

POLITECNICO DI MILANO  
**FACOLTÀ DI ARCHITETTURA**  
Campus Leonardo

INCIDENZA DEL RUMORE SUL  
VALORE IMMOBILIARE

25 maggio 2000

## **IL DANNO PATRIMONIALE SUGLI IMMOBILI**

cons. Angelo CONVERSO  
Corte d'Appello di TORINO

## **1.- I DANNI PATRIMONIALI AL FONDO IMMESSO**

L'oggetto del mio intervento è limitato ai danni patrimoniali derivanti dalla immissione di rumore intollerabile: si tratta dei danni che viene a subire l'immobile ricevente le anzidette immissioni, o più in generale il fondo immesso.

Non è questa la sede per indagare in quale tipo di azione, se di natura reale o risarcitoria, una domanda di risarcimento di tali danni possa essere proposta, e neppure mi soffermo a porre la distinzione, propria di questa materia, fra indennizzo e risarcimento del danno. Dichiaratamente, utilizzerò il secondo concetto, pur se in modo atecnico, anche in riferimento alle ipotesi di indennizzo.

Qui occorre invece individuare i tipi di danno e di risarcimento che la casistica giurisprudenziale ha fatto emergere, ovvero che possano essere ipotizzati, concludendo poi con un'indicazione sull'evoluzione giurisprudenziale in atto.

### **1.1.- NOZIONE DI DANNO E DISTINZIONI**

Debbo tuttavia fissare la nozione giuridica di danno, onde ci si possa intendere.

Nella sua accezione più lata: danno è il pregiudizio subito da un soggetto, per tale intendendosi qualsiasi menomazione non voluta dal soggetto considerato ma subita a seguito di un'attività altrui ovvero di un'attività altrui cui egli stesso abbia cooperato.

È irrilevante il danno che un soggetto si infligge esclusivamente da solo ovvero quello che deriva unicamente dalla propria negligenza (art. 1227, co. 2 c.c.); è rilevante il danno che un soggetto subisca a causa di un terzo, pur se l'attività di costui sia minima e pur se lo stesso danneggiato vi

concorra (artt. 1227 - 2056 c.c.).

Il danno da risarcire é formato da due componenti (artt. 1223 - 2056 c.c.): il danno emergente ossia la perdita subita dal danneggiato; il lucro cessante, ossia il mancato guadagno.

Il danno si distingue in alcune grandi categorie.

Le più note, qui rilevanti, sono quelle del *danno patrimoniale*, del *danno biologico* e del *danno morale*. Nella prima è ricompreso qualsiasi pregiudizio che incida sulla sfera dei beni (per tali intendendosi non solo beni materiali ma anche immateriali, quali diritti) di un dato soggetto e che sia suscettibile di valutazione economica; nella seconda è incluso il danno che incide sul diritto all'integrità psicofisica di ciascuna persona, e comprende una pluralità di aspetti dallo stress alla malattia vera e propria, da una invalidità temporanea ad un'invalidità permanente, ad una diminuzione della vita di relazione; nella terza si comprende il danno, non incluso nelle precedenti categorie, che subisce il soggetto e che consiste nel dolore psichico (ad esempio da perdita di un congiunto od anche solo di un animale caro). Si tratta del c.d. danno morale.

Nel sistema giuridico italiano il danno morale può essere riconosciuto dal giudice solo nei casi espressamente previsti dalla legge (art. 2059 c.c.). in concreto solo quando derivi da reato.

Gli altri due tipi di danno, invece, sono riconosciuti ogni volta che un comportamento li determini.

Il contenuto del danno è il più vario, quanto è vario il comportamento che lo genera. Quindi si può affermare – con una certa approssimazione – che il contenuto del danno corrisponde alla causa che lo determina, sempre in quanto sia riconducibile al danno emergente ed al lucro cessante. Spetta al danneggiato individuarlo, provarlo e domandarne il risarcimento in giudizio.

Al danno corrisponde la sanzione del risarcimento, cioè la reazione che l'ordinamento giuridico, attraverso il giudice, appresta allo scopo di eliminare il pregiudizio patito, ripristinando, nei limiti del possibile, la situazione del danneggiato antecedente al pregiudizio.

A questo punto si innesta una fondamentale distinzione in ordine al risarcimento del danno.

Il nostro ordinamento configura due tipi di risarcimento: quello in forma specifica (art. 2058 c.c.), consistente nel ripristino dello *status quo ante* e quello per equivalente monetario (art. 2056 c.c.).

Il primo tipo consiste nel ricostruire materialmente la situazione antecedente al pregiudizio<sup>1</sup>; il secondo, nel liquidare una somma di denaro, da commisurare ai parametri specifici del danno patito, che debbono fondarsi su di un ineludibile stretto rapporto causale, nel senso che la diminuzione sia la **conseguenza diretta ed immediata** del comportamento dannoso (artt. 1223 - 2056 c.c.).

Sulla base di codeste nozioni fondamentali è possibile considerare i danni agli immobili immessi. Danni che sono sempre patrimoniali nel senso dianzi detto. Qui non sarà considerato, infatti, il danno biologico, né viene in rilievo il danno morale.

## **2.- I DANNI AL VALORE COMMERCIALE DEL BENE**

Il primo tipo di danno che il fondo immesso viene a subire è costituito da una diminuzione del suo valore commerciale, posto che è notorio come, conosciuta l'esistenza di un vizio del bene oggetto di contratto, un immobile

---

<sup>1</sup> Ad esempio: ricostruzione del muro demolito; demolizione del muro indebitamente costruito; riapertura di una strada. In caso di immissioni rumorose: installazione di misure antirumore. Ma anche, se il danno sia solo pecuniario: condanna al pagamento dell'esatta somma perduta, liquidata oggi, maggiorata del tasso di svalutazione (così da assicurare il costante valore) e degli interessi (corrispondenti alla mancata disponibilità concreta di essa per un dato tempo). Od anche la dazione di una cosa specifica in sostituzione di quella danneggiata.

siffatto possa essere, o meno, appetibile in funzione del prezzo che il venditore è disposto ad accettare. Quanto più è rilevante il vizio tanto più la domanda pretende un prezzo basso, se non vile.

Si tratta della regola economica elementare sul rapporto prezzo/qualità, ove i due parametri sono in funzione reciproca.

