

Tribunale | Roma | Sezione 5 | Civile | Sentenza | 1 marzo 2022 | n. 3187

GIURISPRUDENZA

Data udienza 9 febbraio 2022

Integrale

Contratto di locazione - Proprietario-locatore - Impianti condominiali - Entità immobiliare locata - Obbligo di vigilanza - Effettivo potere fisico - Conservazione delle strutture edilizie

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA - Sezione V Civile - in composizione monocratica, nella persona del dott. Paolo D'Avino Giudice

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 7770 del ruolo generale per gli affari contenziosi dell'anno 2014 e vertente

tra

(...) (cod. fisc. (...)), residente in Roma, Piazza (...), elett.nte dom.ta in Roma, Via (...), presso lo studio dell'avv.to Al.Qu., che la rappresenta e difende per procura speciale a margine dell'atto di citazione in giudizio,

Attrice

e

(...) (cod. fisc. (...)), residente in Roma, Via (...), elett.nte dom.ta in Roma, Via (...), presso lo studio dell'avv.to Cl.Vi., che la rappresenta e difende giusta procura speciale alla lite a margine della comparsa di costituzione e risposta,

convenuta

nonché

(...) (cod. fisc. (...)), residente in Vasto (CH), Via (...); Gi.Ca. (cod. fisc. (...)), residente in Vasto (CH), Via (...), e (...) (cod. fisc. (...)), residente in Dogliola (CH), Corso (...), elett.nte dom.te in Roma, Via (...), presso lo studio dell'avv.to Gi.Ra., e rappresentate e difese, anche disgiuntamente fra loro, dagli avv.ti Em.Gu. e Lo.D'A., entrambi del Foro di Vasto, giuste procure speciali alla lite su foglio separato congiunto alla comparsa di costituzione e risposta,

convenute

con la chiamata in causa di

(...) (cod. fisc. (...)), residente in Roma, Piazza (...), elett.nte dom.to in Roma, Via (...), presso lo studio dell'avv.to Da.Pr. del Foro di Chieti, che lo rappresenta e difende giusta procura speciale alla lite in calce alla comparsa di costituzione e risposta.

OGGETTO: accertamento illiceità immissioni acustiche; inibitoria e condanna al risarcimento dei danni patrimoniali e non

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato in date 1, 3, 6, 7 e 11.2.2014 (...) (abitante nell'appartamento di sua proprietà, interno 6, dell'edificio in condominio di Piazza (...) n. 6, Roma, e "sofferente per patologie pressorie ed emodinamiche"), lamentando, da un lato, che le conduttrici ((...), (...) e (...)), nel periodo compreso fra il settembre 2011 e l'aprile 2012, dell'appartamento al piano soprastante, interno 8

(di proprietà della condomina (...)) hanno reiteratamente provocato (nonostante le ripetute rimostranze e i ripetuti inviti - inoltrati anche tramite il proprio figlio, (...), e professionisti legali -) "forti rumori" con "spostamento di mobilia, ... dialoghi a voce sostenuta e urlata, ... passi pestati pesantemente sul pavimento e .utilizzo di elettrodomestici anche nelle ore diurne destinate al riposo, in quelle notturne e nei giorni di festa"; dall'altro, che la nominata proprietaria locatrice della suddetta unità immobiliare non si è adoperata - in ottemperanza sia al divieto di attività moleste di cui all'art. 25 del regolamento condominiale sia, comunque, all'obbligo di neminem ledere di cui all'art. 2043 cod. civ. - per ottenere un adeguato abbattimento - se non la totale eliminazione - delle intollerabili immissioni acustiche e delle connesse vibrazioni e, perciò, la lesione, perpetrata da tutti i predetti soggetti, dei propri diritti sia alla tranquillità dell'ambiente domestico sia alla salute, li ha convenuti in giudizio, innanzi questo Tribunale, per sentirli condannare (senza specificare se in solido fra loro ovvero ciascuno per la sua parte di responsabilità civile) a risarcire i danni patrimoniali e non (nella misura "che sarà quantificata nella espletanda consulenza" e, comunque, in quella diversa ritenuta - anche equitativamente - di giustizia) a lei cagionati (e consistiti tanto "nella grave alterazione dell'andamento dell'esistenza: riposo, tranquillità della dimora, difficoltà a coltivare le relazioni, ecc." quanto nella necessità di dover fare frequente ricorso "alle cure dei medici", nell'"aggravamento della patologia pressoria già esistente, con conseguente aumento del presidio farmacologico", e nel "grave stress psichico").

