

Tribunale di Latina – Sezione civile – Sentenza 24 luglio 2018 n. 1964

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE CIVILE DI LATINA

in composizione monocratica, in persona della dott.ssa Concetta Serino, ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile, avente ad oggetto azione di risarcimento danni, iscritta al numero 1175 del ruolo generale degli affari contenziosi dell'anno 2015, trattenuta in decisione, con i termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito di memorie conclusionali e di replica, all'udienza del 20.03.2018

TRA

(...) (Cod. Fisc. (...)) in proprio e quale l.r. dell'(...) (P. IVA (...)), rappresentati e difesi, in virtù di procura a margine dell'atto di citazione, dall'Avv. To.De. ed elettivamente dom.to presso il suo studio in Latina Via (...),

PARTE ATTRICE

E

(...) (Cod. Fisc. (...)), rappresentato e difeso, in virtù di procura a margine alla comparsa di costituzione, dall'Avv. Da.Gi. ed elettivamente dom.to presso il suo studio in Latina Via (...),

CONVENUTO

RAGIONI IN FATTO E IN DIRITTO

L'attore in epigrafe indicato ha agito in giudizio nei confronti dell'odierno convenuto (...), al fine di: "respinta ogni contraria istanza, eccezione e difesa, l'Ill.mo Tribunale adito Voglia accertare e dichiarare la responsabilità del sig. (...) per i danni patrimoniali e non patrimoniali subiti dall'(...) "(...)" a causa dei fatti descritti in premessa e per l'effetto, condannare il medesimo, al risarcimento di tutti i danni in favore dell'attore nella misura complessiva di Euro 25.000,00, oltre agli interessi legali sino al soddisfo e la rivalutazione monetaria, o nella diversa misura minore o maggiore da determinarsi in via equitativa, secondo il prudente apprezzamento del Giudice".

Deduceva di essere proprietario di immobile sito nel Comune di San Felice Circeo alla Via (...) distinta in Catasto al foglio (...) mapp. (...) e di esercitarvi l'attività alberghiera "(...)" e che nella stessa area, precisamente al primo piano di un'ala dell'albergo, erano posti alcuni immobili di proprietà del Sig. (...) che dal mese di gennaio 2011, erano stati affittati e/o subaffittati ad un numero di inquilini che cagionavano immediati pregiudizi all'(...) a causa della presenza di un numero indefinito di persone, anche in condizione disagiati a causa del degrado degli

immobili, come anche riscontrato dalla Polizia locale e dall'Ufficio Anagrafe che aveva certificato che ben 11 persone che si trovavano ad alloggiare in appartamenti di dimensioni ridottissime e in cattive condizioni igienico - sanitarie con palese violazione dell'art. 2 del decreto ministero della sanità 5 luglio 1975 e del regolamento edilizio del comune di San Felice Circeo.

Aggiungeva che anche l'(...) congiuntamente alla polizia locale in data 04 luglio 2012 aveva accertato che il numero degli inquilini era nettamente superiore alle possibilità occupazionali degli immobili e che gli stessi vivevano in condizioni igienico - sanitarie non adeguate e che la cucina dell'alloggio n. 1 e 3 risultava sprovvista del sistema di allontanamento di fumi, vapori e odori e che, addirittura, nell'alloggio n. 1 in cucina era stato collocato un posto letto e nell'alloggio n. 3 in soggiorno.

Proseguiva affermando che a seguito dell'inerzia sulla diffida inoltrata al Sindaco del Comune di San Felice Circeo ed a seguito del ricorso proposto innanzi al T.A.R. del Lazio, Sezione Staccata di Latina, era stata emessa la sentenza n. 777 del 2013 con cui il Giudice Amministrativo aveva ravvisato l'obbligo del Comune di San Felice Circeo di concludere il procedimento, con nomina di un commissario ad acta nella persona del Prefetto di Latina o di un funzionario da lui delegato e che quest'ultimo, dopo aver fatto eseguire ben tre sopralluoghi dalla Polizia Locale di San Felice Circeo e dopo aver riscontrato la violazione D.M. n. 55 del 1975, la presenza di un numero di persone non adatto alle ridotte dimensioni degli appartamenti, l'inidoneità degli alloggi ad essere adibiti ad appartamenti, la suddivisione non autorizzata degli stessi, aveva emesso un'ordinanza di sgombero degli appartamenti in data 11 agosto 2014, rilasciati, nei primi giorni del mese di settembre del 2014.

