

I PARCHEGGI CONDOMINIALI

Corso ANACI 2007-2008
Dose Luca

Premessa

In base all'art. 1130 del Codice Civile, in cui vengono disciplinate le attribuzioni dell'amministratore, egli deve:

1. eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e curare l'osservanza del regolamento di condominio;
2. disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini;
3. riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;
4. compie gli atti conservativi dei diritti inerenti le parti comuni dell'edificio.

Egli, alla fine di ciascun anno, deve rendere conto della sua gestione.

Di seguito prenderemo in esame l'uso dei parcheggi condominiali con particolare riferimento al secondo punto dell'articolo sopra citato.

Vi sono una serie di norme che l'amministratore deve mettere in pratica per rendere sicuri i luoghi adibiti a parcheggio per garantire l'incolumità di chi vi accede o vi opera.

Deve inoltre saper amministrare tali spazi quando non sono proprietà privata ma comune. (Anche in caso di proprietà privata dei singoli box auto, la rampa d'accesso e gli spazi di manovra sono in ogni caso proprietà comune).

L'amministratore dovrà prestare molta attenzione al tema della sicurezza in questi luoghi, facendo uso di tutti gli accorgimenti utili a far rispettare le norme che ne regolamentano l'utilizzo, ponendo in primo piano la prevenzione incendi di cui tratteremo nelle pagine seguenti.

Sarà inoltre analizzato un esempio del comportamento da seguire nel caso in cui il parcheggio sia comune ed i posti auto non siano tali da soddisfare in ugual misura tutti i condomini proprietari.

Prevenzione incendi

1 – Generalità

Gli impianti antincendio sono obbligatori in tutti gli edifici civili, vecchi o nuovi, con altezza antincendio uguale o superiore a 12 metri. L'altezza antincendio è di poco inferiore a quella dell'edificio: si misura, infatti, dal piano terra esterno fino al livello inferiore dell'apertura più alta dell'ultimo piano abitabile o comunque agibile.

Le norme base sono quelle del Decreto ministeriale 16 maggio 1987, n. 246, mentre il testo fondamentale sulla sicurezza antincendio delle autorimesse è il decreto ministeriale 1 febbraio 1986.

La legge fissa innanzitutto i requisiti che deve avere l'area di accesso all'edificio (dal passo carraio in poi), per permettere alle autopompe dei vigili del fuoco di avvicinarsi allo stesso (larghezza 3,5 metri, altezza libera di 4 metri, pendenza non superiore al 10%, resistenza del pavimento di almeno 20 tonnellate e così via). Per gli edifici da 12 a 32 metri di altezza antincendio deve essere inoltre garantita la possibilità di accostamento delle autoscale a qualsiasi finestra o balcone. Le norme poi, sempre a seconda dell'altezza antincendio del palazzo, regolamentano l'ampiezza del vano scale e di quello dell'ascensore, la larghezza delle scale stesse (compresa quella dei pianerottoli) e dettano altri requisiti (essere o meno, per esempio, a prova di fumo). Anche i tipi di materiali edili e la resistenza al fuoco delle strutture sono oggetto di precise prescrizioni così come l'aerazione del locale macchine dell'ascensore. Negli edifici di oltre 32 metri di altezza antincendio deve esistere un sistema d'illuminazione di sicurezza (quindi con alimentazione autonoma dal resto dell'impianto) con segnalazione delle vie di fuga in caso di sfollamento causa incendio.

La Centrale Termica deve essere esterna e staccata dall'edificio, se:

- la caldaia è a gasolio e l'altezza antincendio è superiore a 54 metri;
- la caldaia è a gas liquefatto (bombole) e l'altezza antincendio è superiore a 24 metri.

Deve essere esterna all'edificio, ma può essere sul terrazzo più alto se:

- la caldaia è a metano o a gas città e l'altezza antincendio è superiore a 54 metri.

Non può essere nel piano interrato se:

- la caldaia è a gas liquefatto.

Le condutture principali degli impianti del gas devono essere esterne al fabbricato e a vista. Sono ammessi attraversamenti solo a certe condizioni.

Gli idranti sono obbligatori per ciascun vano scale degli edifici con altezza antincendio oltre i 24 metri. Ne deve esistere almeno uno per ciascun piano compresi gli interrati. E' fissata dalle norme anche la pressione minima dell'acqua che fuoriesce dall'idrante.

Per le **autorimesse** che non sono in edifici adibiti esclusivamente a tale uso, la legge detta numerose prescrizioni di sicurezza. Ad esempio:

- autorimesse a box, ciascuno con accesso diretto, o autorimesse con capacità fino a 9 automobili:

- 1) altezza del locale non inferiore a 2 metri;
- 2) comunicazione con altri locali con porte metalliche piene a chiusura automatica;
- 3) aerazione naturale attraverso aperture non inferiori a 1/30 della pianta del locale;
- 4) eventuali box aerati con due aperture, in alto e in basso, non inferiori a 1/100 della pianta;

Altre autorimesse:

- 1) altezza dei locali non inferiore a 2,4 metri (2 metri sotto trave) (l'altezza minima per gli autosilo scende a 1,8 metri);
- 2) spazio di parcheggio di perlomeno 20 metri quadrati (che scendono a 10 per le autorimesse sorvegliate e gli autosilo)
- 3) corsie di manovra d'ampiezza non inferiore a 4,5 metri (5 metri per i box);
- 4) ingressi da spazi a cielo aperto;
- 5) rampe a senso unico di larghezza perlomeno di 3 metri o a doppio senso di perlomeno 4,5 metri; con pendenza fino a 20°;
- 6) ventilazione naturale con aperture di superficie complessiva non inferiore a 1/25 della pianta.

Il Certificato Prevenzione Incendi è un documento richiesto in particolare quando la caldaia ha una potenza superiore a 116 Kw (100 mila kilocalorie/ora) e per i garage condominiali con più di 9 posti macchina o box. Vale 6 anni: alla scadenza è compito dell'amministratore condominiale chiedere il rinnovo. Insieme al CPI i Vigili del Fuoco rilasciano anche il certificato di conformità alle norme anti-smog. E' possibile che un impianto non possieda un certificato prevenzione incendi ma che in compenso i Vigili del Fuoco abbiano rilasciato un nulla osta provvisorio (NOP). Non è del tutto chiaro però se competi al condominio, nella persona del suo rappresentante (l'amministratore), richiedere e ottenere il CPI o se invece sia obbligo dei Vigili del Fuoco stessi fare un'ispezione e rilasciare il certificato (legge 818/84, art. 2, comma 8).

Ai sensi della normativa di prevenzione incendi, punto O del **D.M. 01.02.1986**, sono considerate autorimesse le aree coperte destinate esclusivamente al ricovero alla sosta ed alla manovra degli autoveicoli con servizi annessi. Non sono considerate autorimesse le tettoie aperte almeno su due lati.

Vengono considerati servizi annessi ad un'autorimessa le officine di riparazione di parti meccaniche e di carrozzerie, le stazioni di lavaggio e lubrificazione, gli esercizi di vendita di carburanti, gli uffici, la guardiola e l'alloggio del custode.

Vengono invece considerati autosilo gli immobili destinati al ricovero, alla sosta ed alla manovra degli autoveicoli eseguita per mezzo di meccanismi di movimentazione, in particolare l'autosilo comprende:

- una zona accessibile agli utenti utilizzata per la ricezione degli autoveicoli, per l'esazione del pedaggio, per la sorveglianza, per i servizi e gli uffici;
- i locali tecnici ed il volume di parcheggio dei veicoli inaccessibile agli utenti.

Gli autosilo a funzionamento automatizzato di tipo statico prevedono il ricovero dei veicoli in stalli fissi mediante un sistema meccanizzato di movimentazione.

Gli autosilo a funzionamento automatizzato di tipo dinamico prevedono il ricovero dei veicoli in stalli movibili anche durante il periodo dello stoccaggio, sia in orizzontale sia in verticale.

I box sono volumi delimitati da strutture di resistenza al fuoco definite e che abbiano una superficie non superiore ai 40 mq.

Le autofficine sono aree coperte destinate alle lavorazioni di riparazione e manutenzione degli autoveicoli.

Gli autosaloni sono aree coperte destinate all'esposizione e alla vendita d'autoveicoli.

Per quanto concerne le autorimesse, esse vengono classificate ai sensi del punto 1.1 del **D.M. 01.02.1986** in base alla loro ubicazione in:

- 1) **isolate**: cioè situate in edifici esclusivamente destinati a tale uso ed eventualmente adiacenti ad edifici destinati ad altri usi strutturalmente e funzionalmente separati da questi;
- 2) **miste**: se situate in edifici ad uso promiscuo che non possiedono le caratteristiche predette;
- 3) **interrate**: se i piani di parcheggio risultano a quota inferiore al piano di riferimento; dove per piano di riferimento si intende il piano della strada, via, piazza, cortile o spazio a cielo scoperto dal quale si accede;
- 4) **fuori terra**: se i piani di parcheggio sono a quota non inferiore a quella del piano di riferimento.

Vengono altresì considerate fuori terra anche le autorimesse aventi il piano di parcheggio a quota inferiore rispetto a quella di riferimento purché l'intradosso del solaio o il piano che determina l'altezza del locale sia ad una quota superiore a quella del piano di riferimento di almeno 0,60 m e purché le aperture di aerazione abbiano altezza non inferiore a 0,5 m.

Inoltre, in relazione alla configurazione delle pareti esterne, all'organizzazione degli spazi interni e alle caratteristiche di esercizio, le autorimesse vengono classificate rispettivamente in:

- 1) **aperte**: cioè autorimesse munite di aperture perimetrali su spazio a cielo libero che realizzano una percentuale di aerazione permanente non inferiore al 60% della superficie delle pareti stesse e comunque superiore al 15% della superficie in pianta;
- 2) **chiuse**.

3) **a box:** quando l'area di parcheggio è suddivisa in box che devono possedere una superficie non superiore a 40 mq;

4) **a spazio aperto:** quando i posti auto sono delimitati unicamente da linee tracciate sulla pavimentazione destinata al parcheggio. Per ogni posto auto si considera una superficie necessaria alla manovra ed al parcheggio dell'autoveicolo pari a 20 mq per autorimesse non sorvegliate a 10 mq per autorimesse sorvegliate;

5) **sorvegliate:** sono autorimesse che sono provviste di sistemi automatici di controllo ai fini della prevenzione ed estinzione degli incendi, ovvero provvisti di sistemi di vigilanza continua almeno durante l'orario di apertura.

Sulla base di queste classificazioni la normativa di prevenzione incendi individua le misure di protezione passive ed attive che devono possedere le autorimesse affinché sia garantito un accettabile livello di sicurezza contro il pericolo d'incendio e di esplosione.

Per applicare la normativa di prevenzione incendi è necessario conoscere quanti autoveicoli verranno parcheggiati all'interno di essa. Il titolare dovrà pertanto presentare un'apposita dichiarazione dalla quale risulti l'indicazione del numero massimo d'autoveicoli che vi intende ricoverare. E' inoltre importante ricordare che la normativa prevede che la superficie specifica di parcheggio - area necessaria alla manovra e al parcheggio di ogni autoveicolo - non può essere inferiore a 20 mq per le autorimesse non sorvegliate e 10 mq per le autorimesse sorvegliate e gli autosilo ai sensi del punto 3.3 del D.M. 01.02.1986.

1.2 - Autorimesse ed autosilo con capacità di parcheggio non superiore a nove autoveicoli

Per le autorimesse che hanno una capacità di parcheggio non superiore a 9 autoveicoli le norme di sicurezza sono ridotte a delle disposizioni essenziali che riguardano la resistenza al fuoco:

- R/REI 60, ovvero materiali incombustibili se l'autorimessa è di tipo isolato;
- le comunicazioni, ove esistano, devono essere protette unicamente con porte metalliche piene a chiusura automatica;
- l'altezza interna del locale può essere abbassata fino ai 2,00 m;
- l'aerazione deve essere non inferiore a 1/30 della superficie in pianta ai sensi del punto 2 del D.M. 01.02.1986.

1.3 - Autorimesse ed autosilo con capacità superiore a nove autoveicoli

Per le autorimesse che hanno una capacità di parcheggio superiore a nove autoveicoli i relativi locali non possono essere ubicati oltre il sesto piano interrato o il settimo fuori terra. Dal punto di vista strutturale è necessario che l'isolamento dagli edifici adiacenti avvenga con strutture REI 120 (abbassabile a REI 90 in presenza di impianti fissi di spegnimento automatico) e che le separazioni rispetto ad altri ambienti a diversa destinazione d'uso siano del tipo REI 90 (REI 180 per gli autosilo) ai sensi dei punti 3.0, 3.1, 3.4.1 del D.M. 01.02.1986.

L'altezza dei piani deve essere non inferiore a 2,40 m con un minimo di 2,00 m sotto trave per le autorimesse e non inferiore a 1,80 m per gli autosilo; per autorimesse private fino a 40 vetture, ubicate non oltre il primo piano interrato, l'altezza del piano può essere portata a 2,00 m a patto che vengano rispettate le seguenti indicazioni:

- l'aerazione naturale deve essere aumentata, priva di serramenti e posizionata per almeno il 50% su pareti contrapposte fino a 1/20 della superficie di pianta;
- assenza di qualsiasi sporgenza dall'intradosso del solaio di copertura, compresi eventuali impianti e tubazioni, che riducano l'altezza di 2,00 m;
- un percorso massimo di esodo contenuto entro i 30 m ai sensi del punto 3.2 del D.M. 01.02.1986 e della circolare n. 1563 dd 29.08.1995 del Ministero dell'Interno.

Le corsie per la manovra degli autoveicoli devono avere un'ampiezza non inferiore a 4,5 m e a 5,00 m in corrispondenza dell'accesso dei box o posti auto ortogonali alla corsia; è comunque ammesso che, per tratti limitati, le corsie abbiano una larghezza non inferiore a 3,00 m a condizione che sia installata la segnaletica che evidenzia i restringimenti di corsia, integrata in corrispondenza dei cambi di direzione delle corsie stesse da specchi parabolici.

Le rampe di accesso all'autorimessa, se sono a doppio senso di marcia, devono avere ampiezza almeno di 4,50 m, se a senso unico di marcia possono essere ridotte a 3,00 m; le rampe di 3,00 m possono essere utilizzate anche a doppio senso di marcia soltanto nei seguenti casi:

- autorimesse con capacità di parcheggio fino a 15 autovetture;
- autorimesse con capacità di parcheggio da 15 a 40 autovetture a condizione che venga installato un impianto semaforico idoneo a regolare il transito a senso unico di marcia ai sensi dei punti 3.6.3, 3.7.2 del D.M. 01.02.1986 e della circolare n. 1563 dd. 29.08.1995 del Ministero dell'Interno.

La comunicazione con determinati tipi di attività è consentita mediante semplice porta resistente al fuoco o disimpegno o filtro a prova di fumo in funzione della capacità di parcheggio e della posizione del piano rispetto alla quota di riferimento.

Con la lettera circolare n. P402 del 19.02.1997, è stato chiarito dal Ministero dell'Interno che i locali dove sono installati impianti termici alimentati a gas metano di portata nominale 35 kw

possono comunicare direttamente, purché le comunicazioni siano protette da porte REI 120, con le autorimesse fino a 40 autovetture e non oltre il secondo piano interrato.

La superficie massima del compartimento è funzione della classificazione dell'autorimessa e della posizione del piano di parcheggio.

Una misura di sicurezza molto importante è il sistema di aerazione naturale che deve essere di superficie non inferiore ad 1/25 della superficie in pianta del compartimento integrato in certi casi da un impianto di ventilazione meccanica ai sensi del punto 3.9.1, D.M. 01.02.1986. L'autorimessa deve essere inoltre provvista di un sistema organizzato di vie di fuga per il rapido ed ordinato deflusso degli occupanti verso l'esterno o in luogo sicuro in caso d'incendio o d'emergenza di altra natura.

I parametri per il dimensionamento sono:

- a) la densità di affollamento pari a 0,1 persone/mq per autorimesse non sorvegliate e 0,01 persone/mq per quelle sorvegliate;
- b) la capacità di deflusso: 50 al piano terra, 37,5 per i primi tre piani fuori terra ed interrati, 33 per i piani oltre il terzo fuori terra o interrato;
- c) la larghezza delle vie di uscita: non inferiore a due moduli, salvo alcuni casi particolari;
- d) il numero delle uscite: non inferiore a due, salvo alcuni casi particolari;
- e) la lunghezza dei percorsi di esodo: non inferiore a 40 m o 50 m in presenza d'impianti di spegnimento automatico ai sensi del punto 3.10 del D.M. 01.02.1986.

Il riscaldamento delle autorimesse può essere realizzato con:

- radiatori aerotermini alimentati ad acqua calda, surriscaldata o vapore;
- impianti ad aria calda: è ammesso il ricircolo dell'aria ambiente se l'autorimessa è destinata al ricovero di soli autoveicoli del tipo Diesel;
- generatori ad aria calda a scambio diretto; è ammessa l'installazione dei generatori all'interno dell'autorimessa se questa è destinata al ricovero di soli autoveicoli di tipo Diesel.

Gli impianti elettrici e le apparecchiature elettriche nei locali destinati ad autorimessa, alla vendita, alla riparazione di autoveicoli, devono essere realizzate in conformità di quanto stabilito dalla legge 1° marzo 1968, n. 186.

Le autorimesse di capacità superiore a trecento autoveicoli e autosilo, devono essere dotate d'impianti d'illuminazione di sicurezza alimentati da sorgente di energia indipendente da quella della rete d'illuminazione normale. In particolare detti impianti d'illuminazione di sicurezza devono avere le seguenti caratteristiche:

- 1) inserimento automatico ed immediato non appena venga a mancare l'illuminazione normale;
- 2) intensità d'illuminazione necessaria allo svolgimento delle operazioni di sfollamento e comunque non inferiore a 5 lux.

I mezzi e gli impianti di protezione attiva antincendio previsti dalla legge attualmente in vigore sono:

1) gli impianti idrici antincendio costituiti da una rete idranti UNI 45 che garantisca alla bocca della lancia, nelle condizioni più sfavorevoli di altimetria e distanza, una portata non inferiore a 120 l/min e una pressione di almeno 2 bar per ogni montante degli idranti di almeno due piani considerando il contemporaneo funzionamento di almeno il 50% degli idranti. Il numero degli idranti, per autorimesse fuori terra ed al primo interrato di capacità superiore a 50 autoveicoli, è di uno ogni 50 autovetture o frazione; per autorimesse oltre il primo interrato, di capacità superiore a 30 autoveicoli, è di uno ogni 30 autoveicoli;

2) gli estintori, che devono avere caratteristiche estinguenti non inferiore a 21A 89B C e devono essere:

- 1 estintore ogni 5 autoveicoli o frazione per i primi 20 autoveicoli;
- per i rimanenti, fino a 200 autoveicoli, 1 estintore ogni 10 autoveicoli;
- oltre 200, 1 estintore ogni 20 autoveicoli;

3) Gli impianti fissi di spegnimento automatico, del tipo a pioggia con alimentazione ad acqua oppure del tipo ad erogatore aperto per erogazione di acqua/schiuma, devono essere installati nei seguenti casi:

- quando l'isolamento da altri edifici è realizzato con strutture REI 90 anziché REI 120;
- quando le aperture dell'autorimessa (accessi, vani di aerazione, uscite) sono direttamente sottostanti alle aperture delle seguenti attività soggette: locali di spettacolo e trattenimento, attività ricettive turistico alberghiere, scuole, ospedali, locali adibiti ad esposizione e vendita;
- quando le superfici massime di compartimento vengono raddoppiate nelle autorimesse situate al piano terra, primo e secondo interrato e primo, secondo, terzo e quarto fuori terra chiuse;
- quando le superfici massime di compartimento vengono triplicate nelle autorimesse fuori terra aperte sino al quinto piano fuori terra;
- in tutte le autorimesse chiuse ubicate oltre il secondo piano interrato ed il quarto fuori terra ed in quelle aperte fuori terra oltre il quinto piano;
- quando le uscite sono ubicate in modo che il percorso di esodo è compreso fra i 40 ed i 50 metri.

Le autorimesse sulle terrazze e all'aperto su suoli privati devono essere isolate mediante interposizione di spazi scoperti di larghezza inferiore a 1.5 m lungo i lati ove affacciano aperture di fabbricati perimetrali.

Per le autorimesse ubicate sulle terrazze la pavimentazione deve essere realizzata con materiali antisdrucchiolevoli e impermeabili.

Le autorimesse ubicate sulle terrazze devono essere provviste di scale raggiungibili con percorsi inferiori a 80 m atte ad assicurare il deflusso delle persone verso luoghi sicuri in caso d'incendio o di pericolo di altra natura.

Per le autorimesse sulle terrazze deve esse installato come minimo un idrante ogni cento autoveicoli o frazione.

E' consentito destinare parti della superficie dei locali delle autorimesse a:

- a) officine di riparazione annesse;
- b) stazione di lavaggio e lubrificazione,
- c) uffici, guardiole, alloggio custode.

Le officine di riparazione annesse con lavorazione a freddo possono essere situate all'interno dell'autorimessa, possibilmente in locali separati, con porte di comunicazione metalliche piene.

La superficie occupata dalle officine annesse non può comunque essere superiore al 20% della superficie dell'autorimessa.

Le officine annesse possono essere ubicate al piano terra, primo piano sotterraneo o ai piani fuori terra.

Le officine di riparazione annesse con lavorazioni che prevedono l'uso di fiamme libere o di sostanze infiammabili, purché limitate ad un solo posto di saldatura e di verniciatura, possono essere situate all'interno delle autorimesse alle seguenti condizioni:

- a) devono essere ubicate al piano terra;
- b) devono essere separate con porte di tipo almeno REI 30 e avere anche un accesso indipendente dall'autorimessa;
- c) devono essere provviste di impianto di ventilazione locale sul posto di verniciatura;
- d) le operazioni di saldatura non possono essere eseguite in contemporaneità con le operazioni di verniciatura, a meno che per quest'ultima operazione sia predisposta apposita cabina ermeticamente chiusa e con aerazione indipendente;
- e) la vernice, per un quantitativo massimo di 50 kg, deve essere conservata in recipienti chiusi, in apposito armadietto metallico.

Le stazioni di lavaggio e lubrificazione possono essere situate all'interno delle autorimesse.

I lubrificanti, in recipienti chiusi, per un quantitativo massimo di 2 m, devono essere depositati in apposito locale, munito di porta metallica e soglia di accesso rialzata di 0,2 m.

E' consentita l'ubicazione d'uffici e guardiole all'interno delle autorimesse se provvisti anche di accessi indipendenti da quelli delle autorimesse stesse.

L'alloggio del custode dovrà essere completamente isolato dai locali dell'autorimessa, salvo eventualmente un collegamento tramite porta di tipo REI 60.

1.4 - Autorimesse con accesso da montauto (montacarichi per auto)

Oltre alla tipologia standard delle autorimesse, dotate di accessi tramite rampa, è consentito, per autorimesse fino a 30 autoveicoli, che l'accesso avvenga da montauto a condizione che:

- il locale ricevimento autoveicoli sia ubicato su spazio scoperto o sia di tipo protetto;
- il vano montauto abbia caratteristiche di protezione REI 90 rispetto all'area destinata a parcheggio;
- il sistema montauto sia dotato di dispositivo ausiliario automatico per l'alimentazione elettrica che entri in funzione in mancanza d'energia di rete;
- sia previsto un impianto d'illuminazione d'emergenza con autonomia di 30 minuti;
- la movimentazione degli automezzi nel vano montauto avvenga senza persone a bordo;
- l'autorimessa sia dotata d'impianto di spegnimento automatico a pioggia;
- siano riportate in prossimità del vano montauto le limitazioni e le condizioni di esercizio ai sensi della circolare n. 1563 del 29.08.1995 del Ministero dell'Interno.

1.5 - Autosilo a funzionamento automatizzato

Per gli autosilo a funzionamento automatizzato non è ancora stato emanato un decreto ministeriale che prescriva norme di prevenzione incendi di settore, in ogni modo, gli accorgimenti tecnici che vengono adottati a livello nazionale per richiedere deroghe alla normativa vigente, in base a specifici pronunciamenti della commissione consultiva per le sostanze esplosive ed infiammabili e del comitato centrale tecnico scientifico di prevenzione incendi, sono i seguenti:

- devono essere sorvegliati da personale in grado di attivare tutti i dispositivi di sicurezza e d'emergenza;
- devono essere dotati di un sistema d'alimentazione d'energia elettrica ausiliaria;
- devono essere dotati di almeno una scala protetta di caratteristiche REI 90;
 - devono essere dotati di sistemi di raccolta delle acque meteoriche conformi al D.M. 01.02.1986;
 - devono essere provvisti di uno schema illustrativo di funzionamento con relativo regolamento di comportamento del personale addetto;
 - devono essere dotati di un impianto d'illuminazione d'emergenza alimentato da un sistema ausiliario;
 - devono essere dotati di una lama d'acqua in corrispondenza del lato opposto al bordo libero di ogni piano, in modo da realizzare passaggi sicuri ad ogni livello;

- devono essere dotati di un idoneo sistema di smaltimento dei fumi conformemente al D.M. 01.02.1986;
- devono essere rese accessibili e transitabili ai mezzi di soccorso dei Vigili del Fuoco le zone a piano terra circostanti e sovrastanti l'autosilo;
- devono essere adottate strutture portanti di caratteristiche R/REI 120;
- devono essere previsti impianti di rivelazione di miscele infiammabili con caratteristiche conformi al D.M. 01.02.1986.

Negli anni successivi all'emanazione del D.M. 01.02.1986, sono stati approvati dal Ministero dell'Interno, in deroga, vari prototipi di autosilo meccanizzati a funzionamento automatizzato.

