

Tribunale di Firenze

Il giudice dott. Niccolò Calvani

sciolta la riserva assunta all'udienza del 19/2/14 ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

Premesso che:

- i presupposti di ammissibilità del ricorso d'urgenza, come già evidenziato nell'ordinanza del 7/8/13, sono dati, quanto al *fumus boni juris*, da una situazione statica del fabbricato, che tutte le parti affermavano inizialmente fosse precaria (mentre ora tutte negano sia tale), e da una condizione di difformità urbanistica da nessuno contestata; e quanto al *periculum in mora*, dall'ordine di sgombero impartito dall'autorità amministrativa;
- l'indagine specialistica che è stata disposta aveva precipuamente l'obiettivo di individuare le situazioni di criticità, statica e urbanistica, al fine di collegarle ai soggetti che possono essere chiamati ad eliminarle e di porre fine alle condizioni di grave disagio indotte dall'ordine di sgombero;
- le parti ora chiedono una rinnovazione dell'indagine, o la chiamata del CTU a chiarimenti, poiché egli, in contrasto con le valutazioni di tutti i consulenti di parte, ha ritenuto non sanabili determinate difformità urbanistiche e ancora precaria la statica dell'edificio; inoltre, perché non ha indicato in dettaglio quali sarebbero gli interventi necessari per risolvere l'uno e l'altro aspetto, descrivendoli solo sommariamente e cumulativamente;

ritenuto che:

- l'autorità amministrativa, nell'impartire l'ordine di sgombero, ha precisato che *“l'edificio potrà essere nuovamente abitato ed utilizzato soltanto a seguito della rimozione delle opere abusive e del consolidamento statico”*; ciò significa che l'Amministrazione consentirà ai condomini di far rientro nelle loro case solo quando riterrà integrati i due presupposti del consolidamento e della conformità urbanistica;
- a nulla potrebbe valere, per ottenere una nuova agibilità e l'autorizzazione al rientro, il convincimento del CTU o del giudice di una causa della quale



il Comune non è parte, relativo a quali lavori debbano essere considerati necessari e sufficienti a raggiungere lo scopo: non è il tribunale ad aver revocato l'agibilità ed imposto ai condomini lo sgombero né il giudice è chiamato a valutare la legittimità dell'ordinanza sindacale, sarà quindi la stessa autorità amministrativa che ha adottato il provvedimento a verificare, dal suo punto di vista, se vi è stata o meno ottemperanza;

- diversamente da quanto ritenuto con la precedente ordinanza del 7/8/13, dunque, al fine di porre fine alla situazione di grave disagio rappresentata dai ricorrenti nel procedimento d'urgenza, i lavori da eseguire (di consolidamento, da un lato, e per la conformità urbanistica, dall'altro) dovranno essere quelli assentiti dall'ente locale, previa loro individuazione eventualmente concordata tra la P.A. ed il soggetto tenuto ad eseguirli: sì che possa essere ottenuta con certezza la revoca dell'ordinanza sindacale;
- si ribadisce infatti che il procedimento d'urgenza non ha tratto origine dal rischio di veder perduti i propri diritti sull'immobile o pregiudicata l'incolumità personale (per il pericolo di crollo del fabbricato, che tutte le parti, tra l'altro, ritengono ora insussistente: negando quindi la sussistenza di questo eventuale presupposto del ricorso ex art. 700 cpc), bensì dal grave nocumento patrimoniale e non patrimoniale determinato dall'ordinanza sindacale di sgombero: talché, per chiudere la fase processuale sommaria, si potrà ritenere sufficiente l'adozione di tutti e solo quei provvedimenti necessari ad eliminare il danno rappresentato;

ritenuto ancora che:

- con riferimento alla difformità urbanistica, se essa possa essere sanata, nel senso proprio del termine, o eliminata mediante demolizione dei manufatti, o superata dalla concorde volontà di tutte le parti (come sembra essere stato chiesto dal Comune, per esempio, con riferimento alla terrazza), sarà onere del proprietario Checcucci verificarlo e procedere di conseguenza, salva la ripetizione delle spese e/o il risarcimento danni, se richiesti, nei confronti di chi abbia eventualmente dato origine agli abusi;
- a questo proposito il giudice, ritenendo fondato il ricorso d'urgenza, potrà limitarsi ad impartire alla parte l'ordine di attivarsi entro un termine certo e breve, per consentire alle altre parti il rientro nelle rispettive abitazioni il prima possibile; e destinatario del provvedimento non potrà che essere l'attuale proprietario dell'immobile ove si trovano i manufatti abusivi, l'unico ad avere il potere di intervenire all'interno della sua proprietà;



