



SUONO
RUMORE
VIBRAZIONE

20/11/2010

DPCM 05.12.97 – Requisiti acustici passivi degli edifici.

La Comunitaria 2008 + 2009 propone , però il giudice dispone che ...

MARIO NOVO – SAMANTHA NOVO

A circa un anno dall'emanazione della Legge Comunitaria 2008 è stata pubblicata, nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 25 giugno 2010, la Legge 4 giugno 2010, n. 96: "Legge comunitaria 2009".

Quest'ultima Legge, all'art. 15, propone alcune modifiche all'art. 11 della Legge **07.07.2009 n° 88 "Legge Comunitaria 2008 - Delega al Governo per il riordino della disciplina in materia di inquinamento acustico"**

La novella "Legge Comunitaria 2009" entra in vigore il 10 luglio 2010

Di seguito si riporta l'articolo di legge originario Art. 11 della Legge Comunitaria 2008 del 07.07.2009 n° 88 con evidenziate in rosso le modifiche introdotte dalla **Legge Comunitaria 2009 all'art 15.**

Art. 11 (Delega al Governo per il riordino della disciplina in materia di inquinamento acustico)

1. Al fine di garantire la piena integrazione nell'ordinamento nazionale delle disposizioni contenute nella direttiva 2002/49/ CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 25 giugno 2002, relativa alla determinazione e alla gestione del rumore ambientale, e di assicurare la coerenza e l'omogeneità della normativa di settore, il Governo è delegato ad adottare, con le modalità e secondo i principi e criteri direttivi di cui all'articolo 20 della legge 15 marzo 1997, n. 59, e successive modificazioni, entro **sei mesi-dodici mesi** dalla data di entrata in vigore della presente legge (**n.d.r. termine al Governo = 29.07.2010**), uno o più decreti legislativi per il riassetto e la riforma delle disposizioni vigenti in materia di tutela dell'ambiente esterno e dell'ambiente abitativo dall'inquinamento acustico, di requisiti acustici degli edifici e di determinazione e gestione del rumore ambientale, in conformità all'articolo 117 della Costituzione e agli statuti delle regioni a statuto speciale e delle province autonome di Trento e di Bolzano, nonché alle relative norme di attuazione.
2. I decreti di cui al comma 1 sono adottati anche nel rispetto dei seguenti principi e criteri direttivi:
 - a) riordino, coordinamento e revisione delle disposizioni vigenti, con particolare riferimento all'armonizzazione delle previsioni contenute nella legge 26 ottobre 1995, n. 447, con quelle recate dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 194, nel rispetto della normativa comunitaria in materia;
 - b) definizione dei criteri per la ~~progettazione, esecuzione e ristrutturazione delle costruzioni edilizie e delle infrastrutture dei trasporti nonché~~ determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici nel rispetto dell'impianto normativo comunitario in materia di inquinamento acustico, con particolare riferimento alla direttiva 2002/49/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 25 giugno 2002.



3. I decreti di cui al comma 1 sono adottati su proposta del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, di concerto con il Ministro del lavoro, della salute e delle politiche sociali, con il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti nonché con gli altri Ministri competenti per materia, acquisito il parere della Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, e successive modificazioni. Gli schemi dei decreti legislativi, a seguito di deliberazione preliminare del Consiglio dei ministri, sono trasmessi alla Camera dei deputati e al Senato della Repubblica perché su di essi siano espressi, entro quaranta giorni dalla data di trasmissione, i pareri delle Commissioni competenti per materia e per i profili finanziari. Decorso tale termine i decreti sono emanati anche in mancanza dei pareri. Qualora il termine per l'espressione dei pareri parlamentari di cui al presente comma scada nei trenta giorni che precedono la scadenza dei termini previsti per l'esercizio della delega, questi ultimi sono prorogati di tre mesi.
4. Contestualmente all'attuazione della delega di cui al comma 1 ed entro lo stesso termine il Governo provvede all'adozione di tutti gli atti di sua competenza previsti dalla legislazione vigente e al loro coordinamento e aggiornamento, anche alla luce di quanto disposto dagli emanandi decreti legislativi di cui al comma 1.
5. ~~In attesa del riordino della materia, la disciplina relativa ai requisiti acustici passivi degli edifici e dei loro componenti di cui all'articolo 3, comma 1, lettera e), della legge 26 ottobre 1995, n. 447, non trova applicazione nei rapporti tra privati e, in particolare, nei rapporti tra costruttori-venditori e acquirenti di alloggi sorti successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge.~~
5. In attesa dell'emanazione dei decreti legislativi di cui al comma 1, l'articolo 3, comma 1, lettera e), della legge 26 ottobre 1995, n. 447, si interpreta nel senso che la disciplina relativa ai requisiti acustici passivi degli edifici e dei loro componenti non trova applicazione nei rapporti tra privati e, in particolare, nei rapporti tra costruttori-venditori e acquirenti di alloggi, fermi restando gli effetti derivanti da pronunce giudiziali passate in giudicato e la corretta esecuzione dei lavori a regola d'arte asseverata da un tecnico abilitato».
6. L'articolo 10 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 194, è abrogato. **6-bis. La lettera f), del comma 1, dell'articolo 3 della legge 26 ottobre 1995, n. 447, è sostituita dalla seguente: 'f) l'indicazione, con uno o più decreti del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, dei criteri per la progettazione, l'esecuzione e la ristrutturazione delle costruzioni edilizie e delle infrastrutture dei trasporti, ai fini della tutela dall'inquinamento acustico'**
7. Dall'attuazione del presente articolo non devono derivare nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica.

Il punto saliente della questione è legato alla ipotizzata sospensione dell'applicabilità del DPCM 05.12.97 nei rapporti tra privati ed in particolare tra costruttori-venditori e acquirenti di alloggi.

Contrariamente a quanto alcuni sostengono il **Decreto DPCM 5-12-1997**, che specifica i valori di isolamento ai rumori da rispettare in opera, **non è stato abrogato**.

Il Decreto resta in vigore e gli edifici devono essere costruiti rispettando i limiti in esso definiti.

Il comma 5 dell'articolo 11 (o art 15) infatti indica solo che il DPCM 5-12-1997 non troverebbe applicazione nei rapporti tra privati; dunque resta inalterata la posizione di vigenza del decreto in merito ai rapporti tra costruttori e Pubblica Amministrazione.



I Comuni pertanto vengono maggiormente coinvolti e sono tenuti (sulla base delle proprie disposizioni regolamentari adottate ai sensi di quanto previsto dall'art. 6, punto 2 della legge n° 447/95) a richiedere la certificazione del rispetto dei limiti di legge al titolare del permesso di costruire.

Da questa nuova situazione potrebbero, in contrasto con il comma 7 (art 15 - "Legge comunitaria 2009" n. 96/2010), derivare nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica, proprio in relazione al fatto che i privati acquirenti, per avere delle risposte in tema di requisiti, dovranno rivolgersi all'ente preposto al controllo che spesso non è minimamente attrezzato per svolgere tali incombenze e non dispone delle competenze tecniche minime necessarie.

Infatti la puntualizzazione "*ferma restando .. la corretta esecuzione dei lavori a regola d'arte asseverata da un tecnico abilitato*", non essendo definita la fase in cui questa certificazione asseverata deve essere prodotta, fa ipotizzare un possibile coinvolgimento del Comune da parte degli acquirenti che, per ora, almeno sino al chiarimento sulla costituzionalità della disposizione, si trovano in difficoltà a rivolgersi direttamente al titolare del permesso di costruire.

Con molta probabilità gli acquirenti di immobili che si troveranno a confrontarsi con carenze nell'isolamento dai rumori nei propri appartamenti cercheranno di rivalersi sull'ente pubblico.

Si tratta ora di dirimere la questione della retro applicabilità della disposizione indicata nella Legge comunitaria 2009 che secondo una lettura piuttosto interessata pare essere esplicitamente inserita nel testo della Legge.

In effetti l'ipotesi di lettura del comma 5 dell'art 11 della Comunitaria 2008, che è l'articolo di riferimento, modificato dall'art 15 della Comunitaria 2009, da lettura interpretativa che pare riportare ai primordi degli effetti applicativi del DPCM 05.12.97 con implicazioni pesanti sia sui rapporti tra i privati conseguenti ad atti di compravendita, sia sui rapporti con la pubblica amministrazione e forsanco nei rapporti tra imprese.

Le ipotesi applicative fanno emergere alcune condizioni di criticità:

- ✓ SE LA NORMA PROSPETTA APPLICAZIONE RETROATTIVA PORTA A MODIFICA UNILATERALE DEI RAPPORTI CONTRATTUALI SOSPENDENDO DIRITTI IN CAPO ALLA PARTE ACQUIRENTE A VANTAGGIO DI PARTE VENDITRICE
- ✓ SE LA NORMA PROSPETTA APPLICAZIONE RETROATTIVA PORTA A RICHIEDERE LA PRODUZIONE DELLA RELAZIONE ASSEVERATA DI COSTRUZIONE A REGOLA D'ARTE **PER TUTTI GLI IMMOBILI**
- ✓ LA DICHIARAZIONE RESA UNITAMENTE ALLA RICHIESTA DI AGIBILITA' POTREBBE ASSURGERSI A VALENZA DI CERTIFICAZIONE. **SI SPOSTEREBBE LA TIPOLOGIA DI CONTENZIOSO CHE PASSEREBBE A VERIFICA DI RISPONDENZA DELLA DICHIARAZIONE ALLA SITUAZIONE CERTIFICATA CON LA RELAZIONE ASSEVERATA.**
- ✓ SE LA NORMA PROSPETTA APPLICAZIONE RETROATTIVA PORTA A SITUAZIONI DI DISPARITA' DI TRATTAMENTO TRA LE IMPRESE CHE SI SONO ADEGUATE AL RISPETTO DEI LIMITI CON SACRIFICI TECNICI ED ECONOMICI RISPETTO A QUELLE CHE HANNO IGNORATO LA RISPONDENZA DELL'EDIFICIO AI LIMITI DEI REQUISITI.

La recente sentenza TRIBUNALE DI LODI N° 1106/2010 del **08/10/2010**, dirime la questione sulla ipotizzata sospensione applicativa del DPCM 05.12.97 contenuta nell'art 11 e/o 15 comma 5 delle Leggi Comunitarie 2008 e 2009, affermando che:



“All’immobile costruito dalla XXXXX srl (con permesso di costruire rilasciato in data successiva il 20.2.1998) va pertanto applicato il DPCM 5.12.1997 rientrando tra gli immobili classificati in base a quel decreto come ambiente di Categoria A. Le variazioni legislative successive non incidono su detta costruzione, potendo trovare semmai applicazione solo relativamente alle opere che verranno realizzate dopo l’entrata in vigore della nuova normativa.”

Considerato che, dopo il DPCM 05.12.1997 le uniche normative emanate in materia di requisiti acustici passivi degli edifici sono le Leggi Comunitarie 2008 e 2009 (Legge Comunitaria 2008 - n° 88/2009 e Legge comunitaria 2009 n. 96/2010), è evidente che con il riferimento di applicazione della “nuova normativa” si porta l’attenzione è ai contenuti di queste ultime per le quali si ipotizza l’entrata in vigore delle disposizioni ivi contenute a far data dalla pubblicazione delle stesse.