Concludeva, quindi, chiedendo la condanna al risarcimento dei danni subiti.

Il convenuto (...) si costituiva chiedendo il rigetto della domanda per infondatezza in fatto e in diritto.

Escussi i testi di parte attrice, all'udienza del 20.3.2018 le parti precisavano le conclusioni e la causa veniva trattenuta in decisione con i termini di legge.

Ciò premesso, dall'istruttoria espletata è emerso che il convenuto, giusto atto per Notaio (...) del 30.5.1993, repertorio n. (...), è proprietario degli appartamenti siti in S. F. C. (L.), Via (...), riportati in NCEU al foglio (...), mappale (...), sub (...) e sub (...) nonché della corte individuata nel mappale sub (...).

Non è, poi, contestato che presso la medesima struttura immobiliare l'attore eserciti l'attività di albergatore.

La parte chiede, quindi, il risarcimento del danno per effetto della condotta posta in essere dal convenuto.

All'esito dell'istruttoria risulta provata l'inidoneità degli alloggi ad ospitare un numero così alto di persone, che gli stessi erano sprovvisti del sistema di allontanamento di fumi, vapori e odori, che uno di essi era stato suddiviso al fine di creare più alloggi di quelli consentiti per

ospitare un numero maggiore di persone e che, nonostante i numerosi inviti in tal senso da parte dell'attore il Sig. (...) non abbia adottato alcun comportamento per limitare le immissioni e le turbative denunciate dall'attore, almeno fino all'intervento del commissario ad acta a distanza di oltre tre anni dalle prime contestazioni da parte dell'attore.

Tali condotte non possono certo imputarsi agli inquilini ma determinano una precisa responsabilità direttamente imputabile al convenuto, che ha locato gli immobili ad un numero di persone sproposito rispetto alle inidonee dimensioni e caratteristiche degli stessi, così determinando un pregiudizio all'esercizio dell'attività alberghiera dell'attore.

Dalla molteplicità degli inviti anche bonari a risolvere la questione rivolti dall'attore, dalle denunce effettuate alla Polizia locale, all'ASL, al Comune che hanno necessitato anche il ricorso al TAR e la nomina di un commissario ad acta, si evince la durata e la lesione subita dall'attore.

I danni subiti sono risultati provati all'esito dell'istruttoria, come allegati e provati, anche per effetto del ricorso alle presunzioni, e sono consistiti in schiamazzi, occupazioni del suolo in comunione, deposito nell'androne di materiale vario, immissioni di fumo e odori provenienti dalle cucine degli appartamenti sprovvisti del sistema di allontanamento di fumi, vapori e odori, eccessivo rumore derivante dal numero spropositato di persone che alloggiavano negli appartamenti del convenuto.

Risulta, infatti, documentalmente che la polizia locale di San Felice Circeo ha riscontrato la presenza di un numero eccessivo di persone all'interno delle abitazioni proprietà del convenuto concesse in locazione e che l'Ufficio Anagrafe ha certificato che ben 11 persone che si trovavano ad alloggiare in appartamenti di dimensioni ridottissime e in cattive condizioni igienico-sanitarie con violazione delle norme in materia di igiene, dell'art. 2 del decreto ministero della sanità 5 luglio 1975 e del regolamento edilizio del comune di San Felice Circeo.

Risulta, poi, che l'A.S.L. congiuntamente alla polizia locale in data 04 luglio 2012 ha accertato che il numero degli inquilini era nettamente superiore alle possibilità occupazionali degli immobili, ma anche che gli stessi vivevano in condizioni igienico - sanitarie non adeguate.

Inoltre è emerso che la cucina dell'alloggio n. 1 e n. 3 risultava sprovvista del sistema di allontanamento di fumi, vapori e odori e che nell'alloggio n. 1 in cucina era stato collocato un posto letto.

È, poi, risultato che a seguito dell'inerzia sulla diffida inoltrata dal Sig. (...) al Sindaco del Comune di San Felice Circeo, lo stesso è stato costretto a proporre ricorso proposto dinanzi al T.A.R. del Lazio, Sezione Staccata di Latina e che con sentenza n. 777 del 2013, il Giudice Amministrativo nominava un Commissario ad acta, il quale, riscontrava negli alloggi la presenza di un numero di persone non adatto alle ridotte dimensioni degli appartamenti, l'inidoneità degli alloggi ad essere adibiti ad appartamenti, la suddivisione non autorizzata degli stessi, per cui emetteva un'ordinanza di sgombero degli appartamenti in data 11 agosto 2014.