Costituitasi in giudizio con comparsa depositata il giorno 11.9.2014 (udienza di prima comparizione fissata, ex art. 168-bis, quinto comma, cod. proc. civ., per il successivo 6.10.2014), la convenuta (...) ha resistito alle avverse domande, da un lato e in rito, eccependo l'incompetenza per materia del Tribunale adito e chiedendo (in subordine) di essere autorizzata a chiamare in causa il figlio dell'attrice, (...), siccome autori di veri e propri atti persecutori nei suoi confronti; dall'altro e nel merito, contestando la sussistenza di qualsivoglia illecito e danno e replicando che: - parte attrice ha sempre elevato vibranti proteste chiunque (anche la comparente stessa con il marito) si fosse trovato a occupare, anche soltanto temporaneamente, l'appartamento; - nessun altro condomino "ha mai avuto seriamente di che lamentarsi"; - l'indagine preliminare contro le tre studentesse convenute (promossa per la querela sporta dall'attrice) è stata archiviata, su richiesta del Pubblico ministero, in difetto di "qualsivoglia riscontro in ordine all'effettività, all'entità e alla diffusività delle molestie e del disturbo arrecato alle persone" a causa "delle condotte e dello stile di vita tenuto dalle indagate"; - infine, diversi inquilini (a cominciare dalle altre convenute) hanno disdetto il loro contratto di locazione, per l'insostenibilità, a lungo andare, delle petulanti rimostranze della condomina Parma; dall'altro ancora, chiedendo la condanna riconvenzionale dell'attrice e del terzo al risarcimento del danno quantificato in Euro 30.420,00 quale differenza del corrispettivo lucrato dalla locazione meno remunerativa stipulata in sostituzione di quelle disdetate.

Le altre convenute, costituitesi a loro volta con comparsa di risposta depositata il 5.9.2014, hanno eccepito l'incompetenza del Tribunale in favore del Giudice di Pace; hanno contestato i fatti e hanno lamentato di essere state loro vittime di vere e proprie molestie da parte dell'attrice e del figlio di lei.

Anche il terzo chiamato, infine, si è costituito, con comparsa di risposta depositata il 5.3.2015, contestando ogni responsabilità e chiedendo, in via riconvenzionale, la condanna solidale di tutte le convenute al risarcimento dei danni da lui subiti e quantificati nella misura di Euro 50.000,00 (ovvero in quella, comunque diversa, ritenuta di giustizia).

La causa, istruita documentalmente, è stata rinviata (dopo lo scambio delle memorie ex art. 183, sesto comma, cod. proc. civ. e il diniego di ammissione dei mezzi di prova orale dedotti) per la precisazione delle conclusioni definitive all'udienza indicata in epigrafe, in esito alla quale viene ora in decisione, alla scadenza degli assegnati termini di legge per lo scambio degli scritti conclusionali e di replica (il secondo dei quali, per altro, così come prorogato per effetto delle sospensioni successive disposte, dapprima, dall'art. 1 del d.l. 8 marzo 2020, n. 11, e dall'art. 83 del d.l. 17 marzo 2020, n. 18 - per il periodo dal giorno 9.3.2020 al giorno 15.4.2020 - e, poi, dall'art. 36 del d.l. 8 aprile 2020, n. 23 - dal giorno 15.4.2020 al giorno 11.5.2020 -).

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda (ritenuta di competenza dell'adito Tribunale soltanto perché la fase processuale raggiunta non ne consente più la declinatoria in favore di altro Giudice di primo grado) non può essere accolta, sia per l'assoluta genericità del petitum (rimasto indeterminato, per il mero richiamo alla misura "che sarà quantificata nella espletanda consulenza" e, comunque, a quella diversa ritenuta anche equitativamente - di giustizia) sia per l'inesistenza di apprezzabili evidenze tecniche oggettive tanto in ordine al superamento, da parte delle immissioni lamentate, della soglia di normale tollerabilità quanto in ordine al nesso di causalità tra i fenomeni sottoposti alla cognizione giudiziale e uno stato patologico conseguente (posto, in ogni caso, che, anche secondo le stesse - insufficienti - indicazioni documentali offerte dalla difesa di parte attrice, quello riscontrato nella persona di (...) risulta, invece, di per sé, di origine autonoma e anteriore ai fatti di causa).

1. Va, comunque, anzitutto, premesso, da un lato, che la competenza ratione materia del Giudice di Pace ex art. 7, comma 3, n. 3, cod. proc. civ. (nella quale - si noti - ricade "anche ..l'azione. proposta, in via accessoria o esclusiva, per conseguire il risarcimento del danno sofferto a causa delle immissioni": cfr. Cass. ord., 10 aprile 2015, n. 7330) è "tassativamente circoscritta alle cause tra proprietari e detentori di immobili a uso abitativo, esulando da essa le controversie relative a immissioni provenienti da impianti industriali, agricoli o destinati a uso commerciale, giacché la norma processuale non copre l'intero ambito applicativo dell'art. 844 cod. civ." e, quindi,

"qualora l'immobile, seppure a prevalente destinazione abitativa, sia utilizzato anche per scopi diversi, ai fini della determinazione della competenza occorre dare rilievo non già alla destinazione prevalente, né alla classificazione catastale del bene, ma alla fonte dei fenomeni denunciati": cfr. Cass. ord., 23 luglio 2019, n. 19946).

