

Sent. 9310/08
Rep. 6652/08

n. 59408/03 R.G.

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE di MILANO
IN COMPOSIZIONE MONOCRATICA

Sezione IV civile
GOT Dr. Daniela La Valle

Ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di R.G. sopra riportato, assegnata a sentenza all'udienza del 18.6.2007 ed introitata per la decisione in data 4.10.2007, promossa da: [redacted] in persona dell'amministratore pro tempore Sig. [redacted] con studio in Milano, [redacted] [redacted] rappresentato e difeso dall'Avv. Mario Porta ed elettivamente domiciliato presso lo studio dello stesso in Milano, Via Complico n. 18, come da procura a margine dell'atto di citazione

ATTORE

CONTRO

[redacted] in persona dell'amministratore pro tempore Sig. [redacted] rappresentato e difeso dall'Avv. Paolo Torraco ed elettivamente domiciliato presso lo studio dello stesso in Milano, P.zza della Repubblica n. 12, come da procura in calce alla comparsa di costituzione e risposta

CONVENUTO

E CONTRO

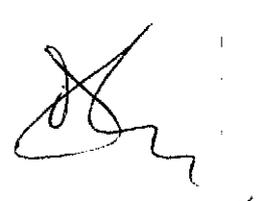
[redacted] in persona del legale rappresentante pro tempore Dott. [redacted]

rappresentata e difesa dagli Avv.ti Salvatore Petignano, Carlo Alberto Marchi e Gianalberto Tuzzato, Torraco ed elettivamente domiciliata presso lo studio del primo in Milano, Via Vittor Pisani n. 27, come da procura rilasciata in calce all'atto di citazione per chiamata di terzo

CONVENUTA

PRECISAZIONE DELLE CONCLUSIONI

All'udienza del 2.7.2007 le parti rispettivamente precisavano le proprie conclusioni come da fogli allegati:



SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato in data 30.9.2003 il Condominio di [REDACTED] conveniva in giudizio il Condominio [REDACTED] [REDACTED] davanti al Tribunale di Milano assumendo che sul muro adiacente il Condominio istante, in corrispondenza del corsello di accesso, da alcuni anni sono presenti installazioni di telai metallici che sorreggono grandi cartelloni pubblicitari; che le opere, installate senza il preventivo del condominio attore, gli causano disagi ed inconvenienti derivanti dallo stillicidio di colla e ruggine, con il rischio di provocare scivolamenti di quanti percorrano il corsello e con danni da imbrattamento; che, inoltre, le operazioni di sostituzione dei cartelloni, provocano periodicamente l'ostruzione dell'accesso; che, in fine, le dimensioni e le caratteristiche di tali cartelloni occupano illegittimamente aree di proprietà e pertinenza del condominio istante, con l'ulteriore danno derivante dalla lesione del decoro architettonico dello stabile. Pertanto, il condominio attore chiedeva la condanna del convenuto alla rimozione degli impianti e al pagamento nei propri confronti dei danni subiti, con vittoria di spese del giudizio.

Con deposito in cancelleria di comparsa di costituzione e risposta e fascicolo, si costituiva in giudizio il Condominio convenuto contestando in fatto ed in diritto tutte le pretese attoree e deducendo, rispetto alla domanda di risarcimento del danno, di avere stipulato con un terzo, [REDACTED] un contratto di locazione di spazi per l'installazione di cartelloni pubblicitari, e, posto che i danni che si assumono subiti dall'attore deriverebbero dall'attività del conduttore, ogni eventuale responsabilità vada ascritta a questi e, quindi, anche la domanda di danni deve essere avanzata nei confronti del medesimo soggetto; rispetto alla domanda di condanna alla rimozione, il condominio convenuto ne deduceva l'infondatezza sia perché gli impianti insistono sul muro del convenuto, sicché, qualora si riscontrasse la lesione del decoro architettonico, ciò inciderebbe unicamente sul condominio convenuto e non sull'attore, sia perché gli sporti degli impianti hanno una profondità limitata e si trovano ad una altezza tale da rendere in concreto insussistente l'interesse dell'attore ad escludere tali immissioni, attesa altresì la destinazione naturale degli spazi interessati. Il Condominio convenuto concludeva, quindi, preliminarmente di essere autorizzato alla chiamata in causa del terzo in manleva delle pretese attoree nel caso di accoglimento anche parziale delle stesse, con differimento dell'udienza di prima comparizione, e, nel merito,

principalmente il rigetto delle domande attoree e, in subordine, dichiararsi tenuta in manleva la società terza chiamata ovvero condannare in via diretta quest'ultima.

