

Sent. 4657/09
Rep. 3754/09

N. 19624/2006 R.G.

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
sezione quarta civile**

In composizione monocratica nella persona della dott. Lucia Elena Formica,
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato, promossa
da

[REDACTED], in persona del suo amministratore, sig. [REDACTED]
[REDACTED] elettivamente domiciliata in Milano, [REDACTED] presso lo
studio dell'avv. Mauro Lanfranconi, che la rappresenta e difende per procura in
calce al ricorso cautelare;

ATTRICE

contro

[REDACTED], e [REDACTED]
[REDACTED] elettivamente domiciliati in Milano, [REDACTED]
[REDACTED] presso lo studio degli avv. Roberta Battaini e Sirio D'Amanzo, che li
rappresentano e difendono per procura a margine della comparsa di costituzione
e risposta;

CONVENUTI

[REDACTED] in persona dell'amministratore
unico [REDACTED] elettivamente domiciliata in Milano, [REDACTED]
[REDACTED], presso lo studio degli avv. ti Marcello Di Capua e Raffaella
Fortumato, che la rappresentano e difendono per procura in calce alla comparsa
di intervento;



CONVENUTA

CONCLUSIONI precisate all'udienza del 9.7.2008 come da fogli allegati alla presente sentenza.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato il 17.3.2006, la [redacted] conveniva in giudizio dinanzi a questo Tribunale i sig.ri [redacted] e [redacted] nonché la [redacted] ed esponeva quanto segue.

Essa è proprietaria di varie palazzine e unità immobiliari site in un complesso residenziale, in Milano [redacted] e via [redacted] tra cui una palazzina denominata [redacted] costituita da più piani fuori terra e di tre box per auto nel piano interrato della stessa palazzina e comune alla palazzina adiacente denominata [redacted].

I sig.ri [redacted] sono proprietari di unità immobiliari all'interno della palazzina denominata [redacted], nonché di alcuni locali e box al piano cantinato.

Le tue palazzine "[redacted]" e "[redacted]" sono adiacenti e i rispettivi piani scantinati costituiscono un'unica area di autorimessa.

Nel 2005 i convenuti manifestavano l'intenzione di realizzare nuove autorimesse al piano scantinato e, senza attendere il consenso della società attrice, a tal fine depositavano il relativo progetto in Comune e presso il comando dei Vigili del Fuoco una richiesta per parere di conformità; ciò facevano tramite l'amministratore del condominio dichiaratosi negli atti "amministratore e procuratore condominio [redacted] e condomini [redacted]", malgrado la mancanza di procura o almeno autorizzazione da parte di [redacted].

Il progetto prevedeva la realizzazione di alcune opere (scala per uscite di sicurezza e griglie di areazione) posizionata all'interno di uno dei tre box di proprietà della società [redacted] comportava, inoltre, l'aumento del numero complessivo dei box, portandoli a più di nove, con conseguente necessità di adeguare il piano autorimesse alle prescrizioni previste di sicurezza dalla normativa in materia.

La società attrice precisava che la presente causa di merito era stata preceduta da procedimento cautelare, all'esito del quale il giudice aveva ritenuto la nuova opera intrapresa dai convenuti illegittima e ne aveva ordinato la sospensione.

Tutto ciò premesso la società attrice chiedeva accertarsi l'illegittimità dei lavori di ampliamento del numero dei box e, pertanto, vietarne la realizzazione condannando i convenuti al ripristino dello status quo ante, oltre al risarcimento

dei danni. In via subordinata, per l'ipotesi che l'adeguamento alle prescrizioni di sicurezza fosse risultato comunque necessario, chiedevano autorizzarsi un piano antincendi tale da non pregiudicare la destinazione dei box preesistenti.

Si costituivano i convenuti chiedendo la reiezione delle domande di parte attrice. Osservavano, in primo luogo, che il piano autorimessa, comune alle due ville, già prima dell'inizio dei lavori denunciati, aveva un numero minimo di parchamenti pari a 10 e massimo di 12, con conseguente applicabilità dei DM 1.2.86 e 16.2.82 (relativa alle autorimesse private con più di nove parchamenti). Aggiungevano che la cosa era nota al legale rappresentante della società [redacted], con il quale era stato raggiunto un accordo per l'adeguamento dell'autorimessa. Anche in forza di tale accordo, proseguivano i convenuti, essi avevano predisposto i necessari progetti, avviato le procedure amministrative e intrapreso i lavori di ampliamento ristrutturazione dei box. Solo nel corso dei lavori il legale rappresentante di [redacted] aveva sostenuto che l'adeguamento non era necessario perché originariamente il numero di parchamenti non era superiore a nove.

