



**STUDIO LEGALE
ZAMBELLI TASSETTO**

NEWSLETTER

APRILE 2017

SOMMARIO:

1. **IL SERVIZIO TAXI NON È UN SERVIZIO PUBBLICO. ORDINANZA TAR VENETO 203/2017**
2. **ROVINA E DIFETTI DI COSE IMMOBILI: ANCHE IL VENDITORE È RESPONSABILE PER I GRAVI DIFETTI. CASSAZIONE ORDINANZA N. 9911/2017**
3. **IL CONDOMINIO ABUSIVO PUO' RESTARE IN PIEDI. CONSIGLIO DI STATO SEZ. VI SENTENZA N. 1770/2017**
4. **DIRITTO DI PROPRIETA' E DIRITTO D'ABITAZIONE. CRITERI DISTINTIVI NELLA SENTENZA N. 9920/2017 DELLA II SEZ. DELLA CORTE DI CASSAZIONE**

1. IL SERVIZIO TAXI NON È UN SERVIZIO PUBBLICO. ORDINANZA TAR VENETO 203/2017

I giudici della I sezione del TAR Veneto hanno approfittato del caso giunto alla loro attenzione, per chiarire una questione di natura processuale molto discussa, attinente all'applicabilità del rito abbreviato ex art. 119 del Codice del processo amministrativo (c.p.a.) alle controversie in materia di procedure concorsuali per l'assegnazione di licenze per l'esercizio di un servizio pubblico di trasporto non di linea -taxi-.

Sull'argomento il Tribunale Amministrativo Regionale per il Veneto si era già pronunciato due volte con la sentenza n. 308/2011 e con la sentenza 319/2013. Nel 2011 venne affermato che, avendo il ricorrente contestato "la stessa legittimità dell'intera procedura sanante attivata dall'Amministrazione e conclusasi con l'assegnazione delle 12 licenze oggetto di contestazione con i motivi aggiunti. Ne discende, dunque, che controvertendosi in materia di procedura di affidamento di un pubblico servizio, si impone l'applicazione dei termini accelerati previsti dalle richiamate disposizioni di legge". Nel 2013 questo orientamento venne confermato, affermando che "l'applicabilità al caso di specie delle predette disposizioni è inevitabile conseguenza del fatto che la controversia in esame attiene al richiamato settore dei provvedimenti concernenti le procedure di affidamento di pubblici servizi" e che "il presente giudizio ha ad oggetto una procedura concorsuale preordinata all'assegnazione di licenze per l'esercizio di un servizio pubblico di trasporto non di linea (taxi) che, disciplinato a livello normativo dalla legge n. 21/1992 e successive modificazioni ed integrazioni, rientra a pieno titolo nell'ambito della previsione di cui al citato art. 119, I comma, lett. a) del c.p.a., come specificamente regolato dal successivo art. 120 (cfr. anche TAR Trento, 9.6.2010 n. 155)".

Questa applicazione però non è stata ritenuta pacifica, tanto è vero che in data 19 aprile, con l'ordinanza pubblicata il giorno seguente, è stato affermato che i ricorsi in esame -l'ordinanza decideva su due ricorsi riuniti- soggiacciono al rito ordinario "in quanto non attinenti a concessioni di servizi pubblici bensì al rilascio di autorizzazioni per l'esercizio di un'attività di pubblica utilità".

2.ROVINA E DIFETTI DI COSE IMMOBILI: ANCHE IL VENDITORE È RESPONSABILE PER I GRAVI DIFETTI. CASSAZIONE ORDINANZA N. 9911/2017

L'azione posta dall'ordinamento a tutela dell'interesse dell'acquirente alla durevole fruibilità del bene immobile acquistato è esercitabile non solo nei confronti dell'appaltatore ma anche nei confronti del venditore, il quale abbia costruito l'immobile sotto la propria responsabilità.

La vicenda vede un condominio citare in giudizio l'impresa che aveva costruito e venduto l'immobile, per ottenere l'eliminazione di gravi difetti costruttivi riscontrati nell'immobile. All'esito dei due giudizi di merito la domanda venne accolta, in seguito al riscontro positivo sull'esistenza di tali vizi da parte della consulenza tecnica d'ufficio (C.T.U.), quindi l'impresa costruttrice ricorse in Cassazione.