In termini temporali, applicando la decisione del Tribunale di Lodi, si sposterebbero i termini dell’applicazione e SE SI PROSPETTA APPLICAZIONE A FAR DATA DALLA ENTRATA IN VIGORE DELLA COMUNITARIA 2008 E 2009 CIOE' **DAL 10 luglio 2010**

avremo che:

- PER GLI IMMOBILI COMPRAVENDUTI ANTE **10 luglio 2010** VALE IL DPCM 05.12.97
- PER GLI IMMOBILI COMPRAVENDUTI POST **10 luglio 2010**, IN PRESENZA DI RELAZIONE ASSEVERATA DI COSTRUZIONE A **REGOLA D’ARTE**, L’ACQUIRENTE NON PUO’ CHIEDERE CONTO AL VENDITORE DELLA RISPONDEZZA DELL’EDIFICIO AL DPCM 05.12.97 – IN IPOTESI DI CONTENZIOSO DEVE CHIEDERE LA VERIFICA ALLA P.A.
- **IN OGNI CASO, IN MANCANZA DI RELAZIONE ASSEVERATA DI COSTRUZIONE A REGOLA D’ARTE O IN CASO DI NON VERIDICITA’ DELLA DICHIARAZIONE STESSA I VALORI DI RIFERIMENTO AI QUALI RAPPORTARE LE VERIFICHE ED I DATI RILEVATI IN OPERA SONO QUELLI INDICATI DAL DPCM 05.12.97**

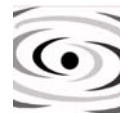
Ci si limita a sottolineare che la “regola d’arte” citata, considerato l’argomento trattato dal comma 5, deve essere almeno riferita all’esecuzione di interventi volti al conseguimento delle prescrizioni di isolamento acustico specificate nel DPCM 5-12-1997.

I valori di riferimento indicati dal DPCM 5-12-1997 sono valori che attestano le condizioni di minimo da raggiungere per conseguire l’ottenimento dell’agibilità non si può escludere che la regola d’arte effettiva (nдр: il meglio in termini di isolamento acustico) possa anche contenere disposizioni che vanno oltre i riferimenti del DPCM 5-12-1997.

La richiamata regola dell’arte non può esimersi dal rispetto delle prescrizioni di legge che nel campo dei requisiti acustici dell’edificio dovrà essere certificato dal titolare del permesso di costruire preferibilmente mediante misure fonometriche a fine lavori, eseguite da un tecnico competente in acustica ambientale, e non con una semplice autocertificazione.

Anche l’esecuzione del progetto acustico previsionale, precedente all’inizio dei lavori, per verificare la validità delle stratigrafie e dei sistemi costruttivi previsti nel progetto architettonico, non può essere disattesa o relegata a mero documento istruttorio dell’attività amministrativa.

Il riferimento a “esecuzione dei lavori” inoltre può essere esteso all’intero processo costruttivo: considerare la sola posa dei materiali appare riduttivo e fuorviante. Oltre alla costruzione dell’immobile, anche la progettazione acustica previsionale, il controllo di posa in corso



d'opera e le verifiche fonometriche conclusive possono rientrare nella documentazione oggetto di valutazione nella asseverazione.

Dal punto di vista delle implicazioni tecniche la citata sentenza del TRIBUNALE DI LODI N° 1106/2010 del **08/10/2010**, offre spunti di riflessione di notevole interesse.

Spesso viene posta la questione sulla prescrizione della domanda per il fatto che la stessa non viene formulata in tempi correlati con la fruizione dei locali oggetto di causa.

A volte passano mesi prima che il proprietario dell'immobile si ponga il problema dei requisiti acustici dell'edificio e soprattutto se questi siano conformi alle disposizioni di legge.

La scarsa informazione in tema ha frenato queste iniziative che spesso iniziano con azioni di tutt'altro genere.

Il rumore immesso e percepito disturbante viene generato dal vicino e quando questo non abita l'appartamento confinante il rumore non c'è e quindi non vi è il sospetto che ci siano carenze di isolamento. Arriva il vicino e cominciano i guai, ma la prima reazione è quella di ritenere il vicino responsabile di un comportamento poco civile, non pensando che la cosa può essere reciproca. Anche il vicino sente il rumore prodotto dall'altro condomino.

