

Sentenza Tribunale di Torino n. 2715/07: requisiti acustici passivi degli immobili

(giovedì 28 febbraio 2008) -

Nuova sentenza in materia di requisiti acustici passivi degli immobili: con la sentenza n. 2715/07 del 23 aprile 2007, anche il Tribunale di Torino è intervenuto in materia, tutelando le ragioni dell'acquirente di un immobile non rispettoso della normativa acustica e condannando un costruttore a restituire agli acquirenti una parte del prezzo pagato per l'acquisto di un appartamento, a causa dell'insufficiente isolamento acustico del soffitto che causava rumori da calpestio superiori ai limiti di legge.

La nuova sentenza, nel solco di quella già emanata nel 2001 dal Tribunale di Milano, sostiene come la insufficiente insonorizzazione acustica debba, a ragione, essere considerata un vizio occulto dell'immobile di cui, ai sensi della normativa civilistica in materia di compravendita, deve rispondere il venditore.

E la garanzia per vizi che deve offrire il venditore comporta che, in caso vengano riscontrati vizi collegati alla mancata insonorizzazione dell'immobile compravenduto, quest'ultimo sarà tenuto all'eliminazione del vizio (ove possibile) o, comunque, potrà subire una riduzione del prezzo pattuito per la vendita. Ancora più evidente è la portata innovativa della sentenza tenendo conto del fatto che, se pur è vero che la mancata sufficiente insonorizzazione poteva ben essere considerata un vizio occulto anche prima dell'emanazione del D.P.C.M. 5.12.1997, è anche vero che oggi, in piena vigenza di tale normativa che prevede l'obbligo di rispettare determinati parametri minimi di insonorizzazione, verificare tale vizio è ancora più facile.

Per valutare l'idoneità delle misure di insonorizzazione dell'alloggio, il Tribunale di Torino, nello specifico, ha disposto una perizia tecnica: il CTU ha fatto riferimento alle norme del DPCM 5/12/1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici" che impongono per gli edifici residenziali un potere fonoisolante delle partizioni verticali di almeno 50 decibel, e un limite del rumore di calpestio di solai di 63 decibel. Il perito del tribunale, all'esito dell'esame (effettuato con le strumentazioni previste per legge) ha però riscontrato un valore di 70 decibel per rumore proveniente dai soffitti, valore di molto superiore rispetto al tetto massimo consentito dalla legge, Il CTU ha concluso che, o non è stato realizzato un pavimento galleggiante oppure sono stati commessi errori materiali di posa in opera e che l'eliminazione del difetto riscontrato era possibile solo con un intervento di ripristino invasivo e particolarmente gravoso da eseguirsi all'interno dell'appartamento soprastante, di proprietà di terzi.

Al posto di questa soluzione, ritenuta impraticabile, il giudice ha deciso di quantificare il difetto in una somma pari al 20% del costo di acquisto dell'appartamento; infatti, l'inadeguatezza dell'isolamento acustico riduce considerevolmente il valore dell'immobile, ai sensi dell'art. 1490 c.c. In conclusione, il costruttore è stato condannato a restituire agli acquirenti il 20% del prezzo pagato.

In esito alla CTU, il Giudice, condividendo le risultanze tecniche, decide che:

“Risulta da quanto esposto l’esistenza di vizi nel bene compravenduto, vizi imputabili al venditore costruttore.

La struttura dell'alloggio (altezze dei locali) e le soluzioni tecnologiche utilizzate (pavimenti galleggianti) non consentono, tuttavia di condannare la SG C. spa alla eliminazione del difetto riscontrato dal CTU. Infatti l'intervento di ripristino sarebbe da eseguire all'interno dell'alloggio soprastante quello degli attori, di proprietà di terzi, con demolizione e rimozione di tutta la pavimentazione sino alla soletta, posizionamento di un nuovo pavimento di tipo galleggiante, costruzione del massetto e del nuovo pavimento di finitura.

La domanda di eliminazione del difetto indicato non può quindi essere accolta, stante l'ineseguibilità della stessa, e va di conseguenza accolta la domanda subordinata formulata dai Sigg.ri B.G e G.M di riduzione del prezzo di acquisto. Infatti, l'inadeguatezza dell'isolamento acustico dell'alloggio ne diminuisce considerevolmente il valore ai sensi dell'art. 1490 c.c. e dovrà essere resa nota agli eventuali successivi acquirenti del bene. L'incidenza del vizio, in mancanza di elementi utili ad una quantificazione matematica va determinata in via equitativa nel 20 % del prezzo pagato pari a € 255.372,46 come risultante a pag 15 dal rogito notarile prodotto in atti.

Va quindi ridotto il prezzo di acquisto ex art. 1492 c.c. nella misura del 20% e la SG C. spa va conseguentemente condannata a versare ai Sigg.ri B.G e G.M l'importo di € 51.074,49, oltre ad interessi dalla domanda al saldo. Quanto alla domanda di risarcimento del danno gli attori non hanno provato la natura e consistenza del danno richiesto genericamente quale conseguenza dei vizi dell'alloggio. Tale domanda non può essere accolta in difetto di prova sulla natura ed entità del danno.”

1 Art. 1490 - C.C.. GARANZIA PER I VIZI DELLA COSA VENDUTA

1. Il venditore è tenuto a garantire che la cosa venduta sia immune da vizi che la rendano inidonea all'uso a cui è destinata o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore.

2. Il patto con cui si esclude o si limita la garanzia non ha effetto se il venditore ha in mala fede taciuto al compratore i vizi della cosa.

2 Art. 1492 - C.C.. EFFETTI DELLA GARANZIA

1. Nei casi indicati dall'art. 1490 il compratore può domandare a sua scelta la risoluzione del contratto ovvero la riduzione del prezzo, salvo, che, per determinati vizi, gli usi escludano la risoluzione.

2. La scelta è irrevocabile quando è fatta con la domanda giudiziale.

3. Se la cosa consegnata è perita in conseguenza dei vizi, il compratore ha diritto alla risoluzione del contratto; se invece è perita per caso fortuito o per colpa del compratore, o se questi l'ha alienata o trasformata, egli non può domandare che la riduzione del prezzo.