

T.A.R. LOMBARDIA – SENT. N. 548/2008 DEL 17/03/2008



**REPUBBLICA ITALIANA**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**IL TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE PER LA LOMBARDIA**

(Sezione II)

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

Sul ricorso n.3342/2005 proposto da  
Società PIMI GESTIONE IMMOBILI SRL, in persona del legale  
rappresentante, Amministratore unico Dott. Maurizio  
Straziata Minonzio, rappresentata e difesa dall' Avv.  
Gianluca Gariboldi e dall'Avv. Stefano Soncini,  
elettivamente domiciliata in Milano, Viale Elvezia 12;

**contro**

Comune di Milano, in persona del Sindaco *pro tempore*, n.c.;

**per l'annullamento**

dell'ordinanza del Comune di Milano - Settore Sportello  
Unico edilizia - PG 4611/2005 del 6.9.2005 con cui è stato  
ordinato alla PIMI gestione Immobili di sospendere le opere  
in corso di esecuzione nell'immobile sito in Via Carlo Poma  
1, a Milano;

di tutti gli atti ad esso preordinati, consequenziali o comunque connessi, inclusa la determinazione dirigenziale del 27.8.2005 e la pregressa comunicazione del 2.8.2005. nonché per il risarcimento dei danni da quantificare nel corso di causa.

VISTO il ricorso con i relativi allegati;

VISTI gli atti tutti della causa;

Uditi, ai preliminari della pubblica udienza del 27 Febbraio 2008, relatore il Ref. Silvana Bini, l'Avv. Soncini per la ricorrente;

Considerato in fatto ed in diritto quanto segue:

#### **FATTO**

La Società ricorrente espone:

- di essere proprietaria dell'unità immobiliare sita in Milano, Via Carlo Poma 1, all'ultimo e ottavo piano, appartamento non servito da ascensore;
- di aver presentato una DIA ex art 41 L.R. 12/05 per il prolungamento dell'impianto dell'ascensore, con la realizzazione di un ampliamento del volume tecnico riguardante l'extracorsa del suddetto impianto, da realizzarsi sul solaio di copertura dell'edificio esistente in sostituzione dell'attuale extracorsa;

- di aver dichiarato, in sede di presentazione del progetto, che *"le opere, pur riguardando parti dell'edificio di proprietà comune, non necessitano di assenso, perché rientranti nella previsione dell'art 1102 c.c"*;

- di aver ricevuto dapprima una comunicazione da parte del Comune di Milano in data 5.8.05 con cui si chiedeva la verifica grafica e le dimensioni interne della cabina dell'ascensore e successivamente l'ordine di sospensione dei lavori, in quanto *"la copertura del vano tecnico dell'ascensore risulta essere un lastrico di copertura (soprastante il terrazzo) che è pertanto da ritenere parte comune"* e quindi necessitava la presentazione del benestare della assemblea condominiale al mutamento in progetto.

Avverso gli atti in epigrafe indicati la ricorrente articola i seguenti motivi di censura:

- 1) *Violazione e falsa applicazione di norme di legge (art 42 l.R. 12/05; art 19 L.241/90); eccesso di potere per tardività dell'assunzione del provvedimento inibitorio; decadenza del potere amministrativo sotto il profilo della sospensione lavori. Carezza del presupposto, travisamento e illogicità manifesta;*

- 2) *Violazione e falsa applicazione di norme di legge (artt. 19, 21 quinquies e 21 nonies L. 241/90); eccesso di potere per difetto del presupposto sotto il profilo della mancata assunzione di provvedimenti di autotutela. Carenza del presupposto, travisamento e illogicità e carenza manifesta della motivazione;*
- 3) *Violazione e falsa applicazione di norme di legge (artt. 19, 21 quinquies e 21 nonies L. 241/90); eccesso di potere per difetto del presupposto sotto il profilo della mancata valutazione dell'interesse pubblico e sotto il profilo dell'erroneità della ritenuta illegittimità degli atti ai fini dell'assunzione del provvedimento impugnato. Carenza del presupposto, travisamento e illogicità e carenza della motivazione;*
- 4) *Violazione e falsa applicazione di norme di legge (artt. 7 e 10 bis L. 241/90, art 42 L.R. 12/05); eccesso di potere per difetto del presupposto sotto il profilo della mancata comunicazione dell'avvio del procedimento e la mancata instaurazione del contraddittorio. Violazione del giusto procedimento. Carenza del presupposto, travisamento e illogicità e*

*carezza manifesta della motivazione.*

5) *Violazione e falsa applicazione di norme di legge (art.42 L. R. 12/05); eccesso di potere per difetto del presupposto sotto il profilo della erroneità della valutazione della titolarità del diritto a realizzare i lavori. Carezza del presupposto, travisamento e illogicità e carezza manifesta della motivazione.*

6) *Violazione e falsa applicazione di norme di legge (art.42 L. R. 12/05 in relazione all'art 1102 c.c.); eccesso di potere per difetto del presupposto sotto il profilo della asserita necessità del benessere del condominio per l'esecuzione dei lavori. Erroneità della valutazione della titolarità del diritto a realizzare i lavori. Carezza del presupposto, travisamento e illogicità e carezza manifesta della motivazione.*

Nello stesso ricorso la ricorrente chiedeva il risarcimento dei danni, riservandosi di quantificarli in corso di causa.

