REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI ROVERETO in composizione monocratica, in persona della giudice ### ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 228 del ruolo affari contenziosi dell'anno 2024 e promossa con atto di citazione notificato il ### da: ### (c.f. ###), nata il ### a Rovereto ###; rappresentata e difesa, giusta procura in calce all'atto introduttivo, dall'avv. ### ed elettivamente domiciliata presso lo studio del difensore in ###, via ###; PARTE ATTRICE

contro

(c.f. ###), quale titolare della ditta individuale ### (p. iva ###), nato il ### a ###; rappresentato e difeso, giusta procura in calce all'atto di costituzione, dall'avv. ### ed elettivamente domiciliato presso lo studio del difensore in ###, via ###, n. ###; PARTE CONVENUTA/RESISTENTE

In punto di: art. 844 c.c. - immissioni sonore ### attrice: "Voglia Codesto Tribunale di ### in composizione monocratica, ogni avversaria eccezione e domanda respinta, accertare e dichiarare che, per tutte le ragioni di cui alla narrativa dell'atto di citazione e delle successive scritture difensive, le immissioni sonore rumorose prodotte dal convenuto nella p.m. 1 della p.ed. 106/1 C.C. ### mediante utilizzo di strumenti musicali, amplificatori e relative apparecchiature superano la normale tollerabilità ai sensi dell'art. 844 c.c. e, per l'effetto, ordinare al convenuto la immediata cessazione ed inibizione di tali immissioni.

In via del tutto subordinata, voglia Codesto Tribunale di ### ordinare al convenuto la esecuzione a sua cura e spese, nei limiti di quelli di sua competenza quale conduttore e non proprietario, di idonei interventi di isolamento acustico degli ambienti o silenziamento degli strumenti musicali, degli amplificatori e delle apparecchiature, ove tecnicamente possibili, disponendo tutte le

misure necessarie per ricondurre alla normale tollerabilità le immissioni sonore rumorose prodotte dal convenuto mediante utilizzo di strumenti musicali, amplificatori e relative apparecchiature nella p.m. 1 della p.ed. 106/1 C.C. ###.
In ogni caso, Voglia Codesto Tribunale di ### ai sensi dell'art. 614 bis c.p.c., fissare la somma di denaro dovuta dal convenuto obbligato per ogni violazione o inosservanza successiva ovvero per ogni ritardo nell'esecuzione del provvedimento, determinandone la decorrenza, e quindi sia con riferimento al richiesto ordine di inibizione e cessazione delle immissioni sonore rumorose prodotte dal convenuto nella p.m. 1 della p.ed. 106/1 C.C. ### mediante utilizzo di strumenti musicali, amplificatori e relative apparecchiature, sia, in via del tutto subordinata, con riferimento all'ordine di esecuzione degli interventi necessari da parte del convenuto.
Voglia Codesto Tribunale di ### condannare il convenuto, per le causali ed i titoli di cui in narrativa dell'atto di citazione, al risarcimento in favore dell'attrice del danno non patrimoniale e del danno patrimoniale, da determinarsi con valutazione equitativa ex art. 1226 c.c., conseguenti alle immissioni sonore rumorose intollerabili accertate in giudizio, e quindi al pagamento in favore dell'attrice della somma di euro 15.000,00 a titolo di danno non patrimoniale, e di euro 36.000,00 a titolo di danno patrimoniale, e così in totale della somma di euro 51.000,00, oltre ad interessi e rivalutazioni dalla data della domanda al saldo, o al pagamento in favore dell'attrice della diversa somma accertata o comunque ritenuta conforme a giustizia, comprese le somme maturate e maturande in corso di causa.
Condannare in ogni caso il convenuto alla rifusione delle spese di lite, oltre alla maggiorazione di rimborso spese generali al 15%, di C.n.p.a. al 4%, I.v.a. al 22% se dovuta.
In via subordinata istruttoria, ammettersi i capitoli di prova testimoniale non ammessi e in particolare i capitoli 12, 13 e 14 di cui alla memoria attorea dd. 12 settembre 2024 e autorizzarsi la riproduzione audio di cui al capitolo 19 come richiesta da parte attrice" (nota di precisazione delle conclusioni del 22.06.2026).
convenuta: "### dichiarare improcedibile la domanda ai

sensi dell'art. 5 del D.Lgs n. 28/1010 per mancato esperimento del procedimento di mediazione, per le ragioni esposte in atti, con adozione di ogni consequenziale provvedimento anche riguardo all'integrazione del contradditorio nei confronti di ### (nata a ### del ### il ### c.f. ### e residente ###), ### dichiarare la carenza di legittimazione passiva del convenuto in ordine alla domanda avente ad oggetto l'esecuzione a sua cura e spese di interventi di isolamento acustico, per le ragioni sopra esposte, ### rigettare tutte le domande attoree in quanto infondate in fatto ed in diritto, per le ragioni sopra esposte, IN VIA MERAMENTE SUBORDINATA, riguardo alla domanda di risarcimento danni, nella denegata ipotesi di accoglimento della domanda risarcitoria avversaria liquidare il danno sulla base delle obiettive risultanze istruttorie, tenendo conto del concorso di colpa dell'attrice ai sensi dell'art. 1227 c.c. commi 1 e 2, ### con vittoria di spese e competenze del presente giudizio, oltre rimborso forfettario e accessori di legge, da distrarsi in favore del procuratore antistatario ai sensi dell'art. 93 c.p.c.
In via istruttoria, si insiste per l'ammissione delle istanze istruttorie richieste e non ammesse in seno alle memorie ex art. 171ter c.p.c." (nota di precisazione delle conclusioni del 15.06.2026).
Fatto e diritto 1. Con atto di citazione notificato a mezzo PEC il ###, ### ha convenuto in giudizio ### esponendo: - di essere proprietaria delle pp.mm. 2 e 3 site, rispettivamente, a piano primo e secondo dell'edificio p.ed. 106/1 in C.C. ### e costituite da due appartamenti; - di abitare l'appartamento p.m.3 della p.ed. 106/1 in C.C. ###; - che la p.m. 1 della p.ed. 106/1 in C.C. ###, sita al piano terra dell'immobile e sottostante alla p.m. 2, sarebbe di proprietà di sua sorella ### la quale, nella primavera del 2022, l'avrebbe locata al convenuto (mediante contratto di locazione commerciale); - che il convenuto, a partire da maggio 2022, avrebbe iniziato a utilizzare la p.m. 1 adibendola a studio di registrazione musicale all'insegna di ### - che, a causa di tale attività, dalla p.m. 1 si propagherebbero alle pp.mm. 2 e 3 immissioni, costituite da suoni, rumori e vibrazioni, che supererebbero i limiti pubblicistici di legge e, comunque, la soglia della normale tollerabilità di cui all'art. 844 c.c.; - che, in

particolare, la soglia della normale tollerabilità di dette immissioni sarebbe superata in ragione della loro frequenza (ricorrendo quasi tutti i giorni, dal lunedì al venerdì, spesso anche il sabato mattina), degli orari in cui si verificherebbero (dalle 09.00-10.00 alle 18.00-22.00), della loro durata nell'arco della giornata (anche di ore) e della loro intensità, tenuto conto del rumore di fondo assai limitato stante la condizione dei luoghi (la p.ed. 106/1, infatti, sarebbe inserita in centro storico, in zona residenziale, senza attività produttive o di traffico veicolare importante nelle vicinanze), del criterio del preuso (non essendo mai state svolte nella p.m. 1 attività produttive rumorose, in quanto adibita a sede di uffici) e di quello sussidiario del contemperamento delle esigenze produttive con le ragioni della proprietà; - che, a seguito delle proprie segnalazioni rivolte al Comune di ### sarebbero stati effettuati approfondimenti tecnici affidati all'ing. ### il quale, nella propria relazione del 01.12.2022, avrebbe dato atto del superamento dei limiti pubblicistici delle immissioni prodotte dall'attività del convenuto; - che, nonostante tali accertati superamenti, ### avrebbe continuato a svolgere la propria attività nonostante non avesse ancora realizzato l'intervento di insonorizzazione necessario (effettuato a settembre 2024 - n.d.r.) per ricondurre le immissioni quantomeno entro i limiti pubblicistici di legge; - che le immissioni prodotte da ### avrebbero reso impossibile locare l'appartamento p.m. 2 a piano primo e avrebbero gravemente interferito con lo svolgimento della propria vita familiare nell'appartamento p.m. 3 a piano secondo, cagionandole quindi un danno(-conseguenza) sia di tipo patrimoniale, pari alla mancata percezione dei canoni per la p.m. 2, sia di tipo non patrimoniale relativamente alla p.m. 3 e liquidabile in via equitativa.

