

Sent. 6344/2008
Rep. 5026/2008

N. 45495/05 R.G.



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Tribunale di Milano
IV Sezione Civile

Il Giudice Istruttore Dott. Laura Tragni, in funzione di Giudice Unico
ha pronunciato la seguente

s e n t e n z a

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato
promossa con atto di citazione notificato il 17/6/2005

da

[REDACTED]

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), in persona dell'Amministratore *pro tempore*, elettivamente domiciliato in Milano, Viale Cirene n. 7 presso lo studio degli Avv. Andrea De Ambrogio e Guido Mella che lo rappresentano e difendono per delega a margine dell'atto di citazione

- ATTORE -

contro

[REDACTED] C.F. [REDACTED], in persona dell'Amministratore *pro tempore*, elettivamente domiciliato in Milano, Corso Lodi n. 78 presso lo studio dell' Avv. Michele Conti che lo rappresenta e difende per delega a margine alla comparsa di costituzione e risposta

- CONVENUTO -

e contro

[REDACTED] (P.IVA **[REDACTED]**), in persona del legale rappresentante *pro tempore*, elettivamente domiciliata in Milano, via Andegari n. 4/A presso lo studio dell'Avv. Federico Barbàra che la rappresenta e difende in giudizio, unitamente all'Avv. Caterina Principato, per delega in calce alla comparsa di costituzione e risposta

- TERZA CHIAMATA -

All'udienza di precisazione delle conclusioni, i procuratori delle parti - come sopra costituiti - concludevano come da fogli siglati dal G.I. ed allegati al verbale.

Svolgimento del processo.

Con atto di citazione ritualmente notificato il [REDACTED] conveniva in giudizio innanzi a questo Tribunale il [REDACTED] per sentirlo condannare alla rimozione della struttura metallica atta al posizionamento di cartelloni pubblicitari luminosi installata sulla parete cieca dello stabile condominiale convenuto ma aggettante sulla proprietà del Condominio attore.

Si costituiva in giudizio il [REDACTED] eccependo, in via preliminare, la propria carenza di legittimazione passiva avendo il Condominio convenuto concesso alla [REDACTED] la locazione del muro cieco per l'installazione di una insegna luminosa con assunzione da parte della locataria, in forza della clausola di cui al punto 2.11, di "ogni responsabilità, civile e penale, derivante da eventuali contestazioni sollevate da inquilini e condomini adiacenti all'impianto, impegnandosi a derimere eventuali controversie, sollevando il locatore da ogni onere e responsabilità al riguardo".

Chiedeva pertanto di essere autorizzato alla chiamata in giudizio della [REDACTED] formulando in ogni caso richiesta di rigetto della domande attorea.

La terza chiamata [REDACTED] si costituiva in giudizio eccependo in via preliminare la nullità dell'atto introduttivo del giudizio e la propria carenza di legittimazione passiva con riferimento alla domanda attorea di *actio negatoria servitutis* non avendo mai posto in essere contegni volti a negare i diritti dominicali del Condominio attore.

Chiedeva nel merito il rigetto per lo stesso motivo delle domande di parte attrice avendo i propri tecnici utilizzato una piattaforma aerea per l'installazione della struttura ed essendosi limitato il necessario accesso

alla tettoia del passo carrabile di proprietà del Condominio attore esclusivamente per la posa dei cavi elettrici nella parte bassa della cornice e per un tempo protrattosi in tutto per circa 15 minuti.

Contestava infine anche la domanda risarcitoria e di messa in pristino stato giacchè le asserite immissioni nocive e moleste erano allo stato da escludere non essendo la struttura mai stata posta in funzione e, in ogni caso, avendo la [REDACTED] rispettato nella sua installazione tutte le previsioni di cui alla vigente normativa.

Esperito infruttuosamente il tentativo di conciliazione, il Giudice assegnava i termini per il deposito delle memorie di cui agli artt. 183 V comma e 184 c.p.c. ed all'esito, ritenuto di rimettere le questioni istruttorie alla decisione finale unitamente al merito della causa, fissava udienza per la precisazione delle conclusioni.

Alla scadenza dei termini per il deposito delle difese conclusionali, la causa è stata definitivamente trattenuta in decisione.

Motivi della decisione.

Va preliminarmente respinta l'eccezione di difetto di giurisdizione passiva sollevata dalla difesa del Condominio convenuto.

Ed invero se soggetto passivo della domanda è colui contro il quale la domanda è proposta e che nella domanda stessa è affermato soggetto passivo del diritto o comunque violatore di quel diritto, non vi è dubbio che è il Condominio convenuto, titolare della facciata costruita in aderenza con il Condominio attore, ad avere consentito a terzi, in virtù di un rapporto obbligatorio e non reale, l'installazione su una porzione immobiliare di sua proprietà di strutture che, nella prospettazione attorea, invadono e disturbano quella altrui.

