

Condominio – Diffida del Comune ad effettuare lavori urgenti su immobile in condominio - corte di cassazione, Sez. Un., ordinanza 05 dicembre 2019, n. 31753

Diffida del Comune ad effettuare lavori urgenti su immobile in condominio – giurisdizione del giudice amministrativo – sussistenza - corte di cassazione, Sez. Un., ordinanza n. 31753 del 05 dicembre 2019 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

FATTO. Un Condominio impugnava dinanzi al TAR per il Lazio la determinazione con la quale l'Unità organizzativa tecnica di Roma Capitale aveva diffidato il medesimo condominio ad assumere i provvedimenti necessari per evitare i pericoli per la pubblica incolumità dei cittadini in relazione ad accertati distacchi di intonaco dal muro comune aggettante su strada pubblica. Nella delibera comunale, inoltre, veniva prospettato che, in caso di inerzia, l'Ente avrebbe adottato direttamente le decisioni necessarie con spese a carico del condominio. Con successivo ricorso il condominio impugnava, sempre dinanzi al TAR, la relazione tecnica richiamata nello stesso provvedimento di diffida.

Declinata la giurisdizione del TAR in favore del giudice ordinario, il condominio riassumeva la causa dinanzi al Tribunale il quale, d'ufficio, sollevava conflitto negativo di giurisdizione, motivando che oggetto del contendere era la domanda di annullamento di un atto amministrativo (la diffida del Comune) e che il giudice ordinario non può dichiarare la nullità o annullare un atto amministrativo, né può disapplicarlo: potere che è limitato alle questioni tra privati. Nel caso di specie, peraltro, dagli atti era emerso che il condominio aveva contestato il modus operandi dell'amministrazione (violazione di legge ed eccesso di potere), la quale aveva erroneamente individuato nel condominio stesso il soggetto tenuto alla manutenzione e conservazione del muro. Inoltre, secondo il Tribunale, la palese natura urgente del provvedimento amministrativo determinava la carenza di giurisdizione del giudice ordinario per effetto dell'art. 133, comma 1, lett. q) del d.lgs. n. 104/2010.

La Corte di cassazione a Sezioni unite, su ricorso per regolamento di giurisdizione presentato dal Tribunale dichiarava la giurisdizione del giudice amministrativo rimettendo le parti dinanzi al TAR competente.

DECISIONE. Dall'esame degli atti processuali la Corte ha evidenziato che il petitum sostanziale, alla luce del quale si doveva ripartire la giurisdizione, era finalizzato a mettere in discussione l'inviduazione del soggetto tenuto all'obbligo di manutenzione, contestando l'atto nel quale la P.A. aveva esplicitato il proprio potere: in altre parole non era stato messo in dubbio il potere del comune di adottare un determinato provvedimento come quello impugnato, ma le modalità operative utilizzate dalla stessa amministrazione. Pertanto, nella fattispecie, si verteva nel campo di tutela di interessi legittimi e non di diritti soggettivi. Ed ancora veniva evidenziato che un'eventuale accertamento sul diritto di proprietà in capo al condominio – con conseguente sussistenza o meno degli obblighi imposti – potrebbe essere oggetto di esame incidentale da parte del giudice amministrativo, senza che su tale accertamento possa cadere l'efficacia del giudicato.

Affermava ancora la Corte che rientra nei pieni poteri del Sindaco, quale ufficiale del Governo (art. 54, comma 4, d. lgs. 18 agosto 2000, n. 267), adottare un provvedimento dal carattere

Condominio – Diffida del Comune ad effettuare lavori urgenti su immobile in condominio - corte di cassazione, Sez. Un., ordinanza 05 dicembre 2019, n. 31753

contingente ed urgente, così come la giurisdizione amministrativa ricade sulle controversie che abbiano per oggetto provvedimenti improrogabili, emanati dal Sindaco, in materia di ordine e pubblica sicurezza, di incolumità pubblica e dell'abitato (v. caso analogo risolto da ordinanza 5 novembre 2019, n. 28331, pubblicato nelle more tra l'odierna decisione e la stesura della presente motivazione). La Cassazione, infine, dichiarata la sussistenza della giurisdizione in capo al TAR, non provvedeva sulle spese trattandosi di conflitto negativo sollevato d'ufficio dal Tribunale ordinario.

CONDOMINIO

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO