

N. R.G. 2752/2024



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE D'APPELLO DI MILANO**

Sezione seconda civile

nelle persone dei seguenti magistrati:

dr. Carlo Maddaloni	Presidente rel.
dr. Giovanna Ferrero	Consigliere
dr. Silvia Brat	Consigliere

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. r.g. **2752/2024** promossa in grado d'appello

DA

Parte_1 (C.F. *P.IVA_1*), elettivamente domiciliata in VIA VISCONTI DI MODRONE 21 20122 MILANO presso lo studio dell'avv. PACCOIA MARIO, che la rappresenta e difende come da delega in atti

APPELLANTE

CONTRO

Controparte_1 (C.F. *P.IVA_2*), elettivamente domiciliato in VIA SANTA SOFIA,12 20122 MILANO presso lo studio dell'avv. ARNO' GAETANO, che lo rappresenta e difende come da delega in atti,

unitamente all'avv. ANNICCHINO ALESSANDRA (*C.F._1*) VIA PANTANO 8 20122 MILANO;

APPELLATO

Controparte_2 (C.F. *C.F._2*), *[...]*
Controparte_3 (C.F. *C.F._3*), *Controparte_4*
[...] (C.F. *C.F._4*), elettivamente domiciliati in VIA HOEPLI, 3 20121 MILANO presso lo studio dell'avv. SALA CLAUDIO, che li rappresenta e difende come da delega in atti, unitamente all'avv. SALA MARIA (*C.F._5*) VIA HOEPLI, 3 20121 MILANO; *Controparte_5*
[...] (*C.F._6*) Via Hoepli, 3 20121 MILANO;

APPELLATI

avente ad oggetto: Proprietà
sulle seguenti conclusioni.

Per *Parte_1* :

Piaccia all'Ecc.ma Corte d'Appello,
ogni diversa o contraria istanza, eccezione, deduzione, disattesa e reietta;
premesse le declaratorie tutte del caso;
in riforma della sentenza impugnata,

IN VIA PRELIMINARE:

accertare e dichiarare il difetto di legittimazione passiva di *Parte_1* rispetto ai danni eventualmente occorsi in data antecedente al 1° marzo 2021 e/o rispetto all'azione di illecito arricchimento promossa dai Sig.ri *CP_2* e, per l'effetto, rigettare le domande

proposte dal **CP_1** di essere tenuto indenne e manlevato per quanto fosse eventualmente condannato a corrispondere a tale titolo.

NEL MERITO:

In via principale: Rigettare con ogni miglior formula le domande proposte nei confronti della terza chiamata **Parte_1** dal Condominio in quanto infondate in fatto ed in diritto per tutte le causali di cui in narrativa;

In via subordinata: nella denegata ipotesi in cui **Parte_1** fosse condannata a tenere indenne e manlevato il **CP_1** per quanto fosse tenuto a corrispondere ai Sig.ri **CP_2** a tale titolo, accertato e dichiarato il difetto di legittimazione passiva di **Parte_1** rispetto ai danni eventualmente occorsi in data antecedente al 1° marzo 2021, limitare il *quantum* della condanna ai danni verificatisi successivamente a tale data, quantificando l'eventuale quota a carico di **Pt_1** anche in considerazione della responsabilità del **CP_1** nella causazione e/o nell'aggravamento dei danni *de quibus*.

IN VIA ISTRUTTORIA: Ammettersi le istanze istruttorie formulate nella memoria *ex art. 183, comma 6, n. 2), c.p.c. del 19.12.2022.*

Con vittoria di spese e compensi di entrambi i gradi di giudizio”.

Per **Controparte_1** :

Voglia codesta Ecc.ma Corte d'Appello, rigettata ogni avversa istanza ed eccezione, anche di rito, così provvedere:

in via principale, accogliere i primi quattro motivi dell'appello proposto da **Parte_1** [...] per le ragioni illustrate nella propria comparsa di costituzione e risposta oltre che in udienza;

sempre **in via principale, rigettare** il quinto e il sesto motivo d'appello di **Parte_1** [...] ove non risultassero assorbiti dall'accoglimento dei primi quattro motivi, e così **confermare** la sentenza impugnata nella parte in cui condanna la terza chiamata **Pt_1**

Parte_1 a manlevare e tenere indenne il *CP_1* convenuto, in persona dell'amministratore *pro tempore*, per tutte somme asseritamente dovute ai Sig.ri *CP_2* ;
in via di appello incidentale condizionato all'accoglimento del quinto e sesto motivo d'appello di *Parte_1*

accertare l'estraneità e/o comunque l'assenza di responsabilità e colpa del [...]