Tuttavia, l'attrice assume si verta nella competenza del Tribunale, poiché ella, sebbene lamenti "schiamazzi" e altre immissioni sonore già provenienti da un'unità locata a scopo abitativo (e non già a scopo produttivo), nondimeno invoca il rispetto, non soltanto della soglia di normale tollerabilità ex art. 844 cod. civ., ma anche di una specifica clausola del regolamento condominiale (cfr. Cass. ord., 28 settembre 2017, n. 22730).

In realtà, affinché la causa rientri nella competenza del Tribunale (piuttosto che in quella del Giudice di Pace), è necessario che "si verta in tema di opponibilità della clausola di un regolamento condominiale che, imponendo limitazioni al godimento degli appartamenti di proprietà esclusiva, vieti in essi l'esercizio di certe attività lavorative, e si invochi, a sostegno dell'obbligazione di non fare, non la norma codicistica sulle immissioni, ma il rispetto della più rigorosa previsione regolamentare, costitutiva di un vincolo di natura reale assimilabile a una servitù reciproca" (cfr. Cass. 18 gennaio 2011, n. 1064).

Nella fattispecie, invece, l'invocato art. 25, comma secondo, del regolamento, stabilendo soltanto che è fatto divieto ai condòmini, in generale, di "fare tutto ciò che possa arrecare danno alle cose comuni o molestia ai condòmini e ai terzi, nel rispetto della convivenza civile", non sembra assolutamente oltrepassare il contenuto del dovere di "neminem ledere" e imporre un asservimento specifico delle proprietà individuali.

1.1. Dall'altro, non sono state sollevate, nella fattispecie, questioni circa la "legittimazione" dell'attrice in qualità di "danneggiata", in quanto titolare di diritti reali sulla porzione immobiliare interessata passivamente dalle immissioni e anche abitante in loco (con diritto, perciò, alla tutela contro terzi per le molestie di fatto a lei arretrate nella detenzione del bene).

2. Ciò posto, quanto alla domanda di accertamento della violazione di un divieto regolamentare ad hoc, il richiamo all'obbligazione di non fare prevista da un'apposita clausola del regolamento condominiale (laddove effettivamente esistente e di controversa applicazione nella fattispecie) si sarebbe potuto rivelare addirittura decisivo sia perché, "quando l'attività posta in essere da uno dei condòmini 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 meno immissione vietata ex art. 844 cod. civ., in quanto le norme regolamentari di natura contrattuale possono imporre limitazioni al godimento della proprietà esclusiva anche maggiori di quelle stabilite dall'indicata norma generale sulla proprietà fondiaria" (cfr. Cass. 4 aprile 2001, n. 4963), sia perché la tutela de qua ben può essere esperita anche contro il locatore: se, infatti, a norma dell'art. 1587 cod. civ., il conduttore, nel servirsi della cosa locata - per l'uso determinato dal contratto o desumibile dalle circostanze -, deve osservare la diligenza del buon padre di famiglia, che lo vincola, in generale, a non commettere "abusi" nel godimento della stessa (tenendo condotte che possano turbare la tranquillità dei condòmini, arrecare intralcio a costoro nell'esercizio dei loro diritti o, addirittura, minacciarne la salute) e, in particolare, a rispettare i maggiori obblighi e i più stringenti divieti che dovessero essere imposti dal regolamento condominiale, il proprietario locatore "tollerante", sebbene non direttamente autore dei menzionati, pretesi abusi, ne risponde come del fatto proprio (quale principale destinatario di quegli obblighi e divieti: "malgrado il contratto di locazione comporti il trasferimento al conduttore dell'uso e del godimento sia della singola unità immobiliare sia dei servizi accessori e delle parti comuni dell'edificio, una siffatta detenzione non esclude i poteri di controllo, di vigilanza e, in genere, di custodia spettanti al proprietario-locatore, il quale conserva un effettivo potere fisico sull'entità immobiliare locata - ancorché in un ambito in parte diverso da quello in cui si esplica il potere di custodia del conduttore -, con conseguente obbligo di vigilanza sullo stato di conservazione delle strutture edilizie e sull'efficienza degli impianti" e "responsabilità per i danni subiti da terzi", "quale custode dei beni e degli impianti condominiali" - Cass. 27 luglio 2011, n. 16422 -) e deve, in solido con il conduttore, risarcire i danni da quest'ultimo eventualmente cagionati agli altri condòmini (cfr. Cass. 27 maggio 2011, n. 11859 - e può, perciò, anche risolvere od ottenere la risoluzione del contratto di locazione, non soltanto in presenza di svariate o, comunque, reiterate violazioni, ma anche di un solo episodio, qualora esso risulti grave, e in ogni caso in cui sia arrecato un danno economico o, comunque, un pregiudizio al proprio interesse alla conservazione del valore commerciale/locativo dell'immobile, indipendentemente dal fatto che esso derivi o meno da un'alterazione, permanente o almeno durevole, dello stato della cosa sotto i profili strutturale, tipologico, di destinazione o funzionale e di decoro: cfr. Cass. 20 ottobre 2020, n. 2286; Cass. 14 novembre 2006, n. 24206 -).

