

Sent 5374/08  
Rep. 4315/08

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**il TRIBUNALE di MILANO**

**in composizione monocratica**

**Sezione IV civile**

**Giudice Giovanni Rollero**

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

Nella causa civile iscritta al numero di Ruolo Generale sopra riportato, assegnata a sentenza alla udienza del 19 dicembre 2005 ed introitata per la decisione in data 3 marzo 2006, promossa

DA

[redacted] C.F. [redacted]

[redacted] C.F. [redacted]

elettivamente domiciliati in viale Caldara nr. 15, Milano, presso lo studio degli Avvocati Albertina Gavazzi e Maurizio Palermo Patera, che li rappresentano e difendono per delega a margine dell'atto di citazione,

**ATTORI**

CONTRO

[redacted] P. IVA [redacted] elettivamente domiciliato in via del Caravaggio nr. 6, Milano, presso lo studio dell'Avvocato Marco Impelluso, che lo rappresenta e difende per delega a margine della comparsa di costituzione e risposta,

**CONVENUTO**

[redacted] nr. [redacted] C.F. [redacted] elettivamente domiciliato in via corso XXII Marzo nr. 6, Milano, presso lo studio degli Avvocati Pericle Felisari e Mauro Felisari, che lo rappresentano e difendono per delega a margine della comparsa di costituzione e risposta,

**CONVENUTO**

**Oggetto:** immissioni

**Conclusioni:** come da fogli allegati

1



## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato i coniugi [redacted] e [redacted] convenivano in giudizio la [redacted] ed il [redacted] Milano ed esponevano di aver acquistato il 27 dicembre 1999 un capannone ad uso laboratorio e deposito e due box ad uso autorimessa privata in Milano, [redacted]

Nell'immobile con destinazione produttiva avevano stabilito la loro residenza e con decorrenza dal 30 dicembre 2002 avevano conseguito la variazione dell'accatastamento da C/3 ad A/3.

Adiacente all'immobile degli attori, vi erano i locali ove la convenuta [redacted] dal maggio 2004 svolgeva attività di produzione di birra e di somministrazione di cibi e bevande, con spettacoli di musica e cabaret dal vivo, diffusi sia all'interno che all'esterno del locale mediante casse acustiche, con orari dalle h. 9,00 alle 15,00 e dalle 18,00 alle 02,00 di tutti i giorni.

L'attività di spettacolo produceva immissioni acustiche intollerabili, con un disagio aggravato dalla collocazione di tavolini all'esterno del locale e con la produzione di ulteriore rumorosità sia nel riordino giornaliero e notturno di questi arredi, sia per la presenza ai tavoli di numerose persone vocianti, anche in periodo invernale e talvolta anche dopo l'orario di chiusura del locale.

A nulla erano valse le lamentele rivolte dagli attori tanto al [redacted] quanto all'amministratore del [redacted], nonostante un nutrito scambio di corrispondenze, anche con l'intervento dei legali.

Il protrarsi delle immissioni di rumore aveva cagionato al sig. [redacted] vari disturbi psicofisici, trattati anche con la somministrazione di farmaci.

Era stata eseguita una misurazione di parte delle immissioni rumorose nell'ottobre 2004, con la constatazione del superamento dei limiti di normale tollerabilità, in particolare durante gli spettacoli di musica dal vivo.

Era stata promossa una procedura d'urgenza ex art. 700 cpc, nel corso della quale era stata eseguita una CTU, che aveva concluso per il superamento dei limiti di normale tollerabilità in occasione di spettacoli con diffusione di musica dal vivo; analogo fenomeno era stato riscontrato a seguito del vociare degli avventori del locale all'esterno dello stesso ed in occasione dell'avvio del bruciatore della caldaia a vapore del [redacted]

All'esito della CTU il giudice della cautela aveva ordinato al [redacted] di contenere il livello sonoro della musica entro il limite di 95dB; di eliminare le casse acustiche collocate fuori dal locale, di apporre una cuffia afona nel bruciatore della caldaia a vapore e di realizzare un ingresso per gli avventori munito di doppie porte fonoisolanti. Ogni altra domanda di cautela nei confronti del [redacted] (cui era stato assegnato il termine di 120 giorni per conformarsi a quanto disposto con l'ordinanza) era stata rigettata, così come erano state respinte tutte le istanze cautelari nei confronti del [redacted].

