

Tribunale di Reggio Emilia; sentenza 29/09/2011, n. 1435/2011; Giud. Gattuso.;

Compravendita immobiliare – azione di accertamento di vizi inerenti all’isolamento acustico – disapplicazione della disciplina di cui al d.p.c.m. 5/12/1997, disposta dall’art. 11, co. 5 l. 7/7/2009, n. 88 ed estesa dall’art. 15 della l. 4/6/2010 n. 96 anche ai rapporti pregressi – inammissibilità della domanda giudiziale – insussistenza – applicazione della disciplina generale prevista dagli artt. 1490 e 1491 c.c. – sussistenza – applicazione delle norme tecniche di insonorizzazione degli edifici e dei canoni tecnici sulle sorgenti sonore suggerite dalle ordinarie regole dell’arte – sussistenza.

In ipotesi di compravendita immobiliare, la disapplicazione della disciplina di cui al D.P.C.M. 5 dicembre 1997, disposta dall’art. 11, co. 5 l. 7 luglio 2009, n. 88 ed estesa dall’art. 15 della l. 4 giugno 2010, n. 96 anche ai rapporti pregressi, non comporta alcun vuoto normativo in ordine all’accertamento di vizi inerenti all’isolamento acustico dell’immobile, poiché la materia trova specifica regolamentazione nella disciplina prevista dagli artt. 1490 e 1491 c.c. in materia di vizi della cosa compravenduta; in carenza di una specifica disciplina di natura tecnica, l’accertamento dell’eventuale responsabilità per un vizio inerente all’isolamento acustico deve essere attuato tenendo conto delle norme tecniche di insonorizzazione degli edifici e dei canoni tecnici sulle sorgenti sonore suggerite dalle ordinarie regole dell’arte.

Omissis

Concisa esposizione delle ragioni della decisione

Con atto di citazione regolarmente notificato il 26/3/2010, gli attori convenivano in giudizio Edilizia Gs. s.r.l. esponendo d’aver acquistato dalla stessa nel corso del 2006 rispettivamente quattro immobili siti in Montecavolo di Quattro Castella, costituiti da villette a schiera su due piani con cortile pertinenziale; che dopo essere stati immessi nel possesso degli immobili avevano percepito «anomalie in ordine al-

l’isolamento acustico»; che tali anomalie erano state verificate con accertamento tecnico preventivo promosso nel 2008 avanti a questo tribunale a norma dell’art. 696 bis c.p.c. (n. 6353/08, conclusosi nel dicembre 2009); chiedevano per conseguenza al tribunale di «accertare la sussistenza di un vizio da carenza isolamento termico» e la conseguente condanna della convenuta al risarcimento dei danni patiti mediante il pagamento complessivo della somma di € 140.000,00 (ripartita tra gli attori in ragione dell’immobile da ognuno acquistato), oltre ad interessi legali e rivalutazione monetaria ed oltre alle spese di accertamento tecnico preventivo e di lite.

Si costituiva la convenuta con comparsa di risposta nella quale rappresentava d’aver tentato una conciliazione ante causa con gli attori, in ragione della natura e della funzione del procedimento a norma dell’art. 696 bis c.p.c. e dell’esito del medesimo, avendo raggiunto un accordo con una dei promotori del ricorso (Castagnetti Chiara), alla quale era stato pagato l’importo onnicomprensivo di € 6.000,00, mentre non era stato raggiunto, invece, alcun accordo con gli attori a cagione delle loro pretese eccessive; che, in ogni caso, la domanda giudiziale doveva essere ritenuta inammissibile in ragione del mutato quadro normativo, essendo entrata in vigore dal 29/7/2009 la nota novella per cui «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» (art. 11, co. 5 lg. 7/7/2009, n. 88); osservava comunque, nel merito, come il c.t.u. avesse segnalato l’importo necessario per eliminare i pretesi vizi (€ 7.500,00 per ogni villetta e, dunque, complessivamente € 30.000,00), segnalando l’ulteriore voce di risarcimento per il minor valore dell’opera soltanto in via eventuale, «qualora, a modifiche apportate, permanesse una carenza d’isolamento acustico».

