

# Studio Legale Casella e Scudier

## Associazione Professionale

### CONVEGNO **ACUSTICA 2009**

#### APPLICAZIONI IN EDILIZIA

**09 NOVEMBRE 2009**

**Padova - Hotel Sheraton (uscita casello autostradale Padova Est)**

Orario: 9.00 > 13.00 - 14.30 > 17.00



#### 9.00 **iscrizioni**

- 9.30 - **Introduzione del convegno**  
(arch. G. Cappocchia - Presidente CUP Veneto e prof. Ing. G. Casella - Esso TI Esso - Padova)
- **Inquadramento normativo e giurisprudenziale della sospensione del DPCM 01.12.1997 e delle successive norme in materia di acustica**  
(avv. N. Calliperi - Studio Legale Calliperi - Verona)
- **Il conferimento per il mancato rispetto dei limiti previsti dal DPCM 01.12.1997**  
(avv. G. Scudier - Studio Legale Casella e Scudier - Padova)

#### 11.15 **coffee break**

- **La proposta di revisione del DPCM 05.12.1967**  
(dr. P. Torrella - Presidente UNI e Vicepresidente ANCE)
- **Dibattito**  
causato da prof. Ing. G. Casella - Esso TI Esso - Padova)
- **Interventi programmati**
  - ing. T. Nicolini (Presidente ANCE Padova - Collegio Costruttori)
  - arch. G. Cappocchia (Presidente CUP Veneto)
  - geom. G. Becco (Presidente FIAP Regione Veneto Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali)
  - geom. G. Cambinuzzi (Presidente Ass. Naz. Amministratori di Condominio e Immobiliari - Padova)

#### **pausa pranzo 13.00**

- Introduzione** - 14.30  
(avv. A. Drago - Direttore Generale ARPAV)
- **La scelta dei parametri per la progettazione acustica degli edifici**  
(ing. P. Romagnoli - RUV Università di Venezia)
- **La classificazione acustica degli edifici proposta dalla norma UNI in emanazione**  
(ing. P. Giacomini - Vicepresidente Commissione Acustica UNI)
- **I requisiti acustici passivi degli edifici nelle valutazioni previsionali di linea acustico**  
(dr. T. Gabriel - ARPAV)
- **Applicazioni della normativa UNI per la classificazione acustica degli edifici**  
(arch. A. Tattorelli - Esso TI Esso - Padova)

#### **chiusura convegno 17.00**

Il Convegno fa parte del progetto "Tecnici Ambientali", è gratuito ed il numero dei posti è limitato; per iscrizioni: <http://www.tecniciambientali.it>

#### Con il patrocinio di:



**SEGRETARIA SCIENTIFICA**  
ARPAV - Direzione Area Tecnica Scientifica  
Ing. Sandro Botta  
Ufficio Inquadramento Acustico  
Coordinatore Agenti Field  
Dipartimento ARPAV di Verona  
Dr. Tiziana Cadrilli  
T +39 045 80 10 812  
F +39 045 80 10 777  
e-mail [fgabriel@arpa.vr.it](mailto:fgabriel@arpa.vr.it)



**SEGRETARIA TECNICA E ORGANIZZATIVA**  
CUP VENETO sds ESSE TI ESSE - Padova  
T +39 049 88 06 842  
F +39 049 88 27 619  
[formazione@casellascudier.it](mailto:formazione@casellascudier.it)  
[www.casellascudier.it](http://www.casellascudier.it)  
[www.essees.it](http://www.essees.it)



**Studio Legale Casella e Scudier**  
*Associazione Professionale*

**Avv. Giovanni Scudier**

**Il contenzioso per il mancato rispetto dei limiti previsti  
dal D.P.C.M. 5.12.1997**

# Studio Legale Casella e Scudier

## Associazione Professionale

### 1. Premessa

Il contenzioso in materia di acustica è tema di estrema attualità, per almeno due diversi ordini di ragioni.

Sotto un primo profilo, il contenzioso civile sull'osservanza dei requisiti acustici passivi dettati dal D.P.C.M. 5/12/1997 va (andava?) investendo un ruolo sempre crescente nel panorama non solo dei rapporti tra costruttori/venditori da un lato ed acquirenti dall'altro lato, ma anche tra proprietari dell'immobile ed appaltatori nella prospettiva degli articoli 1669 e 2043 del codice civile.

Sotto un secondo profilo, e proprio in conseguenza del crescente contenzioso, l'attualità del tema si è fatta più stringente allorchè il legislatore, con l'art. 11 della Legge 7 luglio 2009 n. 88 (Legge Comunitaria 2008) ha conferito delega al Governo *"per il riassetto e la riforma delle disposizioni vigenti in materia di tutela dell'ambiente esterno e dell'ambiente abitativo dall'inquinamento acustico, di requisiti acustici degli edifici e di determinazione e gestione del rumore ambientale"*, individuando tra i principi e criteri direttivi della delega la *"definizione dei criteri per la progettazione, esecuzione e ristrutturazione delle costruzioni edilizie...nonché determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici nel rispetto dell'impianto normativo comunitario"*; e tanto più la norma incide sulla vicenda del contenzioso, in quanto il comma 5 del medesimo articolo sancisce che *"in attesa del riordino della materia, la disciplina relativa ai requisiti acustici passivi degli edifici e dei loro componenti di cui all'articolo 3, comma 1, lettera e) della legge 26 ottobre 1995, n. 447 non trova applicazione nei rapporti tra privati e, in particolare, nei rapporti tra costruttori-venditori e acquirenti di alloggi sorti successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge"*.

