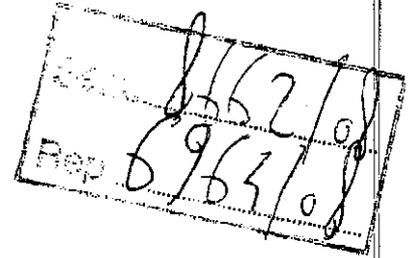


N. 31449/05 R.G.



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 10/5/2005

da

██████████ (C.F. ██████████) elettivamente  
domiciliato in Milano, Via Podgora n. 5 presso lo studio dell'Avv. Raffaele  
Riccio che lo rappresenta e difende, unitamente all'Avv. Elio Mugnaini del  
foro di Pisa, per delega a margine dell'atto di citazione

- ATTORE -

**co n t r o**

██████████ (P. ██████████) in persona del legale  
rappresentante *pro tempore*, elettivamente domiciliata in Milano, via  
Felice Cavallotti n. 13 presso lo studio degli Avv. Augusto Moretti e Luigi  
Giuliano che la rappresentano e difendono per delega a margine della  
comparsa di costituzione e risposta

- CONVENUTA -

All'udienza di precisazione delle conclusioni i procuratori delle parti  
concludevano come da fogli di seguito allegati.

### Svolgimento del processo.

Con atto di citazione ritualmente notificato il signor [REDACTED] titolare di una abitazione-*loft* sita in Milano alla [REDACTED] conveniva in giudizio innanzi a questo Tribunale la [REDACTED] per sentirla condannare alla rimozione di due voluminosi condizionatori d'aria dalla stessa posizionati del tutto arbitrariamente nel giugno 2003 a ~~ridosso della finestra della sua abitazione ed aggettanti sul cortiletto di~~

sua proprietà esclusiva con grave danno e pregiudizio stante la violazione delle distanze legali, del decoro architettonico, le immissioni di rumore e calore, il continuo gocciolio e la limitazione della visuale.

Chiedeva pertanto, oltre alla rimozione dell'impianto, il risarcimento dei danni indicati, in via del tutto prudenziale, in € 25.000,00 e comunque da quantificarsi in corso di causa ed anche in via equitativa ex art. 1226 c.c.

Si costituiva in giudizio la [REDACTED] affermando di avere installato nel giugno 2003 i due condizionatori sulla parete condominiale di pertinenza, di avere inutilmente tentato di sostituirne i motori con altri meno rumorosi ed ingombranti incontrando la ferma opposizione dell'attore che impediva l'ingresso nella porzione di cortile di sua proprietà; di aver agito, non creando l'impianto alcun pregiudizio alla sicurezza e alla statica dell'edificio condominiale, nel pieno rispetto dell'art. 1122 c.c. e con inevitabile violazione delle distanze legali, non rispettate nemmeno dall'attore nel posizionare il suo impianto di climatizzazione, attesa la peculiare conformazione dei luoghi; di avere installato l'impianto dovendo ovviare ai gravi inconvenienti lamentati dalla società conduttrice dei locali di sua proprietà che aveva già comunicato la volontà di recedere dal contratto di locazione.

Chiedeva pertanto il rigetto delle domande attoree e, in via riconvenzionale, la condanna del [REDACTED] al risarcimento dei danni costituiti dalla mancata percezione dei canoni di affitto a seguito della risoluzione del contratto di locazione da parte della società [REDACTED] nonché dagli oneri sostenuti per ottenere l'autorizzazione ad effettuare la

sostituzione dei motori e per le inutili uscite dei tecnici a ciò incaricati. Chiedeva infine, in caso di accoglimento della domanda attorea, la rimozione del condizionatore installato dallo stesso [redacted] in violazione delle distanze legali, sulla parete pertinenziale dell'immobile di sua proprietà.

Esperito infruttuosamente il tentativo di conciliazione, il Giudice procedeva al libero interrogatorio delle parti per la ricostruzione nel loro contraddittorio dello stato dei luoghi ed assegnava i termini per il deposito delle memorie di cui all'art. 184 c.p.c.

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.**

La domanda svolta dall'attore è fondata e va pertanto accolta.

Del tutto illegittima invero appare l'installazione dei due voluminosi condizionatori d'aria fissati dalla convenuta sulla parete condominiale ma aggettanti sul cortiletto di proprietà esclusiva del [redacted] che, in forza del disposto di cui all'art. 840 c.c., è altresì proprietario della sovrastante colonna d'aria concepita come proiezione verso l'alto dell'area sottostante.