Controparte_1, in persona dell'amministratore *pro tempore*, rispetto ai fatti per cui è causa e, per l'effetto, **riformare** la Sentenza nella parte in cui, anziché rigettare le domande attoree, perché infondate in fatto e in diritto, le ha accolte e ha conseguentemente condannato l'esponente [...] *al pagamento in favore degli attori, a titolo di risarcimento del danno patrimoniale, della somma di € 22.500,00, comprensiva degli interessi compensativi e della rivalutazione, oltre ai successivi interessi dalla sentenza sino al saldo*" (pag. 11 Sentenza, punto 2) e *"alla rifusione delle spese di lite in favore degli attori, che liquida in € 6.713,00 per compenso, oltre 15 % per spese forfetarie, c.p.a. e i.v.a."* (pag. 11 Sentenza, punto 6);

in via subordinata, limitare il risarcimento eventualmente riconosciuto a carico del *Controparte_1*, in persona dell'amministratore *pro tempore*, per tutte le eccezioni svolte in primo grado e nel presente giudizio;

in via istruttoria, rigettare ogni istanza che *ex adverso* dovesse essere nuovamente formulata nei confronti del *CP_1* ;

in ogni caso, con vittoria di spese e competenze di lite per entrambi i gradi di giudizio.

Per *Controparte_2*, *Controparte_3*,
Controparte_4 :

Piaccia all'Ecc.ma Corte d'Appello di Milano, ogni contraria istanza, anche istruttoria, ed eccezione disattesa, dato atto che i Signori **CP_2** non accettano il contraddittorio su eventuali nuove domande avversarie, così giudicare:

dichiarare inammissibile ex art.348bis c.p.c. l'appello proposto da **Pt_1** avverso la sentenza del Tribunale di Milano n. 7835/2024, pubblicata in data 3.9.2024, in relazione ai motivi 1, 2, 3 e 4, in quanto palesemente infondato e privo di qualsiasi possibilità di essere accolto;

parimenti, dichiarare inammissibile ex art.348bis c.p.c. l'appello incidentale meramente adesivo proposto dal **Controparte_1**, avverso la sentenza del Tribunale di Milano n. 7835/2024, pubblicata in data 3.9.2024, in relazione ai motivi 1, 2, 3 e 4, in quanto palesemente infondato e privo di qualsiasi possibilità di essere accolto;

respingere, in ogni caso, l'appello proposto da **Pt_1** e l'appello incidentale meramente adesivo del **CP_1**, in relazione ai motivi 1, 2, 3 e 4, in quanto infondati nel merito, per i motivi in fatto e in diritto dedotti in atti e, per l'effetto, confermare l'impugnata sentenza.

-respingere tutte le istanze istruttorie avanzate da parte appellante **Pt_1** per i motivi dedotti.

Con vittoria di spese e competenze di causa di entrambi i gradi del giudizio.

MOTIVI DELLA DECISIONE in fatto e diritto

Controparte_2, *Controparte_3* e *Controparte_4* [...] convenivano in giudizio, innanzi al Tribunale di Milano, il *Controparte_1* [...], esponendo di essere proprietari dell'immobile sito in Milano via Pasubio 2, adiacente al *CP_1* convenuto, che, senza il consenso dei deducenti, aveva installato sulla propria parete a confine, un pannello pubblicitario di rilevanti dimensioni (metri 6 per 9, sporgente dai 20 ai 90 centimetri) aggettante sulla loro proprietà.

Gli attori chiedevano di accertarsi l'illegittimità dell'installazione, di ordinare al convenuto la rimozione del manufatto, e di condannarlo al risarcimento del danno.