In data 6.9.2007 veniva depositato il provvedimento prot. 416116 del 16.2.2006, con cui il Comune di Milano ha revocato l'ordine di sospensione dei lavori.

Nella memoria depositata in data 6.12.2007 la società ricorrente ha chiesto, a titolo di risarcimento dei danni, il pagamento di € 20.000: afferma infatti di aver sottoscritto in data 27.10 2005 un contratto di costituzione di usufrutto con la Sig. Vittoria Tamanini. Contestualmente tra le parti si conveniva che la Sig. Tamanini avrebbe trattenuto in deposito la somma di euro 20.000,00, nel caso in cui le opere di prolungamento della corsa dell'ascensore non fossero state definitivamente autorizzate entro il 31.12.2005.

Alla pubblica udienza del 27 Febbraio 2008, la causa è stata trattenuta dal Collegio per la decisione.

#### **DIRITTO**

1) La società ricorrente ha gravato con l'iscritto ricorso il provvedimento di sospensione dei lavori relativi al prolungamento della corso dell'ascensore.

La sospensione dei lavori veniva disposta sull'assunto che, poiché la copertura del vano tecnico dell'ascensore era costituita dal lastrico soprastante il terrazzo, trattandosi di una parte comune, era necessaria la presentazione del benessere della assemblea condominiale.

Nel ricorso viene poi formulata anche domanda di

risarcimento dei danni.

Come emerge dalla ricostruzione in fatto, l'ordine è stato poi revocato, in accoglimento alle osservazioni prodotte dalla stessa ricorrente.

Pertanto il ricorso avverso l'ordine di sospensione del Comune di Milano - Settore Sportello Unico edilizia - PG 4611/2005 del 6.9.2005 va dichiarato improcedibile.

2) Va invece esaminata la domanda risarcitoria, per il danno subito, corrispondente alla penale contrattuale di € 20.000,00 pattuita dalle parti nel caso in cui la PIMI non avesse ottenuto l'autorizzazione ai lavori entro il 31.12.2005.

A giudizio del Collegio la domanda va respinta. Si osserva infatti che detta clausola è inserita nella scrittura privata sottoscritta in data 27.10.2005 e quindi successivamente alla notifica dell'ordine di sospensione.

Ciò ha rappresentato una condotta imprudente della società immobiliare, dal momento che alla data della sottoscrizione della suddetta scrittura privata la stessa Società poteva prevedere che, ritenendo il Comune necessario acquisire il consenso del condominio, il termine del 31.12.2005 per acquisire le autorizzazioni ai lavori, non avrebbe potuto

essere realisticamente rispettato. Non può essere ritenuto risarcibile un danno che poteva essere evitato con l'ordinaria diligenza e la cui la fonte è da ricercarsi prioritariamente nella condotta dello stesso danneggiato, che è, tra l'altro, un soggetto qualificato, a conoscenza delle procedure amministrative.

Pertanto la perdita della somma *de qua* non può configurarsi come danno immediato e diretto del provvedimento gravato, ma trova la fonte nella sola condotta imprudente dell'Immobiliare contraente.

Per tale ragione la domanda risarcitoria va respinta.

3) Conclusivamente il ricorso deve essere dichiarato in parte improcedibile, in parte va respinto.

In considerazione della condotta del Comune di Milano, lo stesso va condannato alle spese di giudizio, quantificate in € 2.000,00 (duemila/00) oltre IVA e CPA a favore della società ricorrente. Infatti, trattandosi di opera sulle parti comuni, il titolo edilizia poteva essere rilasciato senza il consenso degli altri proprietari, in applicazione all'art 1102 c.c.

**P.Q.M.**

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia, Sez.



II, definitivamente pronunciando sul ricorso in epigrafe, in parte lo dichiara improcedibile, in parte lo respinge.

Condanna il Comune di Milano al pagamento delle spese di giudizio a favore della ricorrente, quantificate in € 2.000,00 (duemila/00), oltre IVA e CPA.

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

Così deciso in Milano, nella Camera di Consiglio del 27 febbraio '08, con l'intervento dei magistrati:

Mario Arosio - Presidente

Silvana Bini - Referendario est.

Carmine Russo - Referendario