L'approvazione è avvenuta con la clausola che i progetti esecutivi dovevano comunque essere approvati in deroga. Per semplificare la procedura di approvazione dei progetti, con la circolare n. 6 del 19.02.1996, il Ministero dell'Interno ha stabilito che l'approvazione poteva essere eseguita direttamente dai Comandi Provinciali dei Vigili del Fuoco acquisendo:

- 1) la relazione tecnica e gli elaborati grafici;
- 2) l'attestazione di approvazione del prototipo rilasciato dal Ministero dell'Interno;
- 3) la dichiarazione della società costruttrice attestante che l'autosilo verrà realizzato conformemente al prototipo approvato.

1.6 -Normative essenziali ed urgenti di prevenzione incendi da rispettare per le autorimesse

E' fondamentale evidenziare la necessità che qualsiasi autorimessa, autosilo, ricovero natanti, ricovero aeromobili, soggetti in base al D.M. 16.02.1982 ai controlli di prevenzione incendi e non in possesso del N.O.P. o del C.P.I., per poter espletare in sicurezza la loro attività devono rispondere almeno ai seguenti requisiti minimi di prevenzione incendi:

- 1) il rispetto delle disposizioni sulla segnaletica di sicurezza espressamente finalizzata alla sicurezza antincendi e conforme al **D.Lgs. 493/96**;
- 2) la presenza di un interruttore generale, munito delle protezioni contro le correnti di sovraccarico e di cortocircuito, atto a porre fuori tensione l'impianto elettrico ed idoneamente segnalato;
- 3) La presenza di aerazione naturale pari almeno ad 1/30 della superficie in pianta del locale;
- 4) il rispetto dei divieti di: fumare, usare fiamme libere, depositare sostanze infiammabili, parcheggiare automezzi funzionanti a GPL, eseguire riparazioni a caldo e prove motori;
- 5) la separazione con diversa utilizzazione mediante compartimentazione almeno REI 30;
- 6) Il rispetto delle superfici massime di compartimentazione previste dalla normativa per il rilascio del C.P.I.;

7) l'installazione di 1 estintore con capacità d'estinzione almeno di 21A 89B C ogni 20 autoveicoli;
8) la presenza di uscite di almeno 0,60 m di larghezza raggiungibili con percorsi non superiori a 40 m o 50 m se dotato d'impianto di spegnimento automatico ai sensi del punto 92 allegato B del **D.M. 08.03.1985**.

Le autorimesse sono soggette alle visite ed ai controlli di prevenzione incendi se possiedono le caratteristiche di parcheggio stabilite al punto 92 del decreto del **D.M. 16.02.1982**: "Autorimesse private con più di 9 autoveicoli, autorimesse pubbliche, ricoveri natanti, ricovero aeromobili ai sensi dell'articolo 4 della L. n. 966 del 26.07.1965".

Pertanto l'ente o il privato che intendano esercitare:

- un'autorimessa privata con più di 9 autoveicoli,
- un'autorimessa pubblica,
- un ricovero per natanti da diporto,
- un ricovero per aeromobili,

devono richiedere al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco competente per territorio l'esame del progetto sia nel caso di nuova realizzazione dell'attività, sia che si tratti di modifiche o ampliamenti della stessa.

Il Comando Provinciale è tenuto ad esprimere il motivato parere sul progetto, comunicandolo agli interessati entro il termine di 45 giorni dalla data di presentazione della richiesta corredata della prescritta documentazione, ovvero della data di perfezionamento della richiesta. In caso il Comando Provinciale non esprima un parere entro i termini previsti di legge, il progetto risulta bocciato per il concetto di silenzio - diniego ai sensi del D.P.R. n. 37 dd. 12.01.1998, che tratta il regolamento recante la disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione incendi a norme dell'art. 20, comma 8, della L. n. 59 dd. 15.03.1997.

All'istanza dell'esame del progetto, che per i privati deve essere presentata in carta bollata e indirizzata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di competenza territoriale, devono essere allegate:

- tre copie della relazione tecnica firmate e timbrate da un professionista abilitato ed iscritto all'ordine professionale;
- tre copie degli elaborati grafici firmati e timbrati da un professionista abilitato ed iscritto all'ordine professionale;
- la ricevuta del versamento effettuato alla Tesoreria provinciale dello Stato; l'importo del versamento ed il conto corrente postale devono essere richiesti preventivamente all'ufficio prevenzione incendi del Comando Provinciale.

La relazione tecnica dovrà indicare dove verrà realizzata l'autorimessa, le eventuali altre attività soggette ai controlli di prevenzione pertinenti alla struttura immobiliare nella quale è ubicata l'autorimessa, la descrizione delle caratteristiche delle strutture portanti e della tipologia edilizia di costruzione, la distribuzione planovolumetrica dei locali ed i distanziamenti da altri edifici limitrofi. Inoltre, con riferimento al D.M. 01.02.1986 ed in particolare alla classificazione dell'autorimessa, devono essere indicate:

- 1) le caratteristiche d'isolamento;
- 2) le caratteristiche di compartimentazione;
- 3) le comunicazioni;
- 4) le misure adottate per l'evacuazione delle persone in caso d'emergenza;
- 5) le caratteristiche di tutti gli impianti tecnologici;
- 6) i mezzi e gli impianti di protezione ed estinzione adottati;
- 7) le norme di esercizio e le disposizioni da adottare in caso d'emergenza nella struttura.

La relazione deve fare sempre riferimento agli elaborati grafici e deve essere compilata utilizzando i termini e le definizioni generali di prevenzione incendi contenuti nel D.M. 30.11.1983.

Per gli impianti di protezione attiva antincendio deve essere redatto un progetto particolareggiato, in linea con le disposizioni di legge, che consenta una completa visione dell'impianto stesso.

Il sito sul quale sorgerà l'autorimessa deve essere rappresentato da una planimetria in scala opportuna che indichi gli accessi, l'isolamento, i distanziamenti, la contiguità, le interdipendenze rispetto agli insediamenti vicini ed alle infrastrutture.

Per il locale devono essere predisposte piante, sezioni, prospetti in scala 1:50 o 1:100 che consentano di verificare il rispetto delle misure di sicurezza imposte dalle leggi. Gli elaborati grafici devono essere redatti utilizzando i simboli di prevenzione incendi riportati nell'allegato B del D.M. 30.11.1983.

Ottenuta l'approvazione del progetto, l'autorimessa deve essere costruita secondo gli impegni progettuali e le condizioni imposte dal Comando Provinciale in base a quanto previsto dalle disposizioni del D.M. 01.02.1986.

Successivamente, a realizzazione ultimata e prima di aprire l'attività, dovrà essere richiesta al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco la visita per il rilascio del certificato di prevenzione incendi, il tutto ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. n. 577 dd. 29.07.1982.

Alla richiesta devono essere allegati:

- la ricevuta del versamento effettuato alla Tesoreria provinciale dello Stato;
- l'attestazione, prodotta da professionista qualificato ed iscritto all'ordine professionale, di conformità all'impegnativa progettuale avallata da certificato di prova al forno o da confronto con

le tabelle della circolare Ministero Interno n. 91/1961 relativa alla resistenza al fuoco dei singoli elementi costruttivi;

- l'omologazione della resistenza al fuoco di porte e serramenti;
- l'attestazione, prodotta dal professionista qualificato ed iscritto all'ordine professionale e dall'installatore, della conformità al progetto delle caratteristiche geometriche ed idrauliche della rete idrica antincendio;
- la certificazione, prodotta da professionista qualificato ed iscritto all'ordine professionale (D.M. 25.03.1985) del collaudo idraulico antincendio secondo gli standard prefissati;
- la certificazione, prodotta da professionista qualificato ed iscritto all'ordine professionale, di conformità alle norme di buona tecnica per gli impianti elettrici.

Il certificato di prevenzione il quale attesta che l'autorimessa sottoposta a controllo è conforme alle norme di sicurezza contenute nel D.M. 01.02.1986, ha una validità di sei anni; prima della scadenza il titolare ne deve richiedere il rinnovo.

Affinché durante i sei anni il certificato mantenga la propria validità, il responsabile dell'autorimessa deve osservare le limitazioni, i divieti e le condizioni di esercizio indicate nel certificato stesso.

In particolare, il Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione dell'autorimessa, dovrà vigilare sul divieto di:

- usare fiamme libere;
- depositare sostanze infiammabili o combustibili;
- eseguire riparazione o prove di motori;
- parcheggiare autoveicoli con perdite anomale di carburanti o lubrificanti;
- parcheggiare autoveicoli alimentati con gas avente densità superiore a quella dell'aria (GPL) ai piani interrati o in comunicazione con essi;
- fumare.

Inoltre dovrà:

- impedire l'accesso alle persone non addette;
- lavare periodicamente i pavimenti, ispezionare e pulire i sistemi di raccolta delle acque di lavaggio;
- mantenere l'affidabilità degli impianti di rivelazione e spegnimento prevedendo un controllo almeno ogni sei mesi da parte di personale qualificato.