...

La domanda giudiziale svolta dagli attori è fondata e meritevole d’accoglimento per le ragioni e nei limiti di seguito esposti.

Appare, innanzitutto, indispensabile riassumere brevemente i mutamenti intervenuti sotto il profilo normativo, posto che gli stessi, come noto, hanno dato luogo a considerevoli incertezze interpretative e, in questa prima fase, a difformi orientamenti giurisprudenziali.

Il menzionato art. 11, co. 5 Legge 7/7/2009, n. 88, in vigore, come detto, dal 29/7/2009 (introdotta nella delega al Governo per il riordino della disciplina in materia di inquinamento acustico al fine di garantire l'applicazione delle disposizioni contenute nella direttiva 2002/49/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 25 giugno 2002, la quale assume tra i propri obiettivi «un elevato livello di tutela della salute e dell'ambiente»), come noto disapplica il DPCM 5/12/1997 disponendo 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». Sotto il profilo della sua applicazione, si è registrato, nella prima fase, un orientamento giurisprudenziale, fondato sull'interpretazione letterale della norma, volto a ritenere comunque che la disapplicazione del DPCM 5/12/1997 fosse operante soltanto nei rapporti sorti successivamente alla data del 29/7/2009 (dunque non, ad es., in relazione al rapporto negoziale oggetto della presente controversia).

Dopo la notifica dell'atto di citazione, tuttavia, è entrata in vigore (in data 10/7/2010) la successiva legge 4/6/2010 n. 96 (art. 15) con la quale l'art. 11, co. 5, L. 7/7/2009, n. 88 viene sostituito dal seguente: «in attesa dell'emanazione dei decreti legislativi di cui al comma 1, l'articolo 3, comma 1, lettera e), della legge 26 ottobre 1995, n. 447, si interpreta nel senso che la disciplina relativa ai requisiti acustici passivi degli edifici e dei loro componenti non trova applicazione nei rapporti tra privati e, in particolare, nei rapporti tra costruttori-venditori e acquirenti di alloggi, fermi restando gli effetti derivanti da pronunce giudiziali passate in giudicato e la corretta esecuzione dei lavori a regola d'arte asseverata da un tecnico abilitato».

Tale normativa è stata oggetto di critica da parte di chi ne ha sottolineata la verosimile illegittimità costituzionale - quantomeno sotto il profilo dell'irragionevolezza -, posto che nella specie il legislatore avrebbe arbitrariamente distorto la tipica funzione dell'interpretazione autentica, con il connaturato effetto retroattivo, non essendo intervenuto a dirimere un contrasto interpretativo ma avendo, per contro, inteso unicamente modificare la disciplina previgente (cfr. Corte Costituzionale sentenza n. 155 del 1990 per cui «l'irretroattività costituisce un principio generale del nostro ordinamento - art. 11 preleggi - e, se pur non elevato, fuori della materia penale, a dignità costituzionale - art. 25, secondo comma, Cost. -, rappresenta pur sempre una regola essenziale del sistema a cui, salva un'effettiva causa giustificatrice, il legislatore deve ragionevolmente attenersi, in quanto la certezza dei rapporti preteriti costituisce un indubbio cardine della civile convivenza e della tranquillità dei cittadini»).

Ciò posto, si deve rilevare, in ogni caso, come la presente controversia intercorrente tra il costruttore-venditore e gli acquirenti trovi la propria specifica regolamentazione nella disciplina prevista dagli artt. 1490 e 1491 c.c. in materia di vizi della cosa compravenduta, posto che tale disciplina generale certamente si applica all'unità immobiliare con difetti sotto il profilo dei requisiti acustici. Le novelle menzionate, infatti, in tutta evidenza non affermano che l'unità immobiliare affetta da vizi sia esente dall'applicazione della normativa sulla compravendita, o da quella sulla responsabilità extracontrattuale, non stabilendo che ogni ipotetico difetto costruttivo sul piano acustico non sia un vizio a norma degli artt. 1490, ss c.c..

