

**LEGGI & SENTENZE**

# IL COSTRUTTORE RISPONDE DEL CATTIVO ISOLAMENTO ACUSTICO

di **Raffaello Stendardi**

**D**el cattivo isolamento acustico l'appaltatore risponde per i danni, purché la denuncia del vizio avvenga entro un anno dalla scoperta. Ma soprattutto ne risponde anche oltre il confine del rapporto committente-appaltatore: due sentenze assai poco note, infatti, aiutano a comprendere questo principio.

Il Tribunale di Milano, con sentenza del 13 novembre 2015, ha riconosciuto, in primo luogo, la legittimazione attiva a far valere i vizi costruttivi non solo al committente e ai suoi aventi causa, ma anche all'acquirente dell'immobile. E ha classificato l'inadeguatezza dell'isolamento acustico come «grave difetto costruttivo» tutelato dall'articolo 1669 del Codice ci-

vile. Poi ha chiarito come, dal lato passivo, concorrano con l'appaltatore tutti quei soggetti, quali il progettista e il direttore dei lavori che, prestando a vario titolo la loro opera nella realizzazione dell'opera, abbiano contribuito, per colpa professionale, alla determinazione dell'evento dannoso, costituito dall'insorgenza dei vizi in questione. Il Tribunale di Milano ha poi ribadito come la "scoperta del vizio", da cui decorrono i termini per la denuncia, debba essere completa, ricomprendendo quindi anche l'esatta conoscenza della gravità dei difetti costruttivi e l'esistenza del nesso causale tra i vizi e l'attività progettuale e costruttiva espletata.

L'adeguatezza o meno dell'isolamento acustico dell'edifi-

cio potrà essere valutata con riferimento ai parametri contenuti del Dpcm del 5 dicembre 1997, certamente utili a verificare il rispetto delle regole dell'arte da parte del costruttore (in tal senso anche si è espresso anche il Tribunale di Vicenza con sentenza del 10 febbraio 2016).

Quanto al danno patrimoniale conseguente al difetto di insonorizzazione, il giudice meneghino ritiene che lo stesso possa essere quantificato tenendo in considerazione il minor valore dell'immobile rispetto a quello di mercato, considerati i costi necessari per effettuare gli interventi utili a ripristinare un corretto isolamento acustico del bene.

—a cura di **Assoedilizia**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

