

**Lesione del diritto di proprietà e risarcimento del danno
(patrimoniale e non)
Profili sostanziali e di prova.**

1. Il problema più antico del mondo.

Gli affari di M.lle Gratianne Poucholoux, di professione tenutaria di una casa di tolleranza, dovevano essere assai fiorenti se - come riferiscono le cronache giudiziarie del 1857 - si risolse a vendere l'immobile dove esercitava la sua "impresa" (a Besançon, in *rue Saint-Anne*), per prenderne in locazione da M.me Nélaton uno più grande in *rue du Porteau*, un bel quartiere residenziale. Mal gliene incolse.

I nuovi vicini, capitanati da tale M.er Ceunot, la trascinarono infatti in Tribunale: la casa di tolleranza, essi dissero, deprezzava i loro immobili e molestava i locatari con "*schiamazzi e canzoni oscene*".

M.lle Poucholoux non si perse d'animo, e ricorse ad un avvocato che non doveva affatto essere uno sprovveduto: l'esercizio d'una casa di tolleranza, egli scrisse nella comparsa di costituzione, era legittimo perché debitamente autorizzato dal Governo. Nei suoi scritti difensivi scomodò Solone, Catone, Giustiniano e San Tommaso (che quella "attività" ammetteva *ne aliqua bona impediatur, vel etiam ne aliqua pejora incurrant*), per concludere che chi esercita un diritto non è in colpa, e chi non è in colpa non può essere chiamato a rispondere di alcun danno.

L'ebbe vinta in Tribunale, ma la *Cour de cassation*, non fu dello stesso avviso (*Cour de Cassation*, 3 dicembre 1860, pres. D'Ubexi, est. De Peyramont, in *Jurisprudence Générale, Dalloz*, 1861, I, 331 e ss., ove ampi riferimenti al singolare dibattito giurisprudenziale sulla questione).

Non v'è dubbio - stabilì la Corte - che esercitare un'attività consentita dalla legge è un diritto, ma non è nemmeno dubbio che *anche la proprietà lo è*, e questo diritto può essere leso non solo *corpore corpori*, ma anche *nec corpore corpori* (il deprezzamento causato dalla minore commerciabilità), e sinanche *corpore nec corpori* (le molestie al pacifico godimento). E poiché qualunque fatto dell'uomo che arrechi danni a terzi obbliga colui per colpa del quale è stato commesso a risarcirlo, anche il tenutario d'una casa di tolleranza è tenuto a risarcire i vicini del danno da deprezzamento dell'immobile o da

turbativa del pacifico godimento, né più né meno di quanto accada nel caso di esercizio di imprese inquinanti.

Né questi danni restano esclusi dalla liceità amministrativa dell'attività che li provoca, dal momento che qualsiasi autorizzazione amministrativa è sempre concessa sotto l'implicita condizione della salvezza dei diritti dei terzi.

Conclusione: M. Ile Pouchoulux non fu costretta a chiudere, ma a risarcire lautamente M. Ceunot e gli altri vicini. Le cronache non riferiscono se, per pagare il danno, costrinse le sue collaboratrici agli straordinari.

2. Un tema a lungo trascurato.

La singolare vicenda consegnataci dal *Recueil Dalloz* e sopra riassunta svela quanto sia risalente il dibattito sul *danno aquiliano alla proprietà immobiliare*, e quanto quel dibattito, già un secolo e mezzo fa, avesse focalizzato le tre questioni principali che lo animano tuttora, ovvero:

(a) come si concilii il diritto di proprietà con il legittimo esercizio, da parte di terzi, di diritti con esso confliggenti;

(b) se il danno alla proprietà possa essere solo materiale od anche immateriale;

(c) se ed a quali condizioni il danno alla proprietà possa o debba essere riparato in forma specifica.

Tuttavia è doveroso riconoscere che, nonostante l'importanza e la risalenza del dibattito, esso negli ultimi trent'anni ha attratto sempre meno tanto l'attenzione della dottrina, quanto gli approfondimenti da parte della giurisprudenza.