La disapplicazione - anche ai rapporti pregressi - della disciplina di cui al D.P.C.M. non comporta, dunque, alcun vuoto normativo in ordine alla valutazione dei vizi richiamati, comportando soltanto che quei vizi debbano essere valutati alla stregua delle ordinarie regole dettate dalle norme giuridiche contenute nel codice civile. L'accertamento dell'eventuale responsabilità per un vizio, anche in seguito alle richiamate vicende normative, dovrà essere attuato, allora, tendendo conto delle norme tecniche di insonorizzazione degli edifici e dei canoni tecnici sulle sorgenti sonore suggerite dalle ordinarie regole dell'arte (e da alcuni si è pure evi-

denziato come nella letteratura tecnica si rinvenivano numerosi esempi di discipline in materia di requisiti acustici degli edifici, anche risalenti, persino più restrittive rispetto ai valori di cui al D.P.C.M. 14/11/1997, così che la disapplicazione di quest'ultimo potrebbe comportare, paradossalmente, meno una riduzione che un aggravamento della responsabilità del venditore per i vizi dell'immobile compravenduto). Sotto tale profilo appare, dunque, del tutto infondata l'eccezione di parte convenuta di «inammissibilità ed improcedibilità» dell'azione per «cessata materia del contendere».

Tali considerazioni inducono, per inciso, pure ad un giudizio di irrilevanza della questione di legittimità costituzionale dell'art. 15 lett. c) Legge 4/5/2010 n.96 (non eccepita dalle parti, ma della cui non manifesta infondatezza si è già detto).

Si deve rilevare, ancora, l'inconsistenza dell'eccezione, sollevata dalla convenuta, di inammissibilità della pretesa mutatio libelli per avere gli attori precisato le loro conclusioni, alla prima udienza del 9/12/2010, con riferimento alle regole del buon costruire e delle regole dell'arte (senza più menzionare i valori di cui al D.P.C.M. 14/11/1997). Nella specie, difatti, sin dall'atto di citazione gli attori hanno lamentato e richiesto l'accertamento di «anomalie in ordine all'isolamento acustico» chiedendo al tribunale di «accertare la sussistenza di un vizio da carente isolamento termico», ogni riferimento a fonti normative non concretando alcun vincolo per il giudice ed ogni mutamento della qualificazione giuridica del fatto o dei parametri normativi di riferimento non implicando alcuna mutatio della domanda giudiziale.

Da ultimo, si deve osservare come, nella ricerca dei parametri tecnici, delle regole del buon costruire e delle regole dell'arte in materia di insonorizzazione degli edifici e di canoni tecnici sulle sorgenti sonore, in linea di principio non appaia neppure precluso al giudice – nella sua ricerca delle regole dell'arte - assumere quale parametro di riferimento anche gli stessi dati tecnici già menzionati nel D.P.C.M. 14/11/1997, inteso quale stato dell'arte tecnico medio, cui far riferimento – ben inteso – quale parametro tecnico di riferimento, pur assumendone il difetto di valenza normativa.

...

Ciò posto sul piano della ricostruzione del quadro normativo, con riguardo al merito si deve osservare come dalla relazione depositata dal consulente nominato dall'ufficio in sede di accertamento tecnico preventivo – i cui esiti non sono stati persuasivamente criticati dalle parti in causa – si desumano diversi obiettivi difetti della cosa.

In particolare, con riguardo all'isolamento acustico di facciata, il c.t.u. ha verificato una coibenza acustica pari a 33 db, imputabile alla «imperfetta tenuta dei serramenti» (peraltro la serramentistica risulta «non certificata ai fini acustici»).