Su queste premesse in fatto ed operato l'inquadramento giuridico del fenomeno delle immissioni acustiche in base alla disciplina vigente, gli attori si soffermavano ad illustrare la lesione del diritto alla salute del sig. [redacted] cagionata dalle immissioni acustiche e sottoponevano a numerose critiche la metodologia seguita dal CTU della fase cautelare e conseguentemente l'attendibilità dei risultati cui era pervenuta l'indagine tecnica svolta in quella sede.

Gli attori concludevano con la richiesta di condannare il [redacted] all'adozione di tutte le misure necessarie a far cessare ovvero a ricondurre le immissioni acustiche entro i limiti di normale tollerabilità, fra le quali la eliminazione delle casse acustiche al di fuori del locale, la realizzazione di misure di insonorizzazione, la rimozione della struttura tipo "gazebo" e dei tavolini esterni, idonei a favorire la permanenza di persone all'esterno del locale, la limitazione delle attività di spettacolo entro un orario ragionevole e compatibile con la fruizione del riposo notturno, con la sospensione di tutti gli spettacoli dal vivo e della diffusione di musica fino alla realizzazione delle misure di insonorizzazione.

Si chiedeva anche la condanna del [redacted] all'adozione delle misure necessarie, ivi compresa la chiusura dei cancelli di accesso, per impedire l'accesso ad estranei con autovetture, nell'osservanza del norma del regolamento condominiale che impone ad ogni partecipante al [redacted] di evitare ogni attività che possa arrecare danno o molestia allo stesso o agli altri partecipanti alla comunione.

Gli attori, infine, sollecitavano la condanna dei convenuti al risarcimento dei danni.

Con comparsa depositata il 13 dicembre 2005 si costituiva il [redacted] di via [redacted] [redacted], chiedendo il rigetto di tutte le domande proposte nei suoi confronti, non essendo addebitabile all'ente condominiale alcunché in ordine alle immissioni acustiche lamentate dagli attori.

All'udienza di prima comparizione, celebrata l'11 gennaio 2006, si costituiva il Birrificcio Brianza, sottolineando che l'immobile di via [redacted] risulta compreso in una zona omogenea B3, con destinazione funzionale I in base al vigente Piano Regolatore Generale. (cfr. certificato di destinazione urbanistica, doc. 2 fasc. [redacted] se cautelare).

Evidenziava la società convenuta che le zone così disciplinate sono riservate alle destinazioni produttive, (industriali, artigianali, ecc.) e che per il disposto dell'art. 32 lett. b) delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. è ammessa fra le c.d. funzioni compatibili la sola residenza di custodia.

Ne discendeva, come chiarito anche dal CTU nella fase cautelare, che non potendo il capannone adibito dagli attori ad abitazione avere una destinazione residenziale, non potevano essere applicati gli ordinari parametri per la valutazione della normale tollerabilità delle immissioni nelle zone residenziali.

Si affermava, inoltre, l'irrelevanza dell'allegata variazione di destinazione d'uso dell'immobile, documentata dagli attori con la mera produzione di una ricevuta di denuncia di variazione catastale, inidonea a legittimare il preteso mutamento di destinazione d'uso, non avendo gli uffici catastali alcuna competenza al riguardo.

Si richiamava l'attenzione sulle conclusioni della CTU eseguita in fase cautelare, ove si era dato atto che i limiti acustici previsti per le zone industriali sono sempre rispettati.

Ne derivava anche l'irrelevanza degli argomenti esposti dagli attori in punto di lesione del diritto alla salute, posto che i precedenti giurisprudenziali da costoro invocati riguardavano fattispecie in tema di immissioni di rumori in zone aventi una destinazione residenziale o con prevalente vocazione abitativa, diversamente dal caso per cui è processo.

