

Cass., civ. sez. I, del 26 maggio 2017, n. 13368

6. Con il quinto motivo, il ricorrente deduce l'omessa o insufficiente motivazione su un fatto controverso e decisivo per il giudizio, osservando che, nel riconoscere il diritto all'indennizzo, la sentenza non definitiva non ha considerato che esso presuppone un'effettiva riduzione della godibilità dello immobile e/o la menomazione, la diminuzione o la perdita di una o più facoltà (non marginali) del diritto dominicale. In quanto consistenti nella diminuzione della visuale, del panorama, dell'amenità e del soleggiamento, nonché in rumori e perdita della privacy, i pregiudizi presi in considerazione dal c.t.u. riguardavano facoltà estranee al predetto diritto, non comportavano una riduzione del valore dell'immobile, per diminuzione della capacità abitativa o per intollerabilità delle immissioni, e non erano comunque imputabili all'utilizzazione dell'opera pubblica secondo la funzione cui era destinata.

7. Con il sesto motivo, il ricorrente lamenta la violazione e la falsa applicazione degli artt. 823, 1027, 1031, 1061 e 1062 cod. civ. e dell'art. 46 della legge n. 2359 del 1865, sostenendo che, in quanto accertato e quantificato in relazione all'altezza di piano di ciascun appartamento, il pregiudizio liquidato dalla Corte di merito riguarda la panoramicità e l'amenità del sito, la cui tutela è subordinata alla titolarità di una servitus altius non tollendi o all'imposizione di un vincolo paesistico, nella specie insussistenti.

8. Con l'ottavo motivo, il ricorrente deduce, sempre in via subordinata, la violazione e la falsa applicazione dell'art. 46 della legge n. 2359 del 1865, degli artt. 844 e 2697 cod. civ. e del d.P.C.m. 10 marzo 1991, nonché l'omessa o insufficiente motivazione su un fatto controverso e decisivo per il giudizio, sostenendo che, nell'accogliere l'appello incidentale del Condominio, la Corte di merito ha omesso di verificare se il pregiudizio determinato dall'opera pubblica fosse effettivo, investisse il nucleo essenziale del diritto dominicale e fosse tale da comportarne un'apprezzabile compressione o riduzione, nonché se fosse ricollegabile all'utilizzazione dell'opera secondo la funzione cui è destinata. Afferma infatti che il pregiudizio cui si riferisce l'art. 46 cit. non può riguardare quelle utilità marginali che non trovano tutela come diritti autonomi o come attributi caratteristici del diritto di proprietà, quali l'insolazione l'aerazione, l'ampiezza della veduta panoramica, ma deve consistere in una riduzione della capacità abitativa o nella compressione derivante da immissioni di rumori, vibrazioni o gas di scarico che per la loro continuità ed intensità superino i limiti della normale tollerabilità.

9. I predetti motivi vanno esaminati congiuntamente, in quanto aventi ad oggetto la comune problematica riguardante l'individuazione del pregiudizio indennizzabile ai sensi dell'art. 46 della legge n. 2359 del 1865.

In proposito, la sentenza non definitiva ha richiamato il principio enunciato dalla giurisprudenza di legittimità, secondo cui il riconoscimento dello indennizzo previsto dall'art. 46 della legge n. 2359 del 1865 postula l'accertamento di un nesso eziologico tra la realizzazione di un'opera pubblica e la compromissione del valore di un immobile, per la cui sussistenza è necessario che l'esecuzione e la presenza dell'opera, ovvero l'utilizzazione della stessa in conformità della funzione per la quale è stata progettata e realizzata, si configurino come causa diretta ed immediata della menomazione di una o più facoltà (non marginali) che costituiscono il contenuto del diritto dominicale, tra le quali,

ove si tratti di un appartamento, va compresa anche la godibilità dello stesso nella sua destinazione abitativa, la cui riduzione produce indubbiamente riflessi negativi sul prezzo di mercato (cfr. Cass., Sez. I, 9/09/2004, n. 18172).

A sostegno delle proprie censure, il ricorrente invoca invece alcune pronunce di questa Corte che, nel definire meglio la natura del pregiudizio idoneo a legittimare il riconoscimento dell'indennizzo, hanno affermato che quest'ultimo spetta soltanto se l'opera pubblica abbia determinato un'apprezzabile compromissione o riduzione del diritto di proprietà inciso, precisando che ciò non accade ove siano interessate soltanto quelle utilità marginali che non trovano tutela nell'ordinamento come diritti soggettivi autonomi o come attributi caratteristici e qualificanti del diritto di proprietà (quali l'insolazione, l'areazione, l'ampiezza della veduta panoramica), mentre può verificarsi nel caso di riduzione della capacità abitativa o di pregiudizio derivante da immissioni di rumori, vibrazioni, gas di scarico e simili, purchè le stesse, per la loro continuità ed intensità, superino i limiti della normale tollerabilità, da apprezzarsi secondo i criteri posti dall'art. 844 cod. civ. (cfr. Cass., Sez. I, 17/07/2012, n. 12213; 14/12/2007, n. 26261; Cass., Sez. III, 3/07/2008, n. 18226).