1.1. Sulla base di quanto esposto ### ha chiesto al Tribunale di ### - in principalità, di ordinare al convenuto l'immediata cessazione delle immissioni ovvero, in subordine, la riconduzione delle stesse entro i limiti di normale tollerabilità mediante l'attuazione di interventi di isolamento acustico/silenziamento di strumenti e apparecchiature nei limiti della competenza del conduttore; - di condannare in ogni caso ### al risarcimento dei

danni patrimoniali e non patiti, al pagamento di una somma di denaro per ogni giorno di ritardo nell'attuazione dell'ordine di cessazione delle immissioni o di riconduzione di queste entro i limiti della normale tollerabilità, nonché alla rifusione delle spese del giudizio.
2. Con comparsa depositata il ### si è costituito in giudizio ### il quale ha preliminarmente svolto plurime eccezioni di rito relative alla improcedibilità della domanda ex art. 844 c.c. (che, in quanto azione reale, avrebbe dovuto essere preceduta dal tentativo obbligatorio di mediazione), alla ### non integrità del contraddittorio (dovendo essa essere formulata anche nei confronti della proprietaria della p.m. 1 della p.ed. 106/1 in C.C. ### e al proprio difetto di legittimazione passiva rispetto alla domanda subordinata di effettuazione degli interventi necessari per la riconduzione delle immissioni entro la soglia della normale tollerabilità (non potendo egli, in quanto mero conduttore, effettuare gli interventi eventualmente necessari).
2.1. Nel merito il convenuto ha contestato la fondatezza delle domande attoree rilevando: - che le immissioni provenienti dalla p.m. 1 non supererebbero i limiti pubblicistici; - che comunque, quand'anche risultassero superati detti limiti (problematica peraltro in corso di risoluzione atteso il prossimo inizio dei lavori di insonorizzazione), tale superamento riguarderebbe unicamente l'appartamento p.m. 2 al piano primo; rispetto, invece, all'appartamento p.m. 3, sito al piano secondo dell'immobile, nessun rilievo sarebbe stato effettuato, né da parte dell'ing. ### né da parte dell'ing. (...) in occasione del sopralluogo congiunto del 09.01.2024 e ciò per opposizione della stessa ### (che pretestuosamente avrebbe lamentato immissioni meno forti del solito); - che le immissioni non supererebbero neppure la soglia della normale tollerabilità, tenuto conto della frequenza di dette immissioni (circoscritta a sole tre settimane al mese, unicamente nei giorni feriali, all'interno di una fascia oraria solo diurna e molto più ristretta di quella indicata da ###, del contesto ambientale (caratterizzato da un rumore di fondo marcato a causa del traffico veicolare e della presenza di numerosi esercizi commerciali, quali un bar con plateatico esterno e un supermercato con due ventole

posizionate all'ingresso) e del criterio del preuso (i locali p.m. 1, infatti, sarebbero stati adibiti per molto tempo a esercizio commerciale non meglio definito); - che, rispetto alla domanda di risarcimento del danno, essa sarebbe infondata sia in ordine all'an che al quantum: in particolare, quanto al diritto al risarcimento del danno non patrimoniale, non vi sarebbe la prova della illiceità della condotta (in specie del superamento della soglia della normale tollerabilità) e comunque non sarebbe applicabile la liquidazione in via equitativa (invocata dall'attrice al solo fine di sopperire alle proprie carenze probatorie). Quanto al diritto al risarcimento del danno patrimoniale, invece, non vi sarebbe la prova del fatto che ### avrebbe locato la p.m. 2, in quanto adibita a locale ove eserciterebbe di fatto l'attività di parrucchiera, e in ogni caso il quantum richiesto sarebbe sproporzionato, sia perché l'attività di studio di fonoregistrazione sarebbe iniziata solo a settembre 2022 (e non invece da maggio come sostenuto dall'attrice), sia in quanto il canone di locazione preso a riferimento sarebbe eccessivo. Inoltre, rispetto a entrambe le richieste risarcitorie (danno non patrimoniale e danno patrimoniale) andrebbe considerato il concorso colposo di ### ai sensi dell'art. 1227, comma 1 e comma 2 c.c.: da un lato, infatti, ella avrebbe procrastinato le indagini fonometriche all'interno degli appartamenti di sua proprietà, ritardando così la risoluzione di eventuali problematiche, dall'altro lato il solaio interposto tra la p.m. 1 e la p.m. 2 avrebbe uno scarso effetto isolante (non soddisfacendo i requisiti acustici passivi degli edifici di cui al d.p.c.m. 05.12.1997).

2.2. Tanto premesso ### ha chiesto al Tribunale di ### - in via preliminare, di dichiarare l'improcedibilità della domanda ex art. 844 c.c., con ordine di integrazione del contraddittorio nei confronti di ### e il proprio difetto di legittimazione passiva in relazione alla richiesta di interventi strutturali - nel merito, di rigettare tutte le domande attoree e, in subordine, di condannarlo a un risarcimento del danno inferiore; - di condannare ### alla rifusione delle spese del giudizio con distrazione a favore del procuratore antistatario.

3. In corso di causa ### ha documentato la realizzazione, a settembre 2024, dei lavori necessari per ricondurre le immissioni

prodotte dalla sua attività entro i limiti pubblicistici di cui alla L. 447/1995, con collaudo acustico del 16.12.2024 a firma dell'ing. ### atto a definire il potere fonoisolante del solaio successivamente all'intervento di insonorizzazione e a stimare i livelli massimi ammissibili all'interno dello studio di registrazione per il rispetto dei limiti pubblicistici (pag. 18 della relazione del C.T.U. del gennaio 2026).
4. Assunte le prove orali ed espletata C.T.U. con nomina dell'ing. ### è stata fissata udienza a trattazione scritta per la rimessione della causa in decisione ai sensi dell'art. 189 c.c. al 23.03.2026, poi rinviata al 23.09.2026 stante il necessario richiamo del consulente. 5. Le parti hanno quindi precisato le conclusioni e depositato le memorie ex art. 189 c.p.c. nel termine indicato e con ordinanza del 30.09.2026 la causa è stata trattenuta in decisione.
6. Tanto premesso vanno anzitutto esaminate le eccezioni preliminari del convenuto.
6.1. In primo luogo ### ha eccepito l'improcedibilità della domanda attorea ex art. 844 c.c. per mancato esperimento del tentativo di mediazione obbligatoria, ritenendo che tale azione debba essere qualificata come azione reale e non personale; ne conseguirebbe altresì la necessità di integrare il contraddittorio nei confronti della proprietaria intavolata dell'appartamento p.m. 1 della p.ed. 106/1 in C.C. ###.
6.2. In secondo luogo il convenuto ha lamentato il proprio difetto di legittimazione passiva rispetto alla domanda formulata in via subordinata da ### con la quale chiede l'esecuzione di opere, anche relative all'immobile, che potrebbero astrattamente essere di appannaggio esclusivo della proprietaria dell'immobile, mentre lui è mero conduttore della p.m. 1 della p.ed. 106/1 in C.C. ###
6.3. Tutte le eccezioni preliminari vanno rigettate.
6.3.1. In base alla stessa giurisprudenza citata dal convenuto, infatti, l'azione ex art. 844 c.c. ha natura reale, e va quindi proposta nei confronti di tutti i comproprietari del fondo, qualora con essa l'attore miri a ottenere un divieto definitivo delle immissioni, previo accertamento della infondatezza della pretesa, anche solo eventuale e futura, al diritto alla produzione di determinate immissioni; l'azione ex art. 844 c.p.c. ha invece