Forse ciò è accaduto a causa della progressiva trasformazione *qualitativa* dei patrimoni privati (in cui sempre più prevalgono titoli e denaro, rispetto ai beni immobili), che a sua volta ha determinato un crollo del contenzioso in tema di diritti reali (eccezion fatta per le inesauribili liti condominiali); forse è accaduto a causa del periodico irrompere sulla scena della responsabilità civile di sempre nuove ipotesi di danni non patrimoniali, che sulla dottrina esercitano immancabilmente un'attrazione irresistibile; forse è accaduto a causa del diffondersi sia dell'assicurazione di responsabilità civile, sia di quella contro i danni agli immobili, l'una e l'altra concorrenti nello spegnere le liti tra vicini.

Insomma, quale che ne sia stata la causa, è un dato di fatto che a scorrere i repertori il tema del danno *alla proprietà* immobiliare generale sembra essere rimasto - il gioco di parole è voluto - *immobile* da molti anni in qua, nonostante il moltiplicarsi sia delle ipotesi di condotte illecite (si pensi soltanto alle immissioni di radiazioni ionizzanti causate dalle antenne di trasmissione dei segnali telefonici); sia delle tipologie di danni (il diritto all'abitazione è ormai pacificamente riconosciuto un diritto *della persona*, garantito dalla CEDU).

Il rischio di chi si occupa della materia, dunque, è quello - per usare parole delle Sezioni Unite - continuare ad usare "*espressioni sfuggenti ed abusate che hanno finito per divenire dei 'mantra' ripetuti all'infinito senza una preventiva ricognizione e condivisione di significato*".

Il presente scritto vuole essere un modesto contributo alla prevenzione di quel rischio, richiamando e riordinando alcuni *concetti ordinanti* fondamentali nella materia del danno alla proprietà.

Questo tipo di danno produce conseguenze giuridiche diverse quanto a stima e liquidazione a seconda del mezzo con cui viene arrecato.

Esso si distingue in quattro categorie:

- a) i danni *diretti* alla proprietà (ad es. demolizioni, abbattimenti, infiltrazioni, ammaloramenti);
- b) i danni da violazione delle distanze legali;
- c) i danni da limitazione o turbativa del pacifico godimento (ad es., immissioni intollerabili);
- d) i danni da mancato godimento, i quali a sua volta si distinguono in:
 - d') ritardata restituzione;
 - d'') perdita possibilità di alienazione vantaggiosa.

Ciascuna di queste tipologie di danno ha caratteristiche differenti quanto a presupposti della risarcibilità; quanto a forme di risarcimento (in forma specifica o per equivalente); quanto a criteri di *aestimatio* e *taxatio*.

Nei §§ che seguono, senza pretesa di completezza, proveremo a dar conto per ciascuna delle suddette forme di danno dei presupposti del risarcimento e dei criteri di liquidazione.

Due raccomandazioni preliminari, infine, appaiono opportune.

La prima è che le quattro ipotesi sopra elencate, in quanto forme diverse di danno, possono talora anche cumularsi: così, ad esempio, l'allagamento di un

edificio, oltre a generare il danno consistente nella spesa di restauro, potrebbe provocare anche la perdita di vantaggiose offerte d'acquisto.

La seconda è che le osservazioni che seguono riguardano i danni alla proprietà *immobiliare*. I principi di liquidazione in esse espressi, tuttavia, sono generalmente applicabili anche ai danni alla proprietà mobiliare.

3. Il danno diretto alla proprietà.

Il danno diretto la propria può consistere:

-) nella distruzione totale dell'immobile;
-) nella distruzione parziale dell'immobile;
-) in un *guasto* all'immobile, ai suoi apparati od alle sue pertinenze.

3.1. Il danno da distruzione totale o parziale dell'immobile deve essere risarcito in base alla c.d. "*stima razionale*" del fabbricato.

La stima razionale del fabbricato può avvenire attraverso due metodi diversi: la stima "*a valore di mercato*" o il metodo "*a sito e cementi*".

La **stima a valore di mercato** si basa sul presumibile reddito medio annuo netto ricavabile dall'impiego fruttifero dell'immobile. Essa va compiuto in due passaggi:

- a) stabilire la presumibile pigione che il proprietario avrebbe potuto ricavare in un anno dall'immobile;
- b) ridurre il valore *sub a)* delle imposte e dei costi non trasferibili di manutenzione;
- c) capitalizzare il risultato in base al tasso corrente del costo del denaro.