La presente relazione è dedicata al primo dei profili citati, quello del contenzioso, in particolare attraverso la disamina della giurisprudenza più significativa sul tema (peraltro curiosamente assai contenuta in termini

# Studio Legale Casella e Scudier

## *Associazione Professionale*

numerici, verosimilmente in ragione di un diffuso ricorso a definizioni in sede extragiudiziale).

E' però interessante sottolineare fin d'ora come tale disamina, ben lungi dal rimanere confinata in uno specifico ambito apparentemente di competenza di pochi specialisti dell'acustica, consenta invece, anzi addirittura imponga, una ben più ampia riflessione sui recenti indirizzi della legislazione che regola l'attività edilizia in generale e sui ruoli delle figure coinvolte.

Va anche evidenziato subito che la tematica dei requisiti acustici passivi che qui viene affrontata afferisce a profili per così dire di carattere "oggettivo", legati cioè a specifiche caratteristiche (requisiti, li definisce appunto la norma) che il bene "edificio" deve possedere in quanto tale: il che distingue nettamente questa problematica dall'altro tema che parimenti (ma da ben più tempo) coinvolge chi si occupi dei temi dell'acustica in edilizia, vale a dire l'applicazione dell'art. 844 del codice civile.

Anche tale norma è stata oggetto di un recente intervento legislativo di modifica,<sup>1</sup> sul quale non è possibile soffermarsi in questa sede, se non per sottolineare il tentativo del legislatore di ricondurre in un ambito predefinito e normativamente delimitato la nozione di "normale tollerabilità"; qui si intende invece soltanto evidenziare come l'art. 844 c.c. si ponga in una prospettiva in parte diversa da quella della presente relazione, in quanto coinvolgente profili più propriamente "soggettivi", legati da un lato a condotte del soggetto "disturbante" e dall'altro alla percezione che ne ha il soggetto "disturbato"; ed infatti diverso è anche l'approdo del contenzioso, che mira ad ottenere (accanto al risarcimento di eventuali lamentati danni) provvedimenti coercitivi di contenuto inibitorio nei confronti della condotta lamentata come disturbante.

---

<sup>1</sup> Legge 27 febbraio 2009 n. 13, art. 6-ter: *"Nell'accertare la normale tollerabilità delle immissioni e delle emissioni acustiche, ai sensi dell'articolo 844 del codice civile, sono fatte salve in ogni caso le disposizioni di legge e di regolamento vigenti che disciplinano specifiche sorgenti e la priorità di un determinato uso"*.

# Studio Legale Casella e Scudier

## *Associazione Professionale*

Quando si parla di requisiti acustici passivi degli edifici, invece, l'oggetto della controversia viene individuato nell'esistenza o meno, nell'edificio, di ben precisi requisiti di carattere oggettivo: si discute, quindi, del bene "edificio" oggettivamente considerato e "misurato".

Conseguentemente, anche l'oggetto delle domande non riguarda provvedimenti inibitori di altrui condotte, bensì l'adozione dei rimedi previsti dal codice civile allorchè un determinato bene non possieda le caratteristiche che gli devono essere proprie: rimedi la cui individuazione dipende dalla tipologia di contratto dedotta in giudizio (compravendita, appalto, ecc.) in particolare quando, come nelle sentenze esaminate, l'attore agisca proprio facendo valere principi di responsabilità contrattuale.

## **2. La giurisprudenza**

Gli estratti delle sentenze oggetto della presente relazione, che si occupano tutte di rapporti di compravendita (tra le quali alcune sentenze, come Trib. Torino 23 aprile 2007 oramai "storiche", per quanto una espressione siffatta sia del tutto incompatibile con la caratteristica della sentenza quale decisione del caso concreto, circostanza a quanto pare troppo spesso dimenticata in questa materia) sono riportati in appendice alla presente relazione, assieme ad un prospetto sinteticamente riepilogativo delle principali regole codicistiche applicabili al tema.

Alcune delle conclusioni, cui pervengono in maniera sostanzialmente omogenea le sentenze esaminate, possono essere qui raccolte.

Il primo principio affermato dalla giurisprudenza è che il compratore ha il diritto di ricevere, e il venditore l'obbligo di consegnare, un bene "non rumoroso": un bene "rumoroso", caratterizzato da una inidonea insonorizzazione è infatti considerato "inidoneo" all'uso cui è destinato o comunque il rumore "ne diminuisce considerevolmente il valore", integrando perciò violazione del disposto dell'art. 1490 c.c. in materia di compravendita.

# Studio Legale Casella e Scudier

## Associazione Professionale

Per certi versi, questa inidoneità all'uso sembra riflettere, dal punto di vista "oggettivo" delle caratteristiche del bene, un principio che la giurisprudenza ebbe a suo tempo ad elaborare estendendo l'ambito di tutela dell'art. 844 c.c. dalla mera tutela della proprietà intesa come limite reciproco nei modi di utilizzazione dei fondi. Si veda ad esempio la sentenza 15 ottobre 1998 n. 10186 della Suprema Corte a Sezioni Unite, secondo cui *"L'immissione di rumore nell'abitazione priva il proprietario (o il titolare) della possibilità di godere nel modo più pieno e pacifico della propria casa e incide sulla libertà di svolgere la vita domestica, secondo le convenienti condizioni di quiete...il godimento delle cose implica, in fatto, il rapporto tra la persona e la cosa...il disagio personale del titolare si considera come una oggettiva privazione della facoltà d'uso"*.

Il secondo principio è che il bene compravenduto è "rumoroso", e la sua insonorizzazione è inidonea, quando l'immobile non rispetta i requisiti acustici passivi dettati dal D.P.C.M. 5.12.1997: in altre parole, i dati numerici del decreto rappresentano la soglia tra ciò che è lecito e ciò che non lo è.