natura personale, rientrante nello schema del risarcimento del danno in forma specifica di cui all'art. 2058 c.c., allorché con essa l'attore miri unicamente a vietare all'autore materiale delle immissioni la loro produzione, in quanto soggetto non legittimato (o perché mero detentore o perché comproprietario dell'immobile) ad intervenire per l'eliminazione di tali immissioni (Cass. 26882/2019); ancora, la Corte di Cassazione ha precisato che è privo di legittimazione passiva il detentore dell'immobile, responsabile delle immissioni, rispetto alla domanda di realizzazione di opere, funzionali all'eliminazione di tali immissioni, che intervengano sulla struttura dell'immobile (Cass. ###/2023). 6.3.2. Nel caso di specie parte attrice, in via principale, chiede di inibire al convenuto le immissioni e, in via subordinata, di ordinargli "la esecuzione a sua cura e spese, nei limiti di quelli di sua competenza quale conduttore e non proprietario, di idonei interventi di isolamento acustico degli ambienti o silenziamento degli strumenti musicali…". 6.3.3. Stante il tenore delle domande attoree, si ritiene pertanto che l'azione proposta ex art. 844 c.c. da ### vada inquadrata come azione personale volta, in via principale, alla inibizione delle immissioni attuate dal convenuto e, in via subordinata, alla realizzazione dei soli interventi che quest'ultimo, in quanto conduttore, sia legittimato a effettuare al fine di evitare/ridurre le immissioni. 7. Si deve ora passare a esaminare la domanda ex art. 844 c.c. di ### 7.1. Va premesso che in materia di immissioni vengono in gioco due diversi piani di tutela. 7.1.1. Vi è anzitutto un piano pubblicistico, regolato da norme di diritto pubblico, prima fra tutte la legge 447/1995 e i relativi decreti attuati (il principale dei quali è costituito dal d.p.c.m. 14.11.1997), che opera nell'ambito dei rapporti verticali fra pubblica amministrazione e privati e che ha come scopo la tutela di interessi collettivi, quali la salute pubblica, la salubrità dei luoghi e dell'ambiente. I limiti pubblicistici si basano sul cd criterio differenziale e stabiliscono, in estrema sintesi, che le immissioni all'interno degli ambienti abitativi non possono essere superiori: - a 5dB per il periodo diurno; - a 3 dB per il periodo notturno. 7.1.2. Il secondo piano di tutela è quello privatistico: è regolato da norme di diritto privato, in specie dall'art. 844 c.c.1, e viene in rilievo

nell'ambito dei rapporti orizzontali fra privati (in specie nei cd rapporti di vicinato). Il limite privatistico è costituito dalla soglia della "normale tollerabilità": in base a tale criterio, quindi, sono lecite, e vanno dunque sopportate, le immissioni provenienti dal fondo del vicino che, avuto a riguardo alla condizione dei luoghi, non superano la soglia della normale tollerabilità; sono invece illecite, e debbono pertanto essere limitate e finanche inibite, le immissioni che superano detta soglia. 7.1.2.1. Come chiarito dalla giurisprudenza di legittimità, il criterio della "normale tollerabilità" è elastico, "mai…assoluto, ma relativo alla situazione ambientale, variabile da luogo a luogo, secondo 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 c.c., 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. Spetta pertanto al giudice di merito accertare in concreto il superamento della normale tollerabilità…" (così 1606/2017 e, più recentemente, Cass. 21479/2024). 7.1.2.2. In base a tali pronunce - peraltro espressione dell'orientamento consolidato - si ricava quindi che la normale tollerabilità va valutata avendo a riferimento l'uomo medio (ci si deve cioè chiedere se le immissioni oggetto del singolo giudizio siano tollerabili o meno per un uomo medio), tenendo conto della condizione dei luoghi e, dunque, della specifica situazione ambientale, delle abitudini degli abitanti, della rumorosità di fondo ("ossia dalla fascia rumorosa costante, sulla quale vengono a innestarsi i rumori denunciati come immissioni abnormi" - cfr. 1 Art. 844 c.c., comma 1 "Il proprietario di un fondo non può impedire le immissioni di fumo o di calore, le esalazioni, i rumori, gli scuotimenti e simili propagazioni(1) derivanti dal fondo(2) del vicino(3), se non superano la normale tollerabilità, avuto anche riguardo alla condizione dei luoghi" 1606/2017, ovvero "…quel complesso di suoni di origine varia e spesso non identificabili, continui e caratteristici del luogo, sui quali si innestano di volta in volta rumori più intensi…"- cfr. Trib. Venezia, 04.10.2004). Il

criterio della priorità dell'uso di cui al comma secondo dell'art. 844 c.c.2, invece, è solo sussidiario e facoltativo e a esso "…il giudice può fare ricorso solo nei casi in cui il giudizio di comparazione tra le opposte esigenze in conflitto presenti profili di complessità" (così Cass. 9865/2005, ma in termini analoghi anche Cass. 10169/2015). 7.1.3. Nonostante si tratti di piani distinti, il criterio differenziale (piano pubblicistico) e la soglia della normale tollerabilità (piano privatistico) sono interferenti fra loro posto che, secondo il consolidato orientamento della Corte di Cassazione, se è vero che il rispetto dei limiti pubblicistici (e quindi del criterio differenziale) non esclude che l'immissione sia comunque intollerabile, è anche vero che nel caso di superamento dei limiti pubblicistici l'immissione è sempre intollerabile: ciò in quanto "…se le emissioni acustiche superano la soglia di accettabilità prevista dalla normativa speciale a tutela di interessi della collettività, così pregiudicando la quiete pubblica, a maggior ragione esse, ove si risolvano in immissioni nell'ambito della proprietà del vicino, - ancor più esposto degli altri, in ragione della contiguità dei fondi, ai loro effetti dannosi - devono, per ciò solo, considerarsi intollerabili, ex art. 844 c.c. e, pertanto, illecite anche sotto il profilo civilistico" (Cass. Sez. 6, 18/01/2017, n. 1069, Rv. 642561 - 01). 7.2. Nel caso di specie si tratta di valutare se l'attività di ### svolta nell'appartamento p.m. 1 a piano terra abbia prodotto immissioni di suoni, rumori e vibrazioni nei soprastanti appartamenti pp.mm. 2 e 3 di ### se queste fossero intollerabili e se lo siano tutt'ora nonostante la realizzazione dell'intervento del settembre 2024 finalizzato al rispetto dei limiti pubblicistici. 7.2.1. Dall'esame testimoniale è emersa senza ombra di dubbio la prova che, quantomeno a partire dal settembre 2022, il convenuto ha iniziato a svolgere la sua 2 Art. 844, comma 2 c.c.: "Nell'applicare questa norma l'autorità giudiziaria deve contemperare le esigenze della produzione con le ragioni della proprietà. Può tener conto della priorità di un determinato uso". attività di studio di registrazione musicale con emissioni in propagazione nei due appartamenti soprastanti dell'attrice: sul punto tutti i testi di parte attrice hanno riferito in maniera univoca di aver distintamente percepito nella p.m. 2 e , ancorché più attenuati, anche nella p.m.