Questo criterio è seguito in particolare quando si tratta di stimare il valore di un immobile ai fini della determinazione dell'indennizzo previsto da una polizza assicurativa contro i danni.

Il **metodo "a sito e cementi"** (anche detto "*a valore dell'area e dei materiali di demolizioni*") consiste nella separata determinazione del valore del suolo su cui sorgeva l'immobile, dei costi di ricostruzione e del valore dei materiali recuperabili, al netto delle spese di demolizione.

Se, infatti, l'immobile deve essere ricostruito, il pregiudizio patito dal proprietario non è il valore commerciale del nuovo immobile che sarà eletto, ma la spesa necessaria per ricostruirlo.

Questo metodo va preferito quando il fabbricato abbia perduto ogni utilità pratica per i fini di cui era destinato, quando si tratti edificio pericolante che deve essere abbattuto, quando si tratti di recuperare taluni elementi architettonici di particolare pregio (ad esempio marmi od opere d'arte connesse alla struttura dell'edificio).

Il metodo "a sito e cementi" richiede un computo metrico estimativo che di norma non potrà essere compiuto *iuxta alligata et probata partium*, ma richiederà l'ausilio di un consulente tecnico d'ufficio.

3.2. Diversi sono i criteri estimativi del danno alla proprietà che non abbia comportato la distruzione dell'immobile, ma che abbia reso necessario unicamente un intervento di restauro (d'ora innanzi, per brevità, "danneggiamento").

La *aestimatio* d'un danneggiamento all'immobile può avvenire teoricamente in due modi: in base al criterio della diminuzione patrimoniale oppure in base al criterio del valore di rimpiazzo.

Il **criterio della diminuzione patrimoniale** consiste nel calcolare la differenza tra il valore che il fabbricato aveva un istante prima del fatto dannoso, e quello che il fabbricato stesso viene ad assumere immediatamente dopo.

Il **criterio del valore di rimpiazzo** consiste nel computare le spese necessarie per rimettere il fabbricato nelle identiche condizioni in cui esso si trovava prima del fatto dannoso.

La scelta fra l'uno e l'altro criterio dipende dall'ammontare del risultato finale. Se il valore di rimpiazzo eccede la diminuzione patrimoniale, andrà preferito quest'ultimo criterio; e l'inverso nel caso contrario.

Così, ad esempio, se venisse danneggiato da un fatto illecito box auto fatiscante, del valore commerciale di euro 20.000; e fosse necessaria per ripararlo una spesa di euro 25.000, il danno risarcibile sarebbe pari a 20.000 euro.

Al contrario, se venisse danneggiato un appartamento del valore di 400.000 €, e la spesa necessaria per ripararlo fosse di 300.000 €, il danno risarcibile sarebbe pari a euro 300.000.

In sostanza, il metodo di stima da adottare dipende dalla convenienza o meno di procedere alle riparazioni.

3.3. Tutti e quattro i criteri di stima del danno sopra elencati sono criteri c.d. "grezzi".

Essi debbono essere sempre adattati al caso concreto, tenendo conto algebricamente di due fattori, il degrado e il miglioramento.

Il **degrado** è un fattore di riduzione della stima del danno agli immobili.

Qualsiasi immobile, infatti, ha bisogno di manutenzione periodica. Il disfacimento materiale provocato da un deficit di manutenzione è detto degrado, e va ovviamente considerato allorché il danno viene liquidato col criterio della differenza tra il valore dell'immobile prima del sinistro, e il valore residuo dell'immobile posto sinistro (danneggiamento parziale).

Il **miglioramento** è un fattore di incremento della stima del danno agli immobili.

Può accadere infatti che le riparazioni, specie se di notevole entità, apportino al fabbricato miglioramenti alla stabilità, l'estetica, all'abitabilità, all'efficienza energetica, e finiscano per determinare un incremento del valore dell'immobile rispetto allo stato quo ante.

In questo caso sarebbe iniquo addossare al responsabile l'intero costo delle riparazioni, perché non verrebbe rispettato il principio "di indifferenza (articolo 1223 c.c.), in virtù del quale il risarcimento deve coprire *"tutto il danno, ma niente più del danno"*.