- con riferimento al consolidamento dell'edificio, la CTU è risultata comunque utile nella parte in cui, individuando le possibili criticità, spiega che tutti i lavori necessari a superarle interessano parti comuni dell'edificio: dal che discende che il soggetto tenuto ad eseguirli sarà il condominio, se costituito, o comunque la comunione dei proprietari delle parti comuni;
- a questo proposito si osserva che il ricorso d'urgenza è stato presentato dagli stessi proprietari delle parti comuni (Bettini, Ceccarelli, Masini, Migliorini e Lapini) mentre l'unico altro proprietario (Checcucci) ha sempre dichiarato di essere disposto a partecipare alle opere di consolidamento: le parti non hanno dunque che da incaricare un'impresa specializzata e i professionisti del caso, eventualmente anche con delibera adottata a maggioranza, perché realizzino quelle opere che saranno ritenute dal Comune necessarie al rilascio dell'agibilità;
- ovviamente resta impregiudicata l'individuazione del soggetto tenuto al pagamento delle spese; ma a questo proposito si osserva (1) che secondo il CTU la precarietà statica dell'immobile sarebbe determinata sia dalle condizioni preesistenti dell'immobile (con conseguente responsabilità collettiva dei comproprietari) che dalle opere eseguite da Coimcos e da Checcucci (con conseguente loro responsabilità individuale); (2) che secondo gli intervenuti, Coimcos con gli atti di vendita degli appartamenti li avrebbe comunque garantiti da ogni pregiudizio, talché qualunque spesa dovesse essere ricondotta alla collettività dei proprietari potrebbe essere sostenuta o rimborsata dalla società venditrice; (3) che, tuttavia, il presente ricorso cautelare non è diretto ad assicurare l'adempimento da parte di Coimcos dei suoi obblighi di garanzia, bensì a consentire il rientro in casa dei condomini, per la qual cosa non vi è che da iniziare subito i lavori di consolidamento richiesti dal Comune; (4) la CTU espletata tornerà utile anche per individuare i soggetti cui imputare la spesa delle opere realizzate, in relazione all'origine delle criticità cui dovrà essere posto rimedio; oppure, una volta riottenuta l'agibilità dell'edificio, laddove residuasse a parere di alcuna delle parti la necessità di eseguire lavori ulteriori: ma ciò attiene al merito della causa ordinaria, non al sub-procedimento d'urgenza e non è qui oggetto di trattazione;



considerato infine che:

- il ricorso d'urgenza è da considerare fondato con riferimento all'esecuzione di tutte le opere necessarie a recuperare una conformità urbanistica, posto che anche tale aspetto ha determinato l'adozione del provvedimento amministrativo di sgombero, secondo quanto già esposto in punto di *fumus* e di *periculum* con l'ordinanza del 7/8/13;
- è da osservare che i ricorrenti hanno chiesto al tribunale di nominare un proprio consulente al quale affidare il progetto e la direzione dei lavori, da eseguire a spese di Checcucci e/o di Coimcos; in questi termini la domanda non può essere accolta, poiché il tribunale diventerebbe in tal modo il committente dei lavori, laddove il giudice della cognizione può solo ordinare o condannare una parte ad eseguirli; eventualmente, in caso di inottemperanza, si potrà procedere ad una esecuzione in danno ma nelle forme di cui agli art. 612 e ss. cpc, sotto la direzione del giudice della cautela; non è invece possibile disporre subito una esecuzione coattiva, senza prima aver dato modo alla parte di provvedere spontaneamente all'ordine giudiziale;
- in ogni caso la domanda cautelare, da leggersi congiuntamente alla richiesta di porre le spese a carico di Checcucci e/o di Coimcos, può essere interpretata come volta ad ottenere la realizzazione delle opere necessarie ad ottenere la conformità dell'edificio, non solo ponendola a carico dei responsabili ma prevedendo che sia anche a loro cura;
- la mancanza di una sostanziale controversia tra le parti, sia in ordine alla necessità di eseguire opere di consolidamento (inizialmente da tutti affermata, ora da tutti negata), sia in ordine alla individuazione delle opere necessarie (per la quale saranno decisive le indicazioni del Comune), impedisce invece di accogliere il ricorso su questo punto specifico; peraltro tali opere, come già detto, se necessarie per la revoca dell'ordinanza sindacale, riguarderebbero parti comuni e dovrebbero perciò essere realizzate dal condominio, sì che l'accoglimento del ricorso si tradurrebbe in un ordine dato principalmente ai ricorrenti medesimi di fare ciò che essi chiedono sia imposto alle altre parti del processo.



P. Q. M.

Il tribunale di Firenze, respinte le richieste di rinnovazione della CTU o di chiamata a chiarimenti del consulente e visti gli art. 700, 669 bis e ss. cpc,

ordina

a Mario Checcucci di procedere immediatamente alla sanatoria delle difformità urbanistiche, o alla demolizione dei relativi manufatti, secondo quanto richiederà e autorizzerà il Comune di Greve al fine del rilascio della agibilità dell'intero edificio:

- dando incarico ad un professionista e/o ad impresa specializzata entro il termine di 15 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza,
- presentando al Comune un progetto di intervento entro il mese successivo all'incarico,
- completando gli interventi entro i tre mesi successivi all'inizio dei lavori;

rigetta

ogni altra istanza cautelare e rinvia all'udienza del **13/3/14** ore **13.00** per l'ulteriore trattazione.

Firenze, 19/02/2014

Il giudice
dott. Niccolò Calvani