3, suoni, rumori e vibrazioni provenienti dalla p.m. 1 (cfr. verbale d'udienza del 12.03.2025).
Prima del settembre 2022, invece, non v'è prova sufficiente del fatto che le immissioni fossero prodotte con una certa continuità.
Il teste di parte convenuta ### che ha aiutato ### con la realizzazione dell'impianto elettrico dello studio, ha infatti dichiarato che l'inaugurazione è avvenuta a settembre 2022 (pag. 9 verbale del 12.03.2025), confermando sul punto quanto riferito dalla ulteriore teste di parte convenuta ### moglie di ### secondo la quale l'attività del marito sarebbe iniziata a settembre 2022 mentre prima sarebbero state effettuate "solo prove tecniche necessarie per l'allestimento dello studio" (pag. 5 verbale cit.).
La maggior parte dei ### testi di parte attrice, invece, non sono stati in grado di riferire con sufficiente precisione in ordine al momento in cui hanno iniziato a percepire le immissioni provenienti dalla p.m. 1 (### "non sono certo fosse maggio il mese in cui si è insediato ### poteva essere aprile o giugno, ma l'anno era certamente il 2022" pag. 3 del verbale cit.; ### "non ricordo quando ho sentito per la prima volta i suoni prodotti da ### non so se fosse il 2022 o il 2023" - pag. 7 verbale cit.; ### figlio dell'attrice: "credo fosse primavera/estate 2022 o forse autunno 2022" - pag. 10 verbale cit.; ### "non ricordo quando è stata la prima volta che ho sentito i suoni" - pag. 14 verbale cit.; ### "non ricordo la prima volta che li ho sentiti, penso fosse autunno 2023" - pag. 17 verbale cit.; ### genero dell'attrice: "sarà stato subito dopo l'inizio dell'attività, che non ricorso esattamente quando è stato" - pag. 23 verbale cit.).
Solo la teste ### (pag. 21 verbale cit.), figlia dell'attrice, ha raccontato che a maggio 2022 la madre le aveva riferito di essersi lamentata con la sorella ### (proprietaria e locataria della p.m. 1) dei rumori molesti provenienti dall'appartamento al piano terra e che a giugno 2022, assieme alla madre, aveva iniziato a segnalare la situazione al Comune: tale isolata deposizione, tuttavia, non pare sufficiente per concludere che l'attività di ### abbia iniziato a svolgersi con continuità sin dal maggio 2022, ben potendo essere che i suoni e i rumori percepiti sino a settembre 2022 fossero riconducibili a puntuali prove tecniche funzionali ad

assettare lo studio in corso di allestimento, magari fastidiose ma probabilmente non intollerabili stante la sporadicità e la non continuità della loro produzione. 7.2.2. Dalle prove orale è anche emerso che l'attività del convenuto è proseguita senza interruzioni anche successivamente agli accertamenti dell'ing. ### che davano atto del superamento del criterio pubblicistico differenziale (doc. 2 di parte attrice - relazione del 05.12.2022), e nonostante il mancato completamento della pratica amministrativa volta al cambio di destinazione d'uso della p.m. 1 (da "negozio" a "sala di registrazione" - pag. 3 doc. 4 di parte attrice). Nessuno dei testi sentiti, infatti, ha riferito di interruzioni dell'attività da parte di ### - peraltro neppure allegate dallo stesso convenuto - e tutti i testi di parte attrice hanno confermato che la maggior parte delle volte in cui si sono recati da ### a partire dal 2022, hanno sentito i suoni, i rumori e le vibrazioni provenienti dalla sala di registrazione: significativa sul punto è la deposizione del teste ### figlio dell'attrice, il quale ha dichiarato che, a partire da primavera o autunno 2022, il 90% delle volte in cui si è recato a casa della madre, in occasione delle sue visite frequenti visite (settimanali o quindicinali), ha percepito rumori, suoni e vibrazioni provenienti dal piano terra (pag. 10 verbale cit.). ### amica di ### ha riferito di sentire i suoni prodotti dall'attività di ### quasi tutte le volte in cui ha fatto visita all'amica, il che accadrebbe un paio di volte al mese (pag. 14 verbale cit.); analogamente ### amico dell'attrice, ha confermato che quasi sempre quando va a trovare ### il che accade circa due volte al mese, sente suoni, rumori e vibrazioni (pag. 17 verbale cit.). 7.2.3. Risulta inoltre che le immissioni provenienti dalla p.m. 1 fino all'intervento di settembre 2024 superavano certamente la soglia della normale tollerabilità sia in relazione alla p.m. 2 che in relazione alla p.m. 3. Rispetto alla p.m. 2 il superamento della normale tollerabilità si ricava dalla relazione del 05.12.2022 dell'ing. ### (doc. 2 di parte attrice) per conto del Comune di ### dalla quale risulta un consistente superamento del criterio differenziale; nella relazione menzionata si legge infatti che: "Le misure eseguite in periodo diurno hanno restituito un valore del livello differenziale Ld pari a 13.0 dBA ed a 8.4 dBA nella stanza da letto dell'appartamento.

Considerato che il valore limite di ammissibilità dei livelli differenziali del ### 14/11/1997 vale in periodo diurno 5 dBA, risulta che la rumorosità attribuibile alle attività di ### ha superato il valore limite di legge. Il superamento del limite differenziale è stato acclarato, anche tenendo conto dell'incertezza estesa di misura".
Rispetto alla p.m. 3 il superamento della normale tollerabilità si fonda su plurimi elementi.
In primo luogo, il rilevante superamento dei limiti pubblicistici in relazione alla p.m. 2, sottostante alla p.m. 3, rende plausibile ritenere che anche in quest'ultima particella (p.m. 3) le immissioni fossero forti e chiaramente percepibili.
In secondo luogo, dall'esame testimoniale risulta che le immissioni nell'appartamento abitato da ### (p.m. 3) si sentivano distintamente, talvolta erano così forti da sembrare che provenissero dalla stanza accanto (in specie i suoni) e tali da costringere i presenti ad alzare il tono di voce o il volume della televisione; i suoni, i rumori e le vibrazioni erano inoltre intermittenti e si verificavano con irregolarità per tutto l'arco della giornata, dalla mattina al tardo pomeriggio, dal lunedì al venerdì, talvolta anche di sabato, per almeno tre settimane al mese; le immissioni avevano una durata variabile e capitava che si protraessero anche per più di un'ora.
Così il teste ### coniuge separato dell'attrice, ha dichiarato: "posso dire che le volte che sono andato a trovare ### ho sentito io stesso i rumori, i suoni, le vibrazioni provenienti inequivocabilmente dal piano terra dal momento che si trattava di rumori, suoni, vibrazioni emesse da strumenti musicali; …ho potuto sentire i rumori e i suoni provenienti dalla p.m. 1 molte delle volte in cui mi sono recato nell'appartamento di ### …preciso che i suoni e i rumori che si sentivano erano forti, più forti di quello che poteva essere il suono di una TV accesa a volume al piano terra, si sentivano addirittura le vibrazioni…### che se i suoni o i rumori iniziavano e io e ### stavamo parlando ci sentivamo lo stesso, ma si doveva alzare un po' la voce; l'aspetto più fastidioso era però il fatto che si sentissero molto forti questi suoni: gli acuti provocavano suoni veri e propri, i bassi vibrazioni

