

**ORDINANZE CONTINGIBILI ED URGENTI: Sindaco - Ordinanze contingibili ed urgenti ex artt. 50 e 54 d.lg. n. 267 del 2000 - Per eliminare lo stato di pericolo derivante dal lastrico solare di un immobile - Emessa nei confronti di tutti i condomini - Nel caso di pericolo derivante da una parte dell'immobile posta tra l'appartamento confinante con il lastrico solare e quello sottostante - Legittimità.**

**Tar Campania- Napoli, Sez. VI, 6 febbraio 2023, n. 802**

*“[...] In modo evidente [...] si rinviene la criticità dello stato dei luoghi e la legittimità dell’ordinanza impugnata per far fronte ad esigenze di pubblica incolumità che ha coinvolto sia il ricorrente che gli odierni controinteressati.*

*Inoltre dagli atti di causa emerge anche che:*

*l’impugnato provvedimento è stato adottato sulla scorta del sopralluogo effettuato dal responsabile dell’Ufficio Tecnico [...] e della relazione del Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Napoli [...];*

*– gli interventi contestati – diversamente da quanto prospettato dal ricorrente riguardano non già il terrazzo adiacente all’appartamento posto al secondo piano del fabbricato in questione[...] ma la eliminazione della situazione di pericolo cagionata da una botola collocata all’interno del fabbricato stesso e posta tra il detto appartamento e quello sottostante [...] botola che era presumibilmente destinata a collegare in epoca remota, i due cespiti appartenenti ad un unico soggetto, e che è stata di recente rinvenuta a seguito di lavori di ristrutturazione eseguiti dal ricorrente medesimo nel proprio immobile;*

*– appare certamente legittima l’ordinanza nella parte in cui considera tutti i comproprietari della struttura condominiale in cui è allocata la botola in questione [...] al fine di fare eseguire lavori tesi alla messa in sicurezza di un manufatto allocato nel solaio di divisione tra due appartamenti sovrapposti facenti parte di un unico edificio condominiale [...]”.*

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell’udienza smaltimento del giorno 13 dicembre 2022 la dott.ssa Anna Corrado e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

**FATTO e DIRITTO**

Esponde il ricorrente che in ragione di infiltrazioni provenienti dal lastrico solaio dell’appartamento soprastante dei signori Ferretti il ricorrente avrebbe richiesto l’intervento dei vigili del fuoco

temendo il crollo del solaio i quali avrebbero riscontrato il pessimo stato manutentivo in cui versava il soffitto dell'appartamento dell'odierno ricorrente.

Con ordinanza sindacale n. 127 del 13.12.2017, il Comune di Procida, quindi, ritenuta la sussistenza dei presupposti ex art. 54, TUEL 267/2000, ha ordinato al sig. Danilo Marchionne, unitamente ai sigg.ri Rosario e Anna Rita Ferretti l'esecuzione, *ad horas*, degli accertamenti tecnici, nonché delle opere necessarie a rimuovere lo stato di pericolo originato dallo stato di fatiscenza del solaio pericolante.

Il ricorrente ha impugnato l'ordinanza facendo presente che i proprietari del lastrico solaio sono esclusivamente i sig.ri Ferretti e che l'ordinanza contingibile e urgente, per il suo carattere intrinsecamente "reale" non poteva che essere intimata nei soli confronti di chi poteva rimuovere il pericolo; inoltre ricadrebbe solo sui controinteressati la responsabilità per i danni provocati dalle infiltrazioni ad alcuni vani dell'immobile di proprietà del Marchionne, in ragione della quale il Comune di Procida ha adottato l'ordinanza sindacale impugnata.

Risulta costituito in giudizio il Sindaco del Comune intimato nella qualità di Ufficiale di Governo.

Risultano costituiti in giudizio i controinteressati i quali chiariscono che il pericolo riscontrato, in realtà, deriva da una botola posta nell'angolo nord ovest della volta di copertura del vano soppalcato di proprietà del ricorrente che si trova in pessimo stato manutentivo e non dalle infiltrazioni provenienti dal sovrastante terrazzo di proprietà dei resistenti.

Alla pubblica udienza del 13 dicembre 2022 il ricorso è stato trattenuto in decisione.

Preliminarmente il Collegio intende chiarisce che si prescinde dall'esame delle eccezioni in rito proposte dai controinteressati essendo il ricorso infondato nel merito.

