



CAMMINO DIRITTO

Rivista di informazione giuridica
<https://rivista.camminodiritto.it>



CATTIVA INSONORIZZAZIONE DELL'IMMOBILE: RISPONDONO COSTRUTTORE, PROGETTISTA ED ESECUTORE

Il Tribunale di Savona con sentenza n. 532 del 2018 ha riconosciuto il diritto al risarcimento del danno in capo al proprietario per il pregiudizio patito derivante dall'acquisto di un immobile privo dei requisiti minimi richiesti in materia di insonorizzazione

di **Maria Erica Gangi**
IUS/15 - DIRITTO PROCESSUALE CIVILE
Articolo divulgativo - ISSN 2421-7123

Direttore responsabile
Raffaele Giaquinto

Publicato, Lunedì 21 Gennaio 2019

Indice: 1. Inquadramento sistematico della vicenda: la decisione resa dal Tribunale di Savona; 2. Il ruolo della perizia del CTU: la legge sui minimi quantitativi in punto di inquinamento acustico e successivi correttivi; 3. Indagine circa l'applicabilità della disciplina civilistica degli artt. 1667 e 1669 c.c.; 4. Natura del contratto stipulato e profili di responsabilità.

1. Inquadramento sistematico della vicenda: la decisione resa dal Tribunale di Savona

Il Tribunale di Savona con la pronuncia n. 532/2018 è intervenuto su questione di peculiare rilevanza nella misura in cui ha riconosciuto il diritto al risarcimento del danno in capo all'attore per il pregiudizio patito dall'aver acquistato un immobile privo dei requisiti minimi richiesti in materia di insonorizzazione. Rinvenendo in detto danno un minus circa il godimento pieno ed effettivo del bene nonché una lesione in termini patrimoniali, atteso che il valore versato a titolo di corrispettivo per il perfezionamento dell'acquisto – stante il difetto dichiarato – si palesa sproporzionato ed ingiusto sì da giustificare una condanna in solido in capo ai convenuti afferente il valore differenziale tra quanto ricevuto e l'effettiva stima dell'immobile alla luce del vizio dichiarato e accertato dalla perizia resa dal CTU.

Al fine di rendere quanto più intellegibile possibile la questione pare opportuno procedere ad un inquadramento sistematico della stessa da collocare nella disciplina in materia di appalto a norma degli artt. 1655 e ss. c.c.

Più precisamente il legislatore definisce detto negozio d'opera di durata come il contratto con il quale una parte assume a proprio carico il compimento di un'opera o di un servizio a fronte di un corrispettivo di denaro facendosi carico tanto dell'organizzazione che della gestione della stessa.

Il rapporto si incardina tra l'appaltatore e il committente: il primo – sebbene dotato di ampi poteri circa la realizzazione dell'opera, nonché titolato di un c.d. Jus variandi da esercitare durante l'esecuzione e giustificato dalla fluidità dello schema contrattuale – non può apportare rilevanti variazioni sulle modalità convenute con il secondo tranne che questi (committente) non le abbia approvate per iscritto. Di dette limitazioni v'è traccia nell'art. 1659 c.c. per quanto – ad onor del vero – va riconosciuto come la giurisprudenza sempre più di frequente abbia provveduto a dare interpretazione meno sistematica e più sostanziale di detto dato normativo. In questi termini, infatti, l'orientamento giurisprudenziale ricorrente riconosce al contratto d'appalto una natura “in divenire” talché possa ammettersi e legittimarsi maggior potere gestorio in capo all'appaltatore in

specie ove questi debba apportare delle immediate variazioni all'esecuzione dell'opera giustificate da una miglior resa complessiva nonché da una conoscenza e competenza che, certamente, può ritenersi maggiore rispetto a quella del committente.

Sono proprio detti arresti pretori che hanno portato ad ammettere uno Jus Variandi in capo all'appaltatore che non configura un abuso nei confronti del committente ma, tutt'altro, deve intendersi come attività realizzata in suo favore e nel di lui stretto interesse.

In materia di appalto norma cardine – posta a vessillo del committente - è l'art. 1667 c.c. rubricato difformità e vizi dell'opera che statuisce sull'appaltatore il dovere di garantire il committente circa le difformità e i vizi della stessa; tuttavia il legislatore precisa che la garanzia non sia dovuta quantunque il secondo abbia accettato l'opera nonostante l'evidenza di vizi e difformità sì, quindi, da precluderne qualsivoglia azione successiva.

L'azione in commento è soggetta ad un termine di prescrizione breve: sessanta giorni dalla scoperta del vizio entro cui denunciare lo stesso e due anni entro cui esercitare l'azione civile decorrenti dal giorno della consegna dell'opera.