Sul fondamento di codesto è principio essenziale, occorre distinguere alcune ipotesi:

- quella in cui il fondo immesso sia goduto dal suo proprietario;
- quella in cui il fondo immesso sia goduto da un soggetto diverso dal proprietario (conduttore, comodatario);
- quella in cui il fondo sia stato alienato in pendenza dell'immissione.

In ciascuna di queste ipotesi, infatti, il danno ha un diverso contenuto.

#### **2.1.- FONDO IMMESSO GODUTO DAL PROPRIETARIO**

Questa è l'ipotesi più ricorrente in giurisprudenza: il proprietario fruisce del suo immobile e subisce contemporaneamente le immissioni intollerabili.

Si potrebbe obiettare che un danno vero e proprio l'immobile, che resti nella disponibilità diretta del suo proprietario, non lo subisce affatto. Il danno, semmai, lo subisce l'occupante, che è disturbato dalle immissioni intollerabili. Un pregiudizio sul bene potrebbe sorgere, semmai solo nel caso di alienazione, quando fosse venduto ad un prezzo inferiore a quello di mercato, perché allora sarebbe evidente che il danno è costituito dal divario fra i due valori. Ma se il bene non è stato venduto né dato in godimento a terzi, che abbiano preteso un compenso inferiore a quello di mercato, non vi sarebbe danno.

Nella realtà così non é.

Si rifletta sul fatto che ogni immobile ha due valori: un valore di scambio ed un valore d'uso. Il primo viene in considerazione quando il bene sia alienato o dato in godimento a terzi contro compenso; il secondo, invece, consiste nel godimento diretto che il suo proprietario può trarne. Ed allora è evidente che la fruizione di un bene viene ad essere diminuita a causa delle subite immissioni intollerabili. In altre parole: il valore d'uso del bene è scemato, dal momento che il suo proprietario trae da esso un godimento diminuito.

Ed è proprio questa diminuzione che integra il danno patrimoniale.

*«L'immissione di rumore nell'abitazione priva il proprietario (o il titolare) della possibilità di godere nel modo più pieno e pacifico della propria casa e incide sulla libertà di svolgere la vita domestica, secondo le convenienti condizioni di quiete. ... Nel godimento, invero, si riscontra un momento soggettivo, rappresentato dalle condizioni del titolare, che è indubbiamente rilevante per il diritto. Nella deduzione della proprietà come interesse leso dalle immissioni si valorizzano i momenti soggettivi, nel senso che le alterazioni delle modalità di uso del bene, che incide sulle condizioni personali del proprietario, comporta una diminuzione del diritto dominicale: quindi il disagio personale del titolare si considera come una oggettiva privazione della facoltà d'uso»<sup>2</sup>.*

Si badi: non rileva sotto questo profilo il danno che subisce l'occupante in quanto persona, che costituisce un autonomo titolo per il risarcimento (danno biologico), interessa invece la diminuzione del godimento che l'occupante può oggettivamente trarre dal bene. Il godimento quindi è costituito dall'impiego che del bene legittimamente ne faccia il suo proprietario in assenza di vincoli o limitazioni non imposte dalla legge.

Per chiarire con un esempio: se il bene immesso è rappresentato dall'abitazione fruita dal proprietario, è intuitivo come il godimento dell'alloggio risulti diminuito, perché l'occupante tende a minimizzare il periodo di permanenza; perché non può utilizzarlo per viverci, per riposare adeguatamente; perché gli è impedito di ricevere amici e svolgervi quella vita di relazione che gli è propria. I profili di danno enucleati possono esser ricompresi sia nel danno biologico che nel danno patrimoniale, a seconda di come si sono realizzati. Se l'occupante subisce uno stress da rumore intollerabile, per questo cade in depressione e per questo riduce od elimina la vita di relazione, allora tutti questi effetti dell'immissione intollerabile ricadono nell'ambito del danno biologico. Ma se l'occupante non subisce (ovvero – ma è lo stesso sul piano giuridico – non domanda in giudizio) un danno alla persona, ma cionondimeno non può godere del suo immobile per utilizzarlo per la sua usuale vita di relazione, ovvero (od anche) per la sua usuale vita personale sempre in ragione dell'immissione intollerabile, allora ciò concretizza un danno patrimoniale incidente sul bene immobile.

In una parola: il fondo immesso, proprio perché subisce immissioni intollerabili, diviene per sua natura meno idoneo a fornire l'utilità usuale, propria della sua natura, che il proprietario intende ritrarne secondo le proprie esigenze di vita. Quindi si tratta di un danno che incide sul bene medesimo, che dura quanto dura l'immissione, tendenzialmente in via temporanea.

Questo danno deve essere risarcito.

Ed il giudice, ricorrendone i presupposti sostanziali e processuali, deve disporre un risarcimento per equivalente, cioè deve condannare il soggetto che ha causato l'immissione intollerabile al pagamento di una somma

---

<sup>2</sup> Così CASS. CIV. Sez. Un. 15 ottobre 1998, n. 10186, conforme CASS. CIV. Sez. I, 15

di denaro.

A questo punto sorge il problema della determinazione della somma.

I criteri di risarcimento individuati dalla giurisprudenza sono tre, e rispondono a finalità diverse.

Il primo criterio è quello della capitalizzazione del minor reddito dell'immobile<sup>3</sup>. Si determina il reddito annuo proprio del bene quale concretizzatosi a seguito dell'immissione intollerabile; lo si divide per il tasso percentuale degli interessi vigenti, e si ottiene un primo capitale. Si ripete l'operazione con il reddito ritratto dal bene prima dell'immissione e si liquida la differenza fra i due valori, nel caso in cui il primo sia maggiore del secondo. È chiaro come il valore della capitalizzazione sia in funzione del tasso degli interessi: quanto più il tasso degli interessi è basso, di altrettanto la capitalizzazione è elevata. Si tratta del criterio per primo storicamente impiegato dalla giurisprudenza, che mira essenzialmente a riparare un danno ad un bene produttivo di reddito e che si attaglia a quegli immobili che non siano goduti direttamente dal proprietario. È anche un metodo di risarcimento abbastanza rozzo, perché – come si è detto – è influenzato in modo determinante da un fattore esterno alla vicenda concreta, il tasso degli interessi.

Poiché il tasso legale degli interessi ha assolto a finalità di politica economica dapprima (quando il tasso era fisso ed invariabile al 5% e poi al 10% annui), e dal 1/1/1997 è in funzione dell'andamento generale

---

novembre 1984, n. 5779.

