

Fatto - Diritto P.Q.M.

PROPRIETA' E CONFINI

Proprietà, in genere

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

CORTE D'APPELLO DI CAMPOBASSO

SEZIONE CIVILE

in persona dei magistrati

dr. Massimo Sensale - presidente est. -

dr. Clotilde Parise - consigliere -

dr. Giovanni Saporiti - consigliere -

ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 187/06 RG, in materia di risarcimento danni, vertente

tra

Po.Pi., nato (...), ivi residente in via (...), e No.Ma., elettivamente domiciliati in Campobasso, viale (...), presso lo studio dell'avv. Ca.Ve., che li rappresenta e difende con lo stesso avv. Pi.Po. (difensore di se stesso), giusta procura a margine dell'atto di citazione in riassunzione, appellanti

e

Br.Fr. e Mi.El., elettivamente domiciliati in Campobasso, via (...), presso lo studio degli avv.ti Lu.Ep., An. e Ma.Pi., rappresentati e difesi dagli avv.ti Lu. e Lu.Le. giusta procura a margine della comparsa di costituzione e risposta, appellati

Svolgimento del processo - Motivi della decisione

1 - Va premesso che, per mero errore materiale, il verbale di udienza del 21.09.10 indica il dr. Vi.Di. (a quella data già trasferito ad altro ufficio giudiziario) come componente del collegio. Il collegio che trattene la causa in decisione era invece così composto (come da certificazione di cancelleria in atti): dr. Ma.Se. (presidente relatore), dr. Cl.Pa. e dr. Gi.Sa. (consiglieri).

2 - Con atto di citazione spedito per la notifica il 24.06.06, Pi.Po. e Ma.No. hanno riassunto dinanzi a questa Corte il giudizio a suo tempo instaurato dagli stessi Po. e No. nei confronti di Fr.Br. ed El.Mi. dinanzi al Tribunale di Teramo, definito con sentenza 7 novembre 2000 n. 278, riformata dalla Corte d'appello di L'Aquila con sentenza 26 novembre 2003 n. 967, a sua volta parzialmente riformata dalla Suprema Corte con sentenza 29 luglio 2005 n. 16094 con rinvio a questa Corte.

Fr.Br. ed El.Mi. si sono costituiti con comparsa del 10.01.07.

All'udienza del 21.09.10 la causa è stata trattenuta in decisione sulle conclusioni trascritte in epigrafe.

3 - Così la Corte di cassazione (pagg. 2 - 5) riassume lo svolgimento del processo:

"Con citazione notificata il 26/11/1 - 12/1994, Po.Pi. e No.Ma., proprietari di un appartamento al secondo piano di una palazzina in Tortoreto Alta, convenivano in giudizio davanti al Tribunale di Teramo Br.Fr. e Mi.El., proprietari, a loro volta, del soprastante locale sottotetto, destinato a locale di sgombrò, ma trasformato abusivamente in abitazione, per sentirli condannare all'abbattimento delle opere realizzate nel predetto locale ed al risarcimento dei danni, in conseguenza del notevole pregiudizio che ne era derivato alla loro proprietà, anche a causa dei disturbi provocati dalle immissioni moleste.

Si costituivano i convenuti per contestare la fondatezza della domanda, di cui chiedevano il rigetto, e per replicare che avevano acquistato il locale prima che gli attori acquistassero il loro appartamento e che, comunque, nel regolamento condominiale del 1986 già figuravano come condomini a tutti gli effetti.

Con sentenza del 7/11/2000, l'adito tribunale rigettava la domanda, condannando gli attori alle spese.

Proposto appello dai soccombenti, e costituitisi i convenuti per resistervi, la Corte di appello de L'Aquila, con sentenza del 26 novembre 2003, in riforma di quella impugnata, ha condannato gli appellati Br.Fr. e Mi.El., in solido tra loro, al risarcimento dei danni in favore degli appellanti, liquidati equitativamente in Euro 10.000,00, oltre rivalutazione monetaria secondo indici ISTAT ed interessi legali sulle somme annualmente rivalutate dalla domanda al saldo, nonché al pagamento delle spese processuali dei due gradi del giudizio.