Il *Controparte_1* si costituiva in giudizio contestando la fondatezza delle domande attoree, delle quali si chiedeva il rigetto.

Il convenuto esponeva di avere concesso in uso a fini pubblicitari, una parete dello stabile condominiale, alla *CP_6* poi *Controparte_7* che si era contrattualmente assunta ogni onere per eventuali danni causati a terzi.

Il condominio, pur contestando l'esistenza di qualsiasi danno subito dagli attori, otteneva di evocare in giudizio la *Parte_1* cessionaria del ramo d'azienda della *CP_6* nel quale era inclusa la installazione pubblicitaria in contestazione, per essere da questa manlevata.

Parte_1 si costituiva in giudizio, chiedendo il rigetto di ogni domanda proposta nei suoi confronti, esponendo come il contratto dell'11.2.2009 tra il *CP_1* ed *CP_6* era scaduto in data 28.2.2021, anteriormente alla cessione del ramo d'azienda stipulata in data 25.2.2021 fra *CP_6* (già *CP_8* [...]) e *Pt_1* per cui quest'ultima era subentrata nella proprietà dell'impianto pubblicitario de quo ma non nel contratto di locazione che, alla data di efficacia della cessione, era inefficace.

Nel corso del processo le parti davano concordemente atto che l'installazione pubblicitaria era stata asportata dalla *Parte_1*

Il Tribunale di Milano, senza assumere prove orali, con la sentenza n.7835\2024 pubblicata il 3-9-2024, dato della avvenuta rimozione dell'impianto pubblicitario in data 6-12-2022, così disponeva:

- 1) Accertava l'illegittimità dell'installazione del cartellone pubblicitario sul muro del *CP_1* convenuto sporgente sul fondo degli attori;
- 2) condannava il *CP_1* convenuto, in persona dell'amministratore pro tempore, al pagamento in favore degli attori, a titolo di risarcimento del danno patrimoniale, della somma di € 22.500,00,

comprensiva degli interessi compensativi e della rivalutazione, oltre ai successivi interessi dalla sentenza sino al saldo;

3)rigettava la domanda di illecito arricchimento proposta dagli attori;

4)condannava la terza chiamata *Parte_1* a manlevare il *CP_1* convenuto per tutte le somme dovute agli attori di cui al n. 2);

5)rigettava la domanda ex art. 96 c.p.c. proposta dalla *Parte_1*

6)condannava il Condominio convenuto alla rifusione delle spese di lite in favore degli attori;

7)condannava la terza chiamata *Parte_1* alla rifusione delle spese di lite in favore del convenuto.

Il primo giudice, sulla scorta della documentazione, anche fotografica in atti, accertava che il cartellone pubblicitario presentava uno sporto nello spazio aereo sovrastante la proprietà degli attori, che misurava da 20 a 90 centimetri, e riteneva l'esistenza di un interesse concreto, seppure non attuale, dei signori *CP_2* ad escludere terzi dall'utilizzo dello spazio sovrastante la loro proprietà.

Ricondotta la domanda risarcitoria dei signori *CP_2* nell'alveo dell'art. 2043 c.c., e ravvisata la condotta illecita nell'utilizzo del muro per l'installazione del pannello pubblicitario avente uno sporto sul fondo degli attori, proseguita dal condominio pur dopo l'opposizione dei predetti signori *CP_2* manifestata con comunicazione del 5-12-2017, il primo giudice liquidava il risarcimento, con criterio equitativo, nella somma corrispondente ad un quarto del canone percepito dal condominio, per cinque anni, decorrenti dal 5-12-2017 al 6-12-2022, momento in cui la struttura era stata rimossa.

Secondo il primo giudice, la responsabilità a titolo di colpa del condominio, a far tempo dal momento in cui i signori *CP_2* avevano contestato la legittimità della installazione, escludeva la possibilità di applicare alla fattispecie l'art. 2041 c.c.