<sup>3</sup> «Nel caso di immissioni moleste eccedenti la normale tollerabilità, di cui all'art. 844 c.c., sorgono a favore del proprietario del fondo danneggiato due distinte azioni; quella reale che si inquadra nel paradigma dell'azione negatoria servitutis regolata dall'art. 949 c.c., in quanto rivolta ad eliminare le cause delle dette immissioni e quella personale, avente natura risarcitoria, volta ad ottenere l'attribuzione di un **indennizzo commisurato alla capitalizzazione del minor reddito del fondo, dipendente dalle immissioni stesse**» (così TRIB. MILANO 10 gennaio 1991, Cond. via Padova 173, Milano c. POLENGHI, in Arch. Locazioni, 1991, 792).

dell'economia del paese, essendo variabile annualmente, consegue al criterio anzidetto una critica evidente: quel metodo risarcisce più un danno derivante dall'andamento dell'economia in generale che dalla specifica immissione.

Per reazione, la giurisprudenza ha cominciato a far riferimento alla svalutazione patita dall'immobile<sup>4</sup>, quindi al minor valore commerciale concreto<sup>5</sup> che il bene ha a seguito delle immissioni. Neppure questo criterio apparve soddisfacente, dal momento che esso poteva attagliarsi al caso in cui le immissioni intollerabili dovessero esser subite in via permanente o quanto meno di lunga durata dal fondo immesso, dal momento che in tal caso il fondo immesso viene a subire una diminuzione tendenzialmente permanente<sup>6</sup> ovvero per una durata temporale tanto lunga da essere econo-

---

<sup>4</sup> «In tema di immissioni nocive industriali, il giudice può operare la compensazione tra il danno subito e l'incremento di valore del fondo solo quando i due aspetti siano conseguenza immediata e diretta di una stessa causa; può altresì determinare la misura dell'indennizzo, adottando il criterio che più ritenga idoneo a reintegrare la situazione patrimoniale lesa (**nella specie, l'indennizzo era stato determinato in somma pari alla svalutazione del fondo e non sulla base della capitalizzazione del minor reddito**)» (così CASS. CIV. Sez. II 15 gennaio 1986, n. 184).

<sup>5</sup> Così la Corte d'Appello di CATANIA ha spiegato la scelta del criterio: «dal momento che il danno non ha colpito solamente i frutti delle piante, ma anche l'impianto con scadimento a carattere permanente con abbreviazione del ciclo di vita delle piante, la capitalizzazione del mancato reddito non rispecchierebbe la situazione di danno, non comprendendo quello per la anticipata ricostituzione dell'impianto, da ammortizzare in un minore numero di anni» (così CASS. CIV. sez. II, 15 gennaio 1986, n. 184, in motivazione). «Le immissioni non debbono superare la normale tollerabilità, e, considerata la zona residenziale, si deve tener conto del luogo in cui le immissioni pervengono, del temperamento delle opposte esigenze in favore dei residenti e della preesistenza dell'immobile privato rispetto all'inse-diamento industriale. Laddove le immissioni risultino intollerabili, l'indennizzo deve essere pari alla diminuzione del valore dell'immobile» (così APP. PERUGIA 20 gennaio 1997, Soc. BARBETTI CEMENTERIA c. TOMASSONI e altro, in Rass. Giur. Umbra, 1997, 343). «L'indennizzo che spetta al proprietario del fondo immesso, nell'ipotesi in cui il giudice abbia ritenuto preminenti le esigenze della produzione e dunque abbia consentito le dette immissioni industriali ancorché superiori alla normale tollerabilità, deve corrispondere al deprezzamento che l'immobile ha subito per effetto delle immissioni» (così TRIB. PERUGIA 7 settembre 1994, TOMASSONI c. Soc. BARBETTI, in Rass. Giur. Umbra, 1995, 87). Nello stesso senso, APP. TORINO, 17 marzo 1995, GRANITAL c. BERTANI e BISCHOF, applicato in un caso in cui le immissioni intollerabili di rumori e vibrazioni s'eran protratte per circa un quindicennio.

<sup>6</sup> Codesto era proprio il caso della immissione di polveri della CEMENTERIA di AUGUSTA rispetto ad un vicino agrumeto: in quel caso il giudice non ritenne di intervenire sulla

micamente significativa.

Neppure questo, però, era criterio totalmente soddisfacente, soprattutto perché ci si cominciò a chiedere per quale ragione mai le immissioni dovessero esser permanenti e perché non dovessero essere eliminate. Ed infatti il giudice cominciò ad intervenire con condanne all'adozione di misure anti-rumore. Inoltre, un criterio siffatto è meno adeguato nell'ipotesi, oggi statisticamente più frequente, di una immissione intollerabile temporanea.

Ecco allora il terzo passaggio; il criterio si affina, sicché il giudice deve tener conto delle possibilità concrete di godimento da parte del proprietario; della naturale destinazione originaria del bene; della maggiore o minore prevedibile durata delle immissioni<sup>7</sup>.

Quindi si tratta di

A)

- individuare l'uso concreto e normale, cioè in assenza delle immissioni, che il proprietario fa del bene immesso;
- l'uso minore e concreto che può farne in presenza delle immissioni, così considerando specificamente l'incidenza delle immissioni;
- apprezzarne la differenza;

B)

- individuare la destinazione originaria del bene;

C)

---

fonte delle immissioni, ma attribuì un indennizzo secondo il criterio anzidetto al proprietario dell'agrumeto.

<sup>7</sup> «L'indennizzo spettante al proprietario del fondo danneggiato dalle immissioni eccedenti la normale tollerabilità deve essere determinato in modo da comprendervi la riparazione del danno derivato dalla minore o impossibile utilizzazione che del bene deve essere fatta ed avendo riguardo **alla naturale destinazione originaria di questo, alle possibili modalità di godimento del proprietario, nonché alla maggiore o minore prevedibile durata delle immissioni**» (così CASS. CIV. sez. III, 16 giugno 1987, n. 5287).

- stimare la durata dell'immissione.

Sulla base di tali parametri ponderati il giudice determinerà l'ammontare del risarcimento modellato su quello specifico proprietario; su quello specifico uso; su quello specifico bene. Il tutto anche in via equitativa ex art. 1226 c.c.<sup>8</sup>, nel caso in cui la prova del *quantum* sia particolarmente onerosa.