In questi casi la spesa sostenuta dal danneggiato per la riparazione dell'immobile è idealmente divisibile in due parti:

- a) il capitale speso per ripristinare lo *status quo ante*;
- b) il capitale speso per apportare le migliorie rispetto allo *status quo ante*.

Il danno risarcibile sarà dunque rappresentato soltanto dall'importo *sub* (a). Tale valore andrà determinato detraendo dal valore dell'immobile all'esito dei lavori di restauro il valore dell'immobile ante sinistro, diminuito del degrado.

4. Danni da violazione delle distanze legali.

La violazione delle norme sulle distanze legali può essere risarcita:

- a) in forma specifica, mediante il ripristino dello *status quo ante*;
- b) per equivalente, compensando in denaro il deprezzamento dell'immobile.

4.1. Il risarcimento in forma specifica (riduzione in pristino) è consentito solo in un caso: quando la costruzione fonte di danno abbia violato le norme sulle distanze legali contenute nel codice civile, o nei regolamenti comunali "richiamati" dal codice civile.

Se, invece, la suddetta costruzione abbia violato le norme sulle distanze legali contenute nei regolamenti comunali (si tratta delle cc.dd. Norme Tecniche di Attuazione - NTA del piano regolatore), ma "non richiamate" del codice civile, non è possibile chiedere la demolizione, ma solo il risarcimento per equivalente.

Si tratta di una distinzione bizantina e obsoleta, che ha costretto e costringe la giurisprudenza ad un esasperante lavoro per stabilire, di volta, in volta, se i vari regolamenti edilizi dei 7.904 comuni italiani debbano o non debbano intendersi "richiamati" dal codice civile. Impresa, in molti casi, ben più che ardua.

In linea generale, la S.C. ha stabilito al riguardo due principi cardine.

Il **primo principio** è che le norme sulle distanze contenute nel codice civile hanno lo scopo di evitare la formazione di intercapedini insalubri e nocive per la salute. Devono, perciò, ritenersi "integrative" del codice civile tutte le norme locali che disciplinano:

(a) lo spazio tra edifici frontistanti (Sez. 2 - , Sentenza n. 5605 del 26/02/2019, Rv. 652764 - 01; Sez. 2 - , Ordinanza n. 5142 del 21/02/2019, Rv. 652699 - 01; Sez. 2 - , Ordinanza n. 27364 del 29/10/2018, Rv. 651024 - 03);

(b) il distacco tra fabbricati e confine (da ultimo, Sez. 2 - , Ordinanza n. 13624 del 19/05/2021);

(c) il rapporto tra altezza dell'opera edilizia e distanza dalle opere vicine (così già Cass., 26-07-1985, n. 4353, in RFI, 1985, *Edilizia e urbanistica*, n. 414).

Il **secondo principio**, corollario del primo, è che non sono di conseguenza "integrative" del codice civile le norme locali disciplinanti l'altezza degli edifici, delle costruzioni in genere, e dei muri divisorii (così Cass., sez. II, 23-06-1995, n. 7154, in RFI, 1995, *Edilizia e urbanistica*, n. 336; Cass., sez. II, 15-12-1994, n. 10775, in RFI, 1994, *Edilizia e urbanistica*, n. 173; Cass., sez. II, 07-06-1994, n. 5508, in Giust. civ., 1994, I, 2455).

Quando la legge consente la domanda di riduzione in pristino, il danneggiante non può eccepire l'eccessiva onerosità della demolizione, ai sensi dell'art.

2058 c.c.: tale ultima previsione, infatti, non s'applica alle azioni intese a far valere un diritto reale, la cui tutela esige la rimozione del fatto lesivo (Sez. 2 - , Ordinanza n. 19942 del 23/09/2020, Rv. 659137 - 01)

4.2. Quando la legge consenta la riduzione in pristino, ovviamente, ciò non comporta necessariamente la demolizione integrale della costruzione illegittima, ma unicamente la **riduzione entro i limiti di legge**, con demolizione delle sole parti che violano le distanze legali (Sez. 2 - , Ordinanza n. 30761 del 28/11/2018, Rv. 651533 - 01)

4.3. Ai fini del risarcimento del danno da violazione delle distanze legali, in tutte le sue forme (e cioè in forma specifica o per equivalente), è irrilevante che la costruzione realizzata a distanza inferiore da quella legale sia stata debitamente autorizzata dalle autorità amministrative.