Oltre alla scadenza del C.P.I. dopo sei anni, il responsabile dell'autorimessa ha l'obbligo di richiedere il rinnovo del certificato di prevenzione incendi quando vi sono modifiche della struttura (ad esempio aperture di comunicazione con altri locali: centrali termiche, cantine, vani scala o

ascensori), nuova destinazione d'uso dei locali (ad esempio utilizzazione a magazzino di alcuni dei box-auto), variazioni quantitative e qualitative delle sostanze pericolose esistenti (ad esempio aumento degli autoveicoli parcheggiati all'interno dell'autorimessa), ai sensi dell'art. 4 della L. n. 966 dd. 26.07.1965.

L'istanza di rinnovo del certificato di prevenzione incendi deve essere inoltrata al Comando dei Vigili del Fuoco prima della scadenza con le stesse modalità previste per la prima richiesta di rilascio del certificato.

A seguito di un sopralluogo effettuato da un ispettore R.T.A., il Comando rinnova il certificato se l'autorimessa risulta ancora conforme alle norme di sicurezza contenute nel D.M. 01.02.1986. Per le autorimesse preesistenti alla data del 12 dicembre 1994, il Comando Provinciale, in virtù dell'articolo 4 della L. n. 818 dd. 07.12.1984, può rinnovare il certificato senza effettuare il sopralluogo, acquisendo unicamente una dichiarazione del responsabile dell'autorimessa attestante che la situazione valutata all'atto del rilascio del certificato non è mutata, unitamente alla redazione di una perizia giurata da parte di un professionista abilitato ed iscritto negli elenchi del Ministero dell'Interno, attestante l'efficienza dei sistemi di protezione attiva antincendio.

Per le autorimesse con capacità di parcheggio fino a 9 autoveicoli non devono essere richiesti né l'approvazione preventiva del progetto né il certificato di prevenzione incendi, ma il titolare dell'autorimessa dovrà comunque rispettare le specifiche norme di prevenzione incendi sotto la propria responsabilità.

Gli autosaloni, in virtù del punto 87 del D.M. 16.02.1982, sono soggetti ai controlli dei Vigili del Fuoco e quindi all'approvazione del progetto ed al rilascio del certificato di prevenzione incendi se la superficie lorda del locale, comprensiva di servizi e depositi, supera i 400 mq.

Le autorimesse di ditte in possesso di autorizzazione permanente al trasporto di materie fissili speciali e materie radioattive sono soggette all'approvazione preventiva del progetto ed al rilascio del certificato di prevenzione incendi ai sensi del punto 77 del D.M. 16.02.1982.

1.7 - Certificato di prevenzione incendi (art. 5 del D.P.R. 10 giugno 2004, n.200)

1. Il certificato di prevenzione incendi attesta il rispetto delle prescrizioni previste dalla normativa di prevenzione degli incendi e la sussistenza dei requisiti di sicurezza antincendio richiesti.
2. Il certificato è rilasciato a conclusione del procedimento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 12 gennaio 1998, n. 37, e alle altre disposizioni vigenti, fermo restando quanto previsto dalle prescrizioni in materia di prevenzione incendi a carico dei soggetti responsabili delle attività ed a carico dei soggetti responsabili dei progetti e della documentazione tecnica richiesta.

1.8 - Superamento del regime del NOP

Con l'emanazione del D.M. 29/12/2005 (G.U. n. 26 del 01/02/2006) sulle direttive per il superamento del regime di nulla-osta provvisorio ai sensi dell'art. 7 del D.P.R. 37/1998, si chiuse, a 21 anni dall'entrata in vigore della legge 818/84, il regime del nulla-osta provvisorio di prevenzione incendi. Tale decreto impone inderogabilmente il termine di tre anni dalla data suddetta (01/02/2006) per l'adeguamento alla normativa di prevenzione incendi.

1.9 - Parere di conformità sul progetto

(rif. Art. 4 DPR 37 - 1998 – Art. 4 DM 4-5-1998)

La prima fase per ottenere il certificato di prevenzione incendi consiste nel richiedere il parere di conformità del progetto di nuove attività, o di modifiche di quelle esistenti, rispetto alle specifiche regole tecniche emanate dal Ministero dell'Interno, oppure, in mancanza di regole tecniche ministeriali specifiche, rispetto ai criteri tecnici generali di prevenzione incendi. A tal fine i responsabili di attività comprese nell'elenco del decreto del *Ministro dell'interno 16 febbraio 1982* sono tenuti a presentare al Comando provinciale dei Vigili del fuoco competente per territorio apposita domanda di parere di conformità sui progetti, redatta secondo il modello PIN1, allegando la seguente documentazione:

- 1) Documentazione tecnico progettuale, in duplice copia, a firma di tecnico abilitato, (che quindi può essere qualsiasi professionista nell'ambito delle proprie, specifiche, competenze) comprendente la scheda informativa generale, la relazione tecnica e gli elaborati grafici;
- 2) attestato del versamento effettuato a mezzo di conto corrente postale a favore della Tesoreria provinciale dello Stato.

Il Comando esamina i progetti e si pronuncia sulla conformità degli stessi alla normativa antincendi entro 45 giorni, salvo il caso di situazioni complesse, in cui il termine può essere prorogato al novantesimo giorno, previa comunicazione all'interessato. In presenza di documentazione incompleta od irregolare l'ufficio può richiedere la necessaria documentazione integrativa interrompendo i predetti termini. Ove il Comando non si esprima nei tempi prescritti, il progetto s'intende respinto (silenzio-diniego).

Nel caso di stabilimenti produttivi e di complessi edilizi ad unica gestione nei quali coesistono più attività singolarmente soggette ai controlli di prevenzione incendi, deve essere presentato un unico progetto cui seguirà il rilascio di un solo certificato di prevenzione incendi relativo a tutto il complesso in quanto, per le interdipendenze tra più fattori di rischio, è necessario che il problema della sicurezza venga affrontato globalmente.

1.10 - Richiesta di sopralluogo e rilascio del certificato di prevenzione incendi

(rif. Art. 3 DPR 37 – 1998 – Art. 2 – 3 DM 4-5-1998)

La seconda ed ultima fase per ottenere il certificato di prevenzione incendi consiste nel richiedere al Comando provinciale dei Vigili del fuoco la visita sopralluogo che accerti l'effettiva adozione delle misure di sicurezza previste nel progetto precedentemente approvato e l'adempimento delle eventuali prescrizioni aggiuntive formulate dallo stesso Comando all'atto del rilascio del parere di conformità.

1.10.1 - SOPRALLUOGO

Allegata all'istanza per il sopralluogo, che firma il titolare, deve essere presentata la documentazione tecnica composta da certificazioni e dichiarazioni atte a comprovare la conformità delle opere realizzate, dei materiali impiegati e degli impianti installati, alla normativa vigente. Detta documentazione deve essere a firma di un professionista abilitato, di un professionista iscritto negli elenchi del Ministero dell'Interno di cui alla legge n. 818/1984, dell'Installatore, del fornitore ecc., ciascuno per la parte di propria competenza. La domanda di sopralluogo finalizzata al rilascio di Certificato di prevenzione incendi deve essere redatta secondo il modello PIN3, e va presentata al Comando provinciale dei Vigili del fuoco competente per territorio allegando la seguente documentazione:

- a) copia del parere rilasciato dal Comando provinciale dei Vigili del fuoco sul progetto;
- b) dichiarazioni e certificazioni atte a comprovare che le strutture, gli impianti, le attrezzature e le opere di finitura sono stati realizzati, installati o posti in opera in conformità alla vigente normativa in materia di sicurezza antincendio;
- c) attestato del versamento effettuato a mezzo di conto corrente postale a favore della Tesoreria provinciale dello Stato.

Entro novanta giorni dalla data di presentazione della domanda il Comando effettua il sopralluogo per accertare il rispetto delle prescrizioni previste dalla normativa di prevenzione incendi nonché la sussistenza dei requisiti di sicurezza antincendio richiesti. Tale termine può essere prorogato, per una sola volta, di quarantacinque giorni, dandone motivata comunicazione all'interessato.

1.10.2 - CPI

Entro quindici giorni dalla data di effettuazione del sopralluogo viene rilasciato all'interessato, in caso di esito positivo, il certificato di prevenzione incendi che costituisce, ai soli fini antincendio, il nulla osta all'esercizio dell'attività. Nel certificato sono indicati, tra l'altro, i divieti, le limitazioni e le condizioni di esercizio da osservare ai fini della sicurezza, nonché i dispositivi, gli impianti e le attrezzature antincendio che devono essere presenti e perfettamente funzionanti. Qualora venga riscontrata la mancanza dei requisiti di sicurezza richiesti il Comando ne dà immediata

comunicazione all'interessato e alle Autorità competenti (Sindaco, Prefetto, ecc.) ai fini dell'adozione dei relativi provvedimenti.

