

03/03/2008 - Con la [sentenza n. 2715/07 del 23 aprile 2007](#), il Tribunale di Torino ha condannato un costruttore a restituire agli acquirenti una parte del prezzo pagato per l'acquisto di un appartamento, a causa dell'insufficiente isolamento acustico del soffitto che causava rumori da calpestio superiori ai limiti di legge.

Per valutare l'idoneità delle misure di insonorizzazione dell'alloggio, il Tribunale ha disposto una perizia tecnica: il CTU ha fatto riferimento alle norme del [DPCM 5/12/1997](#) "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici" che impongono per gli edifici residenziali un potere fonoisolante delle partizioni verticali di almeno 50 decibel, e un limite del rumore di calpestio di solai di 63 decibel. Ha quindi riscontrato per le pareti interne un valore di 51 decibel (da considerarsi accettabile) e un valore di 70 decibel per rumore proveniente dai soffitti: quest'ultimo valore è superiore al doppio rispetto al tetto massimo consentito dalla legge, in considerazione del fatto che la scala utilizzata per la misurazione progredisce in forma logaritmica.

Il CTU ha concluso che, o non è stato realizzato un pavimento galleggiante oppure sono stati commessi errori materiali di posa in opera. Tuttavia, la struttura dell'alloggio non consente l'eliminazione del difetto riscontrato dal CTU: l'intervento di ripristino, infatti, andrebbe eseguito all'interno dell'appartamento soprastante, di proprietà di terzi, e richiederebbe la rimozione di tutta la pavimentazione sino alla soletta, la posa di una nuova pavimentazione di tipo galleggiante, la costruzione del massetto e del nuovo pavimento di finitura.

Al posto di questa soluzione, ritenuta impraticabile, il giudice ha deciso di quantificare il difetto in una somma pari al 20% del costo di acquisto dell'appartamento; infatti, l'inadeguatezza dell'isolamento acustico riduce considerevolmente il valore dell'immobile, ai sensi dell'art. 1490 c.c. In conclusione, il costruttore è stato condannato a restituire agli acquirenti il 20% del prezzo pagato.