Il mancato rispetto del D.P.C.M. 5.12.1997, pertanto, comporta "l'esistenza di vizi nel bene compravenduto" ( Trib. Torino, 23.4.2007).

Il terzo principio è che, se il bene "rumoroso" nel senso sopra detto è un bene affetto da "vizio", la disciplina sanzionatoria di questa fattispecie è la disciplina contrattuale applicabile alla fattispecie dedotta in giudizio: nelle fattispecie esaminate, tutte relative a contratti di compravendita, troverà applicazione la disciplina degli articoli 1495 e seguenti del codice civile.

Sono a questo punto possibili alcune considerazioni.

La prima è che la giurisprudenza sanziona l'inosservanza del decreto (ovvero, l'inidoneità acustica del bene) come vizio che integra una inidoneità "parziale" del bene e che ne determina una riduzione del valore, e non invece come vizio che rende il bene "totalmente inidoneo all'uso".

Certo questo deve ritenersi conseguenza del principio processuale della domanda, secondo cui il Giudice si pronuncia su quanto le parti gli chiedono,

# Studio Legale Casella e Scudier

## *Associazione Professionale*

visto che le domande attoree nei giudizi in esame non avevano ad oggetto la risoluzione del contratto; nondimeno l'affermazione giudiziale, secondo cui l'inosservanza dei requisiti acustici passivi comporta l'inidoneità (soltanto) parziale all'uso e conseguentemente, in caso di impossibilità di eliminazione del vizio, (soltanto) una riduzione del prezzo, implica una connessa affermazione: non sono in gioco, nella normativa applicata in queste sentenze, diritti fondamentali inderogabili; in particolare, oggetto di tutela del D.P.C.M. non è il diritto alla salute protetto dall'art. 32 della Costituzione.

Ed infatti, se il diritto del compratore a ricevere un bene conforme al D.P.C.M. è un diritto suscettibile di essere diversamente soddisfatto - non attraverso un inderogabile obbligo di consegnare solo ed unicamente un bene conforme ai requisiti, bensì attraverso una rideterminazione del prezzo e quindi un riequilibrio delle prestazioni patrimoniali originariamente pattuite - ciò significa che non si verte in tema di diritti inderogabili. Il diritto alla salute, in particolare, non sarebbe mai suscettibile di scambio con una riduzione di prezzo: né del 20%, né di qualsiasi altra entità.

Il diritto ad un bene "non rumoroso", dunque, è un diritto "negoziabile" o "misurabile" che dir si voglia.

Assolutamente significativa è, in questo senso, proprio la già citata sentenza Trib. Torino 23 aprile 2007, la quale ha sanzionato il vizio acustico dell'immobile con una riduzione del 20% del prezzo, ma in pari tempo ha rigettato la domanda di risarcimento del danno, in quanto non provato.

Ciò significa che il danno alla persona, se danno vi è, è qualcosa di "altro" rispetto alla mera circostanza di fatto della "inidoneità acustica": come tale può esservi o non esservi, ma comunque non è implicito né intrinseco all'inosservanza dei requisiti del D.P.C.M.

In altre parole, il D.P.C.M. 5.12.1997 non tutela il diritto alla salute.

# Studio Legale Casella e Scudier

## Associazione Professionale

In una prospettiva di questa natura, in cui il diritto vivente di matrice giurisprudenziale valorizza il diritto ad un bene non rumoroso in termini patrimoniali, ma sancisce al contempo che l'ordinamento consente (a pagamento) l'esistenza di immobili privi dei requisiti acustici passivi del D.P.C.M., ci si deve interrogare sulla portata del sopra citato art. 11 della legge n. 88/09 e della ivi prevista "non applicazione" della normativa sui requisiti acustici passivi ai rapporti tra privati.

Non ci si vuole qui soffermare sulle numerose, note questioni interpretative che la norma ha sollevato a causa della sicuramente infelice formulazione.<sup>2</sup>

Ci si vuole invece porre un'altra domanda, che è inevitabile corollario dell'analisi fin qui compiuta: venuta meno l'applicabilità del D.P.C.M., quale sorte è riservata ai principi affermati nella sua vigenza dalla giurisprudenza?

In particolare: in mancanza di requisiti normativamente definiti, quale criterio si applica per decidere se c'è vizio? Ovvero, quali requisiti deve avere un bene per essere idoneo e quindi non viziato?

Non appare possibile affermare che, siccome il D.P.C.M. non si applica ai rapporti "tra privati", ma rimane comunque nell'ordinamento, allora esso continua a rappresentare parametro numerico di riferimento: si tratterebbe, infatti, di una interpretazione palesemente abrogatrice dell'art. 11 e contraria alla esplicita volontà del legislatore.

Ad avviso di chi scrive, appare invece inevitabile concludere che il legislatore ha rinunciato, almeno fino al previsto "riordino della materia", ad una regolamentazione *ex lege* della "idoneità acustica" del fabbricato ed alla fissazione di valori di soglia cui ricollegare una quantificazione "normativa" del "vizio acustico".

---

<sup>2</sup> 1) "Sorti" riguarda gli alloggi o i rapporti? Cosa si intende, nell'uno o nell'altro caso, per "sorti"? E così via...

# Studio Legale Casella e Scudier

## Associazione Professionale

Ma se così è, torna ad assumere la sua piena valenza espansiva la disciplina normativa dei contratti ed in particolare quell'elemento, imprescindibile e fondamentale, che è la volontà delle parti: i valori di soglia vengono concordati tra le parti.