L'irrilevanza della regolarità urbanistica dell'immobile rileva in due direzioni: da un lato, il danneggiato può sempre chiedere il risarcimento del danno una riduzione in pristino se il suo vicino costruisce a distanza inferiore a quella legale, a nulla rilevando che la costruzione sia stata debitamente autorizzata dall'autorità amministrativa (in questo caso il provvedimento amministrativo può anche essere disapplicato dal giudice ordinario, previo accertamento incidentale della sua illegittimità).

Dall'altro lato, la costruzione di un immobile rispettoso delle distanze legali non autorizza il vicino a chiedere né la riduzione in pristino né il risarcimento del danno, quand'anche quell'immobile sia stato abusivamente realizzato (Sez. 2 - , Sentenza n. 5605 del 26/02/2019, Rv. 652764 - 01).

4.4. Veniamo ora al problema che più ha fatto discutere: la liquidazione del danno da violazione delle distanze legali, quando non sia possibile la riduzione in pristino.

Secondo una *vulgata* alquanto diffusa, su tale questione esisterebbe un contrasto nella giurisprudenza di legittimità. Si sostiene al riguardo che secondo un primo orientamento in tale ipotesi il danno sarebbe "*in re ipsa*", e potrebbe di conseguenza essere liquidato dal giudice in via equitativa a prescindere da qualsiasi allegazione probatoria da parte del danneggiato.

Secondo altro orientamento, invece, anche il danno da violazione del distanze legali non potrebbe mai ritenersi *in re ipsa*, ma deve essere sempre allegato dimostrato dal danneggiato, ad esempio fornendo la prova dell'effettivo deprezzamento del valore dell'immobile.

In realtà, se si sposta all'attenzione dalle massime alle motivazioni che le sottendono, ci si avvede che nella giurisprudenza di legittimità non esiste alcun effettivo contrasto sui principi di accertamento liquidazione del danno in esame, ma al massimo una *disomogeneità lessicale* nel designare il danno di cui si discorre.

Infatti le decisioni le quali affermano che, in caso di violazione delle distanze legali, il danno alla proprietà sarebbe "*in re ipsa*", in realtà non hanno affatto sollevato il danneggiato dall'onere della prova. Hanno, più semplicemente, ritenuto che quella prova possa essere fornita in via presuntiva: più esattamente, dal fatto noto che un immobile venga contornato da altre costruzioni erette a distanza inferiore a quella minima legale, è consentito al giudice risalire al fatto ignorato che quell'immobile abbia perso di valore (Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 12630 del 13/05/2019, Rv. 653643 - 01; Sez. 2 - , Sentenza n. 21501 del 31/08/2018, Rv. 650315 - 02; Sez. 2, Sentenza n. 25475 del 16/12/2010, Rv. 615881 - 01).

Tanto è vero che tali decisioni ammettono il responsabile a vincere la suddetta presunzione *iuris tantum* dimostrando che non si è verificato alcun deprezzamento dell'immobile protestante (Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 25082 del 09/11/2020, Rv. 659708 - 01): il che dimostra che non è consentito parlare di "tesi del danno *in re ipsa*", giacché se davvero un danno fosse "*in re ipsa*", nessuna prova contraria sarebbe possibile per dimostrarne l'inesistenza.

Giova ricordare, a tal riguardo, che la lesione di un diritto (di un qualunque diritto: assoluto o relativo) costituisce il fondamento ineliminabile del fatto illecito, ma non si identifica con il danno.

La lesione del diritto è un fenomeno giuridico ed è il presupposto del danno; quest'ultimo è un fenomeno reale, e deve essere conseguenza della lesione del diritto.

È dunque possibile che ad una lesione di diritti non consegua alcun danno (ad es., un *barbecue* in muratura che intruda per un centimetro nella confinante proprietà vasta tre ettari); così come è ben possibile che un danno sia provocato da un'attività lecita (il deprezzamento di un immobile provocato

dalla legittima costruzione di un edificio frontistante che lo privi di luce e veduta).