Entrambi i testi escussi all'udienza del 6.6.2017, poi, hanno confermato che nelle stagioni estive degli anni 2011-2012-2013 e fino al mese di settembre 2014, nell'(...) vi erano state immissioni di fumi ed odori provenienti dagli immobili di proprietà del Sig. (...) che penetravano nelle camere dell'albergo, che gli alloggi di proprietà del Sig. (...) erano occupati da circa 20 persone, i quali sostavano costantemente nell'androne comune, ove depositavano materiale vario, in prossimità dell'ingresso dell'(...) con schiamazzi, anche nelle ore notturne e che, infine, numerosi clienti dell'albergo avevano avanzato lamentele.

In particolare, la teste (...), riferiva: "Si è vero, vi erano dei migranti che avevano affittato l'appartamento del sig. (...). Erano una ventina e cucinavano e arrivavano al piano superiore ove veniva esercitata l'attività alberghiera si sentiva cattivo odore di cucinato e di fumo di sigarette....", sul capo 2: "Si è vero, stavano sempre a cucinare dalla mattina presto fino alla sera. Io lavoravo dalle 7.30 di mattina alle 15.30 circa e poi il pomeriggio dalle 19.00 alle 22.00 e anche la sera vi erano cattivi odori"....sul capo 5: "Si è vero, essi sostavano sempre fuori al piazzale antistante l'appartamento concesso in affitto e i clienti per accedere all'albergo dovevano necessariamente passare di lì".

La teste (...), invece, riferiva: "Si è vero relativamente all'anno 2013, vi erano degli extracomunitari (non so se indiani o marocchini) che avevano affittato l'appartamento del sig. (...). Erano una ventina e cucinavano e arrivavano al piano superiore ove veniva esercitata l'attività alberghiera si sentiva cattivo odore di cucinato, di spezie credo", sul capo 2: "Si è vero, si sentiva tale odore soprattutto nelle ore di pranzo e di cena. Io lavoravo dalle 7.30 di mattina alle 15.00-15.30 circa e poi il pomeriggio dalle 19.00 alle 21.30-22.00" "Si è vero, essi sostavano sempre fuori al piazzale antistante l'appartamento concesso in affitto e i clienti per accedere all'albergo dovevano necessariamente passare di lì. Alcuni erano al telefono, altri con le buste della spesa e stavano sempre fuori".

L'attore, in relazione a tale condotta, ha domandato sia danni patrimoniali consistenti in una diminuzione del fatturato dell'(...) e nella perdita di futuri guadagni sia danni non patrimoniali, consistenti nel danno all'immagine e alla reputazione dell'attività commerciale.

Per ciò che riguarda la quantificazione dei danni operata da controparte si rileva che quelli che l'attore chiama bilanci, sembrerebbero non avere alcun crisma di ufficialità e sembrerebbe trattarsi di prospetti della situazioni economica relativi agli anni di esercizio 2012, 2013 e 2014, che, in quanto contestati dal convenuto, non possono essere utilizzati al fine di ricavarne un danno patrimoniali all'attività alberghiera.

Inoltre, a tutto voler concedere, da essi emerge un utile costante netto e che la diminuzione di utile relativamente all'anno 2013 potrebbe anche derivare dai maggiori oneri sostenuti nel 2013 per stipendi e salari (Euro 22.212,84) rispetto al 2014 (Euro 13.131,12).

Inoltre, una leggera flessione dei guadagni non può imputarsi necessariamente a quanto denunciato in tale giudizio, in assenza di prove rigorose sul punto.

Le testi escusse, in ordine a tale aspetto, si sono limitate a riferire di aver saputo che alcuni clienti avevano lasciato l'alloggio per effetto della situazione per cui è causa, ma tali

asserzioni, quanto mai generiche, non possono fondare una condanna risarcitoria per un danno patrimoniale, per la liquidazione del quale non è neppure possibile ricorrere a valutazioni equitative.