percepibili; aggiungo che inizialmente non pensavo che i suoni e le vibrazioni potessero arrivare fino alla p.m. 3, ma quando vi sono stato ho potuto sentire con le mie orecchie" (pag. 3 e 4 del verbale del 12.03.2025).
Di analogo tenore la deposizione della teste ### amica dell'attrice, la quale ha riferito di non ricardare quando ha sentito per la prima volta i rumori prodotti da ### ma ha confermato di averli sentiti, precisando che "se si sta parlando e iniziano i suoni ci si continua a capire ma dipende un può dal tipo di suono, talvolta risulta difficile capirsi, altre volte invece si riesca a continuare a parlare" (pag. 7 del verbale cit.).
Similmente il teste ### figlio dell'attrice, il quale ha confermato che: "…il 90% delle volte in cui sono andato a trovare mia madre ho sentito suoni, rumori, vibrazioni provenienti dal piano terra…### che quando vado a trovare mia madre mi fermo talvolta un'ora, talvolta anche mezza giornata se mi fermo a mangiare; le volte che vado a trovare mia madre sento i suoni, rumori dalle 10 di mattina fino alle 18:00; preciso, i suoni e rumori non durano continuativamente 8 ore, possono durare un'ora o più poi interrompersi per poco tempo o qualche ora e poi ripartire; quindi la durata è variabile ma può essere anche prolungata (un'ora o più); le vibrazioni si percepiscono nel pavimento, alcuni suoni, come chitarra e voce si percepiscano come se fossero nella stanza accanto; preciso che quando vado a trovare mia madre mi reco nell'appartamento del secondo piano, ma può capitare che passi anche per il primo…" (pag. 10 del verbale cit.). ### ha altresì confermato che "in occasione dei suoi accessi agli appartamenti di proprietà dell'attrice al piano primo ed al piano secondo della p.ed. 106/1…, ha percepito i suoni di strumenti musicali, apparecchiature, i rumori e le vibrazioni provenienti dal piano terra anche mentre l'attrice leggeva, mangiava, preparava da mangiare, cucinava, guardava la televisione, ascoltava la radio o riposava, o conversava con le persone, o ha percepito in sottofondo i suoni di strumenti musicali, apparecchiature, i rumori e le vibrazioni anche mentre conversava al telefono con l'attrice" (pag. 11, capitolo 17 verbale cit.); il teste ha anche riferito che mentre in salotto con la madre a guardare la televisione, erano

stati costretti ad alzare il volume a causa dei suoni e dei rumori provenienti alla p.m. 1 (cfr. pag. 11 verbale cit.); è anche accaduto che, durante una conversazione con la madre, aveva dovuto alzare il tono della voce o chiederle di alzarlo per sentirla e ciò sempre a causa delle immissioni provenienti dallo studio di registrazione, facendo presente che ciò dipendeva dal tipo di suono: "con i bassi senti più le vibrazioni che non interferiscono con la conversazione, se invece si sente la voce o la chitarra può essere che sia necessario alzare il tono della voce altrimenti non ci si sente" (pag. 11 cap. 18 verbale citato).
Particolarmente indicativa la teste ### amica di ### che ha dichiarato di aver sentito suoni e rumori provenienti dalla p.m. 1, chiarendo che l'ultima volta che le è capitato "sono durati per tutta l'ora" in cui si è intrattenuta; ### ha poi offerto una precisa descrizione di quanto udito: si trattava "di una melodia contraddistinta da un ritmo piuttosto marcato" che "si percepisce non come suono lontano ma quasi come se fosse nella stanza accanto", ha anche precisato di aver sentito le vibrazioni nella sedia su cui era accomodata (pag. 14 verbale cit.).
Il teste ### amico dell'attrice, ha specificato di aver sentito, quasi sempre durante le proprie visite alla donna, suoni, rumori, vibrazioni che si interrompevano e poi ripartivano, che duravano anche per un'ora intera, che si protraevano a intermittenza fino all'ora di cena (circa le 19.00) e in qualche occasione fino alle 21.00 e persino il sabato (mai invece la domenica) (pag. 17 verbale cit.).
In terzo luogo va considerato che la circostanza che i testi abbiano distintamente percepito nella p.m. 3 le immissioni provenienti dalla p.m. 1 sta a significare che esse erano di entità tale da sovrastare il rumore di fondo del contesto acustico in cui è inserita la p.ed. 106/13, e che il C.T.U. ha definito "abbastanza vivace" (pag. 32 della relazione peritale del gennaio 2026): ciò rappresenta un'ulteriore conferma della intensità, e quindi della intollerabilità, delle immissioni provenienti dallo studio di registrazione di ### anche al piano secondo dell'immobile (p.m. 3).
In quarto e ultimo luogo va considerato che le immissioni come sopra descritte venivano percepite in un appartamento adibito a

casa di abitazione di ### e che, prima del 2022, la p.m. 1 non era mai stata sede di svolgimento di attività rumorose, essendo stata adibita, prima del 2022, a magazzino e a sede di uffici; è la stessa teste di parte convenuta ### a riferire che si deve risalire alla metà degli anni '60 per rinvenire un utilizzo della p.m. 1 potenzialmente rumoroso in quanto adibita a ristornate (cfr. teste ### pag. 6 del verbale cit.). 7.2.4. Dall'istruttoria espletata risulta inoltre che, successivamente al settembre 2024, le immissioni sono state ricondotte entro la soglia della normale tollerabilità 3 Contesto acustico che il C.T.U. ha indicato essere "quello di un piccolo nucleo storico abitato, caratterizzato da transiti veicolari abbastanza frequenti ma a bassa velocità e con esercizi commerciali frequentati ### e spesso vivaci ###" - pag. 17 della relazione del gennaio 2026. quanto alla p.m. 3, mentre hanno continuato a essere intollerabili in relazione alla p.m. 2.
Va ricordato che a settembre 2024 è terminato l'intervento di insonorizzazione della p.m. 1 e al termine dei lavori il p.i. ### che ha proceduto al collaudo acustico, ha indicato i livelli di emissione massimi all'interno dello studio di registrazione per garantire il rispetto limiti pubblicistici (in specie del cd criterio differenziale) (pag. 18 della relazione di gennaio 2026).
Come anticipato, successivamente alla realizzazione di tali lavori, rispetto alla p.m. 3 non è stata raggiunta sufficiente prova circa la persistenza di immissioni intollerabili: da un lato, infatti, il C.T.U. ### in accordo con i ### di entrambe le parti, considerati i livelli di immissione rilevati presso la p.m. 2 in occasione dei rilievi fonometrici del 19.09.2025, ha ritenuto di "non estendere l'indagine ad altri locali riceventi dell'appartamento a piano secondo [quindi p.m. 3 - n.d.r.], considerando attualmente (dopo l'intervento di risanamento acustico del primo solaio) del tutto trascurabili le possibili immissioni della specifica sorgente negli ambienti sopra il secondo solaio" (pag. 23 relazione del gennaio 2026). Dall'altro lato va considerato che rispetto alle immissioni successive al settembre 2024 nella p.m. 3 l'esame testimoniale non ha restituito un quadro univoco, posto che alcuni testi attorei hanno riferito che anche successivamente al settembre 2024 persisterebbero immissioni fastidiose presso l'abitazione di ###

mentre altri hanno confermato che ad oggi le immissioni non sarebbero più udibili o fastidiose.
Sul punto di particolare interesse è la deposizione del teste attoreo ### ospite giornaliero di ### negli ultimi tre anni e con la quale a dichiarato di trascorrere la maggior parte del proprio tempo libero, trattenendosi di lei sia di giorno che di notte, sia al primo che al piano secondo ("…vado a trovare ### nel suo appartamento; ci vado tutti i giorni, ci vado sempre, il pomeriggio, ma sera, la notte, quando non sono occupato con il lavoro; mi fermo anche tutta la notte talvolta; questa frequentazione risale a circa tre anni fa, poteva essere il mese di gennaio/febbraio 2022…preciso che io talvolta frequento ### al piano di sopra, talvolta al piano di sotto…" - pag. 19 verbale citato; "### che mi capita di guadare la televisione con ### sia al piano di sopra che al piano di sotto…stiamo al piano di sotto o al piano di sopra a seconda di come ci sta più comodo, indistintamente" pag. 20 verbale cit.): ebbene, a fronte di una frequentazione così estesa e assidua, ### ha dichiarato che attualmente "al piano di sopra (secondo piano p.m. 3) non si sente quasi più niente" (pag. 19 verbale cit.), che invece fino a due anni fa era necessario alzare il tono della voce, mentre ora non serve più, precisando altresì che "attualmente al piano di sotto bisogna alzare ancora il volume per sentire la televisione, al piano di sopra invece non serve più" (pag. 20 verbale cit.). Il teste, evidentemente compiacente nei confronti dell'attrice, accortosi di aver fornito un quadro non del tutto a lei favorevole, ha poi cercato in seconda battuta di mitigare le proprie affermazioni circa la trascurabilità delle immissioni attualmente percepibili presso la p.m. 3, ma ciò non vale a depotenziare il rilevo probatorio di quanto inizialmente dichiarato.
A conferma della tollerabilità delle attuali immissioni percepite nella p.m. 3 si veda anche la deposizione del teste ### genero dell'attrice, il quale ha dichiarato di essersi trovato presso la p.m. 3 verso febbraio 2025 ("circa un mese fa" rispetto al giorno della deposizione, ossia il ### - pag. 23 verbale del 12.03.2025) e di dover "ammettere che il suono si percepiva sì, ma più leggero" (pag. 23 del verbale citato).