Dunque nel caso di violazione delle distanze legali, e quando il proprietario non voglia o non possa domandare la riduzione in pristino, e la liquidazione del danno esigerà pur sempre:

-) l'accertamento della violazione delle norme sulle distanze legali;
-) l'accertamento del valore dell'immobile di proprietà del danneggiato,
-) la valutazione, anche in via presuntiva, del verosimile deprezzamento del suddetto immobile.

5. I danni da turbativa del pacifico godimento.

I danni di cui si discorre possono essere arrecati con mezzi diversi, ed attingere beni diversi.

Il pacifico godimento della proprietà può essere provocato **da** una proprietà confinante (ad esempio, una cava il cui sfruttamento provochi vibrazioni causativo di un dissesto); oppure può essere provocato **con** una proprietà confinante (ad esempio, un opificio che emetta fumi contaminanti); od ancora può essere provocato *da un'attività umana* (ad esempio, i rumori intollerabili provocati dall'esercizio di una officina o di una discoteca).

Ai nostri fini le modalità con cui è allegato il danno restano tuttavia irrilevanti.

5.1. La turbativa al pacifico godimento d'una proprietà può tollerare beni ed interessi diversi:

-) può provocare un deprezzamento dell'immobile, con conseguente danno emergente;
-) può provocare l'anticipata disdetta, da parte del conduttore, di un contratto di locazione, con conseguente lucro cessante;
-) può provocare un *vulnus* alla salute o anche solo al riposo, con conseguente pregiudizio non patrimoniale.

5.2. Il contenzioso avente ad oggetto questo tipo di danni è molto nutrito, per lo più verte attorno a tre questioni principali:

- a) a quale il giudice spetti la giurisdizione, qualora le dimissioni provengano da beni della pubblica amministrazione;

b) a quali condizioni debbano ritenersi "intollerabili" le immissioni nell'altrui proprietà, e di conseguenza "ingiusto" (ex art. 2043 c.c.) il danno che ne deriva;

c) se sia risarcibile il danno non patrimoniale da esse provocato.

5.3. La prima questione è stata più volte risolta dalle sezioni unite della corte di cassazione, nel senso che quando venga lamentata una violazione del diritto di proprietà, con o senza domanda di risarcimento del danno da lesione della salute o del diritto al riposo, la giurisdizione spetta al giudice ordinario, vertendosi in materia di diritti soggettivi.

In applicazione di questo principio si è ritenuta spettante al giudice ordinario la domanda di:

-) cessazione delle immissioni sonore provenienti da un parco eolico (Sez. U - , Ordinanza n. 25578 del 12/11/2020, Rv. 659460 - 01);

-) cessazione delle immissioni sonore provenienti da sette discoteche autorizzate e realizzate sul suolo demaniale (Sez. U - , Ordinanza n. 21993 del 12/10/2020, Rv. 659163 - 01);

-) cessazione delle immissioni sonore e luminose provenienti da un palco per spettacoli, eretto per la festa del santo patrono (Sez. U - , Sentenza n. 2611 del 01/02/2017, Rv. 642418 - 01);

-) cessazione delle immissioni sonore provenienti da convogli ferroviari (Sez. U, Ordinanza n. 22116 del 20/10/2014, Rv. 632415 - 01);

-) cessazione delle immissioni sonore provenienti dal cortile di una scuola, adibito a fini ludici (Sez. U, Sentenza n. 20571 del 06/09/2013, Rv. 627429 - 01).

5.4. La seconda questione ha dato vita ad una giurisprudenza più oscillante, la quale allo stato può dirsi pervenuta i seguenti risultati:

-) quando esistano norme che pongano dei limiti alle immissioni (ad esempio, acustiche o di onde radio), l'accertato superamento di questi limiti fa presumere *juris et de jure* l'intollerabilità delle immissioni, che perciò sarà ritenuto "senz'altro illecito" (Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 1069 del 18/01/2017, Rv. 642561 - 01);

-) quando esistano norme che pongano dei limiti alle immissioni, il mancato superamento di questi limiti fa presumere de facto la tollerabilità delle

immissioni, salvo prova contraria da parte dell'attore (Sez. 2 - , Ordinanza n. 23754 del 01/10/2018, Rv. 650628 - 01);

-) quando non esistano norme che pongano limiti tecnici alle immissioni, ovviamente la valutazione andrà fatta caso per caso.

