

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale di M.....  
.....

Quanto all'accertato carente isolamento acustico, ritiene questo giudice che la CTU dell'ing. .... sia stata espletata con metodica e secondo criteri più puntuali rispetto a quelli utilizzati dall'ing. ....; anche tenuto conto del fatto che quest'ultimo non è stato in grado di fornire alcun elemento utile all'individuazione di interventi risolutivi del problema del carente isolamento acustico (comunque anche da lui verificato come esistente) ed all'accertamento dei costi per la messa in opera di detti interventi. Sul punto sembrano concordare anche entrambe le parti in causa.

Nelle conclusioni del suo elaborato peritale l'ing. .... da atto che *“gli interventi sopra descritti sono da considerarsi come quelli minimi, ragionevolmente possibili, senza sconvolgere radicalmente l'alloggio e per mantenere i parametri minimi di abitabilità.....Una stima di larga massima sui costi da sostenere per detti interventi è di € 32.000 (oltre IVA). Vengono persi circa 2,2 mq di superficie calpestabile. Non vengono*

*comunque soddisfatti i parametri di isolamento della parete lato scale mentre, per il solo fatto che tra i locali abitativi dei due alloggi vi sono più pareti di separazione, il requisito minimo tra i locali è raggiunto”.*

A chiarimento di tali considerazioni conclusive il CTU è stato convocato per l'udienza del 15 maggio 2008 e nell'occasione ha precisato e confermato che *“i rimedi suggeriti non sono in grado di rimediare totalmente ai rumori di trasmissione e comunque comportano una riduzione di fruibilità dell'abitazione”*, evidenziando altresì che per risolvere radicalmente il problema delle immissioni occorrerebbe *“rifare completamente pareti, impostazione delle scale che comporterebbero una riduzione di fruibilità”*.

Appare pertanto di tutta evidenza come la somma di € 32.000,00= oltre IVA indicata nelle conclusioni dal CTU si riferisce esclusivamente ai rimedi illustrati nella relazione peritale, ma non risolutivi del problema in esame.

Poiché l'azione risarcitoria intrapresa dall'attore è finalizzata al conseguimento dell'integrale ristoro dei danni lamentati e – nel caso di specie – anche accertati, è evidente come la somma predetta ( indicata dal CTU con le precisazioni testualmente riportate) è palesemente inidonea a soddisfare il diritto azionato giudizialmente dal sig.

Per tale ragione – tenuto conto delle domande formulate da parte attrice – ritiene questo giudice che la determinazione del minor valore dell'immobile – conseguente al suo inadeguato isolamento acustico – costituisca strumento risarcitorio il più possibile prossimo a consentire il ripristino dell'equilibrio economico dell'istante, leso dal grave inadempimento di controparte.

Ai fini della quantificazione di tale diminuzione di valore occorre chiaramente prendere le mosse dal valore attuale di mercato della villetta a schiera, acquistata nel luglio del 2000 dal sig. . Nel rogito la porzione immobiliare – compravenduta per complessive £.215.000.000= - trova puntuale descrizione non solo nel rogito, ma anche e soprattutto nelle diverse perizie svolte nel corso del presente giudizio. Da essa è possibile desumere le caratteristiche dell'immobile, che – esaminate con riguardo all'ubicazione e fatto riferimento ai bollettini ufficiali della Camera di Commercio – attualmente può essere attendibilmente valutato con un prezzo di mercato pari ad € 285.000,00=.

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 € 10.329,13= (pari alle vecchie £.20.000.000=) appare del tutto congrua.

Alla soccombenza di parte convenuta fa seguito la sua condanna a rimborsare all'attore le spese di lite. Esse vengono liquidate in dispositivo, tenuto conto del valore della causa e della natura delle questioni trattate.

Infine le spese delle CTU – come liquidate in fase istruttoria – vanno definitivamente poste a carico esclusivo della convenuta.

.....