Quanto alla domanda proposta dal *CP_1* nei confronti della *Parte_1* il tribunale osservava come, seppure il contratto di locazione stipulato tra il primo e la *CP_6* fosse scaduto il 28-2-2021, e quindi in data antecedente alla cessione del ramo di azienda alla *Pt_1* avente effetto dell'1-3-2021, risultava come il contratto in questione fosse stato menzionato nel predetto atto di cessione, come confermato dalla lettera inviata dall'amministratore delegato della *Pt_1* all'amministratore del condominio, in data 17-3-2021.

Stante il subentro nel contratto della *Pt_1* che aveva protratto l'utilizzazione della installazione pubblicitaria sino al dicembre 2022, la terza chiamata doveva ritenersi tenuta, in forza della clausola n.14 del contratto, a rispondere nei confronti del condominio dei danni provocati agli attori.

La detta pronuncia è stata impugnata in forza di sette motivi dalla *Parte_1* i primi quattro diretti a censurare la pronuncia di condanna in favore degli attori, il quinto ed il sesto a censurare l'accoglimento della domanda di manleva proposta dal *CP_1*, il settimo relativo al rigetto delle istanze istruttorie.

In particolare i motivi sono così rubricati:

- 1-Sull'errata quantificazione dello "sporto" della struttura pubblicitaria (ormai rimossa) sul tetto di proprietà dei Sig.ri *CP_2* ;
- 2.Sull'asserita violazione dell'art. 840 c.c. e sulla mancata illegittimità dello sporto del cartellone pubblicitario nello spazio aereo sovrastante la proprietà dei Sig.ri *CP_2* ;
- 3.Sull'assenza di un qualsiasi danno in favore dei Sig.ri *CP_2* ;
- 4.Sulla quantificazione del danno liquidato in favore dei Sig.ri *CP_2* ;
- 5.Sull'assenza dei presupposti per condannare *Parte_1* a manlevare il *Controparte_1* ;
- 6.Sull'impossibilità di condannare *Parte_1* a manlevare il *Controparte_1* per l'integrale risarcimento dei danni liquidati a far data dal 5.12.2017;
- 7.Sull'ammissione delle istanze istruttorie formulate in primo grado.

Si sono costituite tutte le parti appellate.

Il *Controparte_1* ha chiesto di accogliersi l'impugnazione, quanto ai primi quattro motivi, e di respingerla per quanto concerneva la domanda di manleva, proponendo appello incidentale condizionato per il caso di accoglimento del quinto e del sesto motivo di appello, per contestare la sentenza nella parte in cui aveva lo aveva condannato al risarcimento del danno in favore degli attori.

I signori *CP_2* hanno eccepito la manifesta infondatezza della impugnazione e ne hanno chiesto il rigetto.

Alla prima udienza dell'11-2-2025 il consigliere istruttore assegnava, ai sensi del novellato art. 352 c.p.c., i termini previsti da detta norma (il primo ridotto a giorni quaranta), fissando per la rimessione della causa in decisione l'udienza dell'8 aprile 2025, da tenersi con trattazione scritta ex art. 127 ter c.p.c.

Le parti depositavano le memorie prescritte dall'art. 352 c.p.c., e le note scritte sostitutive dell'udienza, ex art. 127 ter c.p.c.

La causa è stata trattenuta in decisione dal collegio, così come composto per la detta udienza dell'8 aprile 2025, indicato in epigrafe, e decisa nella camera di consiglio del 16 aprile 2025.

Il settimo motivo, con il quale si chiede la rimessione della causa in fase istruttoria per assumere una prova orale, e che deve per ragioni logiche essere esaminato per primo, non ha fondamento.

I tre capitoli di prova hanno il seguente testuale contenuto:

“1) A seguito della cessazione del contratto di locazione stipulato tra il **CP_1** di viale Pasubio n.6/8 Milano ed **CP_8** avvenuta in data 28.2.2021, tra **Parte_1** ed il predetto Condominio sono intercorse delle trattative per la stipula di un nuovo contratto di locazione relativo alla parete cieca dello stabile condominiale.

2) In data 6 dicembre 2022 **Parte_1** ha provveduto alla rimozione della struttura pubblicitaria installata sulla parete cieca del **Parte_2** a Milano, così come risulta dalla fotografia scattata in pari data che si rammostra al teste (cfr. doc. 9).