La disciplina testé ricostruita va compendiata da quanto statuito dall'art. 1669 c.c. in materia di rovina e difetti di cose immobili laddove riconosce che, trattandosi di beni di lunga durata, l'appaltatore è parimenti tenuto a rispondere in favore del committente se nel corso di anni dieci dal compimento dell'opera questa presenti vizi imputabili al suolo o a difetto di costruzione tale da far presagire gravi danni e pericoli.

Al fine di far valere detta garanzia è necessario che la denuncia sia stata fatta entro un anno dalla scoperta.

2. Il ruolo della perizia del CTU: la legge sui minimi quantitativi in punto di inquinamento acustico e successivi correttivi.

Tracciato il quadro normativo di riferimento è possibile interrogarsi circa l'applicabilità di detta garanzia al caso di specie e procedere, pertanto, alla ricostruzione del quadro sinottico compiuto dal Tribunale di Savona in ossequio al quale è stato riconosciuto il diritto al risarcimento del danno verso l'acquirente.

In via del tutto preliminare va dato atto del ruolo nevralgico assunto nel caso de quo dalla perizia del CTU che plasticamente ha riconosciuto come l'immobile non sia stato realizzato a “regola d'arte” non disponendo dei requisiti minimi necessari per garantire un adeguato isolamento acustico, difetti questi che sono stati adottati ad una lacunosa

progettazione e conseguente inadeguatezza dei materiali utilizzati per la costruzione dell'immobile.

Mancherebbe l'adeguamento conforme al D.P.C.M del 05.12.1997 emanato in attuazione della Legge Quadro sull'inquinamento acustico n. 447/1995 che, giustappunto, ha rimesso alla competenza statale il compito di determinare i requisiti acustici delle sorgenti sonore nonché quelli passivi degli edifici e dei loro componenti al fine di ridurre l'esposizione umana al rumore e da rendere, quindi, ottimali le condizioni di vita dei soggetti.

Il corredo normativo così presentato ha subito un ulteriore intervento riformista con la Legge n. 88/2009 che all'art. 11 c. 5 ha negato applicazione, nei rapporti tra privati nonché in quelli tra venditori e costruttori, alla disciplina sopra esposta circa gli alloggi sorti in un tempo successivo rispetto all'entrata in vigore della legge in commento; la parabola normativa si completa con l'art. 15 della Legge n. 96/2010 che aggiunge, a quanto in precedenza statuito, il limite derivante da pronunce giudiziali passate in giudicato e dalla corretta esecuzione dei lavori svolti secondo le regole dell'arte asseverate da un tecnico abilitato.

Non è tardata a giungere pronuncia stigmatizzante resa dalla Corte Costituzionale circa questa ultima previsione che con Sentenza n. 103/2013 ha dichiarato la illegittimità costituzionale della norma nella misura in cui preveda l'efficacia retroattiva della stessa.

La ricostruzione normativa così composta e tracciata altresì dalla Sentenza in esame va tenuta estranea dal caso di specie attesa la inadeguatezza e inapplicabilità della stessa rispetto ad un rapporto non investito dal getto riformista del 2010 e dalla successiva pronuncia di costituzionalità del 2013 che – tutt'altro – va regolato secondo la disciplina civilistica trovando ancoraggio nel combinato disposto degli artt. 1667 e 1669 c.c.

3. Indagine circa l'applicabilità della disciplina civilistica degli artt. 1667 e 1669 c.c.

Non v'è dubbio che il difetto di insonorizzazione sia ascrivibile ai vizi menzionati dall'art. 1667 c.c. nella misura in cui non consente al compratore – fruitore il pieno godimento del bene ma, a contrario, rendendo la permanenza nell'immobile difficoltosa e foriera di disagi causati proprio dall'inquinamento acustico cui il bene è esposto.

Pacifico che il proprietario di un immobile debba essere tutelato nella sua quiete domestica, avendo diritto a vivere in pace, a non essere disturbato da rumori molesti provenienti dall'esterno, e pertanto il parametro va compiuto non soltanto guardando ai limiti previsti dal D.P.C.M. del 1997 quanto più alla effettiva resa del livello di

insonorizzazione dell'immobile che – realisticamente – deve presentarsi sicuro e adeguatamente isolato per soddisfare le esigenze di tranquillità del di lui abitante.

Ciò posto, dunque, nei termini statuiti dalla disciplina codicistica, a nulla può valere lo stringato termine prescrizione cui è sottoposta l'azione.