Tale valutazione, infatti, da un lato, è subordinata alla condizione che risulti obiettivamente impossibile, o particolarmente difficile per la parte interessata provare il danno nel suo preciso ammontare, e, dall'altro, presuppone già assolto l'onere della parte di dimostrare sia la sussistenza, sia l'entità materiale del danno (cfr. Cass. civ., sez. II, sent. 18.1.2002, n.16202; Cass. civ., sez. II, sent. 28.6.2000, n. 8795; Cass. civ. sez. III, sent. 25.9.1998, n. 9588; Cass. civ., sez. III, sent. 2.7.1991, n. 7262).

Quanto, invece, al danno non patrimoniale si osserva quanto segue.

Secondo il più recente orientamento di questa Corte, il danno non patrimoniale conseguente ad immissioni illecite è risarcibile indipendentemente da un danno biologico "documentato", 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 Conv. Eur. Dir. Uomo, norma alla quale il giudice interno è tenuto ad uniformarsi (Cass. Ss.Uu. 2611/2017; Cass. 20927/2015 e Cass. 26899/2014).

Ne consegue che, considerata la natura del pregiudizio oggetto di tutela, la relativa prova può essere fornita anche mediante presunzioni, sulla base delle nozioni di comune esperienza (Cassazione civile, sez. II, 04/07/2017, n. 16408).

Inoltre, il dedotto diritto al risarcimento del danno per lesione all'immagine e alla reputazione dell'(...), appare in astratto tutelabile, almeno a partire dalla pronuncia della Suprema Corte di Cassazione (sentenza n. 12929 del 4 giugno 2007), anche se riguarda una persona giuridica. In essa, infatti, si legge: "Anche nei confronti della persona giuridica e in genere dell'ente collettivo è configurabile la risarcibilità del danno non patrimoniale allorché il fatto lesivo incida su una situazione giuridica ... che sia equivalente ai diritti fondamentali della persona umana garantiti dalla Costituzione, e fra tali diritti rientra l'immagine della persona giuridica o dell'ente; allorché si verifichi la lesione di tale immagine, è risarcibile, oltre al danno patrimoniale, se verificatosi, e se dimostrato, il danno non patrimoniale costituito dalla diminuzione della considerazione della persona giuridica o dell'ente che esprime la sua immagine, sia sotto il profilo dell'incidenza negativa che tale diminuzione comporta nell'agire delle persone fisiche che ricoprono gli organi della persona giuridica o dell'ente e, quindi, nell'agire dell'ente, sia sotto il profilo della diminuzione della considerazione da parte dei consociati in genere o di settori o categorie di essi con le quali la persona giuridica o l'ente di norma interagisca".

Ne consegue come per le persone giuridiche viene individuata una tutela nel caso in cui il pregiudizio leda la stima, il buon nome o la reputazione della stessa persona giuridica, anche "commerciale", laddove si faccia riferimento alla reputazione della società o ente in relazione alla sua sfera di azione, come nel caso di specie.

È evidente, infatti, che la presenza di molteplici persona in numero sovradimensionato negli alloggi, il loro sostare e schiamazzare nelle aree comuni, le immissioni di odori e fumi continuativamente, il via vai continuo di persone straniere, alcune delle quali neppure denunciate (cfr. verbale infrazione in atti), l'allocazione di materiale di risulta in spazi visibili ai clienti dell'albergo e il rumore provocato dal sovraffollamento degli alloggi e il degrado degli stessi (cfr. verbali Polizia Municipale in atti), abbia determinato una lesione all'immagine commerciale dell'albergo, durata per oltre tre anni.

Risulta, poi, pacifico che il proprietario dell'immobile, conservando la disponibilità giuridica, e quindi la custodia, delle strutture murarie e degli impianti in esse conglobati, rimane responsabile in via esclusiva (ai sensi degli artt. 2043 e 2051 c.c.) dei danni arrecati a terzi da dette strutture ed impianti, anche se l'immobile è stato concesso in locazione.

Diversamente, riguardo alle altre parti ed accessori del bene locato, rispetto alle quali la diretta disponibilità viene acquistata dal conduttore, rimane in capo a quest'ultimo la facoltà e l'obbligo di intervenire su di esse, onde evitare il pregiudizio ad altri.

Pertanto, in caso di danni cagionati a terzi proveniente da un immobile locato, qualora venga accertato che il nocumento provenga da omessa manutenzione ordinaria o, in ogni caso, dal mancato tempestivo intervento del conduttore su apparati di cui abbia la diretta disponibilità, le conseguenti responsabilità risarcitorie gravano unicamente (ex art. 2051 c.c.) sul conduttore medesimo (Cassaz. n. 13881/10; Cassaz. n. Cassaz. Sez. Un. 12019/91; Cassaz. n. 11321/96).

