

N. R.G. 31243/2013



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO
QUARTA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Antonella Cozzi
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **31243/2013** promossa da:

COND. VIALE MONTENERO N. 73 MILANO (C.F. 95518340153), con il patrocinio dell'avv. **FRONTE SALVATORE PALMIRO**, elettivamente domiciliato in Indirizzo Telematicopresso il difensore avv. **FRONTE SALVATORE PALMIRO**

ATTORE

contro

COND. PIAZZA CINQUE GIORNATE N. 6 MILANO (C.F.), con il patrocinio dell'avv. **DE STASIO MATTEO ADRIANO** e dell'avv. **ALESSANDRO MARINIELLO**, elettivamente domiciliato in **PIAZZA CINQUE GIORNATE, 6 20129 MILANO** presso il difensore avv. **DE STASIO MATTEO ADRIANO**

CONVENUTO

CONCLUSIONI

Per **COND. VIALE MONTENERO N. 73 MILANO**

Piaccia all'Ill.mo Tribunale di Milano adito, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione reietta, così giudicare:

- 1) accertare che l'installazione del cartellone pubblicitario, per cui è giudizio, da parte del Condominio di Piazza Cinque Giornate n°6, Milano, invade la proprietà del Condominio di Viale Montenero n°73, Milano, lede il diritto di proprietà e il possesso dello stesso, e, per gli effetti, disporre la rimozione del suindicato cartellone pubblicitario, a cura e a spese a carico del Condominio Convenuto;
- 2) dichiarare tenuto e, quindi, condannare il Convenuto al risarcimento di tutti i danni patiti e patienti dell'Attore in conseguenza del comportamento illegittimo per cui è giudizio, con riserva di quantificazione in separato giudizio;
- 3) respingere tutte le domande ed eccezioni ex adverso formulate, in quanto totalmente destituite di fondamento, sia in fatto che in diritto;
- 4) condannare il Convenuto al pagamento delle spese e al compenso professionale di causa e di sentenza, oltre alle successive occorrenze ed oltre a C.P.A. ed I.V.A., come per legge;
- 5) in via istruttoria di subordine, l'Attore chiede che l'Ill.mo Giudicante voglia ammetterlo alla



prova per interrogatorio formale e testimoni sulle circostanze indicate nella narrativa dell'atto di citazione, da 1) a 13), da intendersi qui integralmente riscritte e precedute dalle parole "vero che.", espunto ogni eventuale giudizio. Si indica quale testimone il Sig. Angelo La Rosa, c/o lo Studio Sozzi S.r.l., con sede in Milano, Via P.F. Mola n°34.

Con riserva di dedurre, produrre, articolare ulteriori mezzi istruttori ed indicare il nominativo di nuovi testimoni.

Per COND. PIAZZA CINQUE GIORNATE N. 6 MILANO

Piaccia al Tribunale adito, nella persona del Giudice Unico designato, così giudicare:

- in via preliminare: dichiarare il difetto di legittimazione attiva dell'Amministratore del Condominio di Viale Montenero n. 73, Milano, a promuovere il presente giudizio; con ogni consequenziale statuizione in ordine alle competenze di lite;
- nel merito: respingere, siccome infondate in fatto e diritto, tutte le domande svolte dal Condominio di Viale Montenero n. 73, Milano;
- condannare il Condominio di Viale Montenero n. 73, Milano, alla rifusione di spese e competenze di lite.

In via istruttoria, si ribadisce l'opposizione all'ammissione delle prove dedotte da parte del Condominio di Viale Montenero n. 73, per i motivi esposti nella Memoria *ex art.* 183, sesto comma, c.p.c., n. 3, del 28/07/2014.

Motivazione

Con atto di citazione ritualmente notificato, il Condominio di Viale Montenero n 73 Milano evocava in giudizio il Condominio di Piazza Cinque Giornate n 6 Milano, chiedendo di condannare il convenuto alla rimozione di un cartellone pubblicitario installato sulla parte più alta del muro divisorio, che sporge sul proprio tetto, determinando un limite all'utilizzo del proprio bene; chiedeva anche la condanna del convenuto al risarcimento del danno, da liquidare in separato giudizio.

Il Condominio di Piazza Cinque Giornate n 6 si costituiva in giudizio, eccependo il difetto di legittimazione attiva dell'amministratore del condominio a svolgere la domanda da qualificare come una rivendica di comproprietà del muro e nel merito chiedeva il rigetto delle domande attoree.

Venivano concessi i termini di cui all'art. 183 VI comma c.p.c., quindi non venivano ammesse le prove dedotte dall'attore e la causa veniva rinviata per la precisazione delle conclusioni.

All'udienza del 20.4.2016 la causa veniva trattenuta in decisione sulle conclusioni precisate dalle parti, con i termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

Deve essere esaminata e respinta, in quanto infondata, la domanda preliminare di difetto di legittimazione attiva dell'Amministratore del Condominio di Viale Montenero n 73 a promuovere il giudizio, considerato che l'attore non rivendica la comproprietà del muro divisorio nella parte sovrastante il proprio stabile, ove è installato il cartellone pubblicitario, ma assume la lesione della sua proprietà, intesa come prolungamento in verticale dello spazio sovrastante il suolo di proprietà per



l'installazione del cartellone pubblicitario. L'azione proposta rientra quindi nelle attribuzioni dell'Amministratore del condominio, ex art. 1130 cod. civ., che risulta autorizzato ad agire in giudizio con deliberazione del 5.6.2012.

Nel merito la domanda attorea è fondata e deve essere accolta per i motivi di seguito indicati.