Chiarito il punto ci si rende conto che l'attenzione va rivolta alle caratteristiche di isolamento dell'edificio.

Il punto è che per valutare la rispondenza dei requisiti ai limiti di legge bisogna eseguire una serie di rilevazioni che presuppongono misure specifiche con impiego di sorgenti campione poste anche presso i locali dei vicini e/o in spazi comuni per i quali può non esserci disponibilità di accesso. Non è un semplice rilievo del rumore antropico immesso da confrontare con il rumore di fondo rilevato nello stesso locale.

Intanto, però, il tempo è trascorso e da questo deriva la questione di prescrizione della domanda che è sostenuta dalla parte venditrice.

Il Giudice nella sentenza citata prende posizione sul punto.

“Quanto al vizio costruttivo denunciato, va preliminarmente disattesa l'eccezione di prescrizione del diritto. Infatti nel caso che ci occupa l'attore, che occupa incontestatamente dall'inizio dell'anno 2006 l'immobile oggetto di causa, ha asserito di aver preso conoscenza dei difetti solo a seguito della verifica tecnica fatta effettuare su sua richiesta dal Laboratorio di Acustica Applicata di Limbiate e consegnatagli in data 26.10.2007 a seguito della quale è emerso il mancato rispetto dei parametri richiesti dal DPCM 5.12.2007 in tema di requisiti acustici passivi degli edifici. Orbene è assolutamente plausibile pensare che per il tipo di difetti assolutamente non visibili e prettamente tecnici la parte abbia potuto avere quella piena conoscenza richiesta per la tempestiva denuncia solo a seguito dell'acquisizione della relazione tecnica. A tale acquisizione faceva seguito la citazione in giudizio mediante notifica dell'atto introduttivo avvenuta il 14/18.12.2007 e quindi nei sessanta giorni dalla conoscenza dei vizi, con conseguente tempestiva denuncia dei vizi riscontrati.”

Il passo è importante e dirime la questione sia con riferimento al tipo di prova fonometrica da eseguire per avere contezza del vizio sia il termine temporale da applicare ai fini della prescrizione della domanda.



In altri termini, tecnicamente parlando, non è sufficiente sentire il vicino per dire che l'immobile non rispetta il limite previsto dal DPCM 05.12.97 in tema di requisiti acustici passivi.

Altro punto interessante affrontato dal Giudice di Lodi e riportato nella decisione è il riferimento normativo da adottare ai fini della valutazione delle immissioni che generano lo stato di disagio tra i vicini.

Spesso le parti in causa, per sostenere gli opposti interessi, tendono a introdurre elementi di confusione sul tema dei requisiti e della loro valutazione ai fini della rispondenza dell'oggetto compravenduto alle finalità per le quali appunto è stato costruito e successivamente acquistato.

Le parti, soprattutto in questo momento di confusione connessa con le novelle legislative di recepimento comunitario, che si sono sovrapposte a cause iniziate, tendono a introdurre a posteriori criteri che non trovano riscontro nel quesito posto ed al quale il CTU deve attenersi espletando le richieste attività con particolare rispetto del contraddittorio tra i Tecnici.

Così succede che i Legali ed i CT della parte attrice, normalmente gli attuali proprietari dell'unità abitativa, chiedano nella domanda rivolta ai costruttori, di valutare l'immobile oggetto di causa con il **criterio della normale tollerabilità di estrazione giurisprudenziale cioè in base al criterio dei 3 dB sul rumore di fondo**. Al contrario i legali ed i CT delle parti convenute, normalmente i venditori o costruttori tendono a rivolgersi a criteri apparentemente più permissivi individuati nel criterio di accettabilità di cui al DPCM 14.11.1997, sostenendo che ove le immissioni risultino rispettare il limite differenziale per ambiente abitativo si può concludere sulla conseguente rispondenza dei requisiti ai limiti di legge.