5.4. La terza questione, infine, vede ormai assestata la giurisprudenza nell'affermare i seguenti principi;

a) è risarcibile il danno alla salute provocato da immissioni di qualunque tipo;

b) è risarcibile il danno al pacifico godimento della proprietà od al normale svolgimento della vita familiare all'interno della propria casa di abitazione, in quanto tali diritti sono tutelati dall'art. 8 CEDU (Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 21649 del 28/07/2021, Rv. 661953 - 01);

c) tuttavia qualunque pregiudizio non patrimoniale derivante da una turbativa nel godimento della proprietà deve essere concretamente accertato; il danno alla salute, in particolare, non può ritenersi provato sol perché sia dimostrata l'eccedenza delle immissioni rispetto alla normale tollerabilità (Sez. 3, Sentenza n. 4394 del 20/03/2012, Rv. 622034 - 01).

6. Il danno da mancato sfruttamento dell'immobile.

Questo tipo di pregiudizio costituisce - al contrario dei precedenti - una ipotesi di lucro cessante, con la conseguenza che, ove causato da un fatto illecito, consentirà il ricorso alla equità allargata (c.d. *aequitas rudis*) di cui all'articolo 2056 c.c..

Il danno da mancato sfruttamento dell'immobile o perdita di vantaggiose occasioni di sfruttamento dell'immobile può derivare tanto da un fatto illecito, quanto da inadempimento contrattuale, come ad esempio nel caso di mancata restituzione dell'immobile da parte del conduttore alla scadenza del contratto di locazione.

6.1. Nel caso di mancata restituzione dell'immobile al termine della scadenza del contratto di locazione il problema del danno risarcibile è risolto dall'articolo 1591 c.c., il quale prevede una presunzione iuris et de iure di equivalenza tra il danno e il canone pattuito, lasciando al creditore l'onere di provare il maggior danno: si tratta di una previsione assimilabile in sostanza al secondo comma dell'articolo 1224 c.c..

6.2. Un po' più complessa è la stima del danno, quando il proprietario assuma che, a causa della ritardata restituzione o liberazione del suo immobile, abbia perduto l'occasione di alienarlo a condizioni favorevoli ed irripetibili.

In questi casi deve essere ben chiaro che il danno patito dal proprietario non deve mai essere pari al prezzo offerto dal potenziale acquirente.

Il proprietario, infatti, se avesse venduto l'immobile avrebbe incassato il prezzo, ma si sarebbe spogliato della proprietà sicché, se si liquidasse il danno in esame accordando il prezzo perduto al proprietario che sia rimasto tale, verrebbe violato il principio di indifferenza del risarcimento.

Il danno in esame andrà dunque liquidato applicando i seguenti principi:

a) il proprietario ha patito un danno pari alla differenza tra il valore commerciale dell'immobile al momento della liquidazione, e il prezzo offerto dall'acquirente rivalutato al momento della liquidazione;

b) della possibilità di incrementi futuri del valore dell'immobile invenduto può tenersi conto, a condizione che la relativa eccezione sia stata sollevata dal convenuto, e che l'incremento di valore sia ragionevolmente prevedibile, e non meramente ipotizzato;

c) della possibilità che il proprietario, conservando la disponibilità dell'immobile, possa proficuamente impiegarlo per ricavarne un lucro o tentare una nuova vendita può tenersi conto, secondo i principi della *compensatio lucro cum damno*, a condizione che tali eventualità siano ragionevolmente prevedibili, e non mere congetture (Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 26042 del 17/11/2020, Rv. 659919 - 01).

6.3. Il tema del danno da ritardato rilascio di un immobile non può essere concluso senza ricordare la decisione con cui la corte di cassazione ha affermato la sussistenza della corresponsabilità, insieme all'occupante abusivo, della pubblica amministrazione nel caso in cui le **forze di polizia**, incaricate dall'autorità giudiziaria di provvedere allo sgombero o di prestare assistenza allo sfratto, omettano colposamente di provvedervi (Sez. 3 - , Sentenza n. 24198 del 04/10/2018, Rv. 651131 - 01).