La corte ha premesso che può ritenersi dimostrato, alla stregua delle risultanze processuali acquisite, che gli appellati Br. e Mi. realizzarono l'illecito mutamento di destinazione del sottotetto solo dopo che gli appellanti Po.Pi. e No.Ma. ebbero acquistato il sottostante appartamento ad uso abitativo; non valendo a provare il contrario né il riferimento al regolamento condominiale redatto il 30/8/1986, cioè dopo l'acquisto dell'appartamento da parte degli attori, risalente al 23/1/1985, né l'intervenuta sanatoria, che opera notoriamente solo nei rapporti tra l'autore della costruzione e la pubblica amministrazione, senza alcuna incidenza, quindi, sui rapporti tra privati.

Ciò premesso, la realizzazione dell'opera abusiva ha determinato, nella fattispecie, secondo la corte, evidentemente una lesione del diritto soggettivo degli appellanti, tutelato ai sensi dell'art. 42, Il c., Cost., in dipendenza della diminuzione di pregio economico - edilizio del loro appartamento, in quanto non collocato più all'ultimo piano ed in quanto assistito da una ben minore privacy, per effetto della presenza di un nucleo familiare in più, e, conseguentemente, a causa del ridotto godimento dell'immobile, che ha portato, in definitiva, ad una perdita di valore dello stesso.

Per la tutela di tale diritto non può disporsi, peraltro, la rimozione della denunciata situazione antiggiuridica, non integrando questa, secondo la corte, alcuna delle fattispecie codicisticamente disciplinate, per cui non può che farsi luogo al risarcimento del danno, indubbiamente esistente, che, nell'impossibilità di rapportarlo a parametri certi, va liquidato equitativamente ai sensi [dell'art. 1226 c.c.](#), tenendosi conto della diminuzione di valore dell'immobile per le cause sopra menzionate.

Ricorrono per la cassazione della sentenza Br.Fr. e Mi.El., in forza di quattro motivi.

Resistono con controricorso Pi.Po. e No.Ma., che propongono anche ricorso incidentale per un solo motivo, cui replicano i ricorrenti principali con controricorso".

4 - Così la Corte di cassazione (pagg. 8 - 10) motiva la sua decisione nel rigettare i primi due motivi di ricorso dei coniugi Br. - Mi.:

"(...) la corte di appello ha accertato, sulla base della prodotta documentazione, che l'acquisto del locale sottotetto da parte degli attuali ricorrenti principali (Br. e Mi.) è successivo all'acquisto dell'appartamento sottostante di proprietà Po. - No., e che, di conseguenza, anche la trasformazione, non consentita, del predetto locale di "sgombro", con l'esecuzione dei necessari lavori, in unità abitativa è avvenuta successivamente. Ha dato conto, quindi, con adeguata e congrua motivazione, che non si presta alle critiche dei ricorrenti, del proprio convincimento circa la nuova situazione in cui sono venuti a trovarsi i predetti coniugi Po. - No., che nell'acquistare l'appartamento, avevano fatto evidentemente affidamento sull'originaria destinazione del locale sovrastante e sulla sua ridotta utilizzabilità, rispetto a quella maggiore e più intensa che un locale normalmente abitabile e abitato avrebbe comportato ed ha comportato, con conseguente minor godimento del loro immobile e diminuzione di valore economico dello stesso.

Ha ricondotto, pertanto, a tale nuova situazione, deteriore per gli attori, determinata dai convenuti in spregio della normativa edilizia, il pregiudizio derivato ai primi, riconoscendo, peraltro, a costoro, sulla base di corretti principi giuridici, il diritto non al ripristino del locale, ma unicamente al risarcimento del danno.