Par.2.1. Sennonché, in realtà, il suddetto richiamo si rivela frustraneo, poiché, laddove si oltrepassi effettivamente il contenuto del generale dovere di "neminem ledere", un ulteriore "vincolo di natura reale assimilabile a una servitù reciproca" è opponibile soltanto se assistito da stringenti requisiti.

In particolare, occorre, anzitutto, la trascrizione ex art. 2643, n. 4 cod. civ., senza, però, che sia sufficiente l'indicazione complessiva, nella relativa nota, dell'intero atto, dovendo, invece, essere fatta espressa menzione, ai sensi dell'art. 2659, comma 1, n. 2 e dell'art. 2665 cod. civ., delle specifiche clausole limitative.

Come, infatti, anche molto di recente ribadito da Cass. 19 marzo 2018, n. 6769, e Cass. 25 marzo 2019, n. 8278 (ma vedi anche Tribunale Roma, 3 settembre 2018, n. 16757, e Tribunale Roma, 13 giugno 2019, n. 12487), posto il ricordato "orientamento interpretativo. nel senso che vada ricondotta alla categoria delle servitù atipiche la previsione, contenuta in un regolamento condominiale convenzionale, comportante limiti alla destinazione delle proprietà esclusive, in modo da incidere, non sull'estensione, ma sull'esercizio del diritto di ciascun condomino", "l'opponibilità di tali limiti ai terzi acquirenti deve essere regolata secondo le norme proprie delle servitù e, dunque, avendo riguardo alla trascrizione del relativo peso, mediante l'indicazione, in apposita nota distinta da quella dell'atto di acquisto (in forza dell'art. 17, comma 3, della legge 27 febbraio 1985, n. 52), delle specifiche clausole limitative, ex artt. 2659, comma 1°, n. 2, e 2665 cod. civ.", mentre non è "sufficiente il generico rinvio al regolamento condominiale (Cass. Sez. 2, 18/10/2016, n. 21024; Cass. Sez. 2, 31/07/2014, n. 17493)" (laddove, in particolare, "si tratti di clausole limitative inserite nel regolamento predisposto dal costruttore-venditore, originario unico proprietario dell'edificio, con le note di trascrizione del primo atto di acquisto di un'unità immobiliare ivi compresa e del vincolo reale reciproco, si determina l'opponibilità di quelle servitù, menzionandovi tutte le distinte unità immobiliari ovvero ciascuno dei reciproci fondi dominante e servente", e, "all'atto dell'alienazione delle ulteriori unità immobiliari, il regolamento andrà ogni volta richiamato o allegato e dovrà eseguirsi ulteriore trascrizione per le servitù che a mano a mano vengano all'esistenza, fino all'esaurimento del frazionamento della proprietà originariamente comune".

In mancanza di specifica trascrizione (e, perciò, in alternativa alla stessa), "queste disposizioni del regolamento di condominio, che stabiliscano limiti alla destinazione delle proprietà esclusive, valgono ... soltanto nei confronti del terzo acquirente che ne prenda atto in maniera specifica nel medesimo contratto d'acquisto", dovendosi, in difetto della "certezza legale della conoscenza della servitù" - "derivante dalla trascrizione dell'atto costitutivo" - da parte dell'avente causa, "verificare la certezza reale della conoscenza di tale vincolo reciproco, certezza reale che si consegue unicamente mediante la precisa indicazione dello ius in re aliena gravante sull'immobile oggetto del contratto" (ovvero i limiti negoziali di destinazione delle porzioni esclusive imponendosi ai nuovi titolari delle stesse soltanto se richiamati, con adesione, nell'atto di acquisto - o, comunque, se espresso oggetto di approvazione da parte di colui al quale sia imputata la violazione -).

3. Quanto, poi, alla violazione dell'art. 844 cod. civ. e degli artt. 2043, 2058 e 2059 del cod. civ., nonché dell'art. 8 CEDU, dell'art. 32 Cost., in punto di fatto, la vicenda immissiva, collocata dall'attrice in un preciso arco temporale ampiamente decorso prima dell'instaurazione del presente giudizio, non può più essere accertata per il mero tramite delle deposizioni testimoniali richieste e dell'ascolto delle pretese "registrazioni" depositate su supporto magnetico (ma eseguite senza contraddittorio alcuno), in assenza di idonee indagini tecniche fatte svolgere in costanza dei fenomeni lamentati (se non anche di congruenti statuizioni pronunziate in sede giudiziaria - procedimento d'urgenza o accertamento tecnico preventivo -).