In materia di immissioni intollerabili, poi, allorché le stesse originino da un immobile condotto in locazione, la responsabilità ex art. 2043 c.c. per i danni da esse derivanti può essere affermata nei confronti del proprietario, locatore dell'immobile, solo se lo stesso abbia concorso alla realizzazione del fatto dannoso, e non anche per avere omesso di rivolgere al conduttore una formale diffida ad adottare gli interventi necessari ad impedire pregiudizi a carico di terzi (Cassazione civile, sez. III, 28/05/2015, n. 11125).

La domanda volta ad ottenere il risarcimento del pregiudizio di natura personale subito in conseguenza di immissioni illegittime va proposta, quindi, nei confronti del soggetto individuato dal criterio di imputazione della responsabilità, che può essere l'autore (morale o materiale) del fatto illecito, allorché il criterio di imputazione sia la colpa o il dolo, ovvero il custode della cosa, qualora detto criterio si identifichi nel rapporto di custodia ex art. 2051 c.c. (Cassazione civile, sez. III, 28/05/2015, n. 11125: nella specie, la Suprema corte ha ritenuto che la responsabilità dei ricorrenti non potesse fondarsi sul solo presupposto che essi fossero i proprietari del locale adibito a ristorante dal quale provenivano le immissioni intollerabili, dovendosi invece accertare se essi avessero effettivamente concorso alla realizzazione del fatto dannoso quali autori o coautori assieme al conduttore titolare dell'attività).

Nel caso di specie, non può ritenersi che le condotte indicate siano imputabili ai soli inquilini degli alloggi, in quanto il danno all'attore e alla sua struttura deriva dal frazionamento degli alloggi in unità non aventi i requisiti di abitabilità al fine di ottenere un maggior reddito, l'aver locato gli alloggi ad un numero di persone in esubero rispetto alle loro caratteristiche e a

quanto previsto per legge, l'aver omesso di predisporre, nonostante le denunce sul punto, un adeguato sistema al fine di evitare immissioni di fumo e odori, l'aver omesso di verificare il corretto utilizzo degli spazi comuni al fine di evitarne un pregiudizio per il comunista, rappresentano tutte condotte causalmente riconducibili all'attore e non solo ai singoli inquilini.

Deve, quindi, accogliersi la domanda attorea e condannarsi il convenuto al risarcimento del danno non patrimoniale in favore di parte attrice equitativamente determinato nella misura di Euro 5.000,00, considerato il tempo di protrazione delle condotte, l'assenza di prova piena in ordine alla gravità della lesione allegata e in ordine a danni ulteriori.

La somma, valutata equitativamente, è già comprensiva di interessi e rivalutazione.

Vanno, invece, ad aggiungersi gli interessi legali dalla pubblicazione della presente sentenza al saldo.

Su tale importo, ex art. 1282 c.c., dovranno essere calcolati gli interessi legali dalla data della pubblicazione della sentenza al saldo.

Quanto alle spese di lite, esse vanno poste a carico di parte convenuta, visto l'esito del giudizio e la sua soccombenza in ragione della metà. Per la restante metà, visto il rigetto della domanda attorea di risarcimento del danno patrimoniale, vanno compensate..

P.Q.M.

Il Tribunale di Latina, definitivamente pronunciando in persona della dott.ssa Concetta Serino, così provvede:

- in parziale accoglimento della domanda proposta da (...) quale titolare dell'(...), condanna (...) al pagamento in suo favore, della somma di Euro 5.000,00 a titolo di risarcimento del danno non patrimoniale, oltre a interessi dalla pubblicazione della sentenza al saldo,

- rigetta per il resto,

- compensa le spese in ragione della metà, - condanna (...) al pagamento, in favore di parte attrice e delle spese di lite del presente

giudizio che liquida, già decurtate della metà, in Euro 140,00 per spese, Euro 200,00 per la fase introduttiva, in Euro 200,00 per la fase di studio, in Euro 300,00 per la fase istruttoria e in Euro 300,00 per la fase decisoria, oltre a iva, spese generali e c.p.a.

Così deciso in Latina il 23 luglio 2018.

Depositata in Cancelleria il 24 luglio 2018.