Il c.t.u. ha pure osservato come il modello di porta blindata utilizzato presentasse coibenza inferiore a 40 db, che tuttavia a suo dire corrispondeva al modello reperibile sul mercato all'epoca della costruzione. Tale ultimo giudizio non appare del tutto condivisibile. Dalla relazione tecnica di valutazione dei requisiti acustici passivi di un edificio del 4/8/2009, allegata alla relazione del consulente, si rileva infatti che «la porta blindata impiegata se correttamente montata dovrebbe presentare un potere fonoisolante RW pari a 33 Db, come indicato sulla targhetta su di essa apposta» (allegato n. 8 alla relazione dell'accertamento tecnico preventivo). Poiché i tecnici escludono che la capacità fonoassorbente sia ridotta a cagione di un'errata posa, ne consegue che la porta non presenta le caratteristiche tecniche vantate. Le difficoltà, riferite dal c.t.u., di reperire una porta maggiormente isolante non inficiano in alcun modo la complessiva valutazione della rumorosità dell'immobile compravenduto: sia perché permane il giudizio negativo in ordine alla tenuta dei serramenti; sia perché appare generica l'affermazione di un'impossibilità di reperire una porta blindata migliore sul «mercato» (europeo? italiano? di Reggio Emilia?) «all'epoca della costruzione» (2006, dunque molto oltre l'emanazione del D.P.C.M. 14/11/1997, allora in vigore, che come noto prescriveva indici di fonoassorbenza uguali o superiori ai 40 Db); sia perché a fronte della natura dei diritti tutelati (rilevanti anche ex art. 32 Cost.) l'indefinito riferimento alle esigenze del mercato non appare dirimente (in ogni caso, come rappresentato dallo stesso c.t.p. della convenuta, quest'ultima si è offerta di sostituirlo, riconoscendo così implicitamen-

te il vizio); sia, infine, perché, come detto, resta il fatto che la porta blindata reca l'indicazione di un più congruo potere fonoisolante, di fatto non sussistente.

Il c.t.u., per contro, ha osservato una corretta capacità isolante fra proprietà adiacenti e l'insussistenza di emissioni nocive dagli impianti tecnologici (mentre non ha ritenuto necessario verificare il livello di rumore da calpestio poiché trattasi di villette di unica proprietà da terra a tetto).

Come detto, tali dati tecnici possono essere posti alla base della presente decisione apparendo assodati e non essendo stati persuasivamente criticati dalle parti. Non appare, in particolare, convincente la critica di parte attrice per cui il consulente tecnico non avrebbe effettuato i rilievi su ogni villetta, ma solo a campione su una, posto che gli attori non hanno segnalato, neppure nell'atto di citazione e nelle successive memorie, sensibili differenze tra queste. Deve respingersi, inoltre, l'istanza degli attori di ricusazione del c.t.u. – già valutata dal giudice nel corso dell'accertamento tecnico preventivo –, in quanto del tutto infondata e, in ogni caso, non sorretta da alcuna specifica critica delle risultanze dell'accertamento.

Con riguardo alla valutazione giuridica di tali dati obiettivi, si deve ritenere, per concludere, che la «imperfetta tenuta dei serramenti» e l'insoddisfacente modello di porta blindata prescelto, i quali comportano una coibenza acustica limitata a soli 33 db, configurino un vizio rilevante a norma dell'art. 1490 c.c..

...

All'accertamento del vizio consegue la necessità di accogliere la domanda giudiziale proposta dagli attori volta al risarcimento dei danni patiti. Dall'esame degli atti è possibile una precisa quantificazione del danno, avendo il consulente dato congrua e specifica indicazione delle opere da eseguire al fine di conseguire un soddisfacente livello di coibentazione riducendo la rumorosità a livelli accettabili. Il c.t.u. ha segnalato la necessità di sostituire i vetri alle finestre e di registrare opportunamente le battiture migliorando le guarnizioni, ed ha indicato un costo «per ogni unità abitativa» pari ad € 4.000,00; ha segnalato la necessità di sostituire la porta blindata, con un costo pari ad € 2.379,60; ha segnalato la necessità di sostituire la presa d'aria nell'angolo cottura, con un costo

di € 500,00. Tenuto conto di un ulteriore danno da disagi per l'esecuzione di tali opere, il c.t.u. ha quindi quantificato il danno in € 7.500,00 per ogni unità abitativa.

