Pubblicato il 22/01/2020

N. 00536/2020REG.PROV.COLL.
N. 00918/2009 REG.RIC.

R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Consiglio di Stato

in sede giurisdizionale (Sezione Seconda)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 918 del 2009, proposto dal Comune di Napoli, in persona del Sindaco *pro tempore*, rappresentato e difeso dagli avvocati Giuseppe Tarallo, Fabio Maria Ferrari, Annalisa Cuomo e Antonio Andreottola, e con gli stessi elettivamente domiciliato presso lo studio Grez & Associati S.r.l. in Roma, corso Vittorio Emanuele II, n. 18,

contro

il signor Manno Carmine, in qualità di amministratore del Condominio Parco Grifeo, 30, sito in Napoli, via del Parco Grifeo n. 30/M, rappresentato e difeso dall'avv. prof. Alfredo Contieri, con il quale elettivamente domicilia in Roma al Corso Trieste n. 16, presso lo studio dall'avv. Salvatore Napolitano,

nei confronti

del Sindaco del Comune di Napoli - Ufficiale di Governo, non costituito in giudizio,

per la riforma

della sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per la Campania, Napoli (Sezione Quinta), n. 19494 dell'11 novembre 2008, resa tra le parti sul ricorso n. 4852/2007 R.G., proposto per l'annullamento dell'ordinanza prot. n. 626 del 16 luglio 2007, con la quale il Sindaco del Comune di Napoli ha ordinato al ricorrente, in qualità di amministratore dello stabile sito in via del Parco Grifeo n. 30/M di far eseguire *ad horas* gli opportuni accertamenti tecnici e tutte le opere provvisionali di assicurazione necessarie per scongiurare lo stato di pericolo esistente, e di ogni altro atto premesso, connesso e consequenziale.

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;
Visto l'atto di costituzione in giudizio del sig. Carmine Manno, in qualità di amministratore del Condominio Parco Grifeo, 30;
Visti tutti gli atti della causa;
Relatore, nell'udienza pubblica del giorno 5 novembre 2019, il Cons. Francesco Guarracino e uditi l'avv. Giuseppe Pecorilla, su delega dell'avv. Annalisa Cuomo, per la parte appellante e l'avv. Raffaele Izzo, su delega dell'avv. Alfredo Contieri, per la parte appellata;
Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

Con ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale per la Campania, sede di Napoli, notificato l'8 agosto 2007 e depositato il successivo giorno 29, il sig. Carmine Manno, in qualità di amministratore del Condominio "Parco Grifeo 30" sito in Napoli, impugnava

l'ordinanza del 16 luglio 2007, prot. n. 626, con la quale il Sindaco del Comune di Napoli gli aveva ordinato di provvedere, nella suddetta qualità, a far eseguire *ad horas* gli opportuni accertamenti tecnici e tutte le opere provvisionali di assicurazione necessarie per scongiurare lo stato di pericolo derivante da un distacco d'intonaco dalla scala di collegamento tra le rampe formanti via del Parco Grifeo, con caduta sul sottostante terrazzino avente accesso dal civico n. 30/M.

Con sentenza dell'11 novembre 2008, n. 19494, il T.A.R. adito (Quinta Sezione), respinta preliminarmente l'eccezione di inammissibilità per difetto di legittimazione attiva del ricorrente, proposta dal Comune perché non autorizzato ad agire in giudizio con regolare delibera dell'assemblea condominiale, giudicava fondato il ricorso nei limiti del difetto di istruttoria e di motivazione e, in suo accoglimento, annullava il provvedimento impugnato compensando tra le parti le spese, le competenze e gli onorari di giudizio.

Con ricorso in appello il Comune di Napoli ha chiesto la riforma della sentenza di primo grado.

Il condominio appellato si è costituito in giudizio per resistere all'appello, svolgendo difese nella memoria prodotta in vista dell'udienza di discussione.

Nella memoria di replica l'Amministrazione appellante ha rappresentato che, nelle more del giudizio, le scale sono state riparate e poste in perfette condizioni, documentando la sopravvenuta circostanza con risultanze fotografiche trasmesse dal Servizio di Polizia locale, sicché, con successiva memoria, il condominio appellato ha eccepito che l'appello non sarebbe più assistito dall'interesse del Comune ad una pronuncia di merito.

Alla pubblica udienza del 5 novembre 2019 i difensori delle parti si sono riportati ai propri scritti e la causa è stata trattenuta in decisione.

DIRITTO

1. - E' appellata la sentenza con la quale il giudice di primo grado ha accolto il ricorso proposto avverso l'ordinanza sindacale con cui l'amministratore del condominio in epigrafe era stato diffidato ad eseguire tutte le opere di assicurazione strettamente necessarie ad eliminare lo stato di pericolo derivante dal "*distacco d'intonaco dalla scala di collegamento tra le rampe che formano Via del Parco Grifeo, accosto al civico 30/M con caduta sul sottostante terrazzino …, con accesso da Via del Parco Grifeo n.30M*".

2. - Il T.A.R. ha respinto l'eccezione di difetto di legittimazione dell'amministratore del condominio ricorrente per non essere stato autorizzato ad agire in giudizio con regolare delibera dell'assemblea condominiale, rilevando, in senso contrario, che egli era stato autorizzato alla lite giudiziaria con delibera condominiale del 19 giugno 2008.

Nel merito, ha accolto l'unico motivo di censura proposto, nei limiti del difetto di istruttoria e di motivazione, "*in mancanza da parte del Comune di adeguata dimostrazione della proprietà condominiale della scala di collegamento ritenuta versare in stato di pericoloso dissesto, quale presupposto necessario e sufficiente per imporre al Condominio ed al suo amministratore, gli obblighi di messa in sicurezza della scala predetta*" (pag. 11 della sentenza appellata).