La documentazione medica prodotta, infatti, consiste (non già in alcuna perizia di parte, ma) in referti di pronto soccorso e certificati medici che, evidentemente, al più, riconducono l'insorgenza delle crisi ipertensive, dello stato ansioso depressivo, dei tremori e delle cefalee lamentati dall'attrice (paziente già affetta da "ipertensione arteriosa in trattamento farmacologico") a quanto dalla stessa riferito circa degli "schiamazzi condominiali".

3.1. Ora, com'è noto, sono suscettibili di divieto (per quanto qui interessa) immissioni che rientrano, non soltanto nel genus estensivamente previsto dall'art. 844 cod. civ. (e tassativamente caratterizzato, per l'eccezionalità dei limiti posti alla estrinsecazione del diritto di proprietà, dalla: 1) materialità della propagazione, nel senso che essa deve cadere sotto i sensi dell'uomo ovvero influire oggettivamente sul suo organismo - per esempio, radiazioni nocive - o su apparecchiature - per esempio, correnti elettriche e onde elettromagnetiche -; 2) natura indiretta o mediata, nel senso che essa non può consistere in un facere in alienum, ma deve, pur sempre, costituire ripercussione di fatti compiuti, direttamente o indirettamente dall'uomo, nel fondo da cui si propaga; 3) attualità dell'intollerabilità - non semplice pericolo di essa - dovuta alla continuità o, almeno, periodicità - anche se non a intervalli regolari -), ma anche nella species del rumore, da considerare intollerabile ogni qualvolta lo stimolo sonoro sia non soltanto sgradito per l'orecchio umano, ma anche tale, per intensità o durata, da poter diventare patogeno per l'individuo.

Per altro, "il limite di tollerabilità delle immissioni rumorose non è mai assoluto, ma relativo alla situazione ambientale, variabile da luogo a luogo, secondo le caratteristiche della zona e le abitudini degli abitanti, e non può prescindere dalla rumorosità di fondo, ossia dalla fascia rumorosa costante, sulla quale vengono a innestarsi i rumori denunciati come immissioni abnormi (c.d. criterio comparativo), sicché la valutazione ex art. 844 cod. civ., diretta a stabilire se i rumori restino compresi o meno nei limiti della norma, deve essere riferita, da un lato, alla sensibilità dell'uomo medio e, dall'altro, alla situazione locale" (cfr. Cass. 5 novembre 2018, n. 28201; Cass. 5 agosto 2011, n. 17051).

4. Per giunta, in punto di danno, non è stato minimamente allegato alcun pregiudizio patrimoniale.

È ben vero, infatti, che al titolare del diritto di proprietà sull'unità immobiliare interessata sarebbe potuto spettare un ristoro per la perdita di valore economico della stessa, ma, nella fattispecie, anzitutto, la situazione lamentata ha avuto carattere intrinsecamente transitorio e risulta superata; in secondo luogo e comunque, dell'esistenza e della consistenza di tale preteso danno (foss'anche quale puntuale perdita di chance - intesa, com'è noto, non già come perdita di un vantaggio economico, ma come perdita della concreta

possibilità di conseguirlo, da provarsi dal danneggiato, anche in via presuntiva, in termini di "possibilità perduta", la quale, oltre a rispondere ai parametri di apprezzabilità, serietà e consistenza, va accertata nell'"an" dal Giudice sulla base del criterio del "più probabile che non" e stimata nel "quantum" con valutazione equitativa -) non è stata offerta dimostrazione alcuna.

Altrettanto dicasi di possibili esborsi comunque dipesi dalla vicenda per cui è causa.

5. Quanto, poi, al danno non patrimoniale (anch'esso assolutamente non quantificato in alcun modo), lo stesso - com'è noto - potrebbe spettare soltanto a chi dimori nell'unità immobiliare interessata o, comunque, vi soggiorni in modo non del tutto episodico e non significativo.

Inoltre, tale pregiudizio non patrimoniale, se, in concreto, prospettato nella specie di un vero e proprio danno alla salute, consistito nell'insorgenza di una patologia clinica, avrebbe dovuto essere provato in modo inequivocabile, con l'ausilio di opportuna documentazione medica e di una perizia di parte.