Quest'ultima affermazione ha costituito peraltro oggetto di rimeditazione ad opera di una più recente pronuncia, la quale, nel confermare la pertinenza del riferimento all'art. 844 cod. civ. a fronte d'immissioni derivanti dalla vicinanza e dall'utilizzazione dell'opera pubblica, ha ritenuto che l'applicabilità dell'art. 46 della legge n. 2359 del 1865 non possa essere esclusa neppure nelle situazioni in cui, pur in mancanza d'immissioni in senso stretto, la presenza dell'opera pubblica provochi di per sè una limitazione delle facoltà di godimento da parte del proprietario per la riduzione di luce, aria e veduta dell'immobile. Premesso che la posizione soggettiva cui si deve avere riguardo non è quella del proprietario rispetto alla pubblica strada o allo spazio aereo che circonda la propria abitazione, ma quella che deriva dal rapporto tra lo stesso soggetto e l'immobile di sua proprietà, si è osservato che, per effetto della legittima costruzione di un'opera pubblica, il proprietario può ben essere privato di utilità che, lungi dall'essere "marginali", ineriscono giuridicamente al contenuto intrinseco della sua proprietà, quali la luminosità, la panoramicità e, in definitiva, la godibilità dell'immobile, con conseguente diminuzione della capacità abitativa, che si traduce in una riduzione dell'appetibilità e quindi del suo potenziale valore commerciale.

Si è quindi riconosciuto che la privazione di queste utilità o facoltà da parte della Pubblica Amministrazione, determinando una diminuzione o comunque una ridotta possibilità di esercizio del diritto di proprietà (secondo la terminologia adottata dall'art. 46 cit., ed oggi dall'art. 44 del d.lgs. 8 giugno 2001, n.327), con conseguente diminuzione del valore venale del bene, comporta l'obbligo d'indennizzare il proprietario per la perdita subita, e ciò proprio in virtù del richiamato principio di giustizia distributiva, desumibile dall'art. 42 Cost., il quale esige che le conseguenze economiche pregiudizievoli causate da opere dirette al conseguimento di vantaggi pubblici non ricadano su un solo privato o su una ristretta cerchia di privati, ma siano sopportate dall'intera collettività (cfr. Cass., Sez. I, 3/07/2013, n. 16619; v. anche in motivazione, Cass., Sez. III, 3/07/2014, n. 15223).

9.1. Non merita pertanto censura la sentenza impugnata, nella parte in cui ha ritenuto ingiustificata l'esclusione, ad opera della sentenza di primo grado, dell'indennizzabilità del pregiudizio derivante dalla privazione di luce ed aria, dell'amenità e della panoramicità dell'edificio condominiale, reputando irrilevante la circostanza che alcuni di tali interessi non siano direttamente tutelati e possano essere pregiudicati a seguito di edificazione privata, in quanto ai fini dell'applicabilità dell'art. 46 della legge n. 2359 del 1865 non viene necessariamente in considerazione la violazione

delle distanze legali o l'illegittimità urbanistica dell'opera, fonte, per altro verso, di responsabilità a carico di chi l'abbia realizzata.

Non può condividersi, in contrario, il richiamo del ricorrente al consolidato orientamento della giurisprudenza di legittimità che, in tema di diritti reali, esclude l'autonoma tutelabilità della situazione di fatto derivante dalla bellezza dell'ambiente e dalla visuale che si gode da un certo sito, subordinando la possibilità di far valere la panoramicità e l'amenità del luogo all'applicabilità delle norme in materia di distanze o alla titolarità di una servitus altius non tollendi (cfr. Cass., Sez. II, 27/02/2012, n. 2973; 13/02/1999, n. 1206; 20/10/1997, n. 10250): l'inosservanza delle distanze o la violazione di una servitù, configurandosi come fatti illeciti, generatori di obbligazioni risarcitorie, esulano infatti dall'ambito applicativo dell'art. 46, che contempla, come si è detto, un'ipotesi di responsabilità per atto lecito.

Quanto infine al lamentato riconoscimento dell'indennizzo per il danno derivante dal lancio di oggetti dalla sede stradale nel sottostante cortile condominiale, la contrarietà di tale comportamento ad elementari regole di civiltà non consente di escluderne la riconducibilità all'utilizzazione di questa ultima in conformità della funzione cui è destinata, tenuto conto dell'apertura della strada al pubblico transito e del conseguente dovere dell'Amministrazione di adottare le cautele necessarie per la salvaguardia dell'incolumità e dei beni dei proprietari dei fondi contigui.