Infine, il teste attoreo ### ha riferito che l'ultima volta che ha sentito le immissioni provenire dalla p.m. 1 nell'abitazione di ### era maggio o forse luglio 2024 (pag. 3 verbale cit.).
Preme peraltro precisare che la circostanza che altri testi attorei abbiano riferito di aver sentito distinte immissioni presso la p.m. 3 anche successivamente all'intervento del settembre 2024 non li rende automaticamente inattendibili, perché non si può escludere che ### suoni i numerosi strumenti musicali di cui dispone (doc. 10 di parte attrice), superando i livelli massimi di emissione individuati dal p.i. ### in sede di collaudo e che garantiscono il rispetto dei limiti pubblicistici; la circostanza, però, che il teste ### che frequenta assiduamente e più di tutti la p.ed. 106/1, abbia in prima battuta riferito che al piano p.m. 3 "non si sente quasi più niente" (salvo poi tentare grossolanamente di mitigare questa dichiarazione), induce a ritenere che successivamente al settembre 2024 i suoni prodotti da ### siano, di regola, tollerabili nella p.m. 3, ancorché non possa escludersi che, saltuariamente, vengano emessi suoni più forti del solito.
Diversa la conclusione a cui si pervenire in relazione alla p.m. 2, immediatamente soprastante alla p.m. 1: il consulente ha infatti dato atto che, nonostante gli interventi di insonorizzazione realizzati da ### nonostante il rispetto dei limiti di emissione massimi all'interno dello studio di registrazione e tenuto conto del rumore di fondo, rispetto a tale appartamento, nei momenti di particolare quiete del contesto esterno, le immissioni possono ancora risultare interferenti, perché distintamente percepibili e disturbanti, in relazione ad attività "silenziose" che normalmente si svolgono in un'abitazione, ossia lo studio, il lavoro concettuale, il riposo e il sonno (pag. 29 della relazione peritale del gennaio 2026).
Sul punto preme svolgere due precisazioni.
La prima precisazione riguarda la circostanza che, il fatto che le immissioni provenienti dallo studio di registrazione siano percepibili e distinguibili dal rumore residuo solo nei momenti di maggiore quiete del contesto esterno, non conduce a un ridimensionamento dell'effetto disturbante, perché deve essere valutato avendo riguardo allo specifico contesto acustico in cui è

immersa la p.ed. 106/1, il cui tratto caratterizzante è proprio, secondo il consulente, la "rumorosità discontinua, con singoli eventi abbastanza frequenti" (pag. 44 della relazione peritale cit.); a fronte di un contesto acustico siffatto, quindi, appare evidente che i momenti in cui le immissioni provenienti dalla p.m. 1 possono risultare disturbanti rischiano, in concreto, di essere molto frequenti e imprevedibili e dunque intollerabili.
La seconda precisazione, che appare scontata ma che merita di essere puntualizzata stante i rilievi di parte convenuta, attiene alla circostanza che, sebbene l'attività di ### si svolga in orario diurno e le immissioni da lui prodotte siano intollerabili solo in occasione di attività silenziose quali per esempio il riposo e il sonno, ciò non vale a escludere la loro intollerabilità, posto che, intanto il sonno e il riposo non solo le uniche attività silenziose che si esplicano presso un'abitazione, dovendosi aggiungere attività concettuali quali lo studio e il lavoro intellettuale, ma oltre a ciò va considerato che anche il riposo e il sonno possono avvenire in orario diurno, soprattutto se la p.m. 2 dovesse venir abitata da persone anziane o da una famiglia con neonati o bambini piccoli. 7.3. In conclusione, la domanda ex art. 844 c.c. va accolta in relaziona alla p.m. 2, mentre si deve ritenere cessata la materia del contendere in relaziona alla p.m. 3, ma con la precisazione che, ai fini della liquidazione delle spese secondo il criterio della soccombenza virtuale, va considerata fondata, posto che al momento della sua proposizione le immissioni risultavano effettivamente intollerabili. 7.3.1. Stante l'accoglimento della domanda attorea, al fine di evitare la intollerabilità delle immissioni, va ordinato a ### di regolare il proprio impianto acustico in modo da fornire al massimo 70 dBA in POS 1 senza provocare distorsioni (ossia -3 dB rispetto a quelli possibili secondo le impostazioni di collaudo).
Per consentire ad ### di verificare il rispetto dei limiti massimi di immissioni consentiti - tenuto anche conto della possibile produzione musicale strumentale di ### e dell'uso di amplificatori, di per sé insuscettibili di limitazione attraverso impostazioni predeterminate - va ordinato al convenuto di provvedere all'installazione del sistema di monitoraggio, controllo

e spegnimento automatico come individuato e descritto al capitolo 7 della relazione peritale (pag. 36 della relazione del gennaio 2026 a firma dell'ing. ###, che costituisce quindi parte integrante della presente sentenza, e al quale, per ragioni di brevità, si può solo rinviare. ### di tale impianto di monitoraggio, controllo e spegnimento automatico dovrà essere terminata entro 35 giorni dalla data di pubblicazione della presente sentenza, a cura e spese di ### con consegna a ### entro lo stesso termine indicato, della strumentazione necessaria al monitoraggio e controllo indicata al C.T.U. 7.3.2. ### va inoltre condannato al pagamento di € 50,00 per ogni giorno di ritardo nella realizzazione dell'impianto di cui al punto precedente, per la durata massima di 24 mesi dalla scadenza del termine per l'adempimento spontaneo, nonché al pagamento di € 80,00 per ogni giorno in cui venga registrato almeno un episodio di permanenza dei livelli oltre soglia di 67 dBA per oltre un minuto (pag. 36 relazione peritale del gennaio 2026), sia nel caso in cui, a causa del superamento, intervenga il sistema di spegnimento automatico, sia allorché tale sistema non possa entrare in funzione trattandosi di immissioni non collegate all'impianto di ### 7.3.3. Preme infine precisare che l'installazione di un sistema automatico di spegnimento dell'impianto di ### in caso di superamento dei limiti indicati dal consulente appare quantomai necessario a fronte della preoccupante affermazione di parte convenuta che, in comparsa conclusionale, ha posto a fondamento della sua richiesta di non introduzione di un simile sistema il fatto che esso "impatterebbe in maniera irreversibile con l'ordinaria attività lavorativa del convenuto" (pag. 10 della comparsa conclusionale di parte convenuta), quasi a dire che il superamento dei limiti massimi rappresenta un'eventualità imprescindibile e normale nell'ambito della propria attività. 8. Vanno ora esaminate le domande di risarcimento danni formulata da parte attrice. 8.1. Alla luce delle osservazioni svolte al paragrafo 7 risulta che: - quantomeno a partire dal settembre 2022, il convenuto ha iniziato a svolgere la sua attività di studio di registrazione musicale con emissioni in propagazione nei due appartamenti soprastanti dell'attrice; - tale attività è proseguita senza interruzioni anche successivamente agli

