



RG n. 76243/05

SENT. N° 4513/08  
P. 3596/08

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE XIII° CIVILE

In persona del giudice monocratico, il Giudice Dott.ssa Sabrina Bocconcello ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa RG 76243/05

promossa da

[REDACTED] - [REDACTED] (P.I. [REDACTED]) in persona dell'Amministratore Rag. [REDACTED] elettivamente domiciliato in Milano, P.za Cinque Giornate n. 6, presso lo studio dell'Avv. Alberto Ungarelli. che lo rappresenta e difende in virtù della procura a margine dell'atto di citazione

- attore -

contro

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) rappresentate e difese dall'Avv.to Giovanni Cavallaro ed elettivamente domiciliate presso lo studio di questi in Milano, Via Ludovico da Viadana n. 9, come da mandato in calce alla copia notificata dell'atto di citazione

- convenute -

e contro

[REDACTED] in persona del legale rappresentante pro tempore dott. [REDACTED] con sede in [REDACTED] rappresentata e difesa dagli Avv.ti Carlo Alberto Marchi e Salvatore Petrignano ed elettivamente domiciliato presso lo studio di quest'ultimo in Milano, Via Mauro Macchi n. 27, come da delega in calce all'atto di citazione notificato

- terza chiamata -

CONCLUSIONI così come precisate all'udienza del 11.03.2008



### Fatto e svolgimento del processo

Con atto di citazione notificato l'11.10.2005 e il 9.11.2005, il Condominio di Via [redacted] - Milano conveniva in giudizio innanzi il Tribunale di Milano le Sigg.re [redacted] ed [redacted] al fine di ottenere la rimozione dei cartelloni pubblicitari posti nello spazio sovrastante il tetto dell'edificio condominiale ed il risarcimento del danno patito in quanto l'affissione dei detti cartelloni avrebbe violato il diritto di proprietà del condominio ed il diritto di sopraelevazione del condominio attore.

Le convenute, costituendosi in giudizio deducevano di avere concesso in locazione lo spazio in questione alla [redacted] e che era sta quest'ultima ad aver installato i cartelloni pubblicitari, respingendo quindi ogni addebito in merito e chiamando in causa quest'ultima a manleva da ogni responsabilità.

La causa veniva assegnata alla dott.ssa [redacted] della Sezione XIII e l'udienza veniva differita al 24 marzo 2006. In detta sede si costituiva la terza, chiamata la quale, con il proprio atto difensivo respingeva ogni addebito eccependo comunque di non aver leso alcun diritto di sopraelevazione.

Il Giudice rinviava la causa all'udienza del 4.07.2006 per la comparizione personale delle parti dando termini per il deposito di memorie ex art. 180 cpc e per repliche.

Alla fissata udienza i rispettivi legali facevano rilevare che le parti non erano comparse in quanto non vi era possibilità di addivenire ad una soluzione bonaria, pertanto il Giudice preso atto della impossibilità di esperire il tentativo di conciliazione rinviava la causa all'udienza del 27.11.06 per la discussione sull'ammissione dei mezzi istruttori, concedendo termini per il deposito delle memorie ex art. 184 c.p.c.

Alla fissata udienza, stante l'irreperibilità del fascicolo di causa, quest'ultima veniva rinviata al 22.12.2006, mandando alla cancelleria per il reperimento del fascicolo.

Alla fissata udienza a seguito della discussione sui mezzi istruttori il Giudice rinviava la causa all'udienza del 23.02.07 lasciando impregiudicati i diritti di udienza.

Successivamente, il 23.02.2007, a seguito della discussione sulle istanze istruttorie il Giudice, ritenuti i capitoli di prova dedotti dalle parti superflui ai fini della decisione e ritenuta la causa matura per la decisione, rinviava la causa all'udienza de 15.06.07 per la precisazione delle



conclusioni precisate le quali il Giudice tratteneva la causa in decisione assegnando i termini di legge per il deposito delle comparse conclusionali e delle relative repliche.

Stante la comunicazione di cancelleria del 25.01.2008 attestante il mancato rinvenimento del fascicolo di causa la dott.ssa Bocconcello, con un provvedimento fuori udienza avente data 29.01.2008, autorizzava le parti alla ricostruzione dei propri fascicoli di parte e del verbale di causa disponendo la remissione del fascicolo al ruolo, fissando l'udienza del 11.03.2008.

Alla fissata udienza i legali delle parti depositavano i propri fascicoli ricostruiti e riconoscevano la corrispondenza all'originale del verbale di causa depositato in copia; precisavano nuovamente le proprie conclusioni.

Il Giudice dichiarato ricostruito il fascicolo, tratteneva la causa in decisione senza concedere termini per il deposito degli atti conclusivi poiché già depositati.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

Il Condominio di [redacted] con atto notificato nei confronti delle Sig.re [redacted] e [redacted] chiede al Giudice che condanni le stesse alla rimozione di due cartelloni pubblicitari posti sul frontespizio laterale dello stabile condominiale di cui sono proprietarie, sul presupposto che i detti cartelloni costituirebbero lesione del diritto di proprietà del condominio attore, in particolare al diritto di proprietà che si estende per legge anche allo spazio sovrastante un terreno o un immobile.

Le convenute a fonte della richiesta del condominio hanno chiesto ed ottenuto la chiamata in causa della conduttrice dei cartelloni a manleva di ogni richiesta dell'attore.

