

# Prevenzione incendi in condominio: anche i magazzini pagano per le misure di protezione attiva

di Roberto Rizzo

Il Tribunale di Milano estende l'obbligo di contribuzione alle spese ai proprietari di locali non destinate ad autorimesse

**Martedì 11 aprile 2023**

La materia della prevenzione, o più correttamente, della protezione dagli incendi nei condomini, si è arricchita di un ulteriore capitolo in seguito ad una recente pronuncia del **Tribunale di Milano** che, con la **sentenza numero 2137 del 15 marzo 2023**, ha esteso l'obbligo di contribuzione alle spese per l'acquisto dei dispositivi di protezione attiva, dalle (sole) autorimesse, ai magazzini/depositi ubicati nei locali seminterrati.

## La differenza tra la prevenzione e la protezione antincendio in condominio

Nell'ambito della sicurezza antincendio, è assolutamente necessario avere ben chiara la distinzione sussistente tra la *prevenzione antincendio* e la *protezione antincendio*, in quanto questi due termini rappresentano due momenti concettualmente, oltre che fattualmente, ben distinti e separati all'interno dell'unico, e più articolato, procedimento attraverso il quale i sistemi di sicurezza di cui dev'essere dotato il condominio entrano in gioco per contenere al minimo, e contrastare, il pericolo di (innesco e propagazione dell') incendio.

Più precisamente, se con il termine [prevenzione incendio](#) si fa riferimento all'insieme delle misure adottate per ridurre al minimo la possibilità che si determini l'innesco e la propagazione di un incendio, per *protezione incendio* si intendono, invece, tutti gli ulteriori accorgimenti di natura tecnica posti in essere per contenere i danni che possono derivare dall'incendio che si sia comunque sviluppato, nonostante le misure di prevenzione correttamente adottate.

Nell'ambito, poi, della *protezione incendio* così definita, occorre ulteriormente distinguere tra *le misure di protezione attiva*, ossia quegli strumenti che per realizzare lo scopo di estinguere il fuoco richiedono necessariamente un intervento dell'uomo (si pensi, ad esempio, ad estintori, idranti o rivelatori di fumo), e *quelle di protezione passiva* che, al contrario, hanno la facoltà di proteggere dal fuoco senza la necessità dell'azione positiva di un soggetto agente (ne costituiscono un esempio le barriere antincendio, i sistemi di ventilazione ed i sistemi di aspirazione).

## Cosa ha deciso il Tribunale di Milano

Il caso deciso dal giudice meneghino è di particolare interesse, in quanto la pronuncia si discosta dall'orientamento della giurisprudenza di legittimità e di merito (Cass. Sent. 17268/2015; Tribunale di Bologna Sent. 493/ 2015) secondo il quale i costi per dispositivi di protezione attiva, a differenza di quelli relativi ai dispositivi di protezione passiva, devono essere ripartiti (non tra tutti i condòmini, in base al valore dei millesimi di proprietà, ai sensi dell'articolo 1123, primo comma del codice civile, ma) unicamente tra i proprietari dei box auto, ai sensi dell'[articolo 1123, terzo comma del codice civile](#).

Più precisamente, il Tribunale di Milano, rigettando integralmente le richieste di parte attrice, ha confermato la legittimità della delibera impugnata che aveva posto anche a carico dei proprietari dei magazzini (non adibiti ad autorimessa o box auto), le spese relative all'installazione di opere di *protezione attiva* (idranti ed estintori) all'interno dei locali interrati dello stabile, necessarie al fine di ottenere il certificato di prevenzione incendi.

### Incendi in condominio: la decisiva l'ubicazione materiale dei locali interessati

Ad avviso del giudice, gli elementi dirimenti, che inducono a propendere per la **legittimità della ripartizione** contestata sono due: a) l'allocazione del magazzino di proprietà dell'attore all'interno della medesima parte comune nella quale insistono e sono ubicati i box auto e b) la possibilità, non contestata, di accesso al e dal magazzino stesso, dalla ed alla medesima parte comune interessata dagli interventi di protezione antincendio.

Ed infatti, osserva il decidente, se è vero, come è vero, che la protezione attiva è deputata a **proteggere cose e persone** che utilizzano i locali adibiti ad autorimessa, è altrettanto vero che tale specifica protezione non può che riguardare anche le cose ed i beni (anche immobili) ubicati e/o custoditi in locali collocati in zona autorimesse e le persone che, attraverso quella stessa zona, anche con l'utilizzo di automezzi, possono accedere a locali di loro esclusiva proprietà (che pure autorimesse non sono).

Concludere diversamente, nel caso di specie, condurrebbe ad una conseguenza illogica: attribuire le spese di protezione attiva, necessaria a contenere le eventuali conseguenze negative di un incendio, solo ad una parte di condòmini (peraltro minoritaria), che pure sono coinvolti nelle cause e nelle conseguenze del rischio incendio esattamente come quelli (in maggioranza) che, invece, possiedono nei seminterrati comuni i box auto e le autorimesse e sono, per questo, direttamente e certamente, interessati agli obblighi della normativa antincendio.

Articolo tratto da *Teknoring*