3) La parete cieca del Condominio di Via Pasubio n.6/8 Milano, confinante con l’immobile di proprietà dei Sig.ri **CP_2**, era già stata concessa in locazione a fini pubblicitari quantomeno a partire dall’anno 2003”.

Le circostanze sono da ritenersi pacifiche in giudizio, ma irrilevanti, avendo il primo giudice ritenuto, quanto alla tolleranza serbata in passato dagli attori, che la richiesta al condominio, in data 5-12-2017, di rimuovere l’installazione pubblicitaria, avesse manifestato, da quel momento, una chiara volontà contraria al mantenimento della struttura.

Ciò posto, con il primo motivo l’appellante assume come il tribunale avesse erroneamente ritenuto non contestata la misura dello sporto, ricompresa tra 20 e 90 centimetri, mentre al contrario dalla relazione di parte dalla medesima depositata emergeva come la struttura rimaneva scostata dal muro per una misura compresa tra 3-4 centimetri e circa 70 centimetri.

Con il secondo motivo la **Pt_1** censura la sentenza di primo grado nella parte aveva ritenuto illegittima l’installazione della struttura, sulla base di un presunto e non provato interesse degli attori in primo grado ad escludere l’attività di terzi sullo spazio aereo sovrastante la loro proprietà.

Secondo l’appellante il tribunale aveva erroneamente applicato l’art. 840 c.c., ravvisando un interesse degli attori a sfruttare lo spazio sovrastante la loro proprietà, concreto, in vista di possibili future utilizzazioni dell’immobile, ma non attuale, dal momento che la normativa urbanistica sulle distanze tra costruzioni e la presenza di una parete finestrata sulla parte opposta al muro sul quale insisteva l’installazione, impedivano interventi edilizi.

Secondo l’appellante, l’assenza di un concreto pregiudizio dei signori **CP_2** rendeva insussistente la violazione dell’art. 840 c.c., ed escludeva qualsiasi danno, anche potenziale, degli attori in primo grado.

Con il terzo motivo l'appellante lamenta come il primo giudice avesse riconosciuto l'esistenza di un danno in re ipsa, attribuendo agli attori un risarcimento, senza che questi avessero allegato e dimostrato l'esistenza di un pregiudizio, in realtà del tutto insussistente, posto che il canone percepito dal condominio rappresentava non certo un danno per i signori CP_2 , ma il corrispettivo per l'utilizzazione di una parete dell'edificio condominiale.

Con il quarto motivo l'appellante censura anche la quantificazione del danno compiuta dal primo giudice, prendendo come parametro il canone percepito dal CP_1 , che si riferiva alla locazione di una superficie di circa 54 mq di parete, e rapportando detto canone ad uno sconfinamento di pochi centimetri dello spazio aereo sovrastante la proprietà dei signori CP_2 , pervenendo così ad una liquidazione del risarcimento abnorme.

Con il quinto motivo la Pt_1 contesta il capo della sentenza di primo grado che l'aveva ritenuta responsabile nei confronti del CP_1 .

Secondo l'appellante, posto che l'acquisto del ramo di azienda che includeva il contratto di affitto in questione era successivo alla scadenza del secondo contratto, secondo l'art. 2560 c.c., la cessionaria non poteva rispondere dei debiti inerenti l'esercizio dell'azienda ceduta anteriori al trasferimento.

In ogni caso, la clausola n.14 contenuta nel contratto di locazione, non stabiliva una manleva del condominio per le conseguenze di un eventuale fatto illecito dallo stesso commesso.

Con il sesto motivo la Pt_1 assume come, in ogni caso, il risarcimento addebitabile alla medesima poteva riguardare solo il periodo successivo alla cessione del ramo d'azienda, ma non quello antecedente, con la conseguenza che aveva errato il tribunale nel porre a carico della medesima il risarcimento integrale del danno, anche per il periodo precedente alla detta cessione.

I primi tre motivi, attesa la loro connessione, possono essere congiuntamente esaminati.

Il primo ed il secondo motivo sono infondati, il terzo motivo deve essere accolto.