Il venditore deve consegnare un bene avente i requisiti acustici passivi, che contrattualmente si è obbligato a garantire; il compratore ha diritto di ricevere un bene avente i requisiti acustici passivi, per i quali contrattualmente si è obbligato a pagare e che costituiscono quindi una delle componenti del corrispettivo.

E' una conclusione coerente con i principi della giurisprudenza sopra esaminata: ad un dato livello di "idoneità acustica" corrisponde un dato livello di "valore" dell'edificio e quindi di prezzo.

Soprattutto, è una conclusione coerente con i più recenti interventi normativi in materia di edilizia.

Identico criterio, ad esempio, è stato introdotto dal legislatore per la disciplina di un altro requisito dell'edificio, cioè il rendimento energetico.

Nel D.M. 26 giugno 2009, contenente le "Linee Guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici" si legge infatti che *"sono elementi essenziali del sistema...: a) i dati informativi che devono essere contenuti nell'attestato di certificazione energetica...che consentano ai cittadini di valutare e raffrontare la prestazione energetica dell'edificio in forma sintetica e anche non tecnica"* (art. 4 comma 1) e si prevede il monitoraggio dell'applicazione della normativa *"finalizzato a garantire le più efficaci modalità di trasferimento delle informazioni nei confronti degli acquirenti e dei conduttori degli immobili"* (art. 5 comma 3 lettera a).

Ancora più esplicitamente, nell'Allegato A al Decreto si legge che il sistema di certificazione energetica mira a *"fornire informazioni...per acquisti e locazioni di immobili che tengano adeguatamente conto della prestazione energetica degli edifici"* (art. 1); e ancora, *"l'attestato di certificazione energetica degli edifici, con*

# Studio Legale Casella e Scudier

## Associazione Professionale

*l'attribuzione di specifiche classi prestazionali, è strumento di orientamento del mercato...in un bilancio costi/benefici" (art. 7).*

Con l'ulteriore e conseguente corollario, per il quale *"il proprietario dell'edificio, consapevole della scadente qualità energetica dell'immobile, può scegliere di ottemperare agli obblighi di legge attraverso una sua dichiarazione in cui afferma che: - l'edificio è di classe energetica G; i costi per la gestione energetica dell'edificio sono molto alti":* con il che non viene affatto vietata la compravendita di un siffatto immobile, ma *"mantenendo la garanzia di una corretta informazione dell'acquirente" (art.9).*

Nella medesima direzione conducono, tornando all'acustica, i lavori della Commissione UNI ai fini della "Classificazione acustica delle unità immobiliari".

Nella bozza di norma UNI in discussione - ed ormai prossima alla approvazione finale - viene infatti introdotta una classificazione che distingue le prestazioni acustiche in una scala di quattro classi da "ottime" a "modeste", cui si aggiunge una valutazione "non classificabile" per caratteristiche peggiori della classe IV.

Viene previsto uno specifico obbligo, per il soggetto che è in possesso del titolo autorizzativo edilizio, di dichiarare la classe dell'unità immobiliare, sulla base delle indicazioni fornitegli dal tecnico competente attraverso il rapporto di verifica acustica.

Viene precisato, in piena rispondenza a quanto fin qui ricordato, che "la classificazione acustica di un sistema edilizio consente di informare compiutamente i futuri utilizzatori sulle caratteristiche dell'edificio che andranno ad abitare<sup>3</sup> e di tutelare i vari soggetti che intervengono nel processo

---

<sup>3</sup> *La necessità che il requisito acustico, essendo "inerente" al bene immobile, debba essere oggetto di adeguata pubblicità ai terzi è stata ben presente anche alla giurisprudenza, tanto che in Tribunale Milano 23 aprile 2007 si legge che l'inadeguatezza acustica accertata dal Giudice, in quanto diminuisce il valore del bene, "dovrà essere resa nota agli eventuali successivi acquirenti del bene"; tuttavia, quella sentenza non ha poi adottato alcun provvedimento per rendere effettivo l'obbligo del proprietario attore di quel giudizio.*

# Studio Legale Casella e Scudier

## Associazione Professionale

edilizio (proprietari, progettisti, costruttori, venditori, produttori, ecc.) da possibili successive contestazioni”.

Quest’ultima affermazione porta ad affrontare un’ultima tematica.

In un contesto normativo, in cui il bene immobile “deve” possedere requisiti definiti, in cui cioè l’acquirente intende (ha diritto di) ottenere con il contratto di compravendita un ben preciso *risultato*, diventa inevitabile una riflessione finale, ma tutt’altro che secondaria, sul ruolo dei soggetti coinvolti nel processo edilizio, ed in particolare dei professionisti incaricati della progettazione, della direzione lavori, del collaudo.

Se il bene che esce dal processo edilizio deve possedere requisiti oggettivi predefiniti e misurabili, è giocoforza affermare che il possesso di quei requisiti rappresenta un parametro vincolante per il professionista nello svolgimento della sua funzione: e questo dicasi sia per il progettista, sia per il direttore dei lavori, sia per il collaudatore.