Si evidenziava anche che il capannone industriale trasformato in abitazione dai coniugi [redacted] non presentava i c.d. requisiti acustici passivi, prescritti dal D.P.C.M. 14 novembre 1997, applicabile non solo alle nuove costruzioni, ma anche ad interventi di trasformazione edilizia del genere realizzato dagli attori.

Si invocava, inoltre, l'applicazione dell'art. 2 del regolamento del [redacted] di via [redacted], in forza del quale le unità immobiliari dello stesso facenti parte possono avere tutte le destinazioni previste dai vigenti regolamenti urbanistici, con la conseguenza che non poteva considerarsi legittima la destinazione residenziale impressa dagli attori al loro immobile.

Infine, con riferimento alla domanda di risarcimento del danno proposta dai coniugi attori, si osservava che non risultava neppure allegata una qualsiasi prova in ordine al rapporto di causalità fra le patologie lamentate dal sig. [redacted] e le immissioni acustiche da parte del [redacted] che, pertanto, chiedeva il rigetto di tutte le domande di parte attrice

All'udienza del 30 marzo 2006 si prendeva atto dell'indisponibilità delle parti ad una soluzione conciliativa della vertenza ed erano assegnati i termini per la precisazione e modifica delle domande e per richieste istruttorie e produzioni documentali.

All'udienza del 21 novembre 2006 era ravvisata l'opportunità di stimolare, attraverso una richiesta di informazioni ex art. 213 cpc, una valutazione dei competenti uffici del Comune di Milano in ordine all'istanza di sanatoria del cambio di destinazione d'uso da produttiva a residenziale dell'unità immobiliare dei coniugi [REDACTED] nonché circa la compatibilità con le vigenti normative edilizie e previsioni urbanistiche dell'utilizzo dell'immobile della [REDACTED] al nr. [REDACTED] della via [REDACTED]

Pervenuta l'1 febbraio 2007 la risposta del Comune di Milano alla richiesta di informazioni (mediante una nota del responsabile della Direzione interventi edilizi minori), all'udienza del 13 marzo 2007, in accordo con le parti, si disponeva che il CTU a suo tempo nominato per gli accertamenti in merito alle immissioni di rumori, rispondesse per iscritto alle osservazioni che le parti avevano formulato sulla relazione depositata nel procedimento cautelare *ante causam*, acquisita in questa sede e pienamente utilizzabile, essendo stati svolti gli accertamenti in contraddittorio con tutti i soggetti di questo giudizio.

Depositata il 27 aprile 2007 le note del CTU ing. [REDACTED] all'udienza del 23 maggio 2007 la causa era ritenuta matura per la decisione ed il 19 dicembre 2007 le parti precisavano le conclusioni come da fogli allegati.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato il 12 novembre 2004 dallo Sportello Urbanistico del Comune di Milano (doc. 2 fasc. [REDACTED] fase cautelare) si evince che l'immobile di via Mecenate nr. 76 "*...risulta compreso in zona omogenea B3 regolata dall'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione con destinazione funzionale I (zone industriali e artigianali) secondo il disposto dell'art 32 delle N.T.A.*".

L'art. 32 delle N.T.A. del P.R.G., che contiene la disciplina urbanistica delle zone con destinazione funzionale I, prevede (al primo comma) che: "*Le zone industriali e artigianali sono destinate ad impianti riservati ad attività produttive, nonché alle relative aree ed impianti di servizio*".

Il secondo comma dell'art. 32, dopo aver fornito sub lett. a) l'elencazione puntuale delle destinazioni urbanistiche produttive ammesse nelle zone I, stabilisce, sub lett. b) quali sono le funzioni c.d. "compatibili" con la destinazione principale. Fra queste, oltre agli uffici amministrativi, tecnici ed attività di ricerca e di laboratorio, le attività espositive e di vendita, di deposito e stoccaggio e, con una percentuale massima del 30%, anche le funzioni compatibili di cui all'art. 27 I comma lett. b) N.T.A. (attrezzature per il commercio al dettaglio, ristoranti, bar, teatri,

cinematografi, locali di divertimento, sedi di associazioni, di partiti e di attività culturali, scuole, palestre, agenzie bancarie ecc), è prevista pure la residenza, ma “esclusivamente di custodia”.