E' circostanza pacifica in causa, oltre che risultante dalle fotografie prodotte, che il cartellone pubblicitario per cui è causa è installato sulla parte del muro divisorio del Condominio di p.zza Cinque Giornate sovrastante il tetto del Condominio di viale Montenero, a pochi metri dal tetto, con sporto nello spazio aereo sovrastante il tetto medesimo.

Ai sensi dell'art. 840 cod. civ., lo spazio aereo sovrastante un'area appartiene al proprietario dell'area stessa, che, tuttavia, non può escludere attività di terzi quando siano tali da non pregiudicare alcun suo legittimo interesse, in relazione alle concrete possibilità di utilizzazione di tale spazio aereo.

Nella specie, al fine di stabilire se l'immissione dello sporto del cartellone pubblicitario nello spazio aereo sovrastante la proprietà altrui sia preclusa o consentita, occorre valutare se sussista l'interesse del proprietario dell'area, su cui sporge il cartellone, ad escluderlo.

Le parti hanno richiamato la giurisprudenza della Suprema Corte, ed in particolare la sentenza Sez. 2, **Sentenza n. 17207** del 11/08/2011 secondo cui “ *La sussistenza dell'interesse del proprietario del suolo ad escludere l'attività di terzi, che si svolga nello spazio sovrastante, ai sensi dell'art. 840, secondo comma, cod. civ., va valutata con riferimento non soltanto all'attuale situazione e destinazione del suolo, ma anche alle sue possibili, future utilizzazioni, sia pure in concreto non individuate, purché compatibili con le caratteristiche e la normale destinazione del suolo medesimo, a nulla rilevando che questo sia attualmente soggetto a servitù incompatibili con l'utilizzazione edificatoria dello spazio ad esso sovrastante da parte del proprietario. Tali limitazioni, infatti, potendo venir meno nel tempo, non escludono che alla futura utilizzazione del suolo possa derivare pregiudizio dalla tolleranza di violazioni corrispondenti all'illegittimo esercizio di nuove servitù, le quali potrebbero costituirsi per usucapione, incidendo, quindi, in via autonoma sulle possibili future utilizzazioni del fondo*”.

L'interesse che consente di escludere l'utilizzo dello spazio aereo sovrastante la proprietà deve quindi essere un interesse concreto, anche se non attuale.

Nella specie l'interesse del Condominio di Piazza Cinque Giornate n 6 Milano a sfruttare lo spazio aereo immediatamente sovrastante il tetto è certamente concretamente ipotizzabile (ad esempio: per realizzare un intervento di sopraelevazione, di recupero del sottotetto, di restauro,...), anche se non attuale (ad esempio: per la normativa edilizia vigente,...), con la conseguenza che è legittima l'opposizione all'installazione del cartellone pubblicitario, ex art. 840 cod.civ..



Deve pertanto essere accolta a domanda attorea di condanna del Condominio convenuto alla rimozione del cartellone pubblicitario per cui è causa.

Quanto alla domanda risarcitoria, si osserva che l'attore ha chiesto una condanna generica, per i danni conseguenti al comportamento illegittimo del Condominio convenuto per l'installazione del cartellone pubblicitario, riservandosi di agire in un separato giudizio.

La domanda di condanna generica deve essere accolta.

Infatti, l'illegittima installazione del cartellone pubblicitario è un fatto potenzialmente produttivo di un danno, trattandosi di una installazione che richiede interventi per la sostituzione dei pannelli pubblicitari, ricadenti sul tetto del Condominio attoreo.

La potenziale idoneità lesiva dell'installazione illegittima del cartellone pubblicitario è sufficiente per accogliere la domanda di condanna generica, che non richiede l'accertamento dell'effettiva sussistenza del danno e della sua quantificazione, che saranno oggetto del futuro giudizio (cfr Cass. Sez. 2, *Sentenza n. 15335 del 13/09/2012 La pronuncia di condanna generica al risarcimento presuppone soltanto l'accertamento di un fatto potenzialmente produttivo del danno, rimanendo l'accertamento della concreta esistenza dello stesso riservato alla successiva fase, con la conseguenza che al giudice della liquidazione è consentito di negare la sussistenza del danno, senza che ciò comporti alcuna violazione del giudicato formatosi sull' "an"*). Anche sentenze Cass. 1 agosto 2001 n. 10453; Cass. 7 febbraio 1998 n.1298;Cass. 15 maggio 1996 n. 4514; Cass. 7 dicembre 1994 n. 10501; Cass. 6 marzo 1992 n. 2714).

Le spese di lite seguono al soccombente del convenuto e si liquidano come da dispositivo ex D.M. 55/2014, tenuto conto della non complessità della questione trattata e della natura documentale della causa.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

- 1) Accerta l'illegittima installazione del cartellone pubblicitario per cui è causa da parte del Condominio di Piazza Cinque Giornate n 56 Milano e condanna il Condominio di Piazza Cinque Giornate n 56 Milano, in persona dell'amministratore p.t., alla sua immediata rimozione;
- 2) Condanna il Condominio di Piazza Cinque Giornate n 56 Milano al risarcimento del danno in favore del Condominio di Viale Montenero n 73 Milano, da determinare nell'*an* e nel *quantum* con separato giudizio;



- 3) Condanna il Condominio di Piazza Cinque Giornate n 56 Milano alla rifusione delle spese di lite in favore del Condominio di Viale Montenero n 73 Milano, che liquida in € 3.600,00 per compenso, € 450,00 per spese, oltre 15 % per spese forfetarie, c.p.a. e i.v.a..

Milano, 18 luglio 2016

Il Giudice
dott. Antonella Cozzi