Con ordinanza del 22.11.2003, il giudice autorizzava la chiamata del terzo e, quindi, differiva la prima udienza, già fissata ex art. 168 bis V° comma cpc al 10.12.2003, al 24.3.2004.

Con atto di citazione notificato in data 14.1.2004, il Condominio convenuto citava, quindi, la società [REDACTED] la quale, si costituiva poi in giudizio, depositando in udienza comparsa di costituzione e risposta e fascicolo, e deducendo l'infondatezza delle domande attoree e delle pretese della convenuta nei propri confronti in quanto non sussistono alcuno dei danni lamentati dall'attore, e concludendo, quindi, per il rigetto delle domande attoree nonché per il rigetto della domanda di manleva svolta dal convenuto, atteso che contrattualmente essa non è soggetta ad alcuna responsabilità.

All'udienza di prima comparizione, concessi i termini di cui all'art. 180, II c, cpc, la causa veniva rinviata al 14.10.2004 e, quindi all'udienza del 27.1.2005 per gli incumbenti di cui all'art. 183 cpc. In tale sede, le parti non raggiungevano alcun accordo e, su istanza della parti stesse, venivano concessi termini di cui all'art. 183, V° c., cpc.

Concessi i termini istruttori, in seguito ad ordinanza riservata veniva svolta l'istruttoria orale e, quindi, fissata l'udienza del 18.6.2007 per la precisazione delle conclusioni. A detta udienza le parti costituite precisavano le proprie conclusioni come sopra trascritte ed il giudice concedeva i termini di legge ai sensi dell'art. 190 cpc trattenendo la causa in decisione.

Le parti provvedevano, quindi, al deposito dei relativi scritti e la causa veniva introitata per la decisione in data 4.10.2007.

MOTIVI DELLA DECISIONE

L'accoglimento della domanda attorea relativa alla condanna alla rimozione richiede il preventivo accertamento dell'illegittimità dell'occupazione dello spazio aereo sovrastante il corsello di accesso del Condominio [REDACTED] odierno attore.

Da quanto risulta in atti, dal riscontro dei documenti prodotti dalle parti ed, altresì, all'esito dell'istruttoria orale svolta, risulta che effettivamente insiste sullo spazio aereo del corsello attoreo una struttura portante alcuni cartelloni pubblicitari di grandi dimensioni che, per stessa ammissione della parte terza chiamata, è stata

modificata con la posa, autorizzata dall' autorità comunale, di pannelli retroilluminati.

Tali opere effettivamente comportano uno sporto che si protende nello spazio aereo del vicino. A norma dell' art. 840 c.c., onde denunciare l' illegittima occupazione ed ottenere quindi la condanna alla rimozione di tali opere, l' attore deve avere interesse ad escluderla.

In realtà sul punto la Corte di Cassazione si era già pronunciata con la sentenza n. 8482 del 18-11-87 ove ha affermato che *“L' art. 840 comma secondo cod. civ. postula che la sussistenza dell' interesse del proprietario del suolo ad escludere le attività di terzi che si svolgono nello spazio sovrastante (nella specie: uno sporto) va valutato non solo con riferimento alla attuale situazione e destinazione dell' immobile, bensì anche alle future utilizzazioni che il proprietario, potendolo, intendesse farne, anche se in realtà non ancora individuate, ma pur sempre compatibili con le caratteristiche e con la normale destinazione del suolo. Ne consegue che l' esistenza di una servitù o di un vincolo che non consenta la sopraelevazione non esclude quell' interesse del proprietario, in vista di utilizzazioni future, essendo tali vincoli potenzialmente temporanei”*.

Con la sentenza n. 20129 del 11-10-2004 la Suprema Corte ha precisato che *“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 protendentesi 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”*.

Nella fattispecie si ritiene implicita nella domanda stessa l' interesse attuale dell' attore rispetto alla destinazione attuale del bene, appunto un corsello usato quotidianamente per l' accesso allo stabile, nonché per utilizzazioni future.