In altri termini, al nr. [redacted] potrebbe abitare, in conformità alle previsioni urbanistiche vigenti per il Comune di Milano, soltanto il custode delle unità immobiliari ivi situate ed aventi destinazione produttiva o destinazioni con la stessa compatibili (come sopra specificate).

Nessuna altra destinazione urbanistica è possibile in base al disposto del vigente Piano Regolatore Generale e delle sue Norme Tecniche di Attuazione.

In particolare, non è legittimo, non trattandosi di una residenza di custodia e, quindi, di una funzione compatibile nel senso sopra visto, il cambio di destinazione d'uso da industriale a residenziale dell'unità immobiliare acquistata dai coniugi [redacted] e da costoro destinata a loro abitazione principale.

In questo senso, del resto, si era espressa con argomentazioni assai chiare la Direzione del Progetto Stralcio Edilizia Privata, in persona dell'arch. [redacted], nella circolare nr. 4/2002, emessa il 22 maggio 2002 per orientare l'attività degli uffici competenti del Comune di Milano nell'applicazione della l. reg. nr. 1/2001 in materia di modifica della destinazione d'uso. (v. doc. 3 fasc. [redacted] della fase cautelare)

Premetteva quel testo che: *“...le N.T.A. vigenti nel Comune di Milano già individuano, per tutte le zone funzionali non destinate a funzioni pubbliche o di interesse pubblico, delle destinazioni compatibili in aggiunta alle destinazioni principali”*.

Già prima dell'entrata in vigore della l. reg. nr. 1/2001, erano possibili *“trasformazioni d'uso tra destinazioni principali e compatibili (essendo espressamente esclusi i soli cambi d'uso da altre destinazioni a residenza in zona I e la trasformazione in produttivo nelle zone TA)....”*

Questa interpretazione pareva agli estensori della circolare coerente ai principi ispiratori della nuova legge regionale sui cambi d'uso, basati sulla *“...conformità sostanziale alla normativa urbanistica...”*. [e, quindi, per tornare all'inizio di questa disamina, all'art. 32 II comma lett. b) delle N.T.A., disposizione da cui si ricava la normativa urbanistica rilevante per il caso di specie].

Dalla lettura coordinata della legislazione regionale sui cambi d'uso e delle previsioni urbanistiche del Comune di Milano, si ricavava la conclusione che: *“...facendo riferimento alle N.T.A. vigenti nel Comune di Milano che individuano, agli artt. dal 26 al 36, per tutte le zone funzionali, destinazioni principali e compatibili, sono inammissibili, per ciascuna zona, solo quelle destinazioni che non risultano comprese in nessuna di queste due categorie”*. (e, quindi, per rimanere alla vicenda dedotta in causa, la destinazione residenziale nell'immobile di via [redacted] [redacted] con la sola esclusione della residenza di custodia.)

Una precisa delimitazione delle ipotesi in cui la modifica della destinazione d'uso risultava ammissibile era del resto contenuta anche nelle indicazioni esemplificative offerte dall'importante circolare, ove, fra l'altro, può leggersi che: "Ai sensi, rispettivamente, degli artt. 32 e 34 delle N.T.A è inammissibile la destinazione residenziale nelle zone I e la destinazione industriale nelle zone T/A".

Particolarmente significativo pare il chiarimento circa il fatto che: "...la previsione della quasi totale deregolamentazione dei cambi d'uso senza opere non deve essere considerata come una forma d'autorizzazione, ma è conseguenza, piuttosto dell'assoluta temporaneità della destinazione d'uso mutata senza opere che, come tale, non influisce sugli assetti urbanistici".