È stato affermato, al riguardo, da questa Suprema Corte che le norme le quali non integrano o modificano le disposizioni del codice civile sui rapporti di vicinato, ma che, se pure dirette incidentalmente ad assicurare una migliore coesistenza ed una più razionale utilizzazione delle proprietà private, tendono principalmente a soddisfare interessi di ordine generale, come quelle inerenti alle esigenze igieniche, al godimento della proprietà ed alla tutela dell'estetica edilizia ([artt. 871 e 872 c.c.](#)), prevedono una regolamentazione diversa da quella prevista dalle norme dell'altro tipo; nel senso che la loro violazione, a parte il potere attribuito alla pubblica amministrazione di imporne l'osservanza coattiva, non fa sorgere in capo al privato il diritto ad ottenere l'eliminazione dello stato di cose abusivamente creato e la riduzione in pristino, oltre al risarcimento dei danni per il pregiudizio subito, ma solo il risarcimento (...). Nel caso in esame la corte di merito, attesa la natura della violazione di legge commessa dai convenuti - per la quale, come accertato, è intervenuta sanatoria - ha statuito in conformità a tali principi, affermando il diritto degli attori solo al risarcimento dei danni".

5 - La Suprema Corte ha invece accolto un solo motivo di ricorso relativo alla quantificazione del risarcimento. In proposito, ha così motivato:

"È principio consolidato quello secondo cui, nella liquidazione equitativa del danno, per evitare che la relativa decisione - ancorché fondata su valutazioni discrezionali - sia arbitraria e sottratta a qualsiasi controllo, è necessario che il giudice indichi, almeno sommariamente e sia pure con l'elasticità propria di siffatto tipo di valutazione e nell'ambito dell'ampio potere discrezionale che lo caratterizza, i criteri che egli ha seguito nel determinare l'entità del danno e gli elementi sui quali, in definitiva, ha basato la sua decisione in ordine al quantum (sent. n. 6426/2001, n. 9588/1998 ed altre conformi).

Ora, nel caso che ne occupa, la corte territoriale, pur avendo individuato il danno lamentato dagli attori nella diminuzione di valore del loro appartamento, anche in dipendenza del minor godimento dello stesso, non ha dato minimamente conto degli elementi sulla base dei quali è pervenuta a quantificare tale danno, ai sensi [dell'art. 1226 c.c.](#), nell'importo di diecimila Euro. Il motivo va, pertanto, accolto, con conseguente rinvio della causa alla corte di appello di Campobasso, nel procedere ad una nuova valutazione del danno, si atterrà al principio più sopra riportato".

6 - Nell'atto di riassunzione, i coniugi Po. - No. chiedono confermarsi la condanna degli avversari (come già disposta dalla corte aquilana) al pagamento della somma di Euro 10.000,00 ovvero di altra somma ritenuta di giustizia e deducono in proposito che:

- già dinanzi al Tribunale di Teramo avevano chiesto (invano) una CTU "al fine di avere una esatta descrizione dello stato dei luoghi, finalizzata anche all'accertamento della pericolosissima cucina realizzata nel locale di sgombero sottotetto, non dotato di sufficiente areazione e ventilazione, al fine della fuoriuscita di eventuali gas incombusti";

- ancora dinanzi al Tribunale di Teramo avevano chiesto (invano) una prova testimoniale "sia per documentare quanto sub lettera "a" (ossia la presenza della pericolosissima cucina) sia per dimostrare le immissioni rumorose diurne e notturne - provenienti dal locale sottotetto - all'interno dell'appartamento dei coniugi Po.No.";

- vengono prodotte undici fotografie che ritraggono la palazzina e lo stato dei luoghi;