1.10.3 - DIA

La vigente procedura prevede inoltre la possibilità per l'interessato di presentare, in attesa del sopralluogo, una dichiarazione finalizzata all'esercizio provvisorio dell'attività in cui lo stesso titolare attesta il rispetto della normativa di sicurezza antincendio e s'impegna ad osservare gli obblighi gestionali e di esercizio. La suddetta dichiarazione consente al richiedente, ai soli fini antincendio, senza ulteriori incombenze e costi aggiuntivi, di avviare l'attività, purché sia stata preventivamente presentata al Comando la domanda di sopralluogo completa della prevista documentazione. La dichiarazione di inizio attività deve essere redatta secondo il modello PIN4, e va resa come atto notorio o dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà secondo le forme di legge.

1.11 - Rinnovo del certificato di prevenzione incendi

(rif. Art. 4 DPR 37 – 1998 – Art. 4 DM 4-5-1998)

Il certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando provinciale VV.F. ha validità fino alla data di scadenza indicata sullo stesso: quest'ultima è fissata in base alla periodicità dei controlli stabilita nel decreto del Ministro dell'interno 16 febbraio 1982 che, a sua volta, dipende fondamentalmente dalla rilevanza del rischio connessa alle attività di che trattasi e dall'entità del pericolo collegato alla maggiore o minore frequenza di modifiche delle situazioni ambientali, impiantistiche e dei processi produttivi. Due sono gli intervalli di tempo da interporre fra successivi controlli: il primo di tre ed il secondo di sei anni. Per un numero molto limitato di attività, per le quali è lecito presumere la conservazione nel tempo delle caratteristiche costruttive e funzionali originarie ed ininfluenti le modificazioni esterne, è stata prevista una visita “una tantum”, essendosi ritenuto superfluo ogni successivo intervento. E' opportuno ribadire che, indipendentemente dalla data di scadenza, ogni modifica delle strutture o degli impianti ovvero delle condizioni di esercizio delle attività, che comportano un'alterazione delle preesistenti condizioni di sicurezza antincendio (ampliamenti, modifiche al sistema di vie di esodo, variazioni significative del carico d'incendio, trasformazione dei processi lavorativi, incremento dell'affollamento, ecc.), obbliga l'interessato a darne tempestiva comunicazione al Comando provinciale VV.F. e ad avviare gli adempimenti previsti per il rilascio di un nuovo certificato di prevenzione incendi che tenga conto della mutata situazione dei luoghi. Ciò premesso il Comando provvede, senza l'obbligo di effettuare il sopralluogo di verifica, sulla base unicamente di atti documentali prodotti dall'interessato in allegato alla domanda di rinnovo del certificato. Questa deve essere redatta secondo il modello PIN5, e va

presentata al Comando provinciale dei Vigili del fuoco competente per territorio in tempo utile e comunque prima della scadenza del certificato, completa dei seguenti allegati:

- copia del certificato di prevenzioni incendi in scadenza;
- dichiarazione a firma del responsabile dell'attività, redatta secondo il modello PIN6 e resa, secondo le forme di legge, come atto notorio o dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà;
- perizia giurata (modello PIN7) attestante l'efficienza dei dispositivi, dei sistemi e degli impianti finalizzati alla protezione attiva antincendio, con esclusione degli estintori portatili e carrellati, resa da professionista abilitato ed iscritto negli elenchi del Ministero dell'Interno, ai sensi della legge 7 dicembre 1984, n. 818;
- attestato del versamento effettuato a mezzo di conto corrente postale a favore della Tesoreria provinciale dello Stato.

Il Comando, verificata la documentazione prodotta, provvede a rilasciare il certificato rinnovato entro quindici giorni dalla data di presentazione della domanda. Nulla esclude, comunque, che i Comandi possano dare luogo all'accertamento della sussistenza delle condizioni di sicurezza antincendio, a suo tempo verificata, mediante sopralluoghi presso le attività interessate, sia prima che dopo il rilascio del C.P.I. E' evidente che tale accertamento non deve allungare i tempi del procedimento e non deve gravare il richiedente di ulteriori oneri ed adempimenti.

2 - L'USO DEI PARCHEGGI NEL GARAGE CONDOMINIALE

Nel settore dei posti auto condominiali accade spesso di dover affrontare il problema delle modalità che i condomini sono tenuti a seguire per la corretta ripartizione dell'uso dei posti auto stessi. Infatti, in tutti i casi in cui i posti auto fanno parte di un garage di proprietà condominiale (ma lo stesso vale anche quando i posti auto si trovano non in un vero e proprio garage chiuso e coperto, bensì in un area scoperta limitrofa all'edificio), il diritto di uso degli stessi compete a tutti i condomini in maniera indistinta ai sensi dell'articolo 1102 del codice civile e, se si vuole cercare di regolamentare in qualche maniera l'esercizio del diritto, bisogna trovare una modalità – approvata dall'assemblea condominiale – che non comporti il sacrificio delle aspettative di alcun condomino.

Nella prassi, quando accade che i posti auto condominiali disponibili non siano idonei in concreto a soddisfare le esigenze di tutti i condomini e non si arriva neppure alla decisione (che deve essere accettata da tutti i partecipanti al condominio senza eccezioni) di frazionare i posti auto attribuendoli in proprietà esclusiva ai condomini, non resta altra possibilità che concordare un uso turnario (su base annuale oppure anche in maniera diversa) dei posti auto esistenti, ma in tal modo non è possibile garantire a tutti i condomini il godimento continuativo del diritto. Quando si dispone l'uso turnario del bene comune finisce necessariamente che tale godimento debba essere sospeso per un certo periodo per riprendere a decorrere quando il periodo ricomincia.

2.1 - La sentenza numero 26226/2006

La Corte di Cassazione, con la sentenza numero 26226 del 07 dicembre 2006, ha preso in esame il caso di un garage condominiale contenente un numero di posti auto equivalente a quello dei condomini (con la conseguenza che almeno in astratto era ipotizzabile una divisione o una ripartizione nell'attribuzione dell'uso dei posti auto), ma alcuni posti auto – a causa della conformazione del locale costituente l'autorimessa comune – erano usufruibili soltanto a condizione di spostare le autovetture (che quindi dovevano necessariamente essere lasciate con le serrature aperte) parcheggiate nei posti auto precedenti. Naturalmente se i proprietari dei veicoli destinati ad essere posteggiati con le serrature aperte accettano questa situazione non sorge alcun problema; ma nel caso esaminato dalla Cassazione i proprietari dei veicoli in questione non erano affatto disposti ad utilizzare i posti auto che comportavano questa necessità. Non riuscendo ad arrivare ad un accordo bonario tra i condomini per l'attribuzione dei posti auto compresi nel garage condominiale, l'assemblea aveva deliberato di chiedere ad un avvocato un parere legale che indicasse con quali modalità si poteva deliberare a maggioranza una modalità di ripartizione dei posti auto idonea a superare il problema; nel parere legale era stato risposto al condominio che la ripartizione dell'uso dei posti auto siti nel garage indiviso era legittima e che, al fine della concreta attribuzione dei posti

auto, ciascun condomino aveva il diritto di scegliere il posto auto di proprio gradimento a cominciare dal condomino titolare del maggior numero di valori millesimali e procedendo poi con i condomini titolari delle quote via via inferiori, con la conseguenza che a disposizione dei condomini titolari delle quote millesimali più basse sarebbero evidentemente rimasti i posti auto meno ambiti (in quanto comportavano la necessità di lasciare aperte le serrature delle vetture). In altre parole i condomini titolari delle quote millesimali maggiori, secondo il parere legale ricevuto, soltanto per questo fatto avrebbero avuto il diritto di scegliere per primi rispetto ai condomini titolari delle quote millesimali inferiori.

Applicando il criterio previsto dal parere legale, la successiva assemblea aveva poi deliberato che la scelta del posto auto nel garage condominiale doveva avvenire partendo dal condomino titolare del più alto numero di millesimi e si dava mandato all'amministratore di attribuire ai singoli condomini i posti auto secondo la scelta effettuata dagli stessi mediante il criterio che si è detto.

Ma i condomini titolari dei millesimi minori avevano impugnato la delibera sulla base del fatto che il criterio di ripartizione approvato era illegittimo e che, di fatto, in tal modo si veniva a realizzare una divisione del bene comune in violazione degli articoli 1102 e 1119 del codice civile.