Se, invece, prospettato (soltanto) come lesione del diritto al libero svolgimento della personalità garantito dall'art. 2 della Costituzione - comprensivo, di fronte all'inquinamento acustico, delle attività di riposo, svago, intrattenimento, nonché di godimento di tutte le possibili utilità della propria abitazione -, lesione che superi una soglia minima di tollerabilità (imponendo, invece, il dovere di solidarietà di cui allo stesso art. 2 Cost. di tollerare le intrusioni minime nella propria sfera personale, derivanti dalla convivenza -) e non debba essere considerata futile (consistente, cioè, in meri disagi o fastidi: cfr. Cass. Sez. Un., 11 novembre 2008, n. 26972; Cass. 19 febbraio 2009, n. 4053 -), non avrebbe potuto che essere apprezzato in via c.d. equitativa (cfr. Cass. 20 gennaio 2017, n. 1606, e Cass. 16 ottobre 2015, n. 20927: "il danno non patrimoniale conseguente a immissioni illecite è risarcibile indipendentemente dalla sussistenza di un danno biologico documentato" - vale a dire, com'è noto, di una lesione, temporanea o permanente, dell'integrità psico-fisica della persona, suscettibile di valutazione medico-legale -, "quando sia riferibile alla lesione del diritto al normale svolgimento della vita familiare all'interno della propria abitazione e del diritto alla libera e piena esplicazione delle proprie abitudini di vita quotidiane, trattandosi di diritti costituzionalmente garantiti, la cui tutela è ulteriormente rafforzata dall'art. 8 della Convenzione europea dei diritti dell'uomo, norma alla quale il giudice interno è tenuto a uniformarsi a seguito della cd. "comunitarizzazione" della CEDU -; nonché Cass. 19 dicembre 2014, n. 26899: "l'accertata esposizione a immissioni sonore intollerabili può determinare una lesione del diritto al riposo notturno e alla vivibilità della propria abitazione, la cui prova può essere fornita dal danneggiato anche mediante presunzioni sulla base delle nozioni di comune esperienza").

Infatti, un ambiente abitativo, inquinato da cc.dd. molestie acustiche, è da considerare, in ogni caso, insalubre, anche laddove non si siano sviluppate lesioni clinicamente accertabili ovvero malattie in senso tecnico scientifico.

Il danno non patrimoniale è riconducibile alla lesione del diritto alla libera estrinsecazione della personalità garantito dall'art. 2 della Costituzione, comprensivo, in generale, dell'interesse all'intangibilità della sfera degli affetti, alla reciproca solidarietà nell'ambito familiare, al pieno e non conculcato esercizio delle attività praticabili senza fini di lucro, nonché, in particolare, di fronte al turbamento costituito dalla prolungata esposizione a immissioni (in particolare - ma non soltanto -, acustiche) moleste, così allo svolgimento, in condizioni di serenità, della propria vita domestica e della propria vita di relazione come al normale riposo, notturno e diurno, e alle attività di svago o intrattenimento, nonché al godimento di ogni possibile utilità che la propria abitazione può fornire ai suoi legittimi occupanti (cfr. Cass. 20 gennaio 2017, n. 1606).

Quello alla vita privata e familiare dei singoli individui rappresenta anche uno dei diritti protetti dall'art. 8 della CEDU. La Corte di Strasburgo, infatti, ha più volte applicato detto principio anche a fondamento della tutela alla vivibilità dell'abitazione e alla qualità della vita all'interno di essa, riconoscendo agli individui esposti a immissioni intollerabili un risarcimento del danno non patrimoniale pur nel caso in cui non sussista alcuno stato di vera e propria malattia (cfr. Cass. 16 ottobre 2015, n. 20927).

Come è stato anche recentemente affermato dalla Suprema Corte (cfr. Cass. 31 ottobre 2014, n. 23283): "quando viene superato il limite della liceità delle immissioni, segnato dall'art. 844 cod. civ., si è in colpa, ancorché si faccia uso normale della cosa fonte delle immissioni, e, se da ciò deriva danno ad altri, il danno è ingiusto, in quanto ricorrono tutti gli elementi della fattispecie prevista dall'art. 2043 cod. civ."; "in particolare, come pure è stato affermato in altra occasione da questa Corte (sent. n. 5844 del 13 marzo 2007),

l'accertamento del superamento della soglia della normale tollerabilità di cui all'art. 844 cod. civ. comporta nella liquidazione del danno da immissioni (...) l'esclusione di qualsiasi criterio di contemperamento di interessi contrastanti e di priorità dell'uso, in quanto, venendo in considerazione, in tale ipotesi, unicamente l'illiceità del fatto generatore del danno arrecato a terzi, si rientra nello schema dell'azione generale di risarcimento danni di cui all'art. 2043 cod. civ. e, specificamente, per quanto concerne il danno alla salute, nello schema del danno non patrimoniale risarcibile ai sensi dell'art. 2059 cod. civ."