accertamenti dell'ing. ### che davano atto del superamento del criterio pubblicistico differenziale (doc. 2 di parte attrice - relazione del 05.12.2022), e nonostante il mancato completamento della pratica amministrativa volta al cambio di destinazione d'uso della p.m. 1 (da "negozio" a "sala di registrazione" - pag. 3 doc. 4 di parte attrice); - fino all'intervento di settembre 2024 le immissioni provenienti dalla p.m. 1 superavano certamente la soglia della normale tollerabilità sia in relazione alla p.m. 2 che in relazione alla p.m. 3; - che, successivamente al settembre 2024, le immissioni sono state ricondotte entro la soglia della normale tollerabilità quanto alla p.m. 3, mentre hanno continuato ad essere intollerabili in relazione alla p.m. 2. 8.2. Oltre a ciò va evidenziato che la condotta di ### produttiva di immissioni intollerabili, integra certamente una condotta illecita sorretta quantomeno da colpa; ciò non solo a seguito degli esiti della relazione del 05.12.2022 a cui è pervenuto l'ing. ### che evidenziavano un rilevante superamento dei limiti pubblicistici alle immissioni rumorose, ma anche prima di tale data e, in specie, a partire da maggio/giugno 2022, ossia quando ### ha iniziato prima ad avanzare le proprie lamentele alla proprietaria locatrice della p.m. 1, ### e poi a segnalare le immissioni moleste al Comune di ### che, in ragione di ciò, ha dato avvio agli accertamenti conclusisi con la relazione del 05.12.2022: a fronte di tali segnalazioni, infatti, ### quando a settembre 2022 ha iniziato a svolgere la propria attività con continuità, ben avrebbe potuto agire con maggiore prudenza, abbassando cautelativamente il livello delle proprie emissioni. 8.3. Nel caso di specie, quindi, la produzione delle immissioni intollerabili integra senz'altro una condotta illecita, sorretta quantomeno da colpa, che, se produttiva di danno, obbliga al suo risarcimento. 8.4. Sotto il profilo del danno ingiusto, ### lamenta due distinti danni-evento, in specie la perdita della possibilità di locare la p.m. 2 e la lesione del diritto a svolgere la vita privata e familiare nella propria abitazione p.m. 3. 8.4.1. Rispetto alla p.m. 2 va rilevato che, in base a quanto accertato dal C.T.U., la p.ed. 106/1 in C.C. ### è ubicata "all'interno dell'abitato storico della frazione di ### [di ### - n.d.r.], in un'area pedonale e con presenza di alcune attività commerciali

vicine” (pag. 16 della relazione del gennaio 2026), in specie un supermercato e un bar; nella stessa piazza in cui si trova l'immobile, ossia p.zza F.
Guella vi è un parcheggio pubblico e non distante (circa 150 metri in linea d'aria, rispettivamente a nordovest e sud ovest) vi è la scuola primaria e la scuola dell'infanzia di ### (pag. 16 relazione cit.); l'appartamento p.m. 2, prima abitato dal fratello, è abitabile ed è composto: - “a piano primo: cucina, 4 stanze, WC, ripostiglio, atrio, poggiolo, terrazzo+poggiolo su corte interna - a piano terra: ingresso, cantina, locale caldaia, avvolto e WC” (pag. 37 relazione cit.).
A fronte di tali caratteristiche si ritiene che l'appartamento p.m. 2 sia un appartamento con ottime probabilità, prossime al 100%, di essere locato e di esserlo al canone indicato dal C.T.U., pari a minimo € 825,00 mensili.
Ciò detto, parte convenuta lamenta che ### non sarebbe stata in grado di dimostrare che, a causa delle immissioni nella p.m. 2, avrebbe perso specifiche occasioni di locazione dell'appartamento; ciò tuttavia non stupisce, posto che nessuna persona dotata di un normale senso di realtà e di responsabilità, conscia della presenza di immissioni persistenti e fortemente disturbanti (nella p.m. 2 ancora di più che nella p.m. 3) quali quelle del caso di specie, avrebbe mai provato a offrire in locazione il proprio appartamento.
Il danno patrimoniale che quindi ha subito ### non è il lucro cessante da mancata locazione dell'immobile, pari ai canoni non percepiti, bensì il danno emergente costituito dalla perdita (transitoria ancorché perdurante) della possibilità (prossima al 100%) di concederlo in locazione: la possibilità di concedere in locazione il proprio immobile, infatti, rappresenta una - forse la più importante - fra le possibili modalità di godimento della proprietà, la cui frustrazione è certamente meritevole di risarcimento.
Il risarcimento di questo danno, tuttavia, non potrà essere pari al canone di locazione non percepito (come sarebbe nel caso di danno da mancata locazione o da locazione fallita), posto che ### a causa delle immissioni intollerabili, non ha perso tutte le facoltà di godimento dell'immobile, conservando una residua possibilità di godimento diretto (per esempio potendo utilizzarlo per

posizionarvi dei beni). ### da questi presupposti pare corretto parametrare il danno a una frazione del valore locativo dell'immobile e tale frazione andrà stabilita tenendo conto: - dell'elevata probabilità di locarlo in assenza delle immissioni intollerabili, stante le caratteristiche del luogo in cui è sita la p.ed. 106/1 e dell'appartamento p.m. 2 sopra descritte; - che ### dispone già di un'abitazione dove vivere, sicché rispetto alla seconda abitazione il valore del godimento indiretto è certamente molto più rilevante rispetto al valore del godimento diretto; - che il godimento residuo mantenuto da ### è minimo e coincide con una limitata possibilità di godimento diretto (ad esempio per la conservazione dei propri beni).
Alla luce di tali considerazioni, quindi, si ritiene che il valore più probabile della chance di concedere in locazione la p.m. 2 vada individuato nel 90% del canone di locazione, pari a € 825,00, e quindi nell'importo di € 742,50, da arrotondare a € 743,00.
Il danno patito da ### quindi, va calcolato moltiplicando € 743,00 per il numero di mensilità trascorse da settembre 2022 a settembre 2026 (data udienza della remissione della causa in decisione 30.09.2026), ossia 48 mensilità, per complessivi € 35.664,00.
Si condanna pertanto ### al pagamento, a favore di ### del risarcimento del danno patrimoniale da perdita della possibilità di locare la p.m. 2 della p.ed. 106/1 in C.C. ### patito a partire da settembre 2022 e tutt'ora perdurante, pari a complessivi € 35.664,00 (espressi in moneta attuale), oltre a interessi in misura legale sulle frazioni di capitale (corrispondenti alle singole mensilità) de-valutate al settembre 2022 e via via annualmente rivalutate fino al saldo. 8.4.2. Rispetto alla p.m. 3 va rilevato che è incontestato che ### viva stabilmente presso la p.m. 3. Dall'esame testimoniale è anche emerso come ella, quantomeno dal settembre 2022 al settembre 2024, quando presso la propria abitazione era esposta, per l'intera giornata, dal lunedì al venerdì, talvolta anche il sabato, per almeno tre settimane al mese, a suoni, rumori, vibrazioni, nettamente percepibili e distinguibili all'interno del suo appartamento, a ritmo intermittente e imprevedibile, di durata variabile, talvolta anche per più di un'ora, che la