Non può ritenersi fondato il rilievo di parte attrice con riguardo ad ulteriori danni conseguenti ad una pretesa «ineliminabilità» dei vizi che non trova alcun fondamento nella c.t.u., la quale ha segnalato, per contro, che di un minor valore dell'opera potrebbe parlarsi soltanto «qualora, a modifiche apportate, permanesse una carenza d'isolamento acustico»; dunque l'ulteriore voce di risarcimento, lungi dall'essere accertata, è ipotizzata soltanto in via del tutto eventuale.

Non appaiono persuasivi neppure ulteriori e diversi rilievi delle parti. In particolare la doglianza riferita ad una pretesa mancata liquidazione del danno con riguardo alle «finestre poste al primo piano delle villette» non può essere vagliata in quanto allegata per la prima volta tardivamente nella seconda memoria istruttoria ex art. 183 VI comma c.p.c, mentre non ve n'era riferimento alcuno né in atto di citazione né nella prima memoria istruttoria (nonostante sia stata richiamata la relazione del c.t.u. ove il costo per i serramenti era indicato espressamente «per ogni unità abitativa»). Con riguardo ad ulteriori danni non patrimoniali non è stata allegata dagli attori alcuna specificazione e non è dedotta alcuna prova. Non appare convincente, infine, neppure l'assunto di parte convenuta per cui la liquidazione del danno dovrebbe avere riguardo ad un documento di parte (preventivo redatto da impresa di sua fiducia) e non alla stima del consulente dell'ufficio.

Ne consegue la condanna della convenuta al pagamento di € 7.500,00 in favore di C. Angelo e R. Simona in solido; di € 7.500,00 in favore di Co. Matteo e L. Raffaella in solido; di € 7.500,00 in favore di Fe. Massimiliano e Fr. Morena in solido; di € 7.500,00 in favore di Ga. Monica; oltre rivalutazione dal 15/6/2006 ed interessi sulla somma progressivamente rivalutata mese per mese (sulla base degli indici ISTAT), sino al saldo.

La condanna alla rifusione delle spese di lite (comprendente delle spese per il c.t.p. nella fase dell'accertamento tecnico preventivo) segue la soccombenza, nella misura indicata in dispositivo tenuto conto del valore liquidato (non si

rinvengono ragioni per una compensazione, neppure parziale, risultando che l'importo offerto dalla convenuta ante causa era comunque inferiore a quanto effettivamente accertato in questa sede e già desumibile dall'accertamento tecnico preventivo). Anche le spese di accertamento tecnico preventivo devono essere poste definitivamente in capo alla convenuta.

P.Q.M.

Il Tribunale, respinta ogni contraria istanza ed eccezione, definitivamente pronunciando CONDANNA Edilizia Gs. S.r.l. in persona del legale rappresentante pro tempore al pagamento di € 7.500,00 a C. Angelo e R. Simona in solido; di € 7.500,00 a Co. Matteo e L. Raffaella in solido; di € 7.500,00 a Fe. Massimiliano e Fr. Morena in solido; di € 7.500,00 a Ga. Monica; oltre rivalutazione ed interessi come indicati in parte motiva.

CONDANNA altresì Edilizia Gs. S.r.l. in persona del legale rappresentante pro tempore al pagamento delle spese processuali del presente giudizio liquidate in favore degli attori in solido in € 4.216,40 per spese nella fase dell'accertamento tecnico preventivo ed in € 3.402,00 per il giudizio di merito, di cui € 1.700,00 per onorari, € 1.702,00 per diritti ed € 0,0 per spese ed oltre IVA e CPA e rimborso per spese generali ai sensi della vigente TF;

PONE le spese per il c.t.u. nell'accertamento tecnico preventivo definitivamente a carico della convenuta.

Reggio Emilia, 29/9/2011.

*