Stimolata a dare conto dell'applicazione delle sopra enunciate regole di comportamento al caso concreto, la Direzione Interventi Edilizi Minori del Comune (con la su richiamata relazione a firma del responsabile ing. [redacted]) si era premurata di chiarire, all'esordio della risposta alla richiesta di informazioni ex art. 213 cpc, che: "L'abitazione di proprietà del sig. [redacted] è inserita in Zona [redacted] B3 di Piano Regolatore con destinazione I (normata dall'art. 32 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Milano): Zone Industriali e Artigianali; in queste zone è tassativamente vietato l'insediamento Residenziale con la sola esclusione della residenza di custodia".

Dopo aver dato atto che "la residenza del custode, anche se come funzione compatibile, non è più presente", la relazione degli uffici comunali proseguiva esponendo che: "Il sig. [redacted] ha asserito di aver utilizzato come propria abitazione una porzione di fabbricato ex industriale sin dall'anno 2002 e ha presentato domanda di condono edilizio in data 28 giugno 2004 per sanare abusi consistenti in formazione di un soppalco ad uso residenziale e modifiche interne in locali destinati all'uso abitativo. Questa domanda di condono è stata ritenuta ammissibile dal competente Ufficio Condono del Comune di Milano. Venuti a conoscenza peraltro che le opere da condonare non comprendevano il già attuato e correlativo cambio di destinazione d'uso da Laboratorio a Residenza, il sig. [redacted] si preoccupava di contattare, tramite il suo tecnico, il dirigente dell'Ufficio Condono al fine di poter ricomprendere anche il cambio di destinazione d'uso nella domanda di condono edilizio presentata....L'Ufficio Condono ha reputato, in virtù del comprovato utilizzo a Residenza a partire dal 2002, che si potesse condonare stante la buona fede dell'istante anche il cambio di destinazione d'uso ad abitazione (Residenziale)".

Per vero, sul finire dell'anno 2005, (con il provvedimento nr. 768437/2005 Prot. Gen. Comune del 17 novembre 2005, di cui vi è menzione nella missiva di data 20 febbraio 2006 dei legali dei sigg.ri [redacted] al Servizio Interventi Edilizi Minori del Comune di Milano ed all'attenzione dell'arch. [redacted] e dell'ing. [redacted] e di cui, curiosamente, non vi è

menzione nella relazione di quest'ultimo al giudice di questa causa) il Comune di Milano aveva ingiunto agli attori di desistere dall'utilizzare impropriamente l'unità immobiliare di loro proprietà in via [redacted] ad uso abitazione, per l'inammissibilità del cambio di destinazione d'uso da produttivo a residenziale.

Con la missiva ricordata i legali dei coniugi [redacted] chiedevano agli uffici comunali di *"voler riesaminare la domanda di condono...al fine di poter sanare anche il cambio di mutamento d'uso ritenuto illegittimo"*. (cfr. doc. 88 fasc. attori)

A questa immotivata richiesta, che seguiva ad un ricorso al TAR Lombardia proposto dagli interessati, rispondeva il 30 marzo 2006 lo stesso ing. [redacted] che, sentito il parere della Direzione del Settore Sportello Unico per l'Edilizia, suggeriva ai sigg.ri [redacted] di presentare all'Ufficio Condono *"un'integrazione alla richiesta di permesso di costruire in sanatoria...estesa al cambio di destinazione d'uso ad abitazione..."*, anticipando, senza dare conto delle ragioni di questo convincimento in punto di legittimità dell'istanza, che si aveva *"motivo di ritenere"* che la stessa potesse *"ricevere favorevole accoglimento"*.

Tale previsione si è, in effetti, avverata e la difesa dei sigg.ri [redacted] e [redacted] sia pur *in limine litis*, solo all'udienza di precisazione delle conclusioni del 19 dicembre 2007, ha potuto produrre (sub docc. da 100 bis a 104 bis) il permesso di costruire in sanatoria per cambio d'uso da produttivo a residenziale, rilasciato il 24 ottobre 2007 a firma del già ricordato arch. [redacted], nel frattempo salito alla responsabilità di Direttore del Settore Sportello Unico per l'Edilizia.

