

## 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.

ORIGINALE



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
II. TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO  
OTTAVA SEZIONE CIVILE

in composizione monocratica  
in persona del giudice unico dr. Marco ROSSI  
ha pronunciato la seguente

SENTENZA	
N°	2715/07
Fasc. N°	34918/03
Cron. N°	5332/07
Rep. N°	5160

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 1 R.G. avente per  
oggetto l'inadempimento contrattuale; il ripristino dei vizi e la  
riduzione del prezzo;  
promossa da:

... elettivamente domiciliati in Torino, Via  
presso lo studio dell'Avv. ... one li rappresenta e difende  
per procura datata 3/5/2006 a margine della comparsa di costituzione di nuovo  
difensore.

... elettivamente domiciliata in Torino, via  
presso lo studio dell'Avv. ... che la rappresenta e difende per procura  
datata 20/2/2004 in calce alla copia notificata dell'atto di citazione avverso  
convenuto

CONCLUSIONI DELLE PARTI

per l'attore

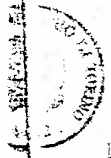
Nel merito:

- accertare la difformità dell'unità immobiliare acquistata dai sign. ...
- rispetto alle partizioni e ai progetti di costruzione presentati in Comune;

che all'atto della consegna veniva scoperta l'esistenza di modifiche rispetto al progetto visionato al momento dell'acquisto:  
- che, in particolare, era stata posizionata una finestra nel vano scale per accedere al tetto, con possibilità di arrivare con facilità al terrazzo della loro proprietà;  
- che la ... a fronte delle doglianze degli attori, si limitava a posizionare una grata mobile, soluzione inadeguata a proteggere la loro proprietà;  
- che inoltre l'alloggio non risultava isolato acusticamente in misura adeguata, e lo scarico delle acque meteoriche posizionato sul terrazzo aveva un diametro insufficiente.

I sigg.ri ... chiedevano quindi che la ... fosse condannata ad apportare tutte le opportune modifiche per ripristinare l'alloggio secondo lo stato di progetto e per elidere i vizi lamentati, o che, in subordine, fosse ridotto il prezzo di acquisto dell'immobile, con condanna della convenuta al risarcimento del danno.

Si costituiva la ... ed esprimeva:  
- che la domanda relativa alla finestra doveva ritenersi inammissibile poiché tale manufatto era collocato in una parte comune dell'edificio, a fronte dell'estraneità del condominio al giudizio;  
- che comunque la realizzazione della finestra rientrava tra le prerogative del costruttore;  
- che l'edificio era inoltre conforme alle norme in materia di isolamento acustico.



La ... chiedeva quindi il rigetto di tutte le domande di controparte perché inammissibili e infondate.

Il tentativo di conciliazione non dava alcun esito.  
Le parti producevano documenti e deducevano capitoli di prova.

I sigg.ri ... nella propria memoria istruttoria deducevano l'esistenza di ulteriori vizi costituiti tra l'altro dalla pendenza del terrazzo dalla presenza di cavillature in alcune piastrelle del terrazzo, dal rigonfiamento del velo di intonaco sul soffitto del soggiorno della cucina e della camera da letto.  
Le prove dedotte non erano ammesse ed era disposta C.F.U. Il consulente veniva chiamato a chiarimenti ed era rinnovato il tentativo di conciliazione senza alcun esito.

10

Le parti all'udienza del 5.12/2006 rassegnavano le rispettive conclusioni con epigrafe trascritte e la causa era trattenuta a decisione previa concessione dei termini di legge per il deposito delle comparse conclusionali e delle note di replica.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

Si osserva preliminarmente che tutte le istanze istruttorie formulate dalle parti risultano irrilevanti ai fini della decisione alla luce delle domande e delle difese avanzate, della documentazione prodotta in causa e delle conclusioni cui è pervenuto il C.T.U.

Quanto alla domanda relativa alla difformità tra l'opera allo stato di progetto e l'opera consegnata agli attori il C.T.U. ha evidenziato come gli attori abbiano esaminato una planimetria in scala 1:200, cioè in una scala particolarmente piccola che ha lo scopo di "individuare il posizionamento dell'unità immobiliare e dare indicazioni di massima circa il suo dimensionamento e la sua posizione". Il consulente ha precisato che "è consuetudine che in fase di sempre maggiore definizione di dettaglio a mano a mano che si procede con la progettazione si possano apportare migliorie e perfezionamenti progettuali...". Il C.T.U. ha aggiunto che "la finestra... è protetta da una robusta inferriata chiusa da una serratura di sicurezza. Tale finestra non è presente sulla planimetria del preliminare di vendita, né del resto, poteva farne parte in quanto convenzionalmente le planimetrie rappresentano una sezione orizzontale posta ad un metro e mezzo di altezza dal piano pavimento. Il davanzale della finestra in oggetto si trova ad una quota superiore e poteva quindi non venire rappresentato. Non si può quindi concludere che, per ciò che concerne la finestra delle scale, l'immobile sia difforme dalle indicazioni planimetriche allegate al preliminare di vendita...".

Il C.T.U. in relazione alla planimetria ha riscontrato anche una difformità delle dimensioni del terrazzo dell'alloggio. Infatti, mentre nella planimetria il terrazzo risulta solo di 38 metri quadrati, a seguito di una modifica delle falde del tetto è stato allargato sino a 50 metri quadrati. Tale modifica, tuttavia, non ha formato oggetto di alcuna domanda nel presente giudizio, ed avendo un effetto migliorativo sulla proprietà non costituisce un difetto, né può essere valutata ai fini della invocata responsabilità a carico della...

