

Risarcimento danno se il cartellone invade lo spazio del vicino

Tribunale Milano

Lo spazio aereo sovrastante il condominio deve ritenersi di sua proprietà

Fulvio Pironti

Va riconosciuto il risarcimento del danno consistente nello sfruttamento economico derivante dall'installazione di un cartellone pubblicitario che sporge invadendo lo spazio aereo sovrastante il vicino condominio. Lo precisa la sentenza del Tribunale di Milano 7835 pubblicata il 3 settembre 2024.

La diatriba nasceva dal giudizio intentato da un condominio contro un edificio attiguo, il quale aveva installato un pannello pubblicitario di circa 54 metri quadrati. Poiché un tratto di esso si addentrava nella altrui proprietà aerea, al tribunale di Milano veniva chiesto di accertare l'illegittimità della installazione, ordinarne la rimozione e condannare a risarcire il danno. In corso di causa il pannello veniva tolto per cui sulla domanda di rimozione cessava la materia del contendere mentre residuava l'esame della richiesta risarcitoria. L'istruttoria dimostrava che lo sporto del pannello aveva effettivamente invaso lo spazio aereo sovrastante la copertura terminale dell'attiguo edificio.

Il tribunale pertanto precisava che l'interesse del condominio che ha presentato ricorso a sfruttare lo spazio aereo immediatamente sovrastante era certamente concreto

(come quello volto, ad esempio, a sopraelevare nuove fabbriche, recuperare sottotetti abitabili) ragioni per cui ha ritenuto legittima l'azione del condominio basata sull'articolo 840 Codice civile contro l'installazione del cartellone pubblicitario.

Lo spazio aereo sovrastante un'area appartiene al proprietario della stessa il quale, tuttavia, non può escludere attività di terzi quando non pregiudicano alcun suo legittimo interesse in relazione alle concrete possibilità di utilizzo. Nel caso esaminato, l'interesse dell'attore a sfruttare il proprio spazio aereo immediatamente sovrastante è apparso concreto, anche se non attuale per i limiti della normativa edilizia sulle distanze. Si tratta di limitazioni che possono mutare nel tempo con la conseguenza che la tolleranza alla installazione del cartellone può costituire pregiudizio al futuro utilizzo dell'area per il protrarsi di una situazione di fatto corrispondente all'esercizio di una servitù.

Il condominio ha chiesto il risarcimento del danno conseguente alla illegittima installazione del cartellone pubblicitario per non aver percepito alcun indennizzo a fronte di una perdurante locazione. Essendo stata provata la condotta illecita il giudice ha riconosciuto al condominio il risarcimento del danno consistente nello sfruttamento economico da parte dell'altro condominio dello spazio sovrastante il vicino edificio.

Il tribunale ha ritenuto equo quantificare il danno in una percentuale pari a un quarto del canone per il periodo di cinque anni.