costringevano ad alzare il volume della televisione e il tono di voce mentre parlava con le presone presenti, ovvero, ancora, a chiedere alla persone con lei presenti nell'abitazione di alzare il loro tono di voce: ebbene, immissioni siffatte, per quanto prodotte solo in orario diurno e mai la domenica, non possono non aver interferito in maniera rilevante con l'esplicazione della vita privata e familiare di ### presso la p.m. 3.
Il danno-conseguenza derivante da tale danno-evento può essere, oltre a un danno biologico, anche un danno non biologico, di tipo morale, coincidente con il disagio, l'ansia e la frustrazione derivanti dal vivere costantemente disturbati nella propria abitazione. Nel caso di specie, l'interferenza con la vita privata e familiare di ### per come sopra descritta, è stata abbastanza intensa e certamente prolungata nel tempo, e pertanto è indubbio che le abbia cagionato un forte disagio, ansia e stress, tenuto anche conto che, in quanto già pensionata all'epoca dei fatti (### infatti è nata nel 1955, pertanto al momento delle immissioni presso la p.m. 3 aveva fra i 67 e i 69 anni), con ogni probabilità ella trascorreva a casa molta parte della propria giornata.
Peraltro, la sofferenza e il disagio patiti da ### hanno trovato conferma nella deposizione dei testi sentiti sul punto, che hanno dichiarato di aver visto la donna piangere e lamentarsi proprio a causa dei continui suoni, rumori e vibrazioni all'interno della propria abitazione: così il teste ### ha riportato di aver visto ### piangere a causa della situazione, tant'è che lui e il figlio erano preoccupati ("### anche di aver visto ### piangere, tant'è vero che io e mio figlio eravamo preoccupati che ### potesse somatizzare il problema con ricadute negative sulla sua salute" - pag. 4 verbale del 12.03.2025); analogamente ha riferito il teste ### ("ho sentito ### lamentarsi [delle immissioni - n.d.r.], nel senso che me ne ha parlato, l'ho vista piangere quando è capitato di parlarne" - pag. 17 del verbale cit.). La teste ### figlia dell'attrice, ha riferito di stati di ansia e sofferenza emotiva della madre, aggiungendo di averla vista sfinita dalla situazione ("Mi madre mi ha riferito di stati di ansia, insofferenza emotiva, era sfinita da questa situazione" - pag. 22 verbale cit.).

Alla luce di tali considerazioni, quindi, pare equo quantificare in € 7.000,00 il danno morale patito dall'attrice: si condanna, pertanto, ### al pagamento, a favore di ### di un risarcimento del danno non patrimoniale patito, a partire da settembre 2022 fino a settembre 2024, pari a € 7.000,00 complessivi (espressi in moneta attuale), oltre a interessi in misura legale sul capitale de-alutato al settembre 2024 e via via annualmente rivalutato fino al saldo. 8.5. ### sostiene che, in caso di condanna al risarcimento dei danni, questo andrebbe ridotto in considerazione del concorso colposo di ### ai sensi dell'art. 1227, comma 1 e comma 2 c.c.: da un lato, infatti, ella avrebbe procrastinato le indagini fonometriche all'interno degli appartamenti di sua proprietà, ritardando così la risoluzione di eventuali problematiche, dall'altro lato il solaio interposto tra le la p.m. 1 e la p.m. 2 avrebbe uno scarso effetto isolante (non soddisfacendo i requisiti acustici passivi degli edifici di cui al d.p.c.m. 05.12.1997). 8.5.1. Si tratta di argomentazioni non condivisibili: quanto al presunto concorso colposo derivante dal ritardo con cui ### avrebbe consentito le indagini fonometriche presso i locali di sua proprietà, è del tutto comprensibile che la donna abbia acconsentito a dette indagini solo a fronte di minime garanzie circa l'attendibilità delle misurazioni, tenuto conto che la sorgente emissiva è nella completa disponibilità del convenuto; in ogni caso preme rilevare che, nonostante le indagini siano poi state effettuate e nonostante ### sapesse con certezza, sin dal 05.12.2022, che le immissioni da lui prodotte superavano i limiti pubblicistici, l'intervento di insonorizzazione è intervenuto solo a settembre 2024. 8.5.2. Quanto, invece, alle scarse prestazioni del solaio, va evidenziato che il mancato rispetto è frutto, con ogni probabilità, non di vizi costruttivi, ma del fatto che, come si evince dalle immagini fotografiche dimesse dalle parti e contenute nella relazione peritale del gennaio 2026, si tratta di edificio antico realizzato con tecniche costruttive e materiali risalenti. Se così è, non pare che l'allegazione giovi al convenuto, posto che, da un lato è facile osservare come, trattandosi di edificio unitario, è altamente probabile che anche le prestazioni acustiche del soffitto p.m. 1 siano deficitarie, dall'altro lato è chiaro che se un attività rumorosa

viene svolta all'interno di un edificio antico, le cui prestazioni acustiche non possono giocoforza essere paragonabili a quelle di edifici di nuova costruzione, sarebbe stato ### a dover porre maggior cautela nello svolgimento della sua attività (per esempio abbassando le emissioni) e non invece ### ad attivarsi per modificare lo stato dei luoghi. 9. Le spese del giudizio, nella misura liquidata in dispositivo (avendo a riferimento i parametri medi dello scaglione da € 26.000,01 a € 52.000,00, trattandosi di causa di valore pari a € 42.664,00, di media complessità), seguono la soccombenza integralmente riferibile al convenuto. 10. Analogamente le spese di C.T.U., nella misura a suo tempo liquidata, vanno definitivamente poste a carico del convenuto, essendo le stesse resesi necessarie a causa delle immissioni intollerabili da lui prodotte.

P.Q.M.

Il Tribunale di ### in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza ed eccezione respinta, così provvede: 1. ORDINA a ### di regolare il proprio impianto acustico relativo all'attività svolta all'insegna di ### in modo da fornire al massimo 70 dBA in POS 1 senza provocare distorsioni; 2. ORDINA a ### di provvedere all'installazione del sistema di monitoraggio, controllo e spegnimento automatico come individuato e descritto al capitolo 7 della relazione peritale (pag. 36 della relazione del gennaio 2026 a firma dell'ing. ###, che costituisce quindi parte integrante della presente sentenza; 3. DISPONE che l'installazione dell'impianto di monitoraggio, controllo e spegnimento automatico di cui al punto precedente del dispositivo sia terminato entro 35 giorni dalla data di pubblicazione della presente sentenza, a cura e spese di ### con consegna a ### entro lo stesso termine indicato, della strumentazione necessaria al monitoraggio e controllo indicata al C.T.U. al capitolo 7 menzionato; 4. ### al pagamento, ex art. 614 bis c.p.c., di € 50,00 per ogni giorno di ritardo nell'esecuzione del provvedimento, per la durata massima di 24 mesi dalla scadenza del termine per l'adempimento spontaneo; 5. ### al pagamento, ex art. 614 bis c.p.c., di € 80,00 per ogni giorno in cui venga registrato almeno un episodio di permanenza dei livelli oltre soglia di 67 dBA per oltre

un minuto (pag. 36 relazione peritale del gennaio 2026), sia nel caso in cui entri in funzione il sistema di spegnimento automatico, sia nel caso in cui tale sistema non entri in funzione; 6. ### al pagamento, a favore di ### di un risarcimento del danno patrimoniale relativo alla p.m. 2 della p.ed. 106/1 in C.C. ### patito a partire da settembre 2022 e tutt'ora perdurante, pari a complessivi € 35.664,00 (espressi in moneta attuale), oltre a interessi in misura legale sulle frazioni di capitale (corrispondenti alle singole mensilità) de-valutate al settembre 2022 e via via annualmente rivalutate fino al saldo; 7. ### al pagamento, a favore di ### di un risarcimento del danno non patrimoniale, patito a partire da settembre 2022 fino a settembre 2024, pari a complessivi € 7.000,00 (espressi in moneta attuale), oltre interessi in misura legale sul capitale de-valutato al settembre 2024 e via via annualmente rivalutato fino al saldo; 8. ### al pagamento, a favore di ### delle spese del giudizio, liquidate in € 608,40 per anticipazioni (di cui € 545,00 per contributo e valori bollati, € 54,40 per intimazione testi e € 9,00 per copie ### ed € 7.616,00 per compensi, oltre al 15% per spese generali, C.N.P.A. e I.V.A. come per legge; 9. PONE le spese di C.T.U., nella misura a suo tempo liquidata, definitivamente a carico di ###