Questa è l'odierna linea della giurisprudenza in ordine alla quantificazione del danno<sup>9</sup>, quando si provveda a liquidare una somma *una tantum*.

Ma la quantificazione può essere anche diversamente articolata in funzione del caso concreto. Così, ad esempio, può includere oltreché l'indennizzo per il minor godimento anche il costo dell'esecuzione di misure antirumore sul fondo immesso<sup>10</sup>.

Tutto ciò, però, non esaurisce ancora il danno, perché porta a determinare una somma pecuniaria da attribuire al proprietario del fondo immesso

---

<sup>8</sup> « La valutazione equitativa prevista dall'art. 1226 c.c. è consentita in generale ogni qual volta il danno non possa essere provato nel suo preciso ammontare, mancando un rigido parametro obiettivo nell'ordinamento positivo. Infatti la portata dell'art. 1226 c.c. del cod. civ. sull'inadempimento delle obbligazioni, è generale e copre qualsiasi voce di danno risarcibili ex art. 2043 c.c.» (così CASS. CIV. sez. II, 5 agosto 1992, n. 9298, in motivazione).

<sup>9</sup> «L'indennizzo spettante al proprietario del fondo danneggiato dalle immissioni in alienum di cui all'art. 844 c.c., deve essere determinato, quando il bene è goduto direttamente dallo stesso proprietario, in modo da comprendervi la riparazione del danno derivato dalla minore o impossibile utilizzazione del bene che può essere fatta ed avendo riguardo alla naturale destinazione originaria di questo, alle possibili modalità di godimento del proprietario, nonché alla maggiore o minore prevedibile durata delle immissioni» (così CASS. CIV. sez. II, 5 agosto 1992, n. 9298; in fattispecie analoga: CASS. CIV. sez. un. 29 luglio 1995, n. 8300).

<sup>10</sup> «Mentre in caso di immissione eccedente la normale tollerabilità, è dovuto al proprietario del fondo danneggiato il risarcimento del pregiudizio subito, consistendo l'immissione in un fatto illecito ex art. 2043 c.c., in caso di immissione che, pur eccedendo la normale tollerabilità, sia consentita dal giudice, al proprietario del fondo, che vi rimane soggetto, spetta l'indennizzo da atto lecito (nella specie, è stato ritenuto che l'indennizzo comprende il risarcimento dei danni per il pregiudizio subito a causa dell'eccedenza delle immissioni rumorose **pari alla parziale perdita del godimento della casa e del giardino nonché le spese per la costruzione di un muro di cinta e l'applicazione di doppi vetri alle finestre,**

alla data della pronuncia della sentenza, che è costitutiva, in quanto crea nella parte vittoriosa il diritto a percepire la somma liquidata dal giudice ora per allora. Cioè determinata alla data suddetta ma con riferimento allo stato di fatto verificatosi alla data di inizio dell'immissione intollerabile.

Poiché tal somma deve ripristinare la situazione patrimoniale del proprietario del fondo immesso com'era nell'ultimo istante antecedente l'inizio delle immissioni intollerabili, ciò significa che il giudice deve attribuire al proprietario del fondo immesso il valore del bene a quel momento. Per questo la giurisprudenza riconosce ormai pacificamente che quello in esame è un debito di valore<sup>11</sup>, e quindi la somma determinata nel modo anzidetto deve essere maggiorata della rivalutazione intercorrente fra la data di inizio dell'immissione e la data di pronuncia della sentenza, ottenendosi così una somma capitale rivalutata.

Ma non basta, poiché il proprietario del fondo immesso, se avesse disposto in allora di quella somma, quale previdente cittadino l'avrebbe messa a frutto, e così ne avrebbe ottenuto degli interessi. Quindi, sulla somma capitale via via rivalutata decorrono gli interessi nel tasso legale, anno per anno, dalla data d'inizio dell'immissione sino al momento del pagamento<sup>12</sup>.

---

*escluso ogni pregiudizio relativo al deprezzamento degli immobili*)» (così CASS. CIV. 26 maggio 1990, n. 4903).

<sup>11</sup> si intenda: una somma corrispondente al valore commerciale del bene. Così distinguendosi il debito di valuta, che si ha quando sussista l'obbligo di dare una cifra pecuniaria determinata, a prescindere dalla sua capacità di acquisto.

<sup>12</sup> «*In relazione deve osservarsi che l'obbligazione di indennizzo dipendente da atti che quantunque leciti incidono con effetti pregiudizievoli sul patrimonio di un soggetto non tenuto, per preconstituito rapporto o per disposizione di legge, a subirli, ha a oggetto una prestazione che valga a compensare la perdita inferta a ripristinare la originaria entità del patrimonio inciso; e per ciò costituisce un debito cosiddetto di valore, non pecuniario in sé ma di equivalente pecuniario, che insorge e deve pagarsi nel momento stesso dell'accertato verificarsi del pregiudizio, con la conseguenza che il ritardato pagamento, per le esigenze dell'accertamento o per altra qualunque ragione, comporta in ogni caso, per un verso, la quantificazione dell'indennizzo in somma pari alla accertata entità patrimoniale del pregiudizio arrecato ragguagliata al potere di acquisto della moneta attuale al momento dell'adempimento (e cioè, per ragioni di ordine tecnico, al momento della liquidazione), e per*

Rivalutazione ed interessi soddisfano due esigenze diverse: la prima vale a ripristinare lo *status quo ante*, i secondi mirano a compensare il danneggiato dell'impossibilità di disporre di quella somma per il tempo passato<sup>13</sup>.

A questo punto il lungo itinerario del danno è concluso e determinata è la misura del risarcimento ad esso corrispondente.

## **2.2.- FONDO IMMESSO NON GODUTO DAL PROPRIETARIO**

Ma il danno può esser patito da un immobile il cui occupante non è il proprietario, ma un soggetto che fruisce di quel dato bene a titolo diverso: quali il possesso (art. 1140 c.c.); un diritto reale sul bene (usufrutto (art. 978 c.c.), uso (art. 1021 c.c.), abitazione (art. 1022); una locazione (art. 1571 c.c.) o un comodato (art. 1803 c.c.), od anche solo quale promissario acquirente immesso nella detenzione in via anticipata<sup>14</sup>.