Naturalmente, un’affermazione di questo tipo porta con sé innumerevoli questioni relativamente al rapporto che lega il professionista al suo committente: si pensi alla necessità che il progettista riceva precise direttive sul livello di certificazione che il committente vuole conseguire, e che vengano posti parametri economici (di costo dell’opera da progettare) coerenti con il livello di qualità acustica richiesto e commissionato<sup>4</sup>; si pensi ancora alla crescente complessità che assume la funzione di direzione lavori, attraverso la inevitabile ridefinizione delle nozioni di “vigilanza”, “alta sorveglianza”,

---

<sup>4</sup> *Si legge nella bozza di norma UN:” se si considera il fatto che la classificazione acustica si basa su misure fonometriche eseguite al termine dell’opera, risulta di particolare importanza realizzare un progetto previsionale dei requisiti acustici passivi che riesca a stimare al meglio possibile le prestazioni che verranno riscontrate a fine lavori”. Anche il requisito acustico, insomma (ed ovviamente) va progettato.*

# Studio Legale Casella e Scudier

## Associazione Professionale

“operazioni elementari”<sup>5</sup>; si pensi alle conseguenze della “accettazione” dell’opera, o della certificazione di regolare esecuzione.

Senza poter qui approfondire tutte queste specifiche questioni, è comunque certo che si impone una riflessione sul ruolo dei professionisti e sul rapporto con la committenza, nel momento in cui si introduce esplicitamente il principio secondo cui il requisito acustico, caratteristica oggettiva e misurabile del bene, costituisce a tutti gli effetti un “risultato”.

Ci si deve domandare, ad esempio, se troverà ulteriore accelerazione l’ormai decennale affermazione di origine giurisprudenziale, in materia di direzione lavori, secondo cui *“in tema di responsabilità conseguente a vizi o difformità dell’opera appaltata, il direttore dei lavori per conto del committente presta un’opera professionale in esecuzione di una obbligazione di mezzi e non di risultati, ma, essendo chiamato a svolgere la propria attività in situazioni involgenti l’impiego di particolari e peculiari competenze tecniche, deve utilizzare le proprie risorse intellettive ed operative per assicurare, relativamente all’opera in corso di realizzazione, il risultato che il committente - preponente si aspetta di conseguire”* (così ancora recentemente Cass.Civ., sez. II, 24.4.2008 n. 10728); se e come riceverà ulteriore impulso la regola della integrazione tra le prestazioni specialistiche<sup>6</sup>; non da ultimo, ci si deve domandare come tutto questo influirà sulla disciplina economica del rapporto professionale.

Tra fughe in avanti e repentini ripensamenti, tra novità dichiarate ed altre sottointese, si ha insomma conferma, ancora una volta, di come la disciplina del processo edilizio, del “progettare” e del “costruire”, incida profondamente su fenomeni complessi di rilevanza collettiva.

---

<sup>5</sup> Ancora dalla bozza di norma UNI: *“se si intendano ottenere in opera valori paragonabili ai risultati definiti nel progetto, è di fondamentale importanza controllare con attenzione la corretta esecuzione dei lavori. Piccoli errori di posa possono comportare forti scostamenti tra valutazione previsionale e risultato finale”*.

<sup>6</sup> Sempre dalla bozza di norma UNI: *“E’ opportuno che la progettazione dei requisiti acustici, i controlli in corso d’opera e le misure strumentali vengano eseguiti da tecnici dotati di adeguata preparazione nei campi dell’acustica, dell’edilizia e dell’impiantistica”*.

# Studio Legale Casella e Scudier

## Associazione Professionale

### APPENDICE I

#### Tribunale di Milano, sentenza n. 4348/2009

“(omissis)

Ritiene questo giudice che la peculiarità del difetto rappresentato dall'inidoneità dell'insonorizzazione –che interessa la gran parte del bene e, specificatamente, anche le sue parti strutturali e non è suscettibile di sanatoria integrale se non con l'abbattimento e conseguente rifacimento di pareti ed impostazione delle scale, con sconvolgimento radicale dell'alloggio –e dunque la sua indubbia gravità giustifichi un abbattimento dell'attuale valore del medesimo in misura non inferiore al 30%.

Dunque il profilo di danno in parola va quantificato in € 85.500,00= in moneta attuale.

Quanto infine al danno alla persona dell'attore, connesso con la situazione di grave disagio abitativo connesso con la pluralità di vizi e difetti accertati, ritiene che esso appaia sicuramente apprezzabile con specifico riferimento alla carenza in sonorizzazione dell'unità abitativa.

E' emerso in sede istruttoria e risulta confermato in sede di CTU che l'attuale situazione comporta tutta una serie di fastidi ed evidenti alterazioni alle condizioni normali di vita nell'ambito dell'abitazione. Non è dunque consentito escludere la configurabilità di tale voce di danno per la quale la somma di € 10.239,13= (pari alle vecchie £ 20.000.000) appare del tutto congrua (omissis)”.

# Studio Legale Casella e Scudier

*Associazione Professionale*

**Tribunale di Padova, 26.08.2008**

*“(omissis)*

Con atto di citazione notificato il ....., ..... esponeva di aver acquistato dalla convenuta Immobiliare ....., in data ....., un appartamento con garage sito in un condominio in località ....., A seguito della vendita delle altre unità immobiliari contigue alla propria, l'attrice aveva iniziato a percepire una rumorosità di livello abnorme provenire dalle normali occupazioni svolte dagli altri condomini nei propri appartamenti. L'attrice affidava quindi a ..... l'incarico di verificare la corrispondenza dell'immobile ai limiti di isolamento acustico previsti per l'edilizia residenziale dal DPCM 5.12.1997. In data ....., ..... le consegnava la propria perizia, da cui emergeva che sia per l'isolamento al rumore da calpestio, sia per l'isolamento al rumore aereo, sia infine per l'isolamento al rumore degli impianti tecnologici, i limiti previsti dal cit. DPCM non erano stati rispettati. Ciò premesso, .... evocava innanzi a questo Tribunale la Immobiliare ..... affinché, accertata l'esistenza del predetto vizio nell'isolamento acustico dell'immobile, che lo rendeva inidoneo all'uso al quale era destinato e ne diminuiva considerevolmente il valore, la predetta convenuta fosse condannata a rifonderle il 20% del prezzo, nonché a risarcirle il danno esistenziale.

