

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale di T.....

.....

CONCLUSIONI DELLE PARTI

PER L'ATTORE:

Nel merito:

- accertare la difformità dell'unità immobiliare acquistata dai sig.ri B. e G. rispetto alle pattuizioni e ai progetti di costruzione presentati in Comune;
- accertare i difetti dell'unità immobiliare lamentati dagli esponenti e che non consentono a quest'ultimi di godere a pieno e in assoluta serenità l'immobile acquistato;

.....

PER IL CONVENUTO:

... respingere le domande avversarie, siccome inammissibili e comunque infondate.

.....

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

I sigg.ri B.G. e G.M. evocavano in giudizio la S... Costruzioni S.p.a. esponendo:

.....

- che, inoltre, l'alloggio non risultava isolato acusticamente in misura adeguata e

.....

I sigg.ri B.G. e G.M. chiedevano quindi che la S... 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 S... Costruzioni S.p.a., ed esponeva:

.....
- che l'edificio era inoltre conforme alle norme in materia di isolamento acustico.

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

.....

MOTIVI DELLA DECISIONE

.....
delle difese avanzate, della documentazione prodotta in causa e delle conclusioni cui è pervenuto il C.T.U.

.....

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 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.

.....

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. 9 parte attrice).

Va quindi ridotto il prezzo di acquisto ex art. 1492 c.c. nella misura del 20% e la S... Costruzioni S.p.a. va conseguentemente condannata a versare ai sigg.ri B.G. e G.M. l'importo di € 51.074,49, oltre ad interessi dalla domanda al saldo.

.....

P.Q.M.

definitivamente pronunciando, respinta ogni diversa istanza, eccezione e deduzione:

- riduce il prezzo pagato per l'acquisto dell'immobile sito in ' , Via Nella misura del 20% pari ad € 51.074,49 e per l'effetto dichiara tenuta e condanna la S... Costruzioni S.p.a. a versare a favore dei sigg.ri B.G. e G.M. l'importo di € 51.074,49 oltre interessi dalla domanda al saldo;

.....