L'ordinanza in questa sede impugnata si fonda, infatti, sulla relazione dell'Ufficio tecnico redatta in data 5 dicembre 2017 dalla quale emerge:

*“la proprietà Marchionne si sviluppa al piano primo del civico 95 di Marina Corricella. E' composta da 2 vani (di cui il più interno soppalcato), e da altri 4 piccoli locali di inferiore altezza di cui uno esterno. Allo stato risultano eseguiti lavori di spicconatura degli intonaci dalle pareti e dagli intradossi delle volte.*

*Risultano altresì rimosse parti di alcune contropareti deumidificanti, aperto varco di mql circa nel solaio di divisione del vano d'ingresso con la sottostante proprietà e sollevata gran parte della pavimentazione.*

*Nell'angolo NORD EST della volta di copertura del vano soppalcato esiste botola tompagnata da panconcelle e superiore massetto in pessimo stato manutentivo. Evidenziando la vetustà e dissesto della tompagnatura di tale botola, anche il funzionario di ambito dei Vigili del Fuoco, nel suo*

*rapporto di sopralluogo del 02.11.17, concludeva che: " A tutela della pubblica e privata incolumità, in attesa di urgenti opere di assicurazione e riparazione necessita l'adozione dei seguenti provvedimenti:*

*1) inibire la praticabilità del vano in questione e quello sovrastante in verticale."*

*Occorre pertanto emettere ordinanza sindacale di inibizione dei locali nella verticale della botola tompagnata disponendo, contestualmente, l'esecuzione di accertamenti tecnici da cui scaturisca progetto per la sostituzione degli elementi strutturali vetusti c/o dissestati (previo ottenimento dell'autorizzazione sismica) ai fini del ripristino delle condizioni di agibilità dell'intera consistenza immobiliare".*

In modo evidente, quindi, si rinviene la criticità dello stato dei luoghi e la legittimità dell'ordinanza impugnata per far fronte ad esigenze di pubblica incolumità che ha coinvolto sia il ricorrente che gli odierni controinteressati.

Inoltre dagli atti di causa emerge anche che:

l'impugnato provvedimento è stato adottato sulla scorta del sopralluogo effettuato dal responsabile dell'Ufficio Tecnico del 5.12.2017 e della relazione del Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Napoli del 4.12. 2017;

– gli interventi contestati – diversamente da quanto prospettato dal ricorrente riguardano non già il terrazzo adiacente all'appartamento posto al secondo piano del fabbricato in questione, di proprietà dei Sigg.ri Ferretti, ma la eliminazione della situazione di pericolo cagionata da una botola collocata all'interno del fabbricato stesso e posta tra il detto appartamento e quello sottostante di proprietà del Marchionne, botola che era presumibilmente destinata a collegare in epoca remota, i due cespiti appartenenti ad un unico soggetto, e che è stata di recente rinvenuta a seguito di lavori di ristrutturazione eseguiti dal ricorrente medesimo nel proprio immobile;

– appare certamente legittima l'ordinanza nella parte in cui considera tutti i comproprietari della struttura condominiale in cui è allocata la botola in questione, quali appunto i Sig.ri Ferretti ed il Sig. Marchionne, al fine di fare eseguire lavori tesi alla messa in sicurezza di un manufatto allocato nel solaio di divisione tra due appartamenti sovrapposti facenti parte di un unico edificio condominiale.

Alla luce delle esposte argomentazioni il ricorso è infondato e pertanto da respingere.

Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania (Sezione Sesta), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo respinge.

Condanna parte ricorrente a pagare le spese di lite che liquida in euro 2.000,00 da dividere per la metà tra l'amministrazione e i controinteressati, oltre accessori di legge se dovuti.

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

Ritenuto che sussistano i presupposti di cui all'articolo 52, commi 1 e 2, del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, e dell'articolo 9, paragrafo 1, del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016, a tutela dei diritti o della dignità della parte interessata, manda alla Segreteria di procedere all'oscuramento delle generalità nonché di qualsiasi altro dato idoneo ad identificare le parti del ricorso.

Così deciso in Napoli nella camera di consiglio del giorno 13 dicembre 2022 con l'intervento dei magistrati:

Paolo Passoni, Presidente

Davide Soricelli, Consigliere

Anna Corrado, Consigliere, Estensore

IL SEGRETARIO

---