La Immobiliare ..... eccepiva preliminarmente la decadenza e la prescrizione dalla garanzia. Contestava inoltre l'eccessiva rumorosità lamentata dall'attrice, sostenendo comunque che ciò era anche dovuto alle modifiche costruttive che la stessa attrice aveva preteso.

*(omissis)*

Come noto, l'art. 1495 c.c., dedicato ai termini ed alle condizioni per l'azione di garanzia per i vizi della cosa venduta, prevede che il compratore decade dal diritto alla garanzia, se non denuncia i vizi al venditore entro otto giorni dalla scoperta, salvo il diverso termine stabilito dalle parti o dalla legge. Il capoverso aggiunge che la denuncia non è necessaria se il venditore ha riconosciuto l'esistenza del vizio o l'ha occultato. A norma dell'ultimo comma, l'azione si prescrive, in ogni caso, in un anno dalla consegna; ma il compratore, che sia convenuto per l'esecuzione del contratto, può sempre far valere la garanzia, purchè il vizio della cosa sia stato denunciato entro otto giorni dalla scoperta e prima del decorso dell'anno dalla consegna.

E' pacifico -in giurisprudenza- che incombe sull'acquirente l'onere di provare la tempestività della denuncia dei vizi, poiché si tratta di una condizione necessaria per l'esercizio dell'azione (v. Cass. 13.10.1999, n. 11.519, Cass. 28.01.1997 n. 855 e Cass. 5.06.1991 n. 6365).

Per quanto riguarda la nozione di scoperta del vizio (che presuppone la natura non apparente di quest'ultimo), la giurisprudenza è costante nel ritenere che la scoperta può ritenersi raggiunta quando il compratore abbia acquistato la certezza obiettiva della sua esistenza (v. Cass. 20.08.2000 n. 11452 e Cass.

# Studio Legale Casella e Scudier

## Associazione Professionale

14.05.1990 n. 4116). Il termine di decadenza previsto dal cit. art. 1495 c.c. per la denuncia dei vizi della cosa venduta, deve essere riferito alla semplice manifestazione del vizio, e non già alla individuazione della sua causa: esso decorre dal momento in cui il compratore ha acquistato la certezza obiettiva dell'esistenza del vizio (v. Cass. 6.05.2005 n. 9515).

Alla luce di tale principio di diritto, risulta fondata l'eccezione di decadenza sollevata dalla Immobiliare .....

Le attrici hanno infatti acquistato il proprio appartamento entrambe in data ..... Gli appartamenti contigui -dai quali provengono i rumori- sono risultati tutti abitati alla data del ..... La denuncia dei vizi alla Immobiliare ....., è stata effettuata dal legale delle attrici solo con la raccomandata del ..... (v. doc...), e quindi oltre il termine di otto giorni a decorrere dalla cit. data del ..... (epoca in cui, in considerazione della occupazione di tutti gli appartamenti contigui, le attrici devono aver iniziato a sentire i rumori).

Le attrici sostengono che il termine di decadenza di 8 giorni, decorrerebbe dalla data in cui ..... ha consegnato loro la perizia del .....

E' tuttavia una tesi che, alla luce dell'orientamento giurisprudenziale sopra evidenziato, non può essere condivisa, poiché la certezza oggettiva dell'esistenza dell'asserita eccessiva rumorosità, era già direttamente percepibile dalle attrici. La perizia in questione non ha fornito alle attrici la certezza oggettiva dell'esistenza del vizio: ha solo fornito loro una valutazione giuridica.

Pertanto, poiché la denuncia del vizio non è avvenuta entro il termine di 8 giorni dalla scoperta, tutte le domande attoree devono essere respinte a causa della intervenuta decadenza dall'azione di garanzia (anche la domanda risarcitoria è subordinata al rispetto del termine di decadenza previsto dal cit. art. 1495 c.c., v. Cass. 6.12.2001 n. 15841 e Cass. 22.11.2000 n. 15104) (*omissis*)".

# Studio Legale Casella e Scudier

*Associazione Professionale*

**Tribunale di Torino, 23 aprile 2007**

*(omissis)*

I sigg.ri ..... evocavano in giudizio la ..... Costruzioni S.p.a. esponendo:

- che avevano proceduto all'acquisto dalla .... Costruzioni S.p.a. di un alloggio all'interno di un immobile in costruzione;
- che l'alloggio era stato acquistato "sulla carta", come raffigurato da una planimetria loro esibita dalla .... Costruzioni S.p.a.;
- che avevano ricevuto assicurazioni in merito al fatto che il costruttore non avrebbe apportato alcuna modifica rispetto al progetto loro esibito, senza specifica autorizzazione;
- che il bene veniva consegnato in data .....
- che all'atto della consegna veniva eccepita 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 .... Costruzioni S.p.a., 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 ..... Costruzioni S.p.a. 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 .... Costruzioni S.p.a., ed esponeva:

- 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 ..... Costruzioni S.p.a. chiedeva quindi il rigetto di tutte le domande di controparte perché inammissibili o infondate.

*(omissis)*

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

# Studio Legale Casella e Scudier

## Associazione Professionale

debba avere un potere fono isolante 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 fono isolante 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 "...o non è stato realizzato un pavimento galleggiante oppure l'esecuzione 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 compra venduto, 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 .... Costruzioni S.p.a. alla 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 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 ..... 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 pagina 15 dal rogito notarile prodotto in atti (doc. n. .... parte attrice).