Osserva la Corte come l'entità dello sporto, non assuma efficacia dirimente al fine della soluzione delle questioni dibattute in giudizio, che non restano influenzate significativamente dal fatto che lo sporto - pacificamente esistente al momento della proposizione del giudizio- avesse una misura compresa tra 20 e 90 centimetri o tra 3-4 e 70 centimetri.

L'invasione della colonna d'aria sovrastante l'immobile dei signori CP_2 , è infatti circostanza da ritenersi pacifica in giudizio.

Ciò che l'appellante contesta è la ricorrenza dei requisiti che permettono al proprietario di un immobile, ai sensi dell'art. 840 c.c., di vietare l'uso altrui dello spazio sovrastante il proprio fondo.

Il primo giudice, sulla questione, ha ritenuto la necessità, al fine di stabilire se l'immissione dello sporto del cartellone pubblicitario nello spazio aereo sovrastante la proprietà altrui sia preclusa o consentita, di valutare se sussista l'interesse del proprietario dell'area, su cui sorge il cartellone, ad escluderlo.

Il tribunale ha anzitutto richiamato l'orientamento della giurisprudenza della Suprema Corte espresso con le pronunce nn.17207\2011 e 20129\2004, secondo il quale “la sussistenza dell'interesse 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., 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”

Il giudice di primo grado, dopo avere osservato come “l'interesse che consente di escludere l'utilizzo dello spazio aereo sovrastante la proprietà deve quindi essere un interesse concreto, anche se non attuale” ha rilevato come “nella specie l'interesse degli attori a sfruttare lo spazio aereo immediatamente sovrastante la loro proprietà è certamente concreto (ad esempio: per realizzare un intervento di sopraelevazione, di recupero del sottotetto, di restauro,...), anche se non è attuale per le limitazioni della normativa edilizia vigente sulle distanze e la presenza di una parete finestrata dalla parte opposta al muro su cui insiste l'installazione, come emerge dalle fotografie sub 5 fasc. terza chiamata. Si tratta infatti di limitazioni che possono mutare nel tempo, con la conseguenza che la tolleranza dell'installazione del cartellone pubblicitario può determinare un pregiudizio al futuro utilizzo dell'area per il protrarsi nel tempo di una situazione di fatto corrispondente all'esercizio di una servitù”.

Sulla scorta delle considerazioni che precedono, il tribunale ha ritenuto legittima l'opposizione degli attori all'installazione del cartellone pubblicitario, ex art. 840 cod. civ.

La decisione del primo giudice è, sulla questione, condivisa dalla Corte.

Proprio al fine di evitare il consolidarsi di una situazione tale da determinare la costituzione di servitù a carico del fondo, deve ravvisarsi un interesse dei signori CP_2 ad opporsi alla permanenza della

installazione, in vista di una possibile, futura, utilizzazione edificatoria del fondo, ai fini di una sopraelevazione o comunque di interventi di recupero edilizio, come prospettato dagli attori in primo grado.

Come statuito dal primo giudice, la avvenuta rimozione della struttura nel corso del giudizio, ha determinato il venir meno di una pronuncia sul punto, neppure più richiesta dagli attori in sede di precisazione delle conclusioni.

La sentenza di primo grado non può invece essere condivisa nella parte in cui ha riconosciuto l'esistenza di un danno patito dagli attori per il periodo in cui l'installazione pubblicitaria è rimasta collocata sulla parete del CP_1.

Osserva la Corte come lo stesso primo giudice abbia affermato, senza censure sul punto, come l'occupazione della porzione della colonna d'aria sovrastante la proprietà dei signori CP_2 non abbia impedito alcun uso del bene da parte di questi ultimi, inibito dalla conformazione dei luoghi e dalla normativa edilizia sulle distanze.