Inizialmente l'impugnazione era stata erroneamente presentata al Tribunale, che in realtà è incompetente a giudicare, e quindi la causa era stata rimessa al Giudice di Pace, che al termine del giudizio aveva rigettato l'impugnazione; ma il Tribunale, nella sua veste di giudice di secondo grado, aveva accolto l'appello e quindi dichiarato la nullità della delibera assembleare impugnata, rilevando che – nonostante il fatto che non vi fossero dubbi sulla volontà dell'assemblea di sostituire il precedente criterio di turnazione con uno che non comportasse, di anno in anno, la rotazione dei posti auto (e ciò portava a escludere la configurabilità di una divisione, che peraltro non si sarebbe potuta configurare anche per un evidente difetto di forma, avendo la necessità dell'atto scritto) – la delibera era illegittima in quanto, violando così l'articolo 1102 del codice civile, aveva attribuito un uso differenziato del bene comune sotto l'aspetto qualitativo, dal momento che per alcune auto comportava una utilizzabilità gravemente limitata. Il Tribunale aveva pure osservato che l'attribuzione permanente del godimento frazionato di una parte del bene in danno soltanto di alcuni condomini aveva alterato la pienezza e la parità dell'uso e, riguardando diritti individuali, necessitava di conseguenza del consenso di tutti e ancora che il fatto che questo tipo di regolamentazione fosse suscettibile di revisione non escludeva l'illegittimità della relativa delibera, in mancanza di qualunque previsione relativa alla futura scadenza per un eventuale riesame.

Il condominio e alcuni condomini avevano, quindi, presentato ricorso per Cassazione contro la sentenza di appello, ma la Suprema Corte con sentenza numero 26226/2006 respinse il ricorso, confermando integralmente la sentenza di secondo grado.

2.2 - La massima

Condominio, parcheggi; garage condominiale; modalità per l'attribuzione dell'uso esclusivo dei posti ai singoli condomini; criterio della rilevanza dei valori millesimali spettanti a ciascun condomino; delibera approvata a maggioranza; illegittimità. Cass. civ., Sez. II, sentenza n° 26226, 07-12-2006.

La quota di proprietà, quale misura del diritto di ogni condomino, rileva relativamente ai pesi e ai vantaggi della comunione, ma non in ordine al godimento che si presume uguale per tutti, come ribadisce l'articolo 1102 del codice civile con il porre il limite del pari uso per cui nel caso di garage in comunione pro indiviso, non potendosi considerare equivalenti i posti macchina sotto il profilo della comodità di uso, il criterio di utilizzazione va stabilito, salvo accordo tra i condomini, nel rispetto dell'articolo 1102 del codice civile citato, il quale impedisce che alcuni condomini facciano un uso, sotto il profilo qualitativo, diverso rispetto agli altri: da qui l'illegittimità della delibera condominiale impugnata, nel fissare a tempo indeterminato la situazione di vantaggio degli uni e di svantaggio degli altri.

Nella sua motivazione la Corte ha ricordato preliminarmente che, anche in materia d'uso del bene condominiale, trova applicazione l'articolo 1102 del codice civile per effetto del rinvio previsto dall'articolo 1139 del codice civile; e ha poi aggiunto – con riferimento allo specifico aspetto della legittimità della delibera assembleare la quale, nello stabilire il criterio d'uso del garage comune, attribuisce ai condomini la scelta del posto in base al criterio del valore degli appartamenti – che un simile criterio non solo non garantisce, ma anzi impedisce il pari uso del garage a tutti i condomini, quando i posti auto non sono equivalenti sotto il profilo della comodità d'uso. Infatti, quando il bene comune (nel caso esaminato il garage condominiale) si trova in situazione di comunione pro indiviso tra tutti i condomini, situazione nella quale il diritto di ciascuno investe l'immobile nella sua totalità, la quota di proprietà a cui fa riferimento l'articolo 1118 del codice civile (che costituisce la misura del diritto di ogni condomino) rileva per quanto riguarda i posti e i vantaggi della comunione, ma non con riferimento al godimento che si presume uguale per tutti come prescrive l'articolo 1102 del codice civile quando impone il limite del pari uso. Per questo motivo – ha concluso la Suprema Corte – qualora vi sia disaccordo fra le parti, il criterio da seguire non può

non rispettare il disposto dell'articolo 1102 del codice civile, il quale impedisce che alcuni comproprietari facciano un uso della cosa comune, diverso, dal punto di vista qualitativo, rispetto agli altri, così come invece risultava dall'applicazione del criterio prescelto dall'assemblea che comportava di fatto un'assegnazione dei posti a tempo indeterminato, dal momento che i condomini favoriti non avrebbero certo rinunciato al posto auto più comodo per uno meno comodo, perpetuando così nel tempo l'illegittima compressione del "pari uso" a carico dei condomini svantaggiati.

Da quanto si è fin qui detto, con riferimento al caso in cui gli spazi di parcheggio siano compresi in un garage di proprietà condominiale (e dei quali di conseguenza tutti i condomini hanno il diritto di fare "pari uso" per effetto dell'articolo 1102 del codice civile indipendentemente dai rispettivi valori millesimali di cui sono titolari) si deve allora concludere che:

1. non è legittima la ripartizione dell'uso in base ad una scelta che viene effettuata per primi dai condomini titolari delle quote millesimali maggiori;
2. non è legittima l'attribuzione ai condomini di posti auto che, per le loro caratteristiche specifiche, non consentono un godimento identico, senza la preventiva previsione di un termine temporale alla scadenza del quale i condomini titolari dei posti auto più svantaggiati possono subentrare nella titolarità degli altri posti auto e viceversa.

Si deve anche ricordare come in passato, sebbene con riferimento ad una fattispecie diversa, sia stato analogamente deciso che la titolarità di una quota millesimale maggiore rispetto a quella di spettanza degli altri condomini non attribuisce alcuna posizione di prevalenza per quanto riguarda l'uso dei beni comuni (e in particolare gli spazi parcheggio); è stato, infatti, affermato che si deve considerare violato l'articolo 1120 comma 2 del codice civile nel caso in cui l'assemblea del condominio, deliberando che l'uso del parcheggio sia riservato ai soli condomini proprietari di una determinata quota millesimale, inibisca agli altri proprietari, titolari di una quota millesimale inferiore, l'uso dell'area destinata a parcheggio. (Pret. Modugno, 29 maggio 1987).

2.3 - L'indivisibilità delle parti condominiali

L'articolo 1119 del codice civile vieta la divisione delle parti comuni (ma è da tenere distinta da questa la diversa ipotesi di frazionamento di condominio, consentita e disciplinata dagli articoli 61 e 62 delle disposizioni di attuazione del codice civile), a meno che esso possa avvenire senza rendere più incomodo l'uso della cosa a ciascun condomino.

Per questo la Corte di Cassazione ha specificato che l'articolo 1119 non stabilisce l'indivisibilità assoluta delle parti comuni, ma subordina tale indivisibilità all'esigenza di non rendere più

incomodo l'uso della cosa a ciascun condomino, cioè all'esigenza che non si alteri lo stato e, quindi, il pacifico godimento delle parti d'uso comune (Cassazione n° 2257, 14 aprile 1982).

Naturalmente l'articolo 1119 del codice civile non esclude la possibilità che tra condomini venga stipulato un accordo avente ad oggetto l'assegnazione a ciascuno di una porzione notevole della cosa comune per il concreto uso della stessa (Cassazione n° 434, 28 gennaio 1985).

2.4 - L'uso delle parti condominiali

La giurisprudenza ha cercato di chiarire entro quali limiti può esplicarsi il diritto di usare le parti comuni. Innanzitutto è pacifico che nel condominio degli edifici trova applicazione, per quanto riguarda i beni condominiali, l'articolo 1102 del codice civile (Cass. n° 2117, 06 aprile 1982); applicato a questa materia, l'articolo 1102 comporta che ciascun condomino ha il diritto di usare la cosa comune nel modo soggettivamente più soddisfacente (Cass. n° 445, 27 luglio 1984), a condizione però che non ne alteri la naturale destinazione, destinazione che può consistere anche nella funzione estetico-ornamentale della cosa comune e che non pregiudichi la stabilità, la sicurezza e il decoro architettonico del fabbricato e che non arrechi danno alle singole proprietà esclusive e non impedisca, infine, agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto (Cass. n° 1789, 10 marzo 1983). Due sono, quindi, i limiti fondamentali da rispettare nel godimento della cosa comune: il divieto di alterare la destinazione della cosa medesima e il divieto di precludere agli altri condomini di farne parimenti uso secondo il loro diritto (Cass. n° 9644, 29 dicembre 1987). I due concetti di destinazione della cosa e di pari uso da parte dei condomini sono stati ulteriormente specificati dagli organi giudicanti; la destinazione della cosa va considerata non in astratto con esclusivo riguardo alla sua consistenza, bensì con riguardo alla complessiva entità delle singole proprietà individuali cui la cosa comune è funzionalizzata (Cass. n° 3919, 06 giugno 1988); e invece la nozione di pari uso della cosa comune deve essere intesa non nel senso d'uso identico (giacché l'identità nello spazio o nel tempo potrebbe importare il divieto per ogni condomino di fare della cosa comune un uso particolare o addirittura un uso a proprio esclusivo vantaggio, soprattutto nel caso di modificazioni apportate alla cosa), ma nel senso di qualsiasi altro uso normale, cioè conforme alla funzione propria della cosa (Cass. n° 4601, 14 luglio 1981; Trib. Milano, 19 settembre 1988).

