

Tribunale di Milano, sezione IV, sentenza n. 9292/2016

Limiti e confini del diritto 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.

Ai sensi del combinato disposto degli artt. 1117 c.c. e 840 c.c., il diritto di proprietà del Condominio sul suolo su cui sorge l'edificio, si estende anche al sottosuolo e al soprasuolo; tale diritto, tuttavia, non si sviluppa all'infinito in senso verticale, ma trova come limite l'*utilità* effettiva del Condominio, non potendo quest'ultimo opporsi alle attività di terzi che si svolgano a una profondità o altezza tali da non pregiudicare alcun suo legittimo interesse.

Tale regola ha avuto concreta applicazione nella sentenza n. 9292 del 2016, con cui la quarta sezione del Tribunale di Milano ha ordinato rimozione di un cartellone pubblicitario che, seppur installato sul muro di proprietà esclusiva di un Condominio, sporgeva nello spazio aereo sovrastante il tetto di proprietà di altro Condominio.

Nell'esaminare la questione, il Tribunale di Milano ha in primo luogo confermato la legittimazione attiva dell'Amministratore a chiedere la rimozione del cartellone posizionato sul muro dello stabile adiacente, evidenziando come la domanda non fosse tesa a rivendicare la comproprietà del muro divisorio sul quale il cartellone era stato installato, bensì a far cessare la lesione del diritto di proprietà del Condominio attore, inteso come prolungamento in verticale dello spazio sovrastante il suolo su cui sorgeva l'edificio, rientrando quindi tra gli atti conservativi delle parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1130, IV° comma, c.c..

Il Giudice meneghino ha poi precisato che l'interesse che consente al proprietario di escludere l'utilizzo dello spazio aereo sovrastante il suolo di sua proprietà, deve essere concreto, ma non necessariamente attuale: “ La sussistenza dell'interesse del proprietario del suolo – infatti - 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, essendo invece irrilevante che questo sia attualmente soggetto a servitù incompatibili con l'utilizzazione edificatoria dello spazio ad esso sovrastante da parte del proprietario” (in tal senso anche Corte di Cassazione, sentenza n. 17207/2011 e n. 20129/2004).

Nulla vieta, infatti, che le attuali limitazioni all'utilizzazione edificatoria del suolo (connesse, ad esempio, a divieti derivanti dalla normativa edilizia vigente) possano venir meno nel corso del tempo.

E, ove ciò accada, “l’avvenuta tolleranza di violazioni corrispondenti all’illegittimo esercizio di nuove servitù - le quali nel frattempo potrebbero anche costituirsi per usucapione – sarebbe in grado incidere, in via autonoma, sulle possibili future utilizzazioni del fondo”, così ledendo ingiustamente i diritti del proprietario del suolo.

Il Tribunale di Milano, alla luce dei rilievi fotografici prodotti dalle parti, ha potuto rilevare che il cartellone pubblicitario in questione era stato installato solo pochi metri più in alto rispetto al tetto del Condominio attore, ritenendo pertanto concretamente ipotizzabile, seppur non attuale, l’interesse di quest’ultimo a sfruttare lo spazio aereo occupato dal predetto manufatto (ad esempio per realizzare un intervento di sopraelevazione, di recupero del sottotetto o di restauro).

E’ stata di conseguenza ritenuta legittima l’opposizione all’installazione del cartellone pubblicitario, *ex art. 840 c.c.*, e accolta la richiesta di rimozione del manufatto, con condanna del Condominio convenuto al risarcimento dei danni.

avv. Raffaello Stendardi