In sede di legittimità la difesa della ricorrente si basava principalmente su due aspetti: in primis negava qualsiasi responsabilità in ragione del fatto che i lavori erano stati appaltati ad altra ditta; in secondo luogo, inoltre, eccepiva il difetto di legittimazione in capo all'amministratore del condominio. Per quanto attiene al primo profilo di doglianza, i giudici della Suprema Corte escludono categoricamente qualsiasi dubbio in merito alla possibilità di agire per rovina e difetti di cose immobili da parte dell'acquirente contro il venditore che abbia costruito l'immobile sotto la propria responsabilità. Anche relativamente alla legittimazione gli Ermellini hanno assunto una posizione molto netta, dichiarando che la legittimazione processuale spetta all'amministratore di condominio a prescindere dall'esistenza, dalla prova e dal *quorum* della delibera assembleare di autorizzazione a proporre la domanda giudiziale.

3.IL CONDOMINIO ABUSIVO PUO' RESTARE IN PIEDI. CONSIGLIO DI STATO SEZ. VI SENTENZA N. 1770/2017

Un condominio costruito senza alcun titolo edilizio può non essere demolito qualora venga dichiarata "l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, ambientali o di rispetto dell'assetto

idrogeologico”. Lo dice a chiare lettere il comma 5 dell’art. 31 D.P.R. 2001/380, ciò nonostante il Consiglio di Stato è stato investito della questione relativa alla sussistenza in capo all’ente locale della discrezionalità in merito alla sorte di un immobile, in seguito alla sua acquisizione, successiva alla riscontrata inerzia del titolare relativamente all’ordine di demolizione precedentemente statuito.

Nei confronti di un condominio di Lanciano costruito senza titolo e quindi abusivo, fu emesso un provvedimento in cui si ordinava al proprietario la demolizione. Quest’ultimo però non ottemperava all’ordine dell’amministrazione la quale, quindi, acquisì di diritto l’immobile ai sensi del comma 3 del citato articolo 31.

A questo punto sorge il motivo del contendere, perché il Comune decise, alla fine del relativo procedimento, di dichiarare l’immobile di interesse pubblico e l’assenza di contrasto con gli altri interessi legislativamente previsti; non procedendo quindi alla sua demolizione. Tale operato è stato ritenuto legittimo dai giudici di palazzo Spada, i quali hanno ritenuto che nei confronti dell’autore delle condotte illecite sia stata emessa la maggior sanzione irrogabile, coincidente con l’acquisizione di diritto del bene immobile da parte dell’ente locale e che da quel momento c’è l’ineliminabile dato normativo che consente all’amministrazione questa discrezionalità.

4.DIRITTO DI PROPRIETA’ E DIRITTO D’ABITAZIONE. CRITERI DISTINTIVI NELLA SENTENZA N. 9920/2017 DELLA II SEZ. DELLA CORTE DI CASSAZIONE.

Il caso sottoposto all’attenzione degli Ermellini vede un decreto ingiuntivo emesso nei confronti di un condomino per ottenere il pagamento delle somme dovute a titolo di spese condominiali. L’ingiunto, avanti il Giudice di Pace, oppose il proprio difetto di legittimazione passiva dato dal fatto che lui risultava titolare solamente di un diritto reale di abitazione e non di un diritto di proprietà. L’opposizione venne parzialmente accolta ed il Giudice di Pace condannò il condomino al pagamento di una minore somma per le spese condominiali di ordinaria amministrazione; mentre pose le spese di amministrazione straordinaria a carico della persona proprietaria dell’immobile. In sede di appello il Tribunale confermò la suddetta ripartizione, così il condomino decise di

ricorrere in Cassazione. All'esito del giudizio di legittimità, nella sentenza che rigetta il ricorso, si legge: *“qualora un appartamento sito in condominio sia oggetto di diritto reale di abitazione”*, il titolare di tale diritto *“è tenuto al pagamento delle spese di amministrazione e di manutenzione ordinaria del condominio, applicandosi, in forza dell'art. 1026 c.c., le disposizioni dettate in tema di usufrutto dagli artt. 1004 e 1005 c.c.”*.