- dovrebbe ammettersi prova testimoniale riguardante: l'allestimento del sottotetto dei coniugi Br.Mi. come appartamento abitabile e abitato da sei persone; l'installazione di un bagno e di una cucina alimentata con bombole di gas; l'immissione dal sottotetto dei convenuti di forti rumori in tempo diurno e notturno; la provenienza dal terrazzino balconate della soprastante proprietà Br.Mi., durante la siesta estiva pomeridiana della famiglia Po.No. sul terrazzo sottostante (privo di copertura), di vociare frammisto a risate e schizzi d'acqua; trasporto a spalla, da parte di Fr.Br., di una grossa bombola di gas in periodo estivo; corrispondenza dell'appartamento Po.No. con le fotografie in atti; godimento di un magnifico panorama verso il mare dai balconi dell'appartamento Po.No.; assicurazione, da parte di Em.Cl. per conto della venditrice Ed. S.r.l., nelle trattative per l'acquisto dell'appartamento, che giammai il soprastante sottotetto sarebbe stato abitato, non potendo fruire della sanatoria edilizia per difetto di condizioni essenziali di abitabilità; maggior valore dell'appartamento Po.No. rispetto agli altri del complesso edilizio.

7 - Nel costituirsi in giudizio, i coniugi Br. - Mi. deducono, fra l'altro, che la corte molisana deve procedere (mediante CTU) ad una nuova valutazione del danno se ed in quanto essa possa essere fondata su (parametri oggettivi presenti in atti (potendo, in mancanza, pervenirsi al rigetto della domanda). Aggiungono che dovrà tenersi conto dell'anteriorità dell'acquisto di essi coniugi Br. - Mi. rispetto all'acquisto dei coniugi Po. - No.; e dovrà pure tenersi conto del prezzo di acquisto pagato dai coniugi Po. - No. (Lire 35.000.000).

8 - Prima di procedere alle valutazioni di questa Corte ed alle conseguenti statuizioni, è opportuno accennare ad alcune questioni - riproposte nel giudizio di riassunzione - che invece restano al di fuori del tema decisionale come delimitato dalla sentenza della Suprema Corte.

Nel rigettare l'unico motivo del ricorso incidentale dei coniugi Po. - No., la Corte di cassazione accenna ad un fatto, allegato dai predetti ricorrenti incidentali come causa di danno, costituito dalla "presenza di una pericolosissima cucina alimentata a gas metano". La Suprema Corte osserva in proposito che la "censura, siccome riguardante un fatto non sottoposto all'esame dei giudici di merito, non può essere presa in considerazione in questa sede". A maggior ragione non può essere presa in considerazione nel presente giudizio di rinvio, donde l'inammissibilità dei mezzi istruttori articolati al riguardo dai coniugi Po. - No.

9 - Al di fuori del tema decisionale restano, inoltre, tutti i comportamenti attribuiti ai coniugi Br. - Mi. e ai loro familiari, parenti ed amici, in quanto diretti ad arrecare intenzionale molestia alla famiglia Po. - No. E ciò perché la Suprema Corte ha rimesso la causa a questo giudice soltanto per stimare il minor valore immobiliare dell'appartamento dei coniugi Po. - No. in conseguenza dell'esistenza di un soprastante appartamento abitabile ed abitato (con il normale **calpestio** e i normali rumori della vita quotidiana di una famiglia), non anche in conseguenza di comportamenti emulativi tenuti, in ipotesi, dai condomini di sopra per far dispetto a quelli di sotto: comportamenti che, semmai,

possono incidere sull'integrità psico - fisica e sociale delle persone disturbate, non anche sul valore oggettivo del loro immobile.

In altri termini, il tema decisionale riguarda non i danni alle persone, ma la svalutazione dell'immobile.

Ne deriva l'inammissibilità dei mezzi istruttori ancora oggi sollecitati dai coniugi Po. - No.

10 - È preclusa a questo giudice - al contrario di quanto sembrano ancora ritenere i coniugi Br. - Mi. - ogni indagine sulla priorità dell'acquisto dell'uno o dell'altro appartamento, giacché la Suprema Corte (pag. 8) ha definitivamente sancito (in modo vincolante per il giudice di rinvio) che "la corte di appello ha accertato, sulla base della prodotta documentazione, che l'acquisto del locale sottotetto da parte degli attuali ricorrenti principali è successivo all'acquisto dell'appartamento sottostante di proprietà Po. - No., e che, di conseguenza, anche la trasformazione, non consentita, del predetto locale di "sgombro", con l'esecuzione dei necessari lavori, in unità abitativa è avvenuta successivamente" (il passo è stato già riportato nel capitolo 4 di questa sentenza).