Va preliminarmente rilevato che per accertare se sussista un interesse del proprietario del suolo o dell'edificio sottostante lo spazio ad esso sovrastante - e quindi una lesione del detto diritto di proprietà - occorre verificare se sussista in capo al proprietario una concreta possibilità di utilizzazione del medesimo. Ai sensi dell'articolo 840 comma 2° cpc, infatti, le attività di terzi che si svolgono nello spazio sovrastante devono essere valutate secondo la concreta possibilità di utilizzare detto spazio come ambito di utilizzazione effettiva di un potere legittimo sulla



sovrastante superficie compatibile con la normale destinazione del suolo (nel caso in esame dell'edificio sottostante a sopraelevare).

Come noto la sussistenza dell'interesse del proprietario del suolo ad escludere l'attività di terzi, che si svolga nello spazio sovrastante (nella specie: con uno sporto- i cartelloni- protendenti dal fabbricato del vicino), 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.

Tuttavia, ai sensi dell'art. 840 c.c., l'immissione di sporti (nella specie, cartelloni) nello spazio aereo sovrastante il fondo del vicino è consentita quando questi non abbia interesse ad escluderla, cioè quando la stessa immissione intervenga ad un'altezza tale da non pregiudicare alcun legittimo interesse del proprietario del fondo in relazione alle concrete possibilità di utilizzazione di tale spazio aereo.

Ciò posto, l'interesse che segna il limite all'espansione del diritto di proprietà sullo spazio sovrastante deve essere valutato secondo la concreta possibilità di utilizzazione dello spazio come ambito di esplicazione effettiva o virtuale di un potere legittimo sulla sovrastante superficie, compatibile con le caratteristiche e la normale destinazione del suolo, con riferimento, pertanto, non soltanto alla situazione in atto del fondo, ma anche alle sue possibili destinazioni future.

Nel caso di specie:

- è pacifica l'installazione da parte della terza chiamata dei cartelloni oggetto del contendere a fronte di un contratto di locazione tra le convenute e la terza chiamata
- è pacifico che detti cartelloni siano stati installati sul frontespizio laterale dello stabile di proprietà delle convenute



- è pacifico che i cartelloni sporgono anche solo per pochi centimetri verso lo spazio sovrastante il suolo di proprietà del condominio attore, confinante con l'edificio di proprietà delle convenute.

In considerazione del fatto che il secondo comma dell'art. 840 c.c. condiziona l'opposizione del proprietario del suolo (ndr alla installazione di manufatti che si proiettano sulla sua proprietà) alla sussistenza di un suo concreto interesse, nella fattispecie in esame non risulta provato né allegato tale interesse, basandosi invece le difese di parte attrice sull'unico presupposto dell'esistenza del diritto di proprietà dell'area sovrastante il suolo condominiale e la mancanza di autorizzazione da parte del Condominio alla detta installazione.

Pertanto in mancanza di qualsiasi prova in relazione alle concrete possibilità di utilizzazione dello spazio sovrastante il suolo condominiale come ambito di esplicazione effettiva o virtuale di un potere legittimo sulla sovrastante superficie, compatibile con le caratteristiche e la normale destinazione del suolo, con riferimento, pertanto, non soltanto alla situazione in atto del fondo, ma anche alle sue possibili destinazioni future (Cass. 18.1.1987, n. 8482; Cass. 21.10.1991 n. 11117), ed in considerazione dell'altezza in cui sono stati installati i cartelloni, dovrà rigettarsi ogni domanda di parte attrice.

La suddetta statuizione è assorbente di ogni decisione in ordine alle ulteriori domande svolte dalle parti, anche in relazione alla richiesta in via subordinata di un equo indennizzo, posto che non risulta provata alcuna violazione di diritti del Condominio né nella sua consistenza né, tanto meno nella sua sussistenza.

Le spese di lite seguono il criterio della soccombenza: si liquidano a carico del condominio ed

- a favore delle convenute tenuto conto della materia trattata e dell'attività processuale svolta in € 3.605,00 di cui € 105,00 per spese, € 1.500,00 per diritti ed € 2.000,00 per onorari oltre rimborso forfetario ed oneri accessori di legge.

- nonché a favore della terza chiamata- tenuto conto della materia trattata e dell'attività processuale svolta e del fatto che la chiamata del terzo si è resa necessaria per le convenute quale conseguenza delle domande dell'attore- in € 3.105,00 di cui 105,00 per spese, € 1.500,00 per diritti ed € 1.500,00 per onorari oltre rimborso forfetario ed oneri accessori di legge.

La sentenza è esecutiva per legge.



P.Q.M.

Il Tribunale di Milano in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa tra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza ed eccezione disattesa:

- rigetta le domanda di parte attrice.
- condanna il Condominio di [REDACTED] al pagamento delle spese di lite in favore delle convenute che liquida in complessivi in €.3605,00 di cui €.105,00 per spese, €.1500,00 per diritti ed €.2000,00 per onorari oltre rimborso forfetario ed oneri accessori di legge
- condanna il Condominio di [REDACTED] al pagamento delle spese di lite in favore della terza chiamata che liquida in complessivi €.3105,00 di cui 105,00 per spese, €.1500,00 per diritti ed €.1500,00 per onorari oltre rimborso forfetario ed oneri accessori di legge.
- sentenza esecutiva

Così deciso in Milano, li 7 aprile 2008

Il Giudice