Va altresì precisato che l'esame demandato al Tribunale deve essere più opportunamente circoscritto, rispetto al tenore delle domande formulate dall'attore, ad accertare la legittimità dell'installazione della struttura metallica con insegna luminosa collocata sulla parete cieca di proprietà del Condominio convenuto giacché con riferimento alle domande del Condominio attore che tendono al riconoscimento di suoi diritti reali lo stesso non risulta titolare, sul punto, di un interesse ad agire non avendo fornito la prova che la sua proprietà o l'intensità del suo diritto fosse stata in alcun modo contestata o posta in dubbio.

Così delimitato l'oggetto della domanda, si deve concludere per l'illegittimità dell'installazione del manufatto consistente in una struttura metallica con riflettori sporgenti della lunghezza di mt. 2 per l'illuminazione di cartelloni pubblicitari (doc. 3 fascicolo terza chiamata) collocato sulla parete cieca di proprietà del Condominio convenuto giacché, stante la pacifica e non contestata proprietà del lastricato di copertura dei garage e della parte bassa adiacente allo stabile condominiale di ██████████ in capo al Condominio attore, lo stesso è altresì proprietario, in forza del disposto di cui all'art. 840 c.c., della sovrastante colonna d'aria concepita come proiezione verso l'alto dell'area su cui l'edificio è costruito.

Non vi è dubbio allora che sussiste l'interesse del Condominio attore proprietario del suolo ad escludere le attività di terzi che si svolgano, come nel caso di specie, nello spazio sovrastante dovendosi sotto tale profilo valutare, secondo un consolidato orientamento giurisprudenziale (cfr. per tutte Cass. 11/10/2004 n. 20129), non soltanto l'attuale situazione e destinazione del suolo, ma anche le sue possibili future utilizzazioni, sia pure in concreto non individuate, purché compatibili con le caratteristiche e la normale destinazione del suolo medesimo.

Quanto alla posizione della terza chiamata [REDACTED] si deve osservare che, al di là della clausola 2.11 invocata per la chiamata in giudizio della stessa, il Condominio convenuto con il contratto sottoscritto l'11/5/2004 ha concesso in locazione il muro cieco del proprio stabile per la realizzazione di un'insegna luminosa, autorizzando espressamente l'installazione sulla parete di ancoraggi e strutture portanti atti ad accogliere gli impianti pubblicitari.

Poichè tuttavia un qualunque impianto non avrebbe comunque potuto rimanere nella pellicola di aderenza della proprietà del Condominio convenuto ma avrebbe comportato una sporgenza ancorchè minima con invasione dello spazio sovrastante il fondo del vicino, tale circostanza ha fatto sì che il Condominio convenuto, non avendone i poteri, locasse una cosa altrui.

Una siffatta situazione esorbita dalla previsione di manleva contenuta nella clausola 2.11, riguardando un elemento assolutamente intrinseco ed interno all'oggetto del contratto con conseguente insussistenza dei presupposti per l'invocata garanzia. †

Alla luce di tali considerazioni va pertanto respinta la domanda formulata in via subordinata dal Condominio convenuto nei confronti della [REDACTED]

Le spese di lite sostenute dall'attore e dalla terza chiamata seguono la soccombenza e vanno pertanto poste a carico del Condominio convenuto.

P. Q. M.

Il Giudice Istruttore, in funzione di Giudice Unico, definitivamente pronunciando nella causa promossa dal [REDACTED] nei confronti del [REDACTED] e con la chiamata in

causa di [REDACTED] disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione così provvede:

- 1) respinge l'eccezione di carenza di legittimazione passiva sollevata dal Condominio convenuto;
- 2) condanna il [REDACTED] in persona dell'Amministratore *pro tempore*, a rimuovere immediatamente la struttura installata sulla parete cieca dell'edificio condominiale invadente l'area e il sovrastante spazio aereo di proprietà del Condominio attore;
- 3) respinge le domande formulate dal Condominio convenuto nei confronti della terza chiamata;
- 4) condanna il [REDACTED] a rimborsare le spese di lite che si liquidano per il Condominio attore in complessivi € 7.879,50 di cui € 3.700,00 per onorari, € 3.443,00 per diritti ed € 736,50 per spese, oltre rimborso forfettario ed accessori come per legge, e liquidate d'ufficio per la terza chiamata, in assenza di nota spese, in complessivi € 3.000,00.

Così deciso in Milano, il 28 aprile 2008.

Il Giudice
Dott. Laura Tragni