# Studio Legale Casella e Scudier

*Associazione Professionale*

Va quindi ridotto il prezzo di acquisto ex art. 1492 c.c. nella misura del 20% e la .... Costruzioni S.p.a. 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 (*omissis*)".

# Studio Legale Casella e Scudier

*Associazione Professionale*

**Tribunale di Milano, 14 dicembre 2000**

“(omissis)

Con citazione, ritualmente notificata,.... conveniva dinanzi al Tribunale di Milano la .... S.p.a., per sentirla condannare all'eliminazione dei vizi e/o difetti, afferenti un appartamento da lei acquistato da detta impresa, sito in ...., tenendola indenne dalle eventuali conseguenze pregiudizievoli, derivanti dall'esecuzione dei lavori, oltre al risarcimento dei danni subiti, ivi incluso il danno biologico ed in subordine, al risarcimento dei danni riguardanti il minor valore dell'immobile, oltre al ristoro dell'ulteriore pregiudizio patito.

Costituitasi in giudizio, la convenuta contestava gli assunti avversari, concludendo per la reiezione delle domande proposte nei suoi confronti perché improponibili, prescritte ed infondate.

Istruita la causa e precisate le conclusioni, la stessa veniva assegnata in decisione.

La domanda proposta dall'attrice è fondata e va pertanto accolta.

..... ha chiesto la condanna della convenuta al risarcimento dei danni per inesatto adempimento della stessa alle obbligazioni di cui agli artt. 1490 e 1497 c.c., a norma dell'art. 1494 c.c.

Resta dunque chiarito che detta azione di inesatto adempimento e di condanna per il pregiudizio economico subito è soggetta alla disciplina di cui all'art. 1495 c.c.

Non può infatti applicarsi la disciplina, relativa all'inadempimento, non avendo la convenuta consegnato un bene appartenente ad un “genus” diverso, con conseguente termine decennale di prescrizione.

Fissate tali premesse, va osservato che l'attrice ha denunciato tempestivamente i vizi riscontrati, entro il termine di otto giorni dalla loro scoperta effettiva, non valendo, in alcun modo, la riserva contenuta nel doc. ...., fasc. .... quale conoscenza dei vizi della cosa, a mente dell'art. 1491 c.c.; la stessa attiene, infatti, ad una doglianza (anche di terzi) relativa alle parti comuni, senza che fosse stata scoperta la loro fondatezza e la loro causa.

Vanno quindi disattese le eccezioni di decadenza e improponibilità delle domande dell'attrice, sollevate dalla ....S.p.a., anche perché quest'ultima, come emerge dalla sua memoria ....., ha espressamente riconosciuto l'esistenza del difetto di insonorizzazione.

In prosieguo, va chiarita la nullità del supplemento di CTU esperita, atteso che nel verb. di ud. ...., non risulta fissato il termine di inizio delle operazioni peritali, né quest'ultimo risulta comunicato al CT di parte convenuta, nonostante la lettera in data ....., con conseguente impossibilità per quest'ultimo di far valere la propria difesa tecnica.

# Studio Legale Casella e Scudier

## *Associazione Professionale*

In ogni caso, dalla prima CTU esperita, è emerso che per l'impossibilità di rimediare ai vizi acustici dell'immobile, lo stesso deve considerarsi deprezzato del 20% del suo valore, pari a Lire 72.980.000 (20% su Lire 364.902.000).

Pertanto, pur non potendosi aggiungere, a tale importo, l'ulteriore somma di Lire 27.840.000 per difetto dell'impianto idrosanitario, per l'accertata nullità del secondo mezzo istruttorio, lo stesso va rivalutato equitativamente fino a Lire 85.000.000, oltre interessi compensativi, al tasso del 5%, limitando la pronuncia, in punto *quantum debeat*, a tale minore importo, ex art. 277, II comma, c.p.c., e disponendo la prosecuzione dell'istruttoria con separata ordinanza, riservandosi di statuire, all'atto della pronuncia definitiva, in ordine alle spese processuali e di CTU (*omissis*)".

## APPENDICE II COMPRAVENDITA

### 1. Garanzia per vizi della cosa venduta

Soggetti del rapporto (art. 1490 c.c.)



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

Oggetto della garanzia (art. 1490 c.c.)



**vizio: alterazione nella struttura, nella forma o nella composizione, derivante da difetti di fabbricazione, formazione o produzione, tali da rendere la cosa inidonea all'uso cui è destinata o da diminuirne in modo apprezzabile il valore**

Rimedi previsti a tutela del compratore (art. 1492 c.c.)

**1. azione di risoluzione del contratto (c.d. azione redibitoria): ai fini del suo esercizio è irrilevante la colpa del venditore; l'inadempimento del venditore deve essere di non scarsa importanza; effetti della risoluzione del contratto sono l'obbligo del venditore di restituire il prezzo e l'obbligo del compratore di restituire la cosa, ove non sia perita in conseguenza dei vizi**

**in alternativa**

**2. azione di riduzione del prezzo (c.d. azione estimatoria): il prezzo della cosa viene diminuito nella misura percentuale in cui il vizio incide sul valore della cosa stessa**

**in ogni caso**

**3. azione di risarcimento del danno: i vizi devono essere imputabili al venditore a titolo di colpa; sono risarcibili anche i danni derivati dai vizi della cosa**

**Studio Legale Casella e Scudier**  
*Associazione Professionale*

**Termini e condizioni per l'esercizio delle azioni a tutela del compratore (art. 1495  
c.c.)**



- denuncia entro 8 giorni dalla scoperta**
- prescrizione dell'azione in un anno dalla consegna della cosa: il compratore che sia convenuto per l'esecuzione del contratto può sempre far valere la garanzia, purchè il vizio sia stato denunciato entro 8 giorni dalla scoperta e prima del decorso di un anno dalla consegna**