D'altro canto, la stessa parte convenuta si limita ad eccepire che in concreto non esiste l'interesse dell'attore non incidendo sull'utilizzazione del bene uno sporto di profondità limitata (25/30 cm), attesa, altresì, l'impossibilità di un uso diverso.

Tuttavia, se anche così fosse, non possono certo essere precluse le potenzialità future di utilizzazione dello spazio.

Pertanto, tale interesse dell'attore deve affermarsi come sussistente e, quindi, in grado di legittimare la domanda attorea di condanna alla rimozione che merita accoglimento, ritenendosi illegittima la condotta del Condominio convenuto e della terza chiamata.

L'attore, invece, non ha svolto alcuna domanda volta al risarcimento del danno derivante dall'illegittima occupazione, bensì soltanto al risarcimento del danno derivante dall'uso degli impianti.

Tuttavia, tale ultima domanda deve essere rigettata in quanto dalle risultanze in atti, non è stato provato alcun danno, come è invece onere della parte stessa; mentre, l'istanza di CTU, volta a determinare lo stato dei luoghi, è conseguentemente da ritenersi del tutto esplorativa, anche alla luce dei fatti emersi in corso di causa relativamente all'avvenuto suo mutamento.

Quanto, invece alla lesione del decoro architettonico, non ne sussistono i presupposti atteso che le strutture di cui si tratta insistono sul muro di proprietà della parte convenuta precisando, in ogni caso, che non può parlarsi di diritto al "panorama".

Esaminando la domanda di manleva, ovvero di condanna diretta, svolta del Condominio convenuto nei confronti della terza chiamata, [REDACTED] in qualità di locataria degli spazi destinati all'esposizione di cartelloni pubblicitari, essa è articolata dalla parte convenuta rispetto ad ogni domanda attorea.

Inoltre, la terza chiamata [REDACTED] come risulta dalle difese svolte, ha accettato il contraddittorio con il Condominio attore.

Sulla base di quanto detto, una volta accolta la domanda attorea di condanna alla rimozione, è necessario individuare il soggetto tenuto alla stessa rimozione.

Non pare controvertibile che, atteso il contratto di locazione degli spazi condominiali versato in atti, le strutture da rimuovere siano di proprietà della terza chiamata.

Tuttavia, rimanendo ogni altra questione nell'ambito dei rapporti interni al

contratto di locazione instaurato tra il Condominio convenuto e la terza chiamata, e non dedotti nella presente causa, non vi è dubbio che la condotta illecita, lesiva della posizione del Condominio attore, risulti essere posta in essere sia dal Condominio convenuto che dalla terza chiamata [redacted] con la conseguenza che entrambi tali soggetti devono essere condannati, in solido tra loro, alla rimozione degli impianti pubblicitari.

Quanto alle spese di lite, esse seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

P.Q.M.

il Tribunale, definitivamente pronunciando, nel contraddittorio delle parti, reietta o assorbita ogni altra domanda, eccezione o deduzione,

DICHIARA

illegittima l'occupazione dello spazio aereo sovrastante il corsello del Condominio di [redacted] operata attraverso gli sporti dei cartelloni pubblicitari posti sul muro del Condominio [redacted] in forza del contratto stipulato tra il condominio di [redacted]

DICHIARA

il Condominio di [redacted] tenuti, in solido, alla rimozione dei suddetti impianti pubblicitari e

CONDANNA

il Condominio [redacted] in solido tra loro, alla rimozione dei suddetti medesimi impianti,

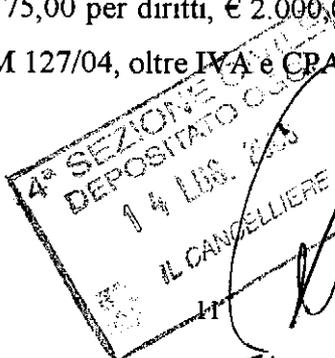
RESPINGE

la domanda attorea relativa ad ogni ulteriore voce di danno,

CONDANNA

il Condominio [redacted] in solido tra loro alla rifusione in favore del Condominio [redacted] delle spese di lite che si liquidano in complessivi € 3.590,00 di cui € 1.175,00 per diritti, € 2.000,00 per onorari ed € 415,00 per spese, oltre 12,5% ex art. 14 DM 127/04, oltre IVA e CPA di legge.

Milano, 26/6/2008



Il G.O.T.
Daniela La Valle

F.A. 26/6/08