IL GIUDICE

*dott.Giovanni Scotto di Carlo*