---

*altro verso comporta la corresponsione, su tale somma, di interessi decorrenti dal momento di insorgenza dell'obbligo di suo pagamento, a compenso della perdita indotta, durante il ritardo, dalla mancata fruizione delle utilità dell'elemento patrimoniale inciso dagli effetti pregiudizievoli dell'atto generatore dell'obbligazione, e, quindi, dalla mancata disponibilità, durante il ritardo medesimo, del relativo equivalente pecuniario» (così CASS. CIV. sez. II, 15 gennaio 1986, n. 184).*

<sup>13</sup> «*Infatti la rivalutazione della somma da liquidarsi a titolo di risarcimento - correttamente compiuta dal giudice di merito, trattandosi di debito di valore - e gli interessi sulla somma rivalutata assolvono funzioni diverse, poiché la prima mira a ripristinare la situazione patrimoniale del danneggiato, quale esse era prima del fatto illecito generatore del danno ed a porlo nelle condizioni in cui si sarebbe trovato, se l'evento dannoso non si fosse verificato; mentre i secondi hanno natura compensativa. Ne consegue la compatibilità delle due funzioni, per le quali sulla somma risultante dalla rivalutazione debbono essere corrisposti gli interessi a decorrere dal giorno in cui si è verificato l'evento dannoso (Cass. S.U. 19 luglio 1977 n. 3216). (Cass. 13 luglio 1983 n. 4759)» (così CASS. CIV. sez. III, 16 giugno 1987, n. 5287).*

<sup>14</sup> «*Il promissario non è - data la natura obbligatoria del preliminare - proprietario, ma nemmeno possessore (e perciò la sentenza impugnata, per avere erroneamente ritenuto i Carbonara possessori dell'appartamento al primo piano, va corretta nella motivazione sul punto, a norma dell'art. 384/2 CPC) anche se ha avuto la consegna in anticipo rispetto alla conclusione del contratto definitivo, consegna che - a ben vedere - lo costituisce solo come detentore (il potere di fatto che gli viene trasferito con la consegna non è tale che con esso si manifesti un'attività corrispondente all'esercizio della proprietà o di altro diritto reale) sia pure "qualificato" - come si usa dire, con riferimento all'art. 1168/2 CC (il promittente / proprietario continua a possedere l'immobile per mezzo del promissario / detentore: questi*

Tale eterogenea serie di occupanti può, in ragione del suo titolo di occupazione, agire direttamente nei confronti del soggetto che causa l'immissione intollerabile.

Ed allora occorre distinguere fra tutti costoro, ponendo, da un lato, coloro che sono titolari di un diritto reale, dall'altro tutti gli altri.

Considerando dapprima la posizione di questi ultimi, il giudice dovrà operare nello stesso modo dianzi considerato ma la liquidazione del danno potrà avvenire solo con riferimento all'ultimo dei tre criteri dianzi indicati, in quanto adeguato a ristorare il pregiudizio patito.

Non potrà far ricorso a quello della capitalizzazione del mancato reddito ovvero a quello del minor valore del bene per la chiara ragione che in tal modo si risarcisce la proprietà, non un diritto di godimento minore in quanto o per sua natura temporaneo (locazione, comodato) o solo concretizzantesi in una situazione di fatto (possesso), o addirittura solo titolare di una mera detenzione in attesa di diventare proprietario (promissario acquirente). Se si facesse ricorso a quei criteri si attribuirebbe a tali soggetti un arricchimento che loro non spetta.

Diversa è la posizione dei titolari di un diritto reale, posto che costoro sono titolari di diritti appena inferiori a quelli del proprietario, pur se a termine.

Nei loro confronti, ove il giudice lo ritenga adeguato al caso concreto, può utilizzarsi non solo il criterio di liquidazione da ultimo ricordato, ma anche il primo, quello delle capitalizzazione ovvero quello del minor valore

---

*detiene la cosa nel proprio interesse). Essendo i Carbonara titolari di un diritto personale di godimento, loro conferito per contratto dal proprietario, non poteva negarsi loro la legittimazione attiva "ad causam" (trovandosi essi in una situazione soggettiva identica se non per certi aspetti peggiore rispetto a quella di un semplice locatario) considerando che gli accorgimenti tecnici domandati per la riconducibili dei rumori nei limiti del tollerabile non toccavano le strutture dell'immobile in cui il forno era esercitato» (così CASS. CIV. sez. II, 11 novembre 1992 n. 12133).*

del bene. Quest'ultimo in particolare si presta ad un congruo impiego, atteso che per l'usufruttuario, l'usuario od il titolare di un diritto di abitazione il diritto di godimento é a termine, tal termine corrispondendo con la durata della propria vita ovvero un termine minore, e quindi il diminuito godimento dell'immobile si trasforma in una perdita pura e semplice del proprio diritto.

In questi casi, quindi, a seconda del concreto atteggiarsi della vicenda, ed in sostanza a seconda della maggiore o minore durata dell'immissione, il danno può esser risarcito con un criterio che tenga conto del fatto che il diminuito godimento incide direttamente sull'esistenza stessa del diritto reale di cui sono titolari.

Per maggior chiarezza: se il proprietario subisce un diminuito godimento temporaneo, ciò determina un danno che tiene conto però del fatto che costui fruisce del bene senza un termine finale; se un usufruttuario subisce un diminuito godimento temporaneo, ciò determina non soltanto un danno quale quello del proprietario, ma altresì la diminuzione complessiva del suo diritto, che é a termine. Quindi, il sistema del risarcimento del danno in ragione del minor valore capitalizzato per la durata dell'immissione, si presenta come particolarmente adeguato, poiché risarcisce sostanzialmente una perdita parziale del diritto leso.

### **2.3.- FONDO IMMESSO ALIENATO DURANTE L IMMISIONE**

Una vicenda peculiare sul piano del risarcimento del danno si realizza in caso di vendita del fondo immesso in corso di causa, in quanto possono darsi due situazioni diametralmente opposte.

La prima - quella normale - è caratterizzata dal fatto che l'acquirente abbia stipulato per un prezzo inferiore a quello di mercato, onde tener conto dell'esistenza della immissione.

La situazione non presenta alcuna difficoltà.