La incongruenza delle tesi difensive opposte messe in campo per superare la contingenza della situazione creata dalle disposizioni di recepimento delle leggi comunitarie appare evidente a partire proprio dal tipo di rilevazioni che si conducono invece per la verifica della rispondenza dei requisiti acustici passivi degli edifici.

Con i dati fonometrici acquisiti e resi disponibili per applicare le norme di riferimento per definire gli indici di valutazione dei requisiti non è possibile dare risposta a criterio valutativo che sino ad ora non ha mai trovato applicazione nei casi di specie (requisiti acustici passivi degli edifici) e che si basa su limiti differenziali o su comparazione con il rumore di fondo.

Il criterio comparativo dei 3 dB sul rumore di fondo è criterio invocato nel caso di valutazione della tollerabilità di immissioni di rumore giudicate intrusive da parte di ricettori disturbati.

Le vertenze che si svolgono tra privati venditori – costruttori ed acquirenti trattano di eventuale carenza sui requisiti acustici passivi degli edifici e non di tollerabilità delle immissioni.

Richiamando il criterio della tollerabilità o della accettabilità per valutare un requisito acustico di un immobile si confonde la causa con l'eventuale effetto che in ogni caso non può esprimersi in termini di tollerabilità.

Il più delle volte (sempre) le immissioni di rumore antropico in tutti gli edifici anche quelli che rispettano i limiti di cui al DPCM 05.12.97, eccedono il limite dei 3 dB sul rumore di fondo.

Interessanti in tema sono ancora una volta i passi della citata sentenza di Lodi che riferisce:

“ Ciò posto assolutamente infondata appare la contestazione mossa solo in sede di conclusionale dalla difesa della convenuta circa la non applicabilità al caso di specie della disciplina del DPCM



del 1997. La convenuta infatti sembra confondere il piano relativo alla valutazione dei limiti massimi di tollerabilità delle immissioni rumorose, la cui diversa valutazione ad opera della giurisprudenza ha portato ad una distinzione tra quelli che potremmo definire i limiti massimi della "accettabilità amministrativa" del DPCM 14.11.97 (che trova applicazione relativamente alle immissioni di rumore negli ambienti abitativi nel rapporto pubblicistico) e il limite della "normale tollerabilità; ricavato dall'applicazione dell'art. 844 c.c. (applicato in tutti i rapporti tra privati) individuato nel più ristretto limite di non più di 3 dB oltre il rumore di fondo.

Diversa questione è quella che ci occupa relativamente alla normativa per valutare i requisiti dell'isolamento acustico.

La "Legge quadro sull'inquinamento acustico" n° 447 del 26.10.1995, all'art. 3 alla lett. e), prevede la "determinazione dei requisiti acustici delle sorgenti sonore e dei requisiti acustici passivi degli edifici e dei loro componenti in opera, al fine di ridurre l'esposizione umana al rumore". Il provvedimento statale che ha reso esecutiva questa disposizione della Legge Quadro è appunto il DPCM 5.12.1997 intitolato "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici". Questo decreto, in relazione alle diverse tipologie edilizie, stabilisce le caratteristiche acustiche in opera degli elementi strutturali dell'edificio e degli impianti tecnologici di servizio dell'edificio stesso. Secondo quanto indicato dal DPCM 5.12.1997, i componenti degli edifici, le partizioni orizzontali e verticali e gli impianti devono essere in grado di soddisfare i valori fissati, riportati nelle tabelle del citato decreto ed applicate dall'ing. XXXX (ndr: CTU) nelle verifiche effettuate."

Dunque il riferimento dispositivo da utilizzare per valutare i requisiti acustici di un edificio anche in relazione al rispetto della buona tecnica edificatoria è, al momento, unicamente il DPCM 05.12.97 con impiego corretto delle procedure di calcolo e valutazione degli indici a questa disposizione collegati.