## COMPRAVENDITA

### 2. Mancanza di qualità della cosa venduta

**Soggetti del rapporto (art. 1497 c.c.)**



- venditore
- compratore

**Oggetto della garanzia (art. 1497 c.c.)**



- mancanza di qualità essenziali: attributi indispensabili per l'uso cui la cosa è normalmente destinata, anche se non specificamente pattuiti dai contraenti
- mancanza di qualità promesse: attributi, diversi da quelli essenziali per l'uso cui la cosa è normalmente destinata, che il bene deve avere secondo l'implicita o esplicita previsione contrattuale

**Rimedi previsti a tutela del compratore (art. 1497 c.c.)**

- risoluzione del contratto: la risoluzione del contratto può essere domandata se il difetto eccede i limiti di tolleranza stabiliti dagli usi
- azione di riduzione del prezzo: parte della dottrina ritiene applicabile alla mancanza di qualità anche l'azione estimatoria

**Termini e condizioni per l'esercizio dell'azione (art. 1497 c.c.)**



- denuncia entro 8 giorni dalla scoperta
- prescrizione dell'azione in un anno dalla consegna della cosa: il compratore che sia convenuto per l'esecuzione del contratto può sempre far valere la garanzia, purchè il vizio sia stato denunciato entro 8 giorni dalla scoperta e prima del decorso di un anno dalla consegna

## COMPRAVENDITA

### 3. Aliud pro alio

Soggetti del rapporto



- venditore
- compratore

Oggetto del rimedio



**aliud pro alio: la giurisprudenza e la dottrina individuano l'aliud pro alio nella consegna di una cosa diversa da quella specifica dedotta in contratto ovvero nella consegna di una cosa appartenente ad un genere o sottogenere diverso da quello pattuito o ancora nelle ipotesi in cui la diversità del bene non riguardi la sua materialità, ma un suo attributo giuridico (ad es. certificato di agibilità)**

Rimedi a tutela del compratore



- ordinari rimedi di inadempimento contrattuale ex artt. 1218 e 1453 c.c.:**
- azione di adempimento del contratto
  - azione di risoluzione del contratto
  - azione di risarcimento del danno

Termini e condizioni per l'esercizio del rimedio



**non trovano applicazione i brevi termini di decadenza e di prescrizione di cui all'art. 1495 c.c., ma valgono le regole generali**

## APPALTO

### 1. Difformità e vizi dell'opera

Soggetti del rapporto (art. 1667 c.c.)



- committente
- appaltatore

Oggetto della garanzia (art. 1667 c.c.)



- **difformità: qualsiasi discordanza dalle prescrizioni contrattuali**
- **vizio: alterazione morfologica o funzionale che impedisce il buon funzionamento e l'appropriata utilizzazione dell'opera e che ne diminuisce pertanto l'utilità, il pregio ed il valore**

Rimedi a tutela del committente (art. 1668 c.c.)



- 1. eliminazione dei vizi a spese dell'appaltatore: azione equiparabile all'azione di esatto adempimento ex art. 1453 c.c.**

in alternativa

- 2. azione di riduzione del prezzo: azione volta a ripristinare l'equilibrio sinallagmatico tra le prestazioni alterato dalla presenza di vizi e difformità**

in ogni caso

- 3. azione di risarcimento del danno: azione del tutto autonoma rispetto alle altre azioni, esperibile anche nel caso in cui gli altri rimedi non siano invocabili o non siano stati invocati**

# Studio Legale Casella e Scudier

*Associazione Professionale*

**4. azione di risoluzione del contratto: può essere esercitata solo se i vizi dell'opera sono tali da renderla del tutto inidonea all'uso cui è destinata**

**Termini e condizioni per l'esercizio delle azioni a tutela del committente**

- denuncia delle difformità e vizi entro 60 giorni dalla scoperta
- prescrizione dell'azione in due anni dalla consegna dell'opera: il committente convenuto per il pagamento può sempre far valere la garanzia, purchè le difformità e i vizi siano stati denunciati entro 60 giorni dalla scoperta e prima che siano decorsi i due anni dalla consegna

## APPALTO

### 2.Rovina e difetti di cose immobili

Soggetti del rapporto (art. 1669 c.c.)



- committente / aventi causa / acquirente
- appaltatore / venditore-costruttore
- progettista / direttore dei lavori

Oggetto della garanzia (art. 1669 c.c.)



**gravi difetti verificatisi nel corso di dieci anni dal compimento dell'opera: sia vizi che incidono in misura sensibile sugli elementi essenziali delle strutture dell'opera, sia vizi che riguardano elementi secondari e accessori (impermeabilizzazione, rivestimenti, infissi, pavimentazione, impianti etc.), ove siano tali da compromettere la funzionalità e l'abitabilità dell'opera e siano eliminabili solo con lavori di manutenzione, ancorchè ordinaria**

**Rimedi a tutela del committente / aventi causa / acquirente (art. 1669 c.c. – art. 2058 c.c.)**



**1. richiesta di condanna dell'appaltatore / venditore-costruttore al pagamento della somma corrispondente alle opere necessarie per l'eliminazione dei vizi**

**in alternativa**

**2. richiesta di condanna dell'appaltatore / venditore-costruttore all'eliminazione dei difetti dell'opera**

**Termini e condizioni per l'esercizio delle azioni a tutela del committente / aventi causa / acquirente (art. 1669 c.c.)**



- denuncia entro un anno dalla scoperta
- prescrizione dell'azione in un anno dalla denuncia