Se agisce in causa il venditore, il risarcimento del danno sarà liquidato con i criteri dianzi detti per il periodo durante il quale il venditore godette direttamente dell'immobile ed al danno così quantificato si dovrà aggiungere la differenza in meno percepita all'atto della vendita. Tal differenza sarà determinata nel valore differenziale fra il prezzo di mercato ed il prezzo in concreto percepito dal venditore. Ovvero, nel caso in cui il bene fosse stato oggetto di un contratto preliminare di compravendita per un prezzo pari o superiore a quello di mercato, nel valore differenziale fra quel prezzo pattuito ed il prezzo in concreto percepito dal venditore.

Con l'effetto per cui, dal momento della vendita in poi, la domanda di risarcimento potrà esser proposta dall'acquirente, e sarà quantificata sulla base dei noti criteri.

Diverso é il caso in cui il bene immobile all'atto della vendita abbia addirittura subito un incremento di valore, a causa, ad esempio, di una variante dello strumento urbanistico che rende edificabile un terreno in precedenza agricolo, ovvero che trasforma una zona di completamento edilizio in un'altra di insediamento industriale, od altre ipotesi ancora.

La giurisprudenza ha affrontato la questione, nella prospettiva della *compensatio lucri cum damno*. Ricorre codesta figura quando un unico fatto sia generatore contemporaneamente di un danno e di un vantaggio a carico dello stesso soggetto contemporaneamente danneggiato ed avvantaggiato. In questo caso il danno risarcibile é costituito dal valore differenziale derivato dalla somma algebrica di danno e vantaggio. Ovvero, in termini giuridici, è costituito dalla somma residua derivante dalla compensazione fra i due valori. Ciò sulla base del principio, più volte rammentato, secondo cui il danneggiato deve trovare il ripristino della situazione qual'era nell'ultimo momento prima del fatto generatore del danno, ma non deve avvantaggiarsi,

quindi non deve lucrare, quindi non deve conseguire una situazione migliore rispetto a quella antecedente.

Ora è accaduto che in corso di causa il fondo immesso ebbe a subire un mutamento di destinazione urbanistica, da fondo agricolo a fondo industriale e quindi divenne edificabile a tali fini, sicché fu venduto ad un prezzo adeguato a tal mutata destinazione. Il responsabile dell'immissione sostenne che il risarcimento doveva esser determinato decurtando il vantaggio conseguito dal venditore, che ebbe a conseguire un prezzo ben superiore a quello sperato dalla vendita di un terreno agricolo, ancorché immesso. E poiché tal vantaggio era di gran lunga superiore al danno, nessun risarcimento il responsabile dell'immissione avrebbe inteso corrispondere.

La risposta data dalla giurisprudenza fu negativa: il responsabile dell'immissione doveva risarcire il danno per intero, irrilevante essendo quel vantaggio, perché il danno ed il vantaggio non derivavano da un'unica causa. Il danno derivava da fatto del responsabile dell'immissione; il vantaggio derivava dall'autonoma decisione del Comune di mutare la destinazione urbanistica del fondo. Quindi si trattava di due diverse cause giuridiche generatrici del danno e del vantaggio, sicché non era possibile alcuna compensazione<sup>15</sup>. Il responsabile dell'immissione dovette risarcire il danno per inte-

---

<sup>15</sup> «Invero, la così detta compensazione tra vantaggio e danno della cui mancata applicazione la ricorrente si duole (per nessun aspetto riconducibile alla previsione legislativa dell'estinzione di coesistenti contrapposte obbligazioni reciproche) è criterio, elaborato dagli interpreti, di determinazione dell'oggetto e della misura di una obbligazione risarcitoria o indennitaria, che è ipotizzabile, e per ricevuto principio può ritenersi operante, sol quando il vantaggio e il danno considerati sono egualmente effetti immediati e diretti, di opposta valenza, di una medesima causa, che, concorrendo e vicendevolmente elidendosi per la corrisponde entità, realizzano una situazione finale unitaria che in sé e per sé deve essere apprezzata nella sua consistenza patrimoniale. Ciò posto, rileva che nell'esame del caso controverso, operato appunto con espresso e ad evidenza pertinente riferimento a tale principio, la corte del merito ha considerato che il mutamento di destinazione e il conseguente eventuale incremento di valore del fondo soggetto a immissioni non potevano ritenersi effetti della utilizzazione del terreno della ricorrente per la costruzione dell'opificio, e tanto meno delle immissioni di polveri di cemento da questo opificio emanate, produttive

ro.

### **3.- DANNO DA IMMISSIONE CONDOMINIALE**

I problemi posti dal Condominio sono più complessi di quelli sinora considerati, poiché mentre sinora si sono considerati danni subiti da un fondo immesso che è altro e diverso da quello immittente, nel caso del condominio l'immobile è lo stesso.

La casistica emersa in materia di immissioni nel condominio evidenzia come il danneggiato agisca essenzialmente per ottenere la cessazione dell'immissione, al più include la domanda di risarcimento del danno biologico, ma raramente propone e soprattutto coltiva la domanda di risarcimento del danno patrimoniale.

La ragione di tal comportamento è duplice. Da un lato, si tratta normalmente della casa di abitazione e quindi è essenziale e prioritario su qualsiasi altra cosa far cessare l'immissione, che diviene l'obiettivo pressoché essenziale dell'attore in causa. Dall'altro, si deve considerare la relativa mobilità nella proprietà degli immobili abitativi condominiali, il che consente all'acquirente di un alloggio che subisca una immissione intollerabile dovuta ad una causa preesistente al suo acquisto, di conseguire la tutela di cui si discute contro il suo venditore. Egli infatti può agire per la riduzione del prezzo contro il venditore, ex art. 1490 c.c., con un'azione complessivamente più agevole che non quella di risarcimento del danno all'immobile, e con un risultato sostanzialmente equivalente. Di ciò si trova traccia esami-

---

*soltanto del danno accertato, ma dipendevano invece esclusivamente dalla approvazione, da parte delle competenti autorità amministrative, e dalla concreta attuazione, ad opera di una pluralità di imprenditori, di un ampio programma di nuovi insediamenti industriali nella zona; e sulla base di tali considerazioni ha escluso che al caso ricorresse il presupposto, di comune dipendenza da una medesima causa, della anzidetta compensabilità tra vantaggio e danno» (così CASS. CIV. sez. II, 15 gennaio 1986, n. 184, in motivazione).*

nando la giurisprudenza in materia di vizi della cosa venduta<sup>16</sup>.

