

Il giudizio viene instaurato da un soggetto presso il Tribunale ordinario per il riconoscimento di validità ed efficacia del contratto di locazione stipulato, quale conduttore, con una s.r.l., - Corte di Cassazione, sez. un, ordinanza n. 15013 del 28 maggio 2021, a cura di Riccardo Redivo, già presidente di sezione della Corte d'Appello di Roma.

**Fatto.** Un conduttore di un appartamento, premesso di aver stipulato il contratto di locazione con una s.r.l., cui era subentrata come acquirente una Cooperativa, citava avanti al Tribunale del luogo il Comune competente e la Cooperativa per sentire dichiarare la piena validità ed efficacia della locazione, con conseguente suo diritto di permanere nella detenzione del bene. Invocava, altresì, la condanna del Comune al risarcimento danni causati dall'esecuzione dell'ordine di sgombero.

Interveniva in giudizio un altro soggetto, sulla base di una sentenza del TAR che ne aveva accolto il ricorso relativo al suo diritto alla stipula della locazione a canone agevolato, rivendicando un proprio diritto contrapposto sul bene dedotto in controversia, eccependo preliminarmente il difetto di giurisdizione del giudice ordinario, poichè la causa comportava la cognizione delle legittimità dell'ordine di sgombero comunale, esaminabile solo del giudice amministrativo.

L'attore, quindi, in pendenza del giudizio, proponeva regolamento preventivo di giurisdizione avanti alla sezioni unite della Cassazione per sentire affermare la sussistenza della giurisdizione del giudice ordinario in quanto il **petitum** sostanziale atteneva ad una lite privatistica.

Si costituivano in giudizio sia il Comune che l'intervenuto, insistendo per la dichiarazione di giurisdizione del giudice amministrativo.

**Decisione.** La Suprema Corte, respinta l'eccezione d'inammissibilità del ricorso preventivo del regolamento preventivo d'inammissibilità del ricorso (essendo l'interesse alla sua proposizione già sorto dall'eccezione di difetto di giurisdizione del G.O. già sollevata dal ricorrente avanti al TAR), ha accolto il ricorso stesso, affermando che *"ove sia dedotta l'illegittimità di provvedimenti amministrativi (nella specie l'ordinanza di sgombero) dei quali è meramente richiesta la disapplicazione da parte del G.O., chiamato a decidere sull'esistenza delle condizioni di legge per la permanenza del rapporto comportante la prosecuzione della detenzione qualificata del bene da parte dell'attore e, quindi, l'ineseguibilità dal suo rilascio disposto dalla P.A." deva dichiararsi la giurisdizione del G.O.*", e, quindi, rimettendo la causa avanti allo stesso Tribunale per la

prosecuzione del giudizio.