L'utilizzazione da parte del condomino, rispettando i limiti visti, può avere luogo anche in modo particolare e diverso da quello praticato dagli altri partecipanti (Cass. n° 6192, 28 novembre 1984); ma in ogni caso l'uso più intenso o diverso da parte di uno dei partecipanti alla comunione rispetto agli altri non vale di per sé a mutare il titolo del possesso e quindi ad attrarre la cosa comune o parte di essa nella disponibilità del singolo comunista (Cass. n° 319, 24 gennaio 1985).

Comunque, l'uso della cosa comune da parte del singolo condomino non può estendersi all'occupazione permanente di una parte del bene comune tale da portare all'usucapione della parte occupata (Cass. n° 663, 05 febbraio 1982).

Il regolamento di condominio in questa materia può limitare la facoltà dei singoli condomini di usare o modificare parti comuni, subordinandole all'approvazione della maggioranza (App. Bologna, 10 settembre 1985) e a sua volta la deliberazione dell'assemblea del condominio, adottata all'unanimità, con cui è stato deciso un determinato uso della cosa comune, conserva la sua validità anche se abbia limitato il godimento della cosa comune da parte di qualche condomino (Cass. n° 5709, 28 giugno 1987), mentre non può sopprimere totalmente l'uso medesimo, anche se per limitati periodi di tempo (App. Genova 25 gennaio 1988). Un'altra deliberazione da considerare illegittima è quella con cui l'assemblea autorizza l'uso della cosa comune in modo incompatibile con l'utilizzazione e il godimento di parti dell'edificio di proprietà di un singolo condomino, indipendentemente dalla circostanza che, per ragioni contingenti e transitorie, il bene di proprietà individuale ed esclusivo non sia attualmente utilizzato secondo la sua naturale destinazione (Cass. n° 3858, 05 settembre 1989).

Per effetto del divieto disposto dall'articolo 1102 del codice civile l'uso della cosa comune non può estendersi all'occupazione permanente di una parte del bene da parte del singolo condomino (Cass. n° 3599, 12 giugno 1982), né può estendersi all'esterno a favore o a sfavore di proprietà non facente parte del condominio (Cass. n° 1624, 13 marzo 1982).

In alcune ipotesi è stata esclusa l'applicabilità dell'articolo 1102, più precisamente nei rapporti tra proprietà individuali (e loro accessori) e beni condominiali finitimi, che sono disciplinati dalle norme attinenti alle distanze legali e alle servitù prediali (Cass. n° 597, 10 gennaio 1980).

Il contratto di locazione pone il conduttore in una posizione non diversa, nei confronti degli altri condomini, da quella del proprietario in nome del quale egli detiene: di conseguenza il conduttore, nei limiti consentiti dall'articolo 1102, può liberamente godere ed eventualmente modificare le parti comuni dell'edificio, in funzione del godimento o del miglior godimento dell'oggetto primario della locazione (Cass. n° 2331, 17 aprile 1981). E' compito del giudice di merito, incensurabile in sede di legittimità, accertare, di volta in volta se gli atti dei singoli condomini, mirati ad un'intensificazione, del proprio godimento del bene comune, siano o meno conformi alla destinazione di quest'ultimo e così rientranti fra quelli consentiti (Cass. n° 4195, 18 luglio 1984). Inoltre, nell'applicazione delle regole previste dall'articolo 1102, il giudice non può limitarsi ad esaminare se le modificazioni apportate dal condominio alla cosa comune siano tali da compromettere la stabilità e l'estetica dell'edificio in base all'assetto attuale, ma deve anche accertare se siano prevedibili modificazioni uguali o analoghe da parte degli altri condomini e se queste sarebbero pregiudicate dalle modifiche

già attuate o in via di attuazione (Cass. n° 1637, 04 marzo 1983); ma tale indagine deve essere compiuta con riferimento non alla sola parte della cosa comune oggetto diretto della modificazione, bensì alla stessa nella sua interezza. (Cass. n° 2206, 05 aprile 1984). Le modalità di godimento della cosa comune assurgono a possibile contenuto di una posizione possessoria tutelabile contro tutte le attività con le quali uno dei compossessori comproprietari unilateralmente introduca una modificazione che sopprima o turbi il compossesso (Cass. n° 4733, 21 luglio 1988) e ciascun condomino può agire, anche da solo, a tutela del suo diritto sulle cose comuni leso ad opera di un altro condomino (o anche di un terzo; Cass. n° 3862, 07 giugno 1988) senza chiamare in giudizio gli altri condomini o l'amministratore, non ricorrendo un'ipotesi di litisconsorzio necessario (Cass. n° 734, 27 gennaio 1988). Poiché l'azione in questione ha natura reale non è suscettibile di prescrizione, salvi gli effetti di un'eventuale usucapione (Cass. n° 1455, 16 marzo 1981).

2.5 - L'uso turnario del bene condominiale

L'uso delle parti comuni può configurarsi, oltre che nella maniera che può dirsi normale (uso cosiddetto promiscuo), anche nei seguenti modi:

- 1- Uso indiretto, che si esplica attraverso l'acquisto dei frutti che la cosa produce, quando sia impossibile o irragionevole o dannoso l'uso promiscuo o la divisione del godimento tra i partecipanti; a tal fine è però necessaria una deliberazione assembleare o un provvedimento del giudice; l'uso indiretto è legittimo e non viola l'articolo 1102 del codice civile perché avviene nel rispetto del principio del limite della destinazione;
- 2- Uso più intenso, legittimo solo se non turba l'equilibrio dei diritti dei condomini e non cambia la destinazione del bene comune;
- 3- Uso spaziale, che avviene ripartendo il bene comune per zone d'uso: naturalmente non può assumere la forma di un'occupazione permanente che potrebbe portare all'usucapione della parte occupata;
- 4- Uso turnario, che ha luogo dividendo i condomini in gruppi per usufruire del bene comune.

A proposito dell'uso turnario la giurisprudenza ha stabilito che è invalida la deliberazione dell'assemblea del "supercondominio" con la quale, nel disciplinare secondo il sistema turnario le modalità d'uso della cosa comune (nella specie, come parcheggio, stante l'impossibilità del contemporaneo godimento da parte di tutti i condomini), s'impone ai beneficiari del turno di godimento, a titolo di rimborso forfetario di spese, un onere di entità del tutto svincolata dai costi specificatamente afferenti l'area comune oggetto di detto uso (Trib. Milano, 03 novembre 2000). Inoltre ha stabilito che l'assemblea condominiale può legittimamente regolamentare l'uso dei beni comuni limitando il godimento dei condomini, nell'interesse comune, senza incorrere in causa di

nullità assoluta, salvo escludere il godimento diretto dei condomini o di alcuni di essi; con la conseguenza che, in caso di incapacità dei beni, il godimento turnario offre l'unico strumento idoneo a consentire il godimento diretto di tutti i condomini, e nessuna norma inderogabile impone di ragguagliare la durata dei periodi di godimento all'entità delle quote di comproprietà dei turnisti (Trib. Genova, 10 ottobre 1992).

INDICE

Premessa	pag. 2
Capitolo 1 PREVENZIONE INCENDI	pag. 3
1.1. Generalità	pag. 3
1.2 Autorimesse ed autosilo con capacità di parcheggio non superiore a nove autoveicoli	pag. 6
1.3 Autorimesse ed autosilo con capacità superiore a nove autoveicoli	pag. 7
1.4 Autorimesse con accesso da montato (montacarichi per auto)	pag. 11
1.5 Autosilo a funzionamento automatizzato	pag. 11
1.6 Normative essenziali ed urgenti di prevenzione incendi da rispettare per le autorimesse	pag. 12
1.7 Certificato di prevenzione incendi	pag. 16
1.8 Superamento del regime NOP	pag. 17
1.9 Parere di conformità sul progetto	pag. 17
1.10 Richiesta di sopraluogo e rilascio del certificato di prevenzione incendi	pag. 18
1.10.1 Sopraluogo	pag. 18
1.10.2 CPI	pag. 18
1.10.3 DIA	pag. 19
1.11 Rinnovo del certificato di prevenzione incendi	pag. 19
Capitolo 2 L'USO DEI PARCHEGGI NEL GARAGE CONDOMINIALE	pag. 21
2.1 La sentenza numero 26226/2006	pag. 21
2.2 La massima	pag. 23
2.3 L'indivisibilità delle parti comuni	pag. 24
2.4 L'uso delle parti condominiali	pag. 25
2.5 L'uso ternario del bene condominiale	pag. 27