3. - Preliminarmente, va respinta l'eccezione di improcedibilità dell'appello sollevata nella memoria di replica del condominio appellato in relazione al fatto che, nelle more del giudizio, le scale per

cui è causa sono state riparate e messe in sicurezza (circostanza pacifica e documentata, anche se nessuna delle parti ha chiarito chi abbia eseguito i lavori).

Infatti, in mancanza di una dichiarazione del Comune di sopravvenuta carenza dell'interesse all'appello, deve ritenersi che permanga l'interesse dell'Amministrazione appellante a che sia accertato chi sarebbe stato il soggetto tenuto all'effettuazione dei lavori, anche allo scopo di prevenire iniziative risarcitorie nei propri confronti.

4. - Col primo motivo d'appello il Comune reitera l'eccezione di inammissibilità del ricorso di primo grado.

Secondo l'appellante, che richiama un precedente della Corte di Cassazione (sez. II, 27 marzo 1997, n. 2754), la suindicata delibera dell'assemblea condominiale non avrebbe potuto sanare, con effetto *ex tunc*, il difetto di rappresentanza dell'amministratore, essendo intervenuta dopo che era maturato il termine decadenziale per l'impugnazione del provvedimento impugnato.

Il motivo è infondato.

La giurisprudenza richiamata dal Comune è stata superata dal successivo intervento delle Sezioni unite della Corte di cassazione (sent. 6 agosto 2010, n. 18331) ed è ormai acquisito che la regolarizzazione, in favore dell'amministratore condominiale privo della preventiva autorizzazione assembleare, può operare in qualsiasi fase e grado del giudizio con effetti *ex tunc*, fermo restando che la necessità dell'autorizzazione o della ratifica assembleare va riferita soltanto alle cause non rientranti tra quelle per le quali l'amministratore è autonomamente legittimato ad agire ai sensi degli artt. 1130 e 1131 c.c. (Cass. civ., sez. II, 21 maggio 2018, n. 12525).

5. – Col secondo motivo di appello il Comune ripropone, in termini critici, le questioni relative alla sufficienza dell'istruttoria condotta, in relazione al fatto che il giudice di primo grado, riscontrando che nessuno degli argomenti addotti dalle parti risultava decisivo per stabilire se la proprietà delle scale fosse condominiale o comunale, ha annullato il provvedimento impugnato per una pretesa carenza di istruttoria, assumendo che lo stesso dovesse essere preceduto da un rigoroso accertamento della proprietà della scala di collegamento ritenuta versare in stato di pericoloso dissesto.

Il motivo di appello è fondato.

In materia di ordinanze contingibili e urgenti *ex* art. 54, d.lgs. n. 267/2000, con riguardo all'individuazione del destinatario dell'ordine di eseguire i lavori indispensabili per eliminare il pericolo, presupposto indispensabile è la disponibilità del bene in capo a tale soggetto, che costituisce condizione logica e materiale indispensabile per l'esecuzione dell'ordine impartito (cfr. T.A.R. Sardegna, sez. I, 3 ottobre 2018, n. 817; id., sez. II, 5 giugno 2017, n. 375; T.A.R. Liguria, sez. I, 19 aprile 2013, n. 702; T.A.R. Lazio, sez. II ter, 17 ottobre 2016, n. 10344).

Pertanto, in presenza di una conclamata condizione di pericolo per l'incolumità pubblica, per la legittimità dell'ordine è sufficiente che il Comune provveda ad individuarne i destinatari in base alla situazione di fatto che si presenta nell'immediato, indipendentemente da ogni laboriosa e puntuale ripartizione, di fronte a più soggetti eventualmente obbligati, dei rispettivi oneri di concorso all'eliminazione dell'accertata situazione di pericolo (cfr. T.A.R. Lombardia, Milano, sez. II, 12 novembre 2008, n. 5310; T.A.R.

Sicilia, Catania, sez. I, 20 dicembre 2001, n. 2493; T.A.R. Campania, Napoli, 3 febbraio 2004 n. 166).

Il fatto che l'ordine di esecuzione dei lavori è legittimamente indirizzato al soggetto nella condizione di eliminare la situazione di pericolo lascia impregiudicata, perché estranea alla funzione del provvedimento contingibile e urgente, la diversa e successiva questione dell'accollo economico dei costi dell'intervento in capo ai soggetti responsabili.

Pertanto, l'Amministrazione comunale appellante non era tenuta a un'approfondita istruttoria in ordine alla proprietà del bene, essendo sufficiente che ne fosse accertata la disponibilità in capo al condominio.

Non essendo contestato che il condominio avesse la disponibilità e l'uso della rampa di scale in questione, il motivo di appello va, di conseguenza, accolto.

6. – Per queste ragioni, in conclusione, l'appello deve essere accolto e per l'effetto, in riforma della sentenza appellata, respinto il ricorso di primo grado.

7. - La peculiarità della vicenda giustifica la compensazione tra le parti delle spese del doppio grado del giudizio.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Seconda), definitivamente pronunciando sull'appello, lo accoglie e per l'effetto, in riforma della sentenza appellata, respinge il ricorso introduttivo del giudizio di primo grado.

Compensa le spese del doppio grado del giudizio.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 5 novembre 2019 con l'intervento dei magistrati:

Raffaele Greco, Presidente

Fulvio Rocco, Consigliere

Giancarlo Luttazi, Consigliere

Giovanni Orsini, Consigliere

Francesco Guarracino, Consigliere, Estensore

L'ESTENSORE	IL PRESIDENTE
Francesco Guarracino	**Raffaele Greco**

IL SEGRETARIO