

29/06/2015

Casa rumorosa, la svalutazione va provata

di Ezio Rendina

Il minor valore dell'appartamento affetto da cattivo isolamento acustico va calcolato in modo specifico e la valutazione equitativa è possibile se mancano gli elementi per una valutazione analitica. Sono alcuni dei principi affermati dalla Corte d'appello di Brescia (presidente ed estensore Bitonte), con la [sentenza 32/2015](#).

La questione - Vediamo la vicenda, tralasciando le questioni giuridiche sulla disciplina applicabile. Il ricorrente è l'acquirente di un immobile di 80 metri quadrati e il superamento dei limiti di cui al Dpcm 12 dicembre 1997 è accertato da una Ctu (consulenza tecnica) ordinata dal giudice di primo grado e non contestata dal costruttore convenuto, che critica invece il criterio di conteggio del minor valore.

Il Ctu, in particolare, aveva accertato questa situazione:

- una parte dei vizi poteva essere ripristinata con una spesa di circa 16mila euro (compresivi del costo dell'albergo per il proprietario durante i lavori e della perdita di superficie calpestabile per l'ispessimento delle pareti);
- un'altra parte dei vizi non era ripristinabile e riguardava la rumorosità da calpestio relativa a una cameretta.

Il giudizio - La Corte d'appello parte dal prezzo di acquisto (207mila euro), lo confronta con il valore commerciale stimato dal Ctu, riferito al momento dell'acquisto (232mila euro), e sottrae il costo dei lavori (16mila euro): siccome il risultato è superiore a quanto pagato dall'acquirente, ciò esclude il diritto a un indennizzo per i vizi eliminabili.

Il nodo, però, sono i vizi non ripristinabili. Il giudice di primo grado aveva condannato il costruttore a rimborsare all'acquirente la differenza tra il prezzo e il valore effettivo, così come rideterminato alla luce della consulenza del Ctu, che l'aveva ridotto del 25% rispetto al valore commerciale: un importo di svariate decine di migliaia di euro.

La Corte, però, boccia in toto il ragionamento del Tribunale e del Ctu, che aveva qualificato il vizio come «rilevante» e aveva richiamato una sentenza del Tribunale di Torino in cui, a un vizio di questa portata, era stato correlato un minor valore del 25%: «Il consulente doveva valutare la perdita di valore dell'appartamento in questione – scrive il giudice – non già quella subita da un imprecisato immobile torinese la cui elezione a parametro di riferimento non trova alcuna giustificazione».

In secondo luogo, siccome solo una stanza è «viziata», «anche ammettendo di trovare una motivazione (in realtà del tutto assente) a conforto dell'opinione espressa dalla sentenza sulla misura del minor valore del 25%, detta decurtazione dovrebbe essere riferita alla sola

cameretta».

La Corte “apre” alla possibilità di una valutazione equitativa. Ipotizzando di applicare la decurtazione del 25% alla superficie della cameretta, il minor valore sarebbe di soli 10.800 euro e l'importo da restituire poco più di 2mila euro, dato che l'alloggio era già stato acquistato con uno sconto di oltre 8mila euro rispetto alla stima del suo valore commerciale, pur tenendo conto dei 16mila euro per gli altri lavori di ripristino. Ma questa modalità di calcolo, comunque interessante per gli addetti ai lavori, non viene ritenuta applicabile nel caso specifico, perché nel frattempo l'appartamento era stato venduto a terzi e quindi sarebbe stata possibile una valutazione analitica, per la quale la ricorrente non ha fornito elementi di prova. Per questi motivi le richieste dell'acquirente vengono respinte in toto.

P.I. 00777910159 - Copyright Il Sole 24 Ore - All Rights Reserved