Ciò posto, come affermato dalla più recente giurisprudenza della Suprema Corte “il danno da indisponibilità diretta dell'immobile patito dal proprietario - configurabile quando si verifica, quale conseguenza immediata e diretta della violazione del diritto dominicale, la soppressione o compressione della facoltà di fruire direttamente del cespite e di ritrarne le utilità congruenti alla sua destinazione - può essere risarcito a condizione che lo stesso venga provato, anche presuntivamente, sulla base dell'allegazione, da parte del danneggiato, di determinate caratteristiche materiali e di specifiche qualità giuridiche del bene che consentano di presumere, con ragionevole certezza e secondo l'id quod plerumque accidit, che quel tipo di immobile sarebbe stato destinato ad un impiego fruttifero o che l'avente diritto ne avrebbe ritratto, immediatamente e direttamente, un'utilità, specificamente indicata, corrispondente alle sue caratteristiche” (Cass. 10477\2024; Cass. SU 33645\2022).

Pertanto “in caso di occupazione senza titolo di un bene immobile da parte di un terzo, il fatto costitutivo del diritto del proprietario al risarcimento del danno da perdita subita è la concreta possibilità, andata perduta, di esercizio del diritto di godimento, diretto o indiretto, mediante concessione a terzi dietro corrispettivo, restando, invece, non risarcibile il venir meno della mera facoltà di non uso, quale manifestazione del contenuto del diritto sul piano astratto, suscettibile di reintegrazione attraverso la sola tutela reale” (SU 33645\2022).

Si osserva dalla Corte Regolatrice come “che il danno diretto risarcibile da indisponibilità dell'immobile possa individuarsi nella soppressione o compressione della specifica facoltà di esercizio

del diritto di goderne, che è andata persa quale conseguenza immediata e diretta della violazione: sicché a tale concetto deve intanto riferirsi la soppressione o compressione della possibilità di estrinsecazione delle facoltà normalmente inerenti alla disponibilità della cosa, in relazione all'uso al quale sarebbe stata destinata anche direttamente ed immediatamente dal titolare del diritto ad essa e delle quali questo si è visto, pertanto, illegittimamente privato; con la conseguenza che il godimento diretto, la cui perdita sia suscettibile di risarcimento, va identificato nella facoltà del titolare di fruirne direttamente e di ritrarne le utilità congruenti alla destinazione del bene quali ricavabili dalla sua intrinseca struttura o da altri univoci e riconoscibili elementi..." (Cass. 10477/2024 citata).

Viene ribadito dal Supremo Collegio come "...il concetto di danno evento si distingue da quello di danno conseguenza e che soltanto quest'ultimo può essere risarcito, a condizione che lo stesso venga provato anche presuntivamente da chi formuli la richiesta risarcitoria per indisponibilità del bene per fatto altrui..." (pronuncia sopra citata).

L'applicazione alla fattispecie in esame dei principi sopra ricordati impedisce di riconoscere l'esistenza di un danno conseguenza subito dagli attori del quale possa essere riconosciuto il ristoro.

E' infatti da escludersi che i signori **CP_2** abbiano patito un pregiudizio valutabile economicamente, per il periodo in cui la struttura è rimasta al suo posto.

E' utile riportare gli esatti termini delle allegazioni degli attori, contenute nell'atto introduttivo di primo grado, relative alla domanda risarcitoria, che risulta così formulata : "...dichiarare tenuta, e quindi, condannare parte convenuta al risarcimento di tutti i danni patiti e patienti dagli attori in conseguenza del comportamento illegittimo per cui è causa, anche a titolo di illecito arricchimento in relazione ai canoni di locazione percepiti in correlazione alla cartellonistica abusivamente installata, quanto meno a far tempo dalle ricevute diffide del 2017 e sino alla avvenuta rimozione e comunque anche eventualmente con riserva di quantificazione in separato giudizio..."

Rileva la Corte come debba escludersi che la circostanza della avvenuta percezione di un canone da parte del condominio, quale corrispettivo della locazione di un bene condominiale, rappresentato dalla parete dell'edificio, abbia prodotto un danno risarcibile ai signori **CP_2** .

Deve ribadirsi come sia circostanza accertata dal primo giudice e non posta in discussione dai signori **CP_2** , che questi ultimi non potevano ricavare alcuna utilità dalla utilizzazione dello spazio aereo immediatamente sovrastante la loro proprietà.