In ordine alla tutela contro le immissioni occorre rammentare che, in materia condominiale, viene in gioco un ulteriore dato, che non esiste nelle ipotesi in precedenza considerate, rappresentato dal regolamento condominiale, che frequentemente include una norma sul divieto di svolgimento di attività rumorose, o, in caso di condominio in località turistica, contiene la clausola del silenzio assoluto.

In questi casi viene in considerazione un meccanismo giuridico diverso dai precedenti, nel caso in cui il regolamento condominiale abbia natura contrattuale, sia cioè stato predisposto dal costruttore-venditore prima della prima vendita e sia poi stato richiamato nei contratti di compravendita via via succedutisi [ipotesi normale] ovvero sia stato formato [ipotesi è più rara] per iscritto dalla totalità dei millesimi di proprietà successivamente.

A questo punto ciascun condòmino ha un diritto contrattualmente pattuito e garantito al silenzio, che è assai più restrittivo<sup>17</sup> e prevalente<sup>18</sup> ri-

---

<sup>16</sup> «In tema di compravendita, l'obbligazione di garanzia gravante sul venditore discende dal fatto (oggettivo) del trasferimento di un bene affetto da vizi che lo rendano inidoneo all'uso cui è destinato o ne diminuiscano in misura apprezzabile il valore, mentre eventuali profili di colpa dell'alienante rilevano, ex art. 1424 cod. civ., ai soli, eventuali (e diversi) fini risarcitori. Ne consegue che, in caso di immissioni, eccedenti o meno la normale tollerabilità (nella specie, rumorosità delle tubazioni del bagno sito nell'appartamento immediatamente superiore a quello alienato), la preesistenza del vizio rispetto alla conclusione del contratto di compravendita rende responsabile il venditore per aver alienato un bene oggettivamente affetto da un determinato difetto, senza che rilevi, in contrario, né la astratta possibilità della coesistenza di tale profilo di responsabilità con quello, concorrente (ma a diverso titolo), del vicino, ai sensi dell'art. 844 cod. civ., né il mancato superamento della soglia di normale tollerabilità delle immissioni, poiché il predetto limite è specificamente stabilito per la proponibilità della sola azione ex art. 844 cod. civ. (Nell'affermare il principio di diritto esposto in massima, la S.C. ha cassato la sentenza del giudice di merito - che aveva escluso la legittimazione passiva dell'alienante attesa l'estraneità del vizio alla "res empta" - disponendo che il giudice del rinvio procedesse all'accertamento relativo alla concreta ed apprezzabile diminuzione del valore dell'appartamento alienato per effetto del vizio denunciato)» (così CASS. CIV. Sez. II, 22 agosto 1998, n. 8338).

<sup>17</sup> CASS. CIV. Sez. II, 27 giugno 1985, n. 3848; CASS. CIV. Sez. II, 7 gennaio 1992, n. 49; CASS. CIV. Sez. II, 15 aprile 1999, n. 3749.

spetto al divieto di immissioni intollerabili, e può agire *ex contractu* contro il proprietario dell'unità immobiliare da cui deriva l'immissione<sup>19</sup>, domandando un normale risarcimento del danno, ex art. 1218 c.c. Con la precisazione che in questo caso la responsabilità del proprietario dell'unità immitteente subisce una situazione processuale di notevole aggravamento, poiché può liberarsi del risarcimento del danno solo dando la prova positiva del fatto che l'immissione deriva da una causa a lui non imputabile.

Diversa è la situazione che si verifica quando nel regolamento condominiale non vi sia alcuna clausola nel senso ridetto. In questo caso, la giurisprudenza<sup>20</sup>, assai più che la dottrina, ha apprestato tutela considerando che nella nozione di «fondo» é compresa quella di proprietà, e quindi applica la tutela di cui all'art. 844 c.c. ad unità immobiliari di proprietà diverse<sup>21</sup>, pur se incluse nello stesso edificio. E, con un passaggio ulteriore, anche nei rapporti fra unità immobiliare singola e parti comuni dell'edificio<sup>22</sup>, così appre-

---

<sup>18</sup> «Qualora i condomini, con il regolamento di condominio, abbiano disciplinato i loro rapporti reciproci in materia di immissioni con norma più rigorosa di quella dettata dall'art. 844 c. c., che ha carattere dispositivo, della liceità o meno della concreta immissione si deve giudicare non alla stregua del principio generale posto dalla legge, bensì del criterio di valutazione fissato nel regolamento (nella specie, trattavasi dell'installazione di una tipografia nonostante che il regolamento facesse divieto di svolgere attività rumorose od emananti esalazioni nocive)» (così CASS. CIV. sez. II, 4 febbraio 1992, n. 1195).

<sup>19</sup> così espressamente CASS. CIV. Sez. II, 7 gennaio 1992, n. 49.

<sup>20</sup> CASS. CIV. Sez. II, 15 marzo 1993, n. 3090.

<sup>21</sup> «Quando l'attività posta in essere da uno dei condomini di un edificio è idonea a determinare il turbamento del bene della tranquillità degli altri partecipi, tutelato espressamente da disposizioni contrattuali del regolamento condominiale, non occorre accertare al fine di ritenere l'attività stessa illegittima, se questa costituisca o non immissione vietata a norma dell'art. 844 cod. civ., in quanto le norme regolamentari di natura contrattuale possono sempre imporre limitazioni al godimento della proprietà esclusiva anche maggiori di quelle stabilite dalla indicata norma generale sulla proprietà fondiaria» (così CASS. CIV. Sez. II, 15 luglio 1986, n. 4554; conforme CASS. CIV. 23 gennaio 1982, n. 448).

<sup>22</sup> «La disciplina relativa alle immissioni moleste provenienti dal fondo vicino, dettata dall'art. 844 cod. civ., ed il limite della tutela inibitoria alle immissioni che superano la normale tollerabilità, trovano applicazione anche nei rapporti di condominio, tra parte di proprietà esclusiva e parte di proprietà comune» (così CASS. CIV. Sez. II, 6 aprile 1983, n. 2396). E prima ancora: «Il condomino è legittimato ad esperire azione di manutenzione contro il condominio, in persona dell'amministratore, al fine di far cessare le turbative al

stando tutela anche contro le immissioni rumorose derivanti dagli impianti tecnologici condominiali. Quindi riconduce la situazione alle ipotesi generali di tutela dianzi evidenziate.