Quanto alle dimensioni del tubo di scarico delle acque meteoriche il C.T.U. ha precisato che il diametro del tubo di scarico è conforme alle norme UNI 9184 ed alle relative tabelle. Il C.T.M. ha precisato che "il sarebbe stato più saggio installare un

*di diametro maggiore, tenendo conto dell'estrema facilità con cui anche poche foglie o sporcizia possono occludere uno scarico di dimensioni ridotte, tuttavia, tenendo conto che la massima intensità di pioggia rilevata ... il diametro installato è sufficiente ..."*

Il posizionamento del tubo avente un diametro di 6 centimetri non costituisce quindi un vizio nell'opera.

Quanto agli ulteriori vizi lamentati dagli attori, diversi dai problemi di isolamento acustico, si osserva che i sigg.ri hanno indicato tali difetti successivamente all'atto di citazione, nella memoria istruttorio depositata il 15/2/2005. Le domande relative a tali vizi risultano tardive e sono quindi inammissibili.

Quanto alla idoneità insonorizzante dell'alloggio il C.T.U. ha fatto riferimento alle norme contenute nel DPCM 5/12/1997 che prevedono che il fabbricato debba avere un potere fonoisolante per le partizioni interne di almeno 50 decibel e per il rumore proveniente dai soffitti (rumore da calpestio) un indice di valutazione globale non superiore ai 63 decibel. Il C.T.U. ha riscontrato per le partizioni interne un valore di 51 decibel e per il rumore proveniente dai soffitti un valore di 70 decibel.

Il consulente ha precisato che, mentre il potere fonoisolante per le partizioni interne è accettabile, risulta fuori norma la capacità di isolamento acustico per il rumore proveniente dai soffitti (rumore da calpestio). Il C.T.U. ha aggiunto *"... per avere una idea qualitativa dell'entità dello scostamento si deve tenere conto del fatto che la scala utilizzata è logaritmica e che un aumento di tre decibel implica il raddoppio della potenza sonora ..."*. Il C.T.U. ha quindi concluso che *"... non è stato realizzato un pavimento galleggiante oppure l'ascezione è stata inficiata da errori materiali di posa in opera..."*. Il C.T.U. chiamato a chiarimenti ha precisato che non è stato possibile effettuare tutti gli accertamenti audiometrici poiché non è stato possibile accedere a tutte le porzioni di fabbricato di proprietà di terzi, ed ha confermato le risultanze del proprio elaborato. Ed invero, secondo i dati rilevati dal consulente a fronte di una rumorosità massima consentita di 63 decibel, nell'alloggio risultano rilevati, in presenza di rumori provenienti dai piani soprastanti, sino a 70 decibel, che alla luce della considerazione del consulente sulla scala di valori utilizzata (che progredisce in funzione logaritmica) rappresenta un rumore superiore al doppio rispetto al tetto massimo consentito dalla legge.

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

sola eliminazione del difetto riscontrato dal C.T.U. 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'inesecutibilità della stessa, e va di conseguenza accolta la domanda subordinata formulata dai sigg.ri

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 ad € 255.372,46, come risultante a pagina 15 dal rogito notarile prodotto in atti (doc. n. 9 parte attrice).

Vi quindi ridono il prezzo di acquisto ex art. 1492 c.c. nella misura del 20% e la va conseguentemente condannata a versare ai sigg.ri 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 la 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.

Le spese di causa seguono la soccombenza e va conseguentemente condannata la a rifondere ai sigg.ri

le spese del presente giudizio liquidate in € 3.300,00 a titolo di onorari, € 1.949,00 a titolo di diritti, ed € 318,00 a titolo di esposti oltre rimborso forfettario ex art. 14 tariffa forense, I.V.A., se non detraibile, e c.p.a. come per legge, e successive occorrenze.

Le spese di C.T.U., nei rapporti interni tra le parti, vanno poste a carico della  
così come già liquidate in € 620,00 per spese ed €  
1.864,73 per onorari oltre i.v.a. ed accessorie come per legge.

P.Q.M.

definitivamente pronunciando, respinta ogni diversa istanza, eccezione e deduzione.  
-induce il prezzo pagato per l'acquisto dell'immobile sito in Torino, via  
piano settimo, scala nella misura del 10% pari ad € 51.074,49, e per l'effetto  
dichiara tenuta e condanna la a versare a favore dei  
sigg.ri l'importo di € 51.074,49, oltre interessi  
dalla domanda al saldo;

-rigetta le ulteriori domande formulate da parte attrice relative ai vizi costituiti dal  
dimensionamento dello scarico delle acque meteoriche e dal posizionamento della  
finestra nel vano scale;

-dichiara inammissibili le ulteriori domande relative agli altri vizi indicati in atti;

-rigetta la domanda di risarcimento del danno;

-dichiara tenuta e condanna la a rifondere ai sigg.ri  
le spese del presente giudizio liquidate in €  
3.300,00 a titolo di onorari, € 1.949,00 a titolo di diritti, ed € 313,00 a titolo di esposti  
oltre rimborso forfetario ex art 14 tariffa forense, i.v.a., se non detraibile, e c.p.a. come  
per legge, e successive occorrenze.

-pone definitivamente le spese di C.T.U., nei rapporti interni tra le parti, a carico della  
così come già liquidate in € 620,00 per spese ed €  
1.864,73 per onorari oltre i.v.a. ed accessorie come per legge.

Torino, 23/4/2007



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Data 23 APR 2007



Il Giudice  
Dott. Marco Rossi

Il Giudice  
Dott. Marco Rossi