Non vi è dubbio quindi che sussiste l'interesse dell'attore, proprietario esclusivo del cortiletto, ad escludere –anche al fine di evitare la costituzione di future servitù- le attività di terzi che si svolgano, come nel caso di specie, nello spazio sovrastante dovendosi sotto tale profilo valutare l'interesse del proprietario del fondo in relazione alle possibilità di utilizzazione dello spazio aereo nonchè, 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, purchè compatibili con le caratteristiche e la normale destinazione del suolo medesimo.

Del tutto priva di giuridica rilevanza è inoltre la circostanza prospettata dalla convenuta in ordine ad un asserito accordo raggiunto con il precedente proprietario per l'installazione di una staffa ancorata al muro in previsione di una successiva installazione dell'impianto di climatizzazione, pacificamente realizzato nel giugno 2003 e cioè in epoca successiva alla vendita a favore del ██████████ giacchè -inerendo in ogni caso tale autorizzazione a beni immobili- avrebbe richiesto l'adozione della forma scritta.

Dall'accertamento dell'illegittimità della installazione dei due macchinari discende l'accoglimento della domanda di risarcimento del danno rimesso alla valutazione del Giudice e che va determinato in via equitativa nella somma complessiva di € 5.000,00 al valore attuale della moneta.

Non può viceversa accogliersi l'ulteriore domanda risarcitoria formulata dall'attore ex art. 96 c.p.c. giacchè nessun elemento probatorio in ordine all'asserito danno è stato allegato al riguardo.

All'accoglimento delle domande attoree consegue il rigetto di quelle formulate dalla convenuta in via riconvenzionale.

Quanto alla domanda svolta dalla ██████████ in via subordinata, diretta ad ottenere la rimozione dell'impianto di aria condizionata installato dall'attore "sulla parete pertinenziale dell'immobile di sua proprietà in violazione delle distanze legali", la stessa non può essere accolta non avendo la convenuta assolto al relativo onere probatorio.

Premesso infatti che, in assenza di specifica indicazione da parte della società convenuta in ordine alla normativa sulle distanze legali asseritamente violata e stante l'inapplicabilità agli impianti di condizionamento della normativa di cui all'art. 889 II comma c.c., detti impianti vanno soggetti alla regolamentazione di cui all'art. 890 c.c. e quindi posti a distanza che nel caso concreto risulti necessaria a

preservare da pregiudizi il fondo del vicino (cfr. Cass. n. 12927/91), nessun elemento di prova è stato addotto dalla [redacted] a sostegno della pericolosità e del pregiudizio dalla stessa meramente asseriti.

Le spese di lite sostenute dall'attore, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza e vanno pertanto poste a carico della società convenuta.

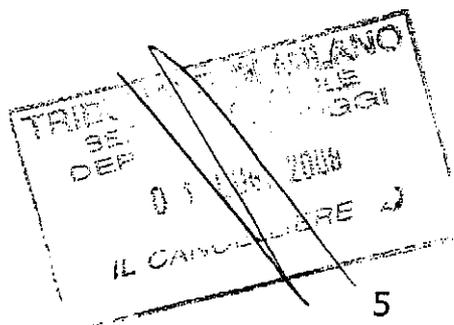
#### P. Q. M.

Il Giudice Istruttore, in funzione di Giudice Unico, definitivamente pronunciando nella causa promossa da [redacted] nei confronti della [redacted] disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione così provvede:

- 1) in accoglimento della domanda formulata da [redacted] condanna la [redacted] in persona del legale rappresentante *pro tempore*, a rimuovere immediatamente i due condizionatori d'aria invadenti l'area e il sovrastante spazio aereo di proprietà dell'attore e a versare a quest'ultimo, a titolo di risarcimento del danno liquidato in via equitativa, la somma complessiva di € 5.000,00, oltre interessi dal giugno 2003 al saldo effettivo;
- 2) respinge l'ulteriore domanda risarcitoria formulata dall'attore ex art. 96 c.p.c.;
- 3) respinge le domande formulate in via riconvenzionale ed in via subordinata dalla convenuta;
- 4) condanna quest'ultima a rimborsare all'attore le spese di lite che si liquidano in complessivi € 5.433,65 di cui € 452,65 per spese, € 1.836,00 per diritti ed € 3.145,00 per onorari, oltre rimborso forfettario ed accessori come per legge.

Così deciso in Milano, il 9 giugno 2008.

Il Giudice  
Dott. Laura Tragni



F. A.  
12.1.2.08  
M