Oltre a domandare la reiezione delle domande avversarie, i convenuti chiedevano di accertare la necessità dei lavori di adeguamento e la condanna della società attrice al risarcimento dei danni per essersi ingiustamente opposta alla loro realizzazione.

Si costituiva, inoltre, la società [redacted] con nota di intervento del 19 luglio 2006, in cui premetteva di essere intervenuta già nel procedimento cautelare promosso da [redacted] aderendo in via autonoma alle domande della ricorrente (ragione per cui le era stato notificato anche l'atto introduttivo del presente giudizio); quindi, dava atto di aver raggiunto un accordo transattivo con i signori [redacted] e che pertanto era cessata la materia del contendere tra la stessa e le altre parti del presente giudizio.

L'istruttoria comportava la produzione di documenti e l'espletamento di CTU. Quindi all'udienza del 9 luglio 2008 le parti precisavano le conclusioni, come riportata sui fogli allegati, e dopo deposito di comparsi conclusionali e memorie di replica, la causa giunge a decisione.



MOTIVI DELLA DECISIONE

La prima doglianza della società attrice riguarda il fatto che la convenuta ha dato corso ai lavori di ampliamento e adeguamento del piano interrato in cui sono ubicate le autorimesse di rispettiva proprietà senza autorizzazione da parte sua, mentre la difesa dei convenuti ribatte che, invece, il legale rappresentante di [REDACTED], signor [REDACTED], era stato informato in dettaglio del progetto relativo ai lavori da intraprendersi e aveva dato il suo consenso.

Al riguardo, si osserva che, quanto agli interventi incidenti su unità di proprietà esclusiva della società [REDACTED] il consenso di quest'ultima era evidentemente indispensabile e, quanto agli interventi sulle parti comuni, i convenuti avrebbero dovuto attivare il procedimento previsto dagli articoli 1135 e 1136 cc. sull'assunzione delle decisioni condominiali. Volendo sostenere che era stato raggiunto un accordo anche al di fuori del meccanismo assembleare, i convenuti avrebbero dovuto provare il consenso asseritamente prestato da [REDACTED] per iscritto ai sensi dell'articolo 2721 c.c., tenuto conto dei rapporti tra le parti e del fatto che gli interventi da assentire erano inerenti a beni immobili.

In mancanza dell'una e l'altra prova, si deve concludere che le opere poste in essere dai convenuti senza il consenso della società attrice, incidenti su beni comuni e addirittura su unità di proprietà esclusiva di quest'ultima, erano senz'altro illegittime, a prescindere dalla loro necessità o meno.

Nello stesso senso, questo Tribunale si è già espresso nel procedimento cautelare, sia in prime cure sia in sede di reclamo.

In caso di impossibilità di conseguire l'accordo o la maggioranza necessaria per avviare i lavori, i convenuti avrebbero potuto e dovuto ricorrere all'azione giudiziaria (ricorrendone presupposti anche ai sensi dell'articolo 700 c.p.c.), come in questa sede hanno fatto in via riconvenzionale, non ad iniziative unilaterali.

Le parti si sono poi confrontate circa la sussistenza della necessità di adeguare il piano autorimesse anche prima e a prescindere dal progetto di ampliamento intrapreso dai convenuti.

Alla questione occorre dare risposta affermativa, alla luce della relazione di CTU depositata il 10 luglio 2007 e dei chiarimenti dello stesso CTU, resi in udienza e con la relazione integrativa del 27 novembre 2007.

Occorre muovere dalle definizioni previste dal DM 1.2.1986 ai fini della classificazione delle autorimesse e delle prescrizioni di sicurezza.



Il provvedimento ministeriale citato definisce "non sorvegliata" l'autorimessa priva di sistemi di vigilanza continua e automatica di controllo ai fini antincendio; sorvegliata è evidentemente l'autorimessa dotata di siffatti dispositivi.

La cosiddetta "capacità di parcheggio", sempre secondo le definizioni riportate nel citato decreto ministeriale, "è data dal rapporto tra la superficie netta del locale e la superficie specifica di parcheggio".

La cosiddetta "superficie specifica di parcheggio", a sua volta, è definita come "l'area necessaria alla manovra e al parcheggio di ogni autoveicolo", non si riferisce cioè alla dimensione di singoli box o spazi adibiti al parcheggio, bensì all'area risultante dalla somma tra lo spazio di parcheggio e lo spazio necessario per le operazioni di manovra.