Invero, va dato atto di come la norma in commento sia stata oggetto di interpretazioni adeguatrici ad opera della giurisprudenza la quale, a più riprese, ha chiosato che rilevante e imprescindibile è il momento in cui la parte lesa abbia avuto consapevolezza della gravità dei vizi e del nesso causale esistente tra essi e la costruzione/realizzazione dell'opera sì da poterne imputare e ascrivere la responsabilità.

Sul punto determinante appare il ruolo svolto da periti ed esperti attraverso la cui attività di ricerca possa insindacabilmente asserirsi non soltanto l'esistenza del nesso materiale ma anche il vizio/difetto riscontrato stante la difformità tra il realizzato e quanto astrattamente previsto dalla norma.

Non può, pertanto, tradursi la consapevolezza richiesta in capo all'acquirente in maniera semplicistica atteso che una congrua formazione della stessa richiede un'ineliminabile intervento di esperti e tecnici al cui scrutinio può dirsi subordinata la piena cognizione del difetto e la conseguente richiesta di attivazione della garanzia.

Ciò precisato è di tutta evidenza che la cattiva e non conforme insonorizzazione dell'immobile non poteva essere scoperta se non con l'intervento della CTU atteso che problemi di rumori molesti – di norma – possono anche dipendere da fattori esterni e non per forza imputabili ad errori di costruzione; nel caso di specie, eliminata la prima eventualità, la perizia ha, al di là di ogni ragionevole dubbio, imputato il cattivo e monco godimento dell'immobile unicamente ad un difetto di progettazione talché soltanto alla effettiva conoscenza di questa l'acquirente ha potuto agire in giudizio contro il costruttore al fine di far valere la garanzia ex artt. 1667 e 1669 c.c.

4. Natura del contratto stipulato e profili di responsabilità

Ulteriore profilo che merita di essere analizzato attiene alla natura del contratto stipulato – ovvero di compravendita – e alla applicabilità ad esso di una norma tipicamente riservata all'appalto.

La questione va decisa in maniera positiva ritenendo adeguata la garanzia in commento anche ad un contratto traslativo come quello di compravendita attesa la natura

interpretativa che la giurisprudenza ha attribuito alla previsione di cui all'art. 1669 c.c. statuendo come esso incardini una responsabilità extracontrattuale poiché atto a garantire la stabilità e la solidità degli edifici e degli altri beni immobili che, per loro natura, siano soggetti ad una lunga durata e riguardo ai quali, pertanto, debba a fortiori essere garantita l'incolumità personale dei cittadini.

Muovendo da tale premessa si può richiamare quella copiosa giurisprudenza che – negli anni – ha riconosciuto estendibile la garanzia ex art. 1669 c.c. anche al venditore assimilando detta figura al costruttore, sia che realizzi l'opera per proprio godimento sia che la esegua per conto terzi; quindi tanto che la realizzi personalmente quanto che ne supervisioni l'esecuzione, in concreto affidata ad altro soggetto della cui attività, ad ogni buon conto, il costruttore è chiamato a rispondere.

Potrà, invero, andare esente da responsabilità, unicamente, quantunque dimostri di non averne avuto conoscenza non per sua negligenza ma per mera casualità da attribuire al caso fortuito o a forza maggiore.

Circa, da ultimo, la ripartizione dei profili di responsabilità, questi dovranno connotarsi quale obbligazione solidale ex art. 2055 c.c. stante la imputabilità del fatto patito dall'acquirente in pari grado al venditore/costruttore, all'esecutore nonché al progettista; soggetti tutti tenuti al risarcimento del danno da corrispondere all'attore.

L'analisi dell'arresto pretorio sopra svolto si connota di specifica rilevanza nella misura in cui consente una lettura complessiva delle garanzie previste in materia di appalto non soltanto in chiave estensiva ma dichiarandone la applicabilità anche al contratto di compravendita. In questi termini, dunque, la figura del venditore viene assimilata a quella del costruttore con conseguente onere di tutelare l'acquirente da vizi e difformità del bene – nel caso di specie individuati in un difetto di adeguata insonorizzazione – avverso i quali il c.d. soggetto debole ben può agire in giudizio previa conoscibilità piena del pregiudizio subordinata ad accertamento tecnico, momento dal quale, in concreto, potrà ritenersi decorrente il termine decadenziale previsto dalla disciplina codicistica.

Va dato atto di come la pronuncia del Tribunale di Savona pone in luce preminente la posizione dell'acquirente e la piena tutela e salvaguardia a lui spettante dall'ordinamento circa il pacifico godimento del bene sul quale eserciti la proprietà, in specie ove detto godimento sia precluso da vizi e difformità che non rendano l'immobile quieto e salubre alla conduzione della vita familiare.