È stato, infatti, chiarito che, come già ripetutamente affermato dalla giurisprudenza di legittimità (cfr. Cass. 13 maggio 2011, n. 10527), "la categoria del danno non patrimoniale attiene a ipotesi di lesione di interessi inerenti alla persona, non connotati da rilevanza economica o da valore scambio e aventi natura composita, (articolata) in una serie di aspetti (o voci) con funzione meramente descrittiva (danno alla vita di relazione, danno esistenziale, danno biologico, ecc.); ove essi ricorrano cumulativamente occorre, quindi, tenerne

conto, in sede di liquidazione del danno, in modo unitario, al fine di evitare duplicazioni risarcitorie, fermo restando l'obbligo del giudice di considerare tutte le peculiari modalità di atteggiarsi del danno non patrimoniale nel singolo caso, mediante la personalizzazione della liquidazione (Cass. n. 21716/2013; n. 1361/2014; S.U. n. 26972/2008): "non è, pertanto, ammissibile nel nostro ordinamento l'autonoma categoria del "danno esistenziale" in quanto tutti i pregiudizi di carattere non economico, concretamente patiti dalla vittima, rientrano nell'unica fattispecie del "danno non patrimoniale" di cui all'art. 2059 cod. civ.", che, "infatti, in base a una interpretazione costituzionalmente orientata" di tale ultima norma, "costituisce una categoria ampia, comprensiva non solo del c.d. danno morale soggettivo, ma anche di ogni ipotesi in cui si verifichi un'ingiusta lesione di un valore inerente alla persona, dalla quale consegua un pregiudizio non suscettibile di valutazione economica, purché la lesione dell'interesse superi una soglia minima di tollerabilità (imponendo il dovere di solidarietà di cui all'art. 2 Cost., di tollerare le intrusioni minime nella propria sfera personale, derivanti dalla convivenza) e purché il danno non sia futile e, cioè, non consista in meri disagi o fastidi (Cass. n. 26972/2008; n. 4053/2009)" (cfr. Cass. 24 aprile 2014, n. 9283).

È vero che, in contrario (vedi Cass. ord., 28 febbraio 2019, n. 5807; Cass. ord., 6 dicembre 2018, n. 31537; Cass. ord., 9 novembre 2018, n. 28742; Cass. 10 maggio 2018, n. 11269; Cass. 17 gennaio 2017, n. 917; Cass. 18 novembre 2014, n. 24474; Cass. ord., 24 settembre 2013, n. 21865; Cass. 19 agosto 2011, n. 17427), si sostiene che il danno non patrimoniale, anche quando il fatto illecito che ha determinato la lesione di un diritto inviolabile della persona integri gli estremi di un reato, costituisce pur sempre un "danno-conseguenza" (essendo, comunque, necessario che la vittima abbia effettivamente patito un pregiudizio) e deve essere, perciò, allegato e provato, fosse pure attraverso presunzioni semplici, poiché, diversamente, l'identificazione del danno con l'evento dannoso in sé e per sé considerato snaturerebbe la funzione del risarcimento, finendo col concederlo non tanto a ristoro di un pregiudizio effettivamente accertato, quanto come pena privata per un comportamento illecito.

Tuttavia, vi è in tale modo, apparentemente dissenziente, di porre la questione un equivoco, poiché non si tratta di alterare lo statuto ontologico del danno, ma soltanto di ritenerlo provato secondo l'id quod plarumque accidit in base alla comune esperienza, salva, chiaramente, la c.d. "personalizzazione del danno forfettariamente individuato" (di solito applicata per valorizzare maggiormente le conseguenze pregiudizievoli), con la possibilità, perciò, che vengano messe nell'opportuno rilievo anche circostanze tali da dare un concreto risvolto negativo alla prova della consistenza del danno nel caso specifico (come, per esempio, allorquando la presenza in loco della persona esposta alle conseguenze del fatto lesivo risulti essere non già abituale e continuativa, ma saltuaria o alquanto limitata nel tempo, oppure allorquando, per le particolari abitudini di vita di detta persona, l'incidenza del fatto medesimo risulti inferiore all'usuale - minore sensibilità fisiopatologica non corretta con protesi o altri idonei accorgimenti; assuefazione al rumore per ragioni professionali; svolgimento, a propria volta, in loco, di attività ad alto impatto acustico, tali da neutralizzare le propagazioni sonore provenienti dall'esterno, ecc. -): "con riguardo alla liquidazione del danno non patrimoniale, ai fini della c.d. personalizzazione del danno forfettariamente individuato (in termini monetari) attraverso i meccanismi tabellari cui la sentenza abbia fatto riferimento (e che devono ritenersi destinati alla riparazione delle conseguenze ordinarie inerenti ai pregiudizi che qualunque vittima di lesioni analoghe normalmente subirebbe), spetta al giudice far emergere e valorizzare, dandone espressamente conto in motivazione, in coerenza con le risultanze argomentative e probatorie obiettivamente emerse all'esito del dibattito processuale, le specifiche circostanze di fatto, peculiari al caso sottoposto a esame, che valgano a superare le conseguenze ordinarie già previste e compensate dalla liquidazione forfettizzata del danno non patrimoniale assicurata dalle previsioni tabellari; da queste ultime distinguendosi siccome legate all'irripetibile singolarità dell'esperienza di vita individuale nella specie considerata, caratterizzata da aspetti legati alle dinamiche emotive della vita interiore o all'uso del corpo e alla valorizzazione dei relativi aspetti funzionali, di per sé tali da presentare obiettive e riconoscibili ragioni di apprezzamento (in un'ottica che, ovviamente, superi la dimensione economicistica dello scambio di prestazioni), meritevoli di tradursi in una differente (più ricca e, dunque, individualizzata) considerazione in termini monetari, rispetto a quanto suole compiersi in assenza di dette peculiarità": cfr. Cass. 21 settembre 2017, n. 21939).