In altre parole, la superficie specifica di parcheggio è un parametro astratto che rappresenta una percentuale di area riservata al parcheggio e all'attività di manovra per ciascun veicolo. Di conseguenza, anche la capacità di parcheggio (ricavata dal rapporto tra la superficie dell'autorimessa e il parametro astratto di cui si è detto) prescinde dal numero di box o spazi per il parcheggio in concreto ricavati nella specifica autorimessa.

Il DM prevede poi che in caso di autorimessa non sorvegliata la superficie specifica di parcheggio per ciascun veicolo non può essere inferiore a mq 20, mentre in caso di autorimessa sorvegliata a mq 10.

Nel caso in esame, è pacifico che l'autorimessa è del tipo non sorvegliato (l'installazione di dispositivi automatici di controllo a fini antincendio è prevista ex novo dal progetto dei convenuti) e che la superficie complessiva netta è di metri quadri 689. Pertanto, la capacità di parcheggio (superficie netta totale = 689, divisa per la superficie specifica di parcheggio = mq 20) risulta essere superiore a nove anche prima dell'ampliamento operato dai convenuti.

Di conseguenza l'adeguamento alle prescrizioni di sicurezza antincendi previste dal DM 1.2.1986 è comunque necessario.

Una volta appurata la necessità di procedere ai lavori di adeguamento, occorre dire che il CTU ha valutato come adeguato il progetto predisposto dai convenuti con un solo importante correttivo indicato come necessario per renderlo compatibile con la destinazione dei box preesistenti di [redacted] e per ridurre al minimo il peso del piano di adeguamento, distribuendone l'onere tra comproprietari in proporzione all'estensione dei relativi diritti. In particolare il CTU ha proposto che la via di esodo, nel progetto prevista in corrispondenza del box 12 di proprietà [redacted] (cosa che renderebbe l'unità inutilizzabile), sia



invece collocata sul lato del corsello principale dell'autorimessa nel punto dove è prevista nel progetto l'apertura di una superficie di ventilazione naturale. Tale indicazione risulta del tutto ragionevole, idonea a contemperare i contrapposti interessi salvaguardando la piena utilizzabilità del box n. 12 di proprietà [redacted] e senza penalizzare eccessivamente dei convenuti, comunque tenuti a realizzare su loro porzione la superficie di ventilazione.

Non sussistono i presupposti per la condanna al risarcimento di danni, vicendevolmente richieste dalle parti: non a carico di parte attrice, attesa la illegittimità dell'iniziativa unilaterale dei convenuti, assunta al di fuori del meccanismo assembleare e, comunque, senza autorizzazione della condomina; non a carico dei convenuti perché, comunque, la correzione del progetto nel senso sopra indicato costituisce sufficiente salvaguardia dei diritti reali di parte attrice, che non ha dimostrato di aver risentito di un ulteriore danno.

In proporzione alla soccombenza le spese di parte attrice vanno poste per metà a carico dei convenuti.

Con lo stesso criterio vanno ripartite le spese di CTU.

PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, in contraddittorio, respinta ogni diversa domanda, istanza ed eccezione, così decide:

dichiara l'illegittimità dei lavori di adeguamento del piano autorimessa sottostante le [redacted], di Milano [redacted] e via [redacted] secondo il progetto (di cui alla DIA prodotta dai convenuti), in mancanza di approvazione all'unanimità o maggioranza dei condomini;

dichiara, peraltro, necessari i lavori di cui al suddetto progetto, di adeguamento ai requisiti di sicurezza antincendio richiesti dal DM 1.2.1986 per le autorimesse con capacità di parcheggio superiore a n. 9;

dichiara inoltre adeguato il progetto predisposto dai convenuti (di cui alla DIA prodotta in atti) a condizione che sia modificata la posizione della via di fuga come indicato dal CTU nelle relazioni 10 luglio e 27 novembre 2007, cioè che sia collocata in corrispondenza della apertura di areazione sul lato del corsello principale dell'autorimessa;

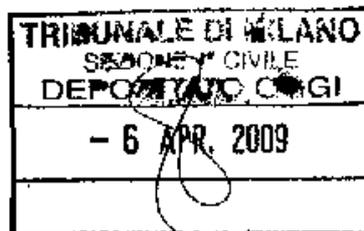


liquida le spese della società attrice in
condanna i convenuti a rimborsare alla società attrice il 50% delle spese di lite
come sopra liquidate;
pone le spese di CTU per 3/4 a carico dei convenuti e per un terzo carico di
[REDACTED] condannando il convenuti a rimborsare quest'ultima quanto
eventualmente anticipato in eccedenza a tale titolo;

dichiara cessata la materia del contendere tra tutte le parti e [REDACTED]
a spese compensate.

Così deciso in Milano il 23 marzo 2009

Il Giudice
dott. Lucia Elena Formica



F.A. elatos