E non potrebbe essere diversamente, essendo l'ambito del criterio giurisprudenziale della normale tollerabilità (3 dB sul rumore di fondo) destinato ad altro campo valutativo che la stessa sentenza ben individua. Il campo della valutazione della tollerabilità delle immissioni provocate da rumore promanato da sorgente riconducibile alla responsabilità o attività di terzi.

E' il caso di sorgenti fisse o mobili gestite nel contesto di attività professionali o produttive o in certi casi nell'ipotesi di rumori connessi ad attività antropiche svolte con scarsa considerazione dei limiti consentiti dal vivere in comunità quale può essere un condominio o una costruzione in cui coabitano più famiglie o soggetti.

In quest'ultimo caso sono emblematiche le decisioni dei Giudici di Pace, giudici che hanno competenza in materia di applicazione dell'art 844 C.C. nel contesto condominiale.

Così, nel tempo, nel caso di rumore promanato dal vicino si è deciso che:

“Occorre anche sottolineare che i rumori in questione non derivano da attività di tipo industriale, artigianale o para commerciale, ma sono provocati per l'appunto dalla “vita quotidiana” di una famiglia nell'ambito della propria abitazione, vale a dire da movimento delle persone e dall'uso di mobili e impianti domestici: fattori questi che possono essere e sono, per invero, “notoriamente” causa di disturbo per altri coabitanti, in primis per quelli che occupano appartamenti contigui o sottostanti.

Che poi le vibrazioni acustiche (rumori) - al di là del comportamento, anche non colpevole, delle persone trovino risonanza e si propaghino attraverso le strutture murarie dell'edificio, è questo un problema che non può essere affrontato in questa sede: esso, a stretto rigore, potrebbe o dovrebbe essere risolto (forse) dal legislatore mediante la



posizione di norme finalizzate a garantire l'isolamento acustico degli edifici e delle singole unità immobiliari fin dalla loro costruzione.” (Giudice di pace - Milano)

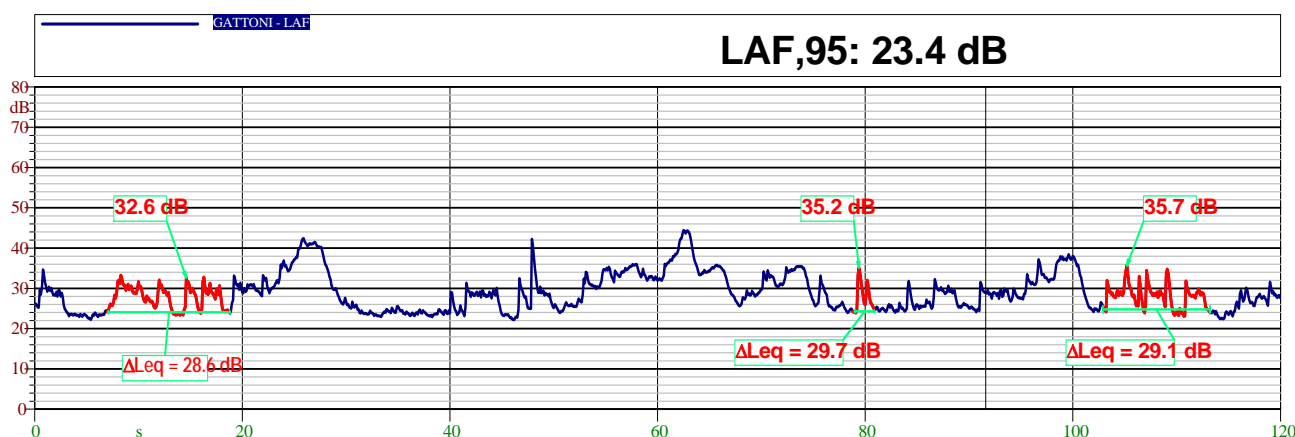
Altro caso.