Par.5.1. Per altro, per quel che concerne il quantum debeatur, in materia di danno non patrimoniale, non è consentito "il ricorso a una liquidazione equitativa pura, non fondata su criteri obiettivi, i soli idonei a valorizzare le singole variabili del caso concreto e a consentire la verifica "ex post" del ragionamento seguito dal giudice in ordine all'apprezzamento della gravità del fatto, delle condizioni soggettive della persona, dell'entità della relativa sofferenza e del turbamento del suo stato d'animo" (cfr. Cass. 15 ottobre 2015, n. 20895), ma, "in difetto di diverse previsioni normative e salvo che ricorrano circostanze affatto peculiari, devono trovare applicazione i parametri tabellari elaborati presso il Tribunale di Milano successivamente alle pronunzie delle Sezioni Unite del 2008, in quanto determinano il valore finale del punto utile al calcolo del danno biologico da invalidità permanente, tenendo conto di tutte le componenti non patrimoniali, compresa quella già qualificata in termini di "danno morale" la quale, nei sistemi tabellari precedenti, veniva, invece, liquidata separatamente, mentre, nella versione tabellare successiva all'anno 2011, viene inclusa nel punto base, così da operare non sulla percentuale di invalidità, bensì con aumento equitativo della corrispondente quantificazione", ferma restando, tuttavia, per il giudice, la possibilità, "in presenza di specifiche circostanze di fatto, che valgano a superare le conseguenze ordinarie già previste e compensate nella liquidazione forfettaria assicurata dalle previsioni tabellari", di "procedere alla personalizzazione del danno entro le percentuali massime di aumento previste nelle stesse tabelle, dando adeguatamente conto nella motivazione della sussistenza di peculiari ragioni di apprezzamento meritevoli di tradursi in una differente (più ricca, e dunque, individualizzata) considerazione in termini monetari" (cfr. Cass. 15 maggio 2018, n. 11754).

6. Al rigetto della domanda principale consegue naturalmente quello della (sovrapponibile) domanda riconvenzionale spiegata dal terzo chiamato

6. Le spese di lite, infine, in considerazione del fatto che la domanda è stata rivolta a Giudice in realtà incompetente e viene, comunque, integralmente rigettata, debbono seguire la soccombenza unilaterale, nella misura liquidata come in dispositivo, fra l'attrice e il terzo chiamato, da un lato, e le convenute (...), (...) e (...), dall'altro, mentre vanno compensate, per soccombenza reciproca, fra l'attrice e il terzo chiamato, da un lato, e la convenuta (...), dall'altro.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando sulle domande proposte da (...), con atto di citazione notificato in date 1, 3, 6, 7 e 11.2.2014, contro (...), (...), (...) e (...), convenute tutte costituite, con la chiamata in causa di (...), così decide:

- a) Rigetta la domanda principale;
- b) Rigetta la domanda proposta dalla convenuta (...) contro il terzo chiamato;
- c) Rigetta, infine, la domanda proposta dal terzo chiamato contro le convenute tutte;
- d) Condanna, quindi, l'attrice e il terzo chiamato, in solido fra loro, a rimborsare alle convenute (...), (...) e (...) le spese processuali, che liquida, d'ufficio, in complessivi Euro 4.000,00 per competenze professionali, oltre oneri tutti, fiscali e previdenziali, di legge;
- e) Compensa, invece, le spese fra l'attrice e il terzo chiamato, da un lato, e la convenuta (...), dall'altro.

Così deciso in Roma il 9 febbraio 2022.

Depositata in Cancelleria l'1 marzo 2022.

GIURISPRUDENZA

Data udienza 9 febbraio 2022

Massima redazionale

Contratto di locazione - Proprietario-locatore - Impianti condominiali - Entità immobiliare locata - Obbligo di vigilanza - Effettivo potere fisico - Conservazione delle strutture edilizie

Sebbene il contratto di locazione comporti il trasferimento al conduttore dell'uso e del godimento sia della singola unità immobiliare sia dei servizi accessori e delle parti comuni dell'edificio, una siffatta detenzione non esclude i poteri di controllo, di vigilanza e, in genere, di custodia spettanti al proprietario-locatore, il quale conserva un effettivo potere fisico sull'entità immobiliare locata - ancorché in un ambito in parte diverso da quello in cui si esplica il potere di custodia del conduttore -, con conseguente obbligo di vigilanza sullo stato di conservazione delle strutture edilizie e sull'efficienza degli impianti" e "responsabilità per i danni subiti da terzi", "quale custode dei beni e degli impianti condominiali.