

Rimborso RUMORE

Se l'appartamento supera i limiti acustici il venditore deve risarcire l'acquirente. Lo ha deciso il Tribunale

DI MAURIZIO CANNONE

Negli ultimi anni i prezzi delle case sono schizzati alle stelle, a tutto vantaggio dei venditori. Ora però potrebbe scattare la rivincita di chi ha comprato che, in molti casi, potrà vedersi restituire anche il 20 per cento di quanto pagato. È il risultato dell'applicazione di una legge sull'isolamento acustico dei fabbricati, rimasta inapplicata per dieci anni e che una sentenza del Tribunale di Torino ha riportato alla ribalta. Il caso nasce quando un cittadino, appena entrato nell'appartamento acquistato da un costruttore, si accorge che il calpe-

stio dell'inquilino del piano di sopra è intollerabile. Ogni passo rimbomba nella nuova casa, pagata 255 mila euro. Parte così il ricorso al Tribunale di Torino, richiamando un decreto del presidente del Consiglio del 1997, che fissa i limiti minimi per l'isolamento degli edifici in base alla tipologia d'uso. Dopo i controlli effettuati dal Ctu, Consulente tecnico d'ufficio, i valori risultano superati. Ed ecco il colpo di scena. La legge dimenticata per dieci anni viene questa volta applicata e il costruttore, che è anche il venditore, è condannato a risarcire il 20 per cento della somma pagata per la casa (51.074,49 euro) come riduzione del prezzo.

La sentenza torinese dello scorso anno segna una svolta. Altri tribunali italiani riprendono quella decisione e si uniformano anche per l'importo del risarcimento. I casi si stanno moltiplicando, anche se difficilmente i non addetti ai lavori ne vengono a conoscenza. Molti costruttori infatti preferiscono arrivare a un accordo con l'acquirente prima della sentenza, proprio per non dare pubblicità alla vicenda. Come a Milano, dove un intero condominio (con 100 appartamenti) ha fatto causa al costruttore perché esasperato dai rumori dei vicini. Il perito del tribunale ha stimato in 7,5 milioni di



Un cantiere edile. A destra: case in costruzione a Milano. Sopra: Paolo Insom

euro il danno, cifra che il costruttore, fino a quel momento indisponibile a riconoscere la propria responsabilità, ha rapidamente transato evitando di arrivare alla sentenza. E ancora a Como, dove per quattro appartamenti di un complesso i periti hanno valutato un risarcimento di 500 mila euro per l'isolamento acustico insufficiente.

«Il numero delle cause sta già cominciando a crescere», spiega Paolo Insom, amministratore delegato di Dtz Italia, multinazionale della consulenza immobiliare. «È prevedibile che il trend continui dato che si sta diffondendo la conoscenza di questa norma anche tra i non addetti ai lavori. E non riguarda solo il residenziale. Lo stesso vale per gli uffici, i negozi, le strutture commerciali. Abbiamo verificato come i grandi gruppi immobiliari ormai costruiscano solo in classe A, con i dettami della normativa sul risparmio energetico e quindi siano ben al di sotto dei limiti anche per il rumore. Discorso diverso invece per la miriade di piccoli costruttori. Se lo scopo è limitare i costi di produzione, non c'è dubbio che le lacune si troveranno. Specie in tema d'isolamento acustico che spesso non viene neanche controllato dalla pubblica amministrazione per ottenere il permesso di costruire». Secondo i dati del Politecnico di Milano, l'80 per cento degli edifici costruiti dagli anni Cinquanta a oggi sono fuori norma. E tutti sarebbero interessati da eventuali richieste di risarcimento, visto che la normativa non fissa limiti all'anno di costruzione. «È prevedibile un'impennata di ricorsi», dice l'avvocato Cesare Rosselli, consigliere di Assoedilizia. «Si afferma un'interpretazione della norma che considera il rapporto tra acquirente e impresa costruttrice e non più come in passato solo tra Comune e impresa. E questo potrà diventare un grimaldello per ottenere cospicui rimborsi. Ci auguriamo però che la nuova interpretazione venga usata con cautela, per prevenire un'ondata incontrollabile di ricorsi».

Restituito il 20 per cento del prezzo. E ora le cause si moltiplicano in tutta Italia