In entrambi i casi, sia che applichi una clausola del regolamento condominiale sia che applichi la tutela ordinaria contro le immissioni, il giudice liquiderà il danno facendo riferimento ai criteri dianzi enunciati.

#### **4.- LE TENDENZE EVOLUTIVE DELLA GIURISPRUDENZA**

Se questo é il quadro complessivo odierno della giurisprudenza in materia di risarcimento dei danni patrimoniali agli immobili, tuttavia si possono cogliere nella discussione in atto almeno tre linee evolutive di tendenza.

La prima, fondamentale, é quella secondo cui la giurisprudenza sta progressivamente privilegiando l'abitazione<sup>23</sup>, nei criteri di risarcimento del

---

*possesso del proprio appartamento che si concretino nell'immissione di rumori intollerabili provenienti da parti comuni dell'edificio; l'inibitoria di tali molestie si sostanzia di un ordine a provvedere alla riduzione delle immissioni al grado di tollerabilità, ma non può il condomino essere autorizzato a provvedervi a propria cura ed a spese del condominio, attenendo tale pronuncia alla fase esecutiva» (così PRET. ROMA, 20 dicembre 1983, SAVARESE COLOSI c. Cond. via Cocco Ortu 120, ROMA, in Arch. Locazioni, 1985, 362).*

<sup>23</sup> *«La disposizione dell'art. 844 cod. civ., è applicabile anche negli edifici in condominio nell'ipotesi in cui un condomino nel godimento della propria unità immobiliare o delle parti comuni dia luogo ad immissioni moleste o dannose nella proprietà di altri condomini. Nell'applicazione della norma deve aversi riguardo, peraltro, per desumerne il criterio di valutazione della normale tollerabilità delle immissioni, alla peculiarità dei rapporti condominiali e alla destinazione assegnata all'edificio dalle disposizioni urbanistiche o, in mancanza, dai proprietari. In particolare, nel caso in cui il fabbricato non adempia ad una funzione uniforme e le unità immobiliari siano soggette a destinazioni differenti, ad un tempo ad abitazione ed ad esercizio commerciale, il criterio dell'utilità sociale, cui è informato l'art. 844 cod. civ. impone **di graduare le esigenze in rapporto alle istanze di natura personale ed economica dei condomini, privilegiando, alla luce dei principi costituzionali (v. artt. 14, 31, 47 Cost.) le esigenze personali di vita connesse all'abitazione, rispetto alle utilità meramente economiche inerenti all'esercizio di attività commerciali.** (Nella specie, la S.C. ha confermato la decisione di merito la quale aveva ordinato la rimozione del muro perimetrale comune di una canna fumaria collocata nella parte terminale a breve distanza dalle finestre di alcuni condomini, destinata a smaltire le esalazioni di fumo, calore e gli odori prodotti dal forno di un esercizio commerciale ubicato nel fabbricato condominiale)» (così CASS. CIV. Sez. II, 15 marzo 1993, n. 3090).*

danno.

Non certo per ragioni aprioristiche, ma perché l'ordinamento giuridico contiene una pluralità di norme, sia di rango costituzionale sia di normazione primaria, che evidenziano una particolare tutela verso l'abitazione. Sulla base di questi dati normativi, che il giurista ha l'obbligo di considerare, la giurisprudenza sta movendosi nel senso di tutelare in modo sempre più rigoroso il diritto a fruire liberamente - silenziosamente, nella specie - della propria abitazione. Quindi il risarcimento in favore del proprietario del fondo immesso adibito ad abitazione e direttamente goduto sta divenendo sempre più incisivo, ciò sia, anzitutto, in funzione diretta del ristoro del pregiudizio patito, sia, anche, in funzione indiretta di dissuasione dal generare immissioni intollerabili.

La seconda, complementare alla precedente, consiste nel considerare generalmente subvalenti le esigenze produttive del responsabile dell'immissione rispetto a quelle del godimento di un ambiente abitativo salubre, e quindi scevro da immissioni intollerabili. Ciò sul presupposto secondo cui il diritto ad un ambiente salubre costituisce uno degli aspetti del diritto alla integrità psicofisica, costituzionalmente garantita dall'art. 32 Cost. Quindi nel conflitto fra esigenze abitative ed esigenze produttive sono le prime a prevalere.

La terza, coerente con le precedenti ma di portata più vasta, la giurisprudenza sta movendosi verso la considerazione prioritaria dell'impiego più massiccio ed incisivo di mezzi antirumore<sup>24</sup> a carico del responsabile dell'immissione, vuoi, preferibilmente, con l'installazione di tali protezioni nell'immobile di origine dell'immissione; vuoi, ove ciò non sia possibile, nell'immobile ricevente, ma sempre a spese del responsabile

---

<sup>24</sup> CASS. CIV. Sez. II, 6 aprile 1983, n. 2396.

dell'immissione. In codesta prospettiva si nota una tendenza alla svalutazione dello strumento risarcitorio del danno, non nel senso che sia rifiutato, dal momento che ben può concorrere con altri, ma nel senso che il giudice sta privilegiando l'imposizione di barriere antirumore quale strumento di bilanciamento fra le contrapposte esigenze dei due fondi in conflitto, così attuando quella che è detta una inibitoria parziale. Od anche ricorrendo, nei casi più gravi, alla inibitoria totale, e cioè al divieto di svolgere l'attività generatrice della immissione intollerabile.

In sostanza il risarcimento del danno assume la natura di uno strumento aggiuntivo di coazione verso il responsabile dell'immissione: per rendere evidente come, in realtà, alla fine sia più "*conveniente*" la prevenzione dell'immissione che non il suo risarcimento. Ciò perché, purtroppo, si è constatato che in troppi casi il responsabile dell'immissione è portatore di interessi economici tali da rendere "*conveniente*" spendere denaro in risarcimenti piuttosto che evitare l'immissione.

Queste linee di tendenza non sono ancora compiutamente diffuse nella giurisprudenza a livello nazionale, ma stanno emergendo nelle discussioni fra giudici che si occupano del settore, ed hanno lo scopo di assicurare al cittadino un ambiente il più possibile salubre in concreto, nel rispetto doveroso dei fini costituzionali, assai spesso - per non dire sempre - scontrandosi con l'indifferenza, quando non l'ostilità, degli enti locali che dovrebbero essere i primi custodi di quel bene comune, tanto vulnerabile quanto essenziale, che è l'ambiente.