



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE PER LA LOMBARDIA

(Sezione II)

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

Sul ricorso n.1363/2005 proposto da  
Condominio di Piazza Po n. 6, in persona  
dell'Amministratore *pro tempore* rag. Romano, rappresentato  
e difeso dall' Avv. Alberto Fossati, elettivamente  
domiciliato in Milano, Via Caminadella 2;

**contro**

Comune di Milano, in persona del Sindaco *pro tempore*,  
rappresentato e difeso dagli avv. Maria Rita Surano e  
Armando Tempesta, domiciliato in Milano, presso la sede  
dell'Avvocatura Comunale in Milano Via della Guastalla 8;

**e nei confronti di**

Cooperativa Edilizia IM. CO 3 s.r.l., in persona del  
legale rappresentante p.t., rappresentata e difesa dall'

Avv. Ercole Romano elettivamente domiciliata in Milano,  
Viale Bianca Maria 23;

**per l'annullamento**

dell'autorizzazione edilizia rilasciata dal Comune di  
Milano n. 000016 dell'8.4.2003 avente ad oggetto  
"esecuzione parcheggio sotterraneo residenziale nell'area  
pubblica di Piazza Po e sistemazione superficiale  
dell'area interessata dall'intervento";

di tutti gli atti ad esso preordinati, consequenziali o  
comunque connessi ed in particolare delle determine  
dirigenziali n. 51 del 24.2.2003 e n. 87 del 18.3.2003 di  
rilascio del parere tecnico favorevole sul progetto  
definitivo e di approvazione della Convenzione di cessione  
del diritto di superficie.

VISTO il ricorso con i relativi allegati;

VISTO l'atto di costituzione in giudizio  
dell'Amministrazione Comunale intimata e del  
controinteressato;

VISTI gli atti tutti della causa;

Uditi, ai preliminari della pubblica udienza del 12 Marzo  
2008, relatore il Ref. Silvana Bini, l'Avv. Del Prete in

sostituzione dell'Avv. Fossati per la parte ricorrente, l'Avv. Dell'Oro in sostituzione dell'Avv. Tempesta per l'Amministrazione e l'Avv. Romano per la controinteressata;

Considerato in fatto ed in diritto quanto segue:

#### **FATTO**

Il Comune di Milano nel 1997 approvò l'aggiornamento del programma urbano dei parcheggi che prevedeva la realizzazione di un parcheggio nel sottosuolo dell'area pubblica di Piazza Po.

La realizzazione dell'opera venne affidata alla Coop IM.CO 3 srl (da ora Cooperativa) in forza di convenzione che conferiva il diritto di superficie del sottosuolo alla stessa Cooperativa.

Il progetto, oltre alla sistemazione della piazza, contemplava la realizzazione di un edificio fuori terra per garantire l'accesso al parcheggio sotterraneo e di un locale guardiola per il custode dello stesso parcheggio, oltre i servizi igienici.

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

1) *Violazione dell'art 27 del regolamento edilizio del*

Comune di Milano:

2) *violazione e falsa applicazione dell'art 871 del C.C.*

Ad avviso del Condominio tale opera non rispetterebbe il disposto dell'art 27 del Regolamento edilizio comunale, in materia di distanze tra fronte di nuove costruzioni e edifici circostanti.

Si costituivano in giudizio il Comune e la controinteressata Cooperativa chiedendo il rigetto del ricorso.

Alla pubblica udienza del 12 Marzo 2008, la causa è stata trattenuta dal Collegio per la decisione.

#### **DIRITTO**

1) Il condominio ricorrente ha impugnato gli atti relativi alla realizzazione di un parcheggio sotterraneo, lamentando che l'immobile a servizio di detto parcheggio violerebbe l'art 27 del Regolamento edilizia del Comune di Milano, che, in materia di distanze e altezze, dispone: *"Ove le fronti finestrate o cieche delle nuove costruzioni vengano progettate in maniera tale da fronteggiare, anche parzialmente, fronti finestrate o a loro volta cieche di edifici preesistenti, il corretto rapporto tra fronte della costruzione ed edifici circostanti deve soddisfare*

la condizione per cui, in sede di verifica grafica una retta inclinata di  $60^\circ$  sul piano orizzontale del pavimento del locale abitabile ubicato nella posizione più sfavorevole rispetto allo spazio sul quale prospetta, condotta sull'asse della finestra di quest'ultimo a partire dal parametro esterno della fronte della costruzione su un piano perpendicolare alla fronte stessa, risulti esterna al profilo degli edifici circostanti, anche di terzi, comprese le sporgenze."

Secondo il ricorrente la distanza calcolata applicando detta disposizione è di mt 17,82, mentre il manufatto è collocato a mt 11,08.

2) Deve essere respinta l'eccezione di difetto di legittimazione del condominio, presentata dalla difesa della impresa costruttrice, sull'assunto che il condominio non ha interesse, dal momento che sovrasta la struttura a servizio del parcheggio di otto piani e quindi la finalità della norma, di tutelare il rapporto aereo-illuminante, sarebbe rispettata. Il Collegio osserva che, sebbene il manufatto abbia un'altezza pari al primo piano, va riconosciuto in capo al condominio e non al proprietario delle singole unità poste al primo piano l'interesse a

tutelare il rispetto delle distanze, non solo perché sono coinvolte anche parti comuni, per la cui tutela deve agire, ai sensi dell'art. 1131, comma 1, l'amministratore, ma anche perché il rispetto delle distanze involge tutto il condominio considerato complessivamente come unità non scindibile.