La Suprema Corte (pagg. 8 - 9) ha dunque confermato le valutazioni della corte aquilana, nella parte in cui ha ritenuto che "la nuova situazione in cui sono venuti a trovarsi i predetti coniugi Po. - No. ha determinato "minor godimento del loro immobile e diminuzione di valore economico dello stesso".

11 - La Suprema Corte (pag. 12) ha ritenuto corretto il ricorso all'art. 1226 cc, e dunque al metodo equitativo, per la stima del deprezzamento dell'immobile e la conseguente quantificazione del risarcimento dovuto ai coniugi Po. - No., ma ha ritenuto che il giudice aquilano non abbia affatto indicato, "almeno sommariamente e sia pure con l'elasticità propria di siffatto tipo di valutazione e nell'ambito dell'ampio potere discrezionale che lo caratterizza, i criteri che egli ha seguito nel determinare l'entità del danno e gli elementi sui quali, in definitiva, ha basato la sua decisione in ordine al quantum".

Spetta dunque a questa Corte - sempre nell'ambito del metodo equitativo ([art. 1226 c.c.](#)) - indicare detti criteri e farne discendere una nuova valutazione.

12 - In generale, i fattori acustici che influenzano la valutazione dell'immobile sono molteplici, ma possono ricondursi sostanzialmente a tre diversi ambiti: la zona, la qualità acustica dell'edificio e il comportamento dei vicini.

Con riguardo alla zona, viene in rilievo la collocazione dell'immobile, in area urbana o extraurbana, tranquilla o trafficata, residenziale o commerciale, in prossimità di campagne o di strade, autostrade, linee ferroviarie, stazioni, aeroporti, insediamenti industriali, impianti sportivi e ricreativi e così via. Con riguardo alla qualità acustica dell'edificio, vengono in rilievo le caratteristiche dei materiali e le modalità costruttive, la collocazione e **rumorosità** degli impianti (centrali termiche, autoclavi, torrini di estrazione da bagni e cucine, torri di raffrescamento, cancelli oleo - dinamici di passaggi di auto ai box, ascensori ecc.), ma anche l'esposizione della singola porzione immobiliare (verso la strada o verso cortili interni; piano alto o piano basso). Con riguardo al comportamento dei vicini - a parte i profili, che qui non interessano, della maleducazione e del disturbo intenzionale - rilevano le attività che si svolgono negli ambienti contigui e comunque prossimi all'immobile considerato: locali notturni, ristoranti, bar, piano - bar, disco - bar, discoteche (con tutto l'indotto dell'afflusso e deflusso di comitive di persone che amano e praticano il rumore, il vociare scomposto, il rombo dei motori), locali di panificazione (con il tipico rombo delle macchine impastatrici), supermercati (con i relativi, rumorosi impianti di condizionamento d'aria e refrigerazione dei banchi di vendita), botteghe artigiane (falegnami, carrozzieri, carpenterie metalliche, e così via).

Nel vasto e articolato quadro dei fattori acustici che possono influire sul valore commerciale di un immobile (qui elencati in via puramente esemplificativa), vanno infine considerati - unici qui rilevanti - il **calpestio** e i rumori della vita quotidiana di una famiglia che abita al piano di sopra, giacché il raffronto che questa Corte deve fare, secondo la prospettazione degli stessi attori, è tra il loro appartamento come immaginato all'acquisto (in quanto immerso in un paesaggio incantevole, gratificato da un panorama invidiabile e sormontato da un sottotetto non abitato né abitabile) e lo stesso appartamento (nello stesso paesaggio e con lo stesso panorama) sul quale esista altra abitazione.

È intuitivo che, in una scala di valori, i rumori provenienti dall'appartamento soprastante (rispetto a tante altre situazioni di immissioni rumorose come più sopra esemplificate) abbiano un'incidenza lieve.