“Per quanto riguarda l'immissione di rumore la prima considerazione da effettuare è l'evidenza della difficoltà a riscontrare l'immissione lamentata. Infatti, fra tutti gli accessi effettuati dal CTU soltanto in due casi si è potuto constatare un'effettiva immissione di rumore da parte dei presunti disturbanti Cioè il disturbo constatato, del quale poi verrà valutata la consistenza, è stato registrato in una effettivamente ristretta cerchia di circostanze. Il disturbo immesso e rilevato è costituito dalla trasmissione attraverso le strutture in muratura dello stabile di rumori prodotti in particolare da urti contro il pavimento, piccoli spostamenti di sedie (forse anche oggetti appoggiati su di un tavolo senza particolari precauzioni). Il disturbo riscontrato inoltre era provocato dai convenuti durante l'ora di cena: ora durante la quale è stato possibile rilevarne la presenza dalle camera da letto del piano sottostante: tant'è che in orario notturno, durante le operazioni di perizia, non si è rilevata immissione ...” (Giudice di pace - Monza)

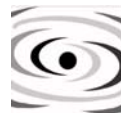
La scarsa attitudine del criterio della normale tollerabilità di estrazione giurisprudenziale (+ 3 dB sul rumore di fondo) a valutare in tema di carenza di requisiti si evidenzia proprio nei casi in cui si è chiamati a valutare immissioni ipoteticamente correlate dai disturbati al comportamento dei vicini e poi si verifica che questa situazione di disagio si manifesta con requisiti acustici rispettosi dei limiti di cui al DPCM 05.12.97.

E' il caso del rumore da scalpiccio percepito dai “condomini” sottostanti che lamentano immissioni intollerabili riconducendole a carenza del requisito di isolamento al calpestio.

Ad esempio nel caso di una vertenza in cui si segnalava il rumore generato dal bimbo di pochi mesi che “gattona” al piano di sopra si è riscontrato il supero del criterio della normale tollerabilità, come evidenziato nel grafico sottostante nel quale i tratti in rosso sono riferiti proprio a quella operazione svolta dal bambino al quale si può attribuire un valore di ben 32.5 ÷ 35.5 dBA a fronte di un rumore di fondo di LAF,95 = 23.5 dBA. Il limite di tollerabilità che è di 26.5 dBA è abbondantemente superato dalla immissione.



Testando il requisito del livello di calpestio in base al DPCM 05.12.97, riferito alla partizione di separazione sulla quale il bambino “gattona”, si è trovato un valore di indice di valutazione, verificato secondo le norme procedurali e di valutazione collegate, che



appunto dimostra il rispetto del limite richiamato nel DPCM 05.12.97, anzi un valore decisamente buono pari a $L'_{nw} = 59$ dB.

E' di tutta evidenza che il criterio della normale tollerabilità, adatto a valutare le situazioni di immissioni disturbanti, non è adeguato a valutare il requisito acustico di un edificio.

In pari modo è di tutta evidenza che un edificio che rispetta i limiti del DPCM 05.12.97 non rappresenta il meglio dal punto di vista del comfort acustico, (quest'aspetto di qualità acustica è ben altra cosa), ma almeno si colloca al limite del rispetto di una qualità acustica prevista per disposizione regolamentare.

A titolo di esempio con il contributo di alcuni colleghi si sono svolte delle prove di simulazione cercando di ridurre il numero delle variabili in gioco.

Concentrandoci sulle caratteristiche del livello di calpestio si è pensato eseguire dei confronti sulla **stessa partizione**, per valutare le differenze riscontrabili con il **cambio della calzatura, a parità di soggetto che cammina**.

Gli esempi sotto riportati sono emblematici.

I test sono eseguiti tutti sulla stessa partizione che rispetta il limite del DPCM 05.12.97 per il livello di rumore di calpestio con $L'_{nw} = 60$ dB.

PORZIONE DI SOLAIO CON INDICE $L'_{nw} = 60$ dB