3) Nel merito il ricorso è fondato, per le seguenti ragioni.

3.1 Il manufatto de quo realizzato a servizio del parcheggio è collocato ad una distanza inferiore rispetto a quella prescritta dall'art 27 del regolamento: il condominio ricorrente ha correttamente effettuato il calcolo della linea retta inclinata di  $60^\circ$  partendo dalla nuova costruzione, quindi dall'immobile a servizio del parcheggio e non dal primo piano del condominio, come sostiene la difesa della Cooperativa.

Se infatti è innegabile che la disposizione sia posta a tutela del locale abitabile, la norma letteralmente impone di effettuare il calcolo partendo dalla nuova costruzione, in modo che la retta si diriga verso gli edifici circostanti e risulti esterna al loro profilo.

Parte ricorrente ha dimostrato che tracciando la retta

dal manufatto a servizio del parcheggio questa va a intersecare il profilo dell'edificio condominiale con la conseguenza che la distanza non risulta rispettata.

3.2 Contrariamente a quanto sostenuto dalle difese dell'Amministrazione Comunale e della Cooperativa, la costruzione non può ritenersi un volume tecnico a servizio del parcheggio e quindi deve trovare applicazione l'art 27 sopra citato e non altre disposizioni dettate per i soli volumi tecnici.

Rientra nella nozione di volume tecnico solo quel locale o quei locali esclusivamente adibiti alla collocazione di impianti necessari per l'utilizzo della costruzione, aventi un rapporto di strumentalità necessaria con l'utilizzo della costruzione, che non possono essere ubicati all'interno di questa, vale a dire impianti connessi alla condotta idrica, termica, ascensore ecc.

Per l'identificazione della nozione di volume tecnico devono sussistere tre ordini di parametri: il primo, positivo, di tipo funzionale, ossia che il manufatto abbia un rapporto di strumentalità necessaria con l'utilizzo della costruzione; il secondo ed il terzo, negativi, ricollegati da un lato all'impossibilità di

soluzioni progettuali diverse, nel senso che tali costruzioni non devono poter essere ubicate all'interno della parte abitata, e dall'altro ad un rapporto di necessaria proporzionalità fra tali volumi e le esigenze effettivamente presenti (T.A.R. Puglia Lecce, sez. I, 14 agosto 2003 , n. 549; T.A.R. Campania Napoli, sez. IV, 28 febbraio 2006 , n. 24512).

La nozione di volume tecnico può quindi essere applicata solo alle opere edilizie completamente prive di una propria autonomia funzionale, anche potenziale, in quanto destinate a contenere impianti serventi di una costruzione principale, per esigenze tecnico-funzionali della costruzione stessa.

Pertanto, al di fuori di tale ambito, il concetto non può essere utilizzato al fine di negare rilevanza giuridica ai volumi esistenti nella realtà fisica.

Nel caso in esame la costruzione è destinata ad accogliere impianti tecnologici a servizio del parcheggio, quali le scale e gli ascensori, che possono essere ricondotti alla nozione di volume tecnico. Gli ulteriori spazi, quali la stanza del custode e i bagni, non rappresentano un volume tecnico, attesa la evidente



utilizzazione abitativa in senso ampio.

Per tale ragione la disposizione regolamentare in materia di distanze deve essere rispettata.

Né può valere il richiamo alla L. 122/89, che prevede la possibilità per i proprietari di immobili di realizzare, anche in deroga agli strumenti urbanistici nel sottosuolo parcheggi da destinare a pertinenze degli immobili. L'eventuale deroga anche alle distanze ( in tal senso si è pronunciata questa sezione affermando che "la possibilità di derogare agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti rende derogabili anche le norme sulle distanze delle costruzioni dai confini di proprietà, in quanto, a fronte di una disciplina speciale dettata dalla superiore esigenza di contrastare la congestione ambientale, la disciplina delle distanze, preposta alla salvaguardia di interessi prevalentemente privatistici di buon vicinato e di ordinato esercizio della proprietà, deve necessariamente recedere" TAR Milano II sez. 5.7.2006 n. 1715) deve però essere limitata alla costruzione del parcheggio, non di locali autonomi, seppure a servizio di questo, stante la natura eccezionale e derogatoria della L. Tognoli.

4) Per le ragioni sopra esposte il ricorso deve essere accolto, con annullamento del provvedimento impugnato.

Stante la complessità e la novità della questione, va disposta la compensazione delle spese di giudizio.

**P.Q.M.**

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia, Sez. II, definitivamente pronunciando sul ricorso in epigrafe, lo accoglie.

Spese compensate.

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

Così deciso in Milano, nella Camera di Consiglio del 12 marzo '08, con l'intervento dei magistrati:

Mario Arosio - Presidente

Silvana Bini - Referendario est.

Carmine Russo - Referendario