In dottrina, è stato proposto - in assenza di criteri certi per quantificare il danno patrimoniale dell'immobile affetto da problemi di rumore e vibrazioni - un riferimento al criterio differenziale dell'equo canone indicato dall'art. 21 della [legge 27 luglio 1978 n. 392](#), in relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, tra il coefficiente 1,00 (stato normale) e il coefficiente 0,60 (stato scadente).

Applicando detta forbice al valore di mercato dell'immobile, il deprezzamento dell'appartamento dei coniugi Po. - No. può essere apprezzato nella misura del 5% giacché, per le ragioni spiegate, il problema del rumore proveniente dall'appartamento soprastante - paragonato ai diversi fattori acustici che possono ben più gravemente influire sulla situazione dell'immobile (come sopra esemplificati) - è di gravità lieve.

Resta ora da fare il calcolo in concreto, considerando che a disposizione della Corte vi è l'unico dato desumibile dal prezzo di acquisto dell'appartamento dei coniugi Po. - No., in assenza di altri elementi a riprova di un valore diverso (che pure gli attori avrebbero potuto fornire, al di là delle vaghe allegazioni di un prezzo "di favore" loro praticato dalla Ed. S.r.l. per l'amicizia del socio Em.Cl.).

Dunque - in mancanza di prova del contrario - l'appartamento dei coniugi Po. - No. aveva - il 23.01.1985, data dell'acquisto - un valore commerciale di Lire 35.000.000. Il 5% di tale somma ammonta a Lire 1.750.000, pari ad Euro 903,80. Trattandosi di debito di valore, la somma va rivalutata dal 23 gennaio 1985 al soddisfo in base agli indici ISTAT relativi all'aumento del costo della vita per le famiglie di operai e impiegati. Sulla sorta capitale anno per anno rivalutata spettano gli interessi al tasso legale.

In tali termini, l'originaria domanda dei coniugi Po. - No. nei confronti dei coniugi Br. - Mi. dev'essere accolta.

Ricorrono giusti motivi per compensare le spese del giudizio di cassazione. Le spese dei tre gradi di merito vanno poste a carico dei coniugi Br. - Mi. secondo soccombenza.

P.Q.M.

Corte, definitivamente decidendo nel giudizio instaurato da Pi.Po. e Ma.No. nei confronti di Fr.Br. ed El.Mi., riassunto dinanzi a questa Corte (a seguito di rinvio dalla Corte di cassazione) con atto spedito per la notifica il 24.06.06, così provvede:

a) in accoglimento dell'originaria domanda di Pi.Po. e Ma.No., condanna Fr.Br. ed El.Mi. in solido al pagamento, in favore dei predetti Pi.Po. e Ma.No., della somma di Euro 903,80 oltre rivalutazione monetaria dal 23.01.1985 al soddisfo, in base agli indici ISTAT relativi all'aumento del

costo della vita per le famiglie di operai e impiegati, e interessi al tasso legale sulla sorta capitale anno per anno rivalutata, con la medesima decorrenza;

b) condanna Fr.Br. ed El.Mi. in solido al rimborso, in favore di Pi.Po. e Ma.No., delle spese di lite dei tre gradi di merito, liquidate:

- per il grado dinanzi al Tribunale di Teramo, in Euro 2.200,00, di cui Euro 200,00 per spese, Euro 800,00 per diritti ed Euro 1.200,00 per onorari;

- per il grado dinanzi alla Corte d'appello di L'Aquila, in Euro 4.000,00, di cui Euro 500,00 per spese, Euro 1.300,00 per diritti ed Euro 2.200,00 per onorari;

- per il presente grado, in Euro 4.500,00, di cui Euro 500,00 per spese, Euro 1.500,00 per diritti ed Euro 2.500,00 per onorari;

- oltre rimborso forfetario di spese generali, IVA e CPA;

c) dichiara interamente compensate le spese relative al giudizio di legittimità.

Così deciso in Campobasso il 15 dicembre 2010.

Depositata in Cancelleria il 22 gennaio 2011.