Dalla stipulazione da parte del condominio di un contratto di locazione con terzi, non è derivato ai signori **CP_2** né un danno emergente né un lucro cessante, in realtà nemmeno prospettati, dal

momento che gli attori in primo grado si sono limitati ad ancorare la loro richiesta risarcitoria al mero fatto della percezione di un canone di locazione da parte del condominio.

Una conferma della inesistenza di un danno risarcibile subito dai signori **CP_2** deriva dal c.d. principio di indifferenza, al quale, come è noto, è informato il regime del risarcimento del danno, che trova fondamento nell'art. 1223 c.c., principio innumerevoli volte richiamato dalla Suprema Corte (ex multis, v. in motivazione Cass. 3429\2025; Cass. SU 12565\2018).

Secondo tale principio il risarcimento non deve impoverire il danneggiato, ma neppure arricchirlo, sicché non può creare in favore di quest'ultimo una situazione migliore di quella in cui si sarebbe trovato se il fatto dannoso non fosse avvenuto, immettendo nel suo patrimonio un valore economico maggiore della differenza patrimoniale negativa indotta dall'illecito.

Nella fattispecie in esame, è agevole osservare come, ove il **CP_1** non avesse stipulato il contratto di locazione dedotto in giudizio, il patrimonio dei signori **CP_2** sarebbe rimasto identico, posto che comunque, anche in assenza della concessione in godimento a terzi di una parete dello stabile condominiale, nessun vantaggio economicamente valutabile avrebbero conseguito gli odierni appellati, né sotto il profilo del danno emergente, né sotto quello del lucro cessante, dalla utilizzazione della colonna area, delle modeste dimensioni sopra riportate, sovrastante la loro proprietà.

Pertanto in accoglimento del terzo motivo di appello, deve essere revocata la condanna al risarcimento del danno del condominio in favore dei signori **CP_2** e conseguentemente deve essere revocata la condanna della **Parte_1** a manlevare il condominio, inscindibilmente collegata alla prima.

L'accoglimento del terzo motivo comporta l'assorbimento degli ulteriori motivi dell'appello principale, ed al tempo stesso elimina la necessità di esaminare l'appello incidentale condizionato del **CP_1**.

Quanto alle spese, va ricordato il principio secondo cui il giudice di appello, allorché riformi in tutto o in parte la sentenza impugnata, deve procedere d'ufficio, quale conseguenza della pronuncia di merito adottata, ad un nuovo regolamento delle spese processuali, il cui onere va attribuito e ripartito tenendo presente l'esito complessivo della lite poiché la valutazione della soccombenza opera, ai fini della liquidazione delle spese, in base ad un criterio unitario e globale (Cass. 11423\2016).

Tenuto conto che la domanda degli attori in primo grado, è risultata, valutata secondo il criterio della soccombenza virtuale, fondata quanto alla richiesta di rimozione della struttura -poi volontariamente asportata nel corso del giudizio di primo grado, il che ha determinato il venir meno della necessità di una pronuncia del tribunale sulla questione- ed infondata quanto alla richiesta risarcitoria coltivata in primo grado ed accolta dal tribunale, e che l'illegittimità della collocazione della struttura, è ascrivibile

-nonostante la contraria tesi sostenuta da tutte e due le parti, ognuna delle quali si proclama estranea-parimenti al **CP_1** ed alla **Pt_1** succeduta alla **CP_6** esecutrice materiale dell'opera, della quale è divenuta proprietaria in forza di cessione di ramo d'azienda in data 1-3-2021, quindi ben prima della rimozione della stessa ad opera dell'appellante, avvenuta il 6-12-2022, ricorrono ragioni per una integrale compensazione delle spese dei due gradi di giudizio tra tutte le parti.

P.Q.M.

La Corte, definitivamente pronunciando, così provvede:

- a)in accoglimento del terzo motivo di appello, revoca la condanna al risarcimento del danno del condominio in favore dei signori **CP_2** e conseguentemente revoca la condanna di **Parte_1** a manlevare il condominio;
- b)conferma del resto la sentenza impugnata;
- c)compensa le spese processuali di entrambi i gradi di giudizio tra tutte le parti.

Così deciso in Milano nella camera di consiglio del 16 aprile 2025.

Il Presidente est. Carlo Maddaloni