Pare fin troppo evidente, a questo punto, la discrasia fra la nitidezza delle enunciazioni di principio degli uffici comunali in punto di inammissibilità del cambio di destinazione d'uso da produttivo a residenziale in zone con destinazione funzionale I di piano regolatore e l'opacità (la "buona fede" del richiedente) delle ragioni in concreto addotte per sanare il cambio di destinazione d'uso da industriale a residenziale che qui interessa, del quale gli stessi uffici comunali avevano sanzionato l'inammissibilità, anche mediante l'adozione di un provvedimento formale alla fine dell'anno 2005.

Valuterà l'Ufficio del Pubblico Ministero se nell'apparente contraddittorietà della condotta dei dirigenti comunali [redacted] e [redacted] nel passaggio dall'interpretazione *erga omnes* delle normative urbanistiche alla loro concreta applicazione al caso singolo, siano ravvisabili gli estremi dell'abuso d'ufficio o di altra ipotesi di reato.

Per quel che in questa sede rileva, occorre dire che l'art. 844 cc è norma dettata per giungere ad equo contemperamento fra le esigenze della produzione e quelle delle proprietà in tema di immissioni di fumi, calore, rumore, sul presupposto di un uso legittimo di ambedue i fondi utilizzati, ipoteticamente, per attività produttive e per civili abitazioni.



Nel caso di specie, al contrario, la destinazione del capannone industriale a residenza degli attori costituisce un abuso, per violazione di cogenti normative urbanistiche e, a ben vedere, fermi restando tutti gli argomenti sopra esposti, non risulta neppure rilevante il fatto che l'illecito sia stato sanato a fini amministrativi, perché l'abuso, se pur condonato, non può in ogni caso costituire il fondamento di situazioni di diritto soggettivo, tutelabili in questa sede. Non vi è spazio, pertanto, per l'applicazione dell'art. 844 cc, laddove chi invoca la tutela apprestata da questa norma pone a fondamento della sua richiesta di tutela un utilizzo residenziale di un immobile che risulta inammissibile in base alla vigente disciplina urbanistica.

Queste conclusioni sono assorbenti di ogni altra tesi ed argomentazione di parte.

Vengono meno, pertanto, i presupposti di tutte le domande degli attori, delle quali si impone il rigetto, con la conseguenziale condanna alla rifusione delle spese legali delle parti convenute, liquidate come da dispositivo, nonché delle quote da costoro eventualmente sostenute delle spese per CTU, come a suo tempo liquidate.

**PQM**

**IL TRIBUNALE DI MILANO**  
in composizione monocratica

definitivamente pronunciando, nel contraddittorio delle parti, respinta o assorbita ogni diversa domanda, eccezione, deduzione,

**RIGETTA**

tutte le domande degli attori [redacted] e [redacted] e li

**CONDANNA**

in solido a rimborsare al [redacted] ed al [redacted], Milano le spese di lite, che si liquidano, per il [redacted] in € 1.200,00 per diritti, € 6.800,00 per onorari, € 1.000,00 per rimborso forfetario del 12,5% su diritti ed onorari e, così complessivamente, in € 9.000,00 oltre IVA e CPA come per legge, nonché la quota eventualmente sostenuta delle spese per CTU e per il [redacted] di via [redacted] in € 60,00 per spese, € 1.200,00 per diritti, € 3.800,00 per onorari, € 625,00 per rimborso forfetario del 12,5% su diritti ed onorari e, così complessivamente, in € 5.685,00 oltre IVA e CPA come per legge, nonché la quota eventualmente sostenuta dai convenuti delle spese per CTU;

**DISPONE**

che a cura della cancelleria copia della presente sentenza sia trasmessa al Procuratore della Repubblica presso il Tribunale di Milano per le determinazioni di competenza.

Così deciso in Milano, il 20 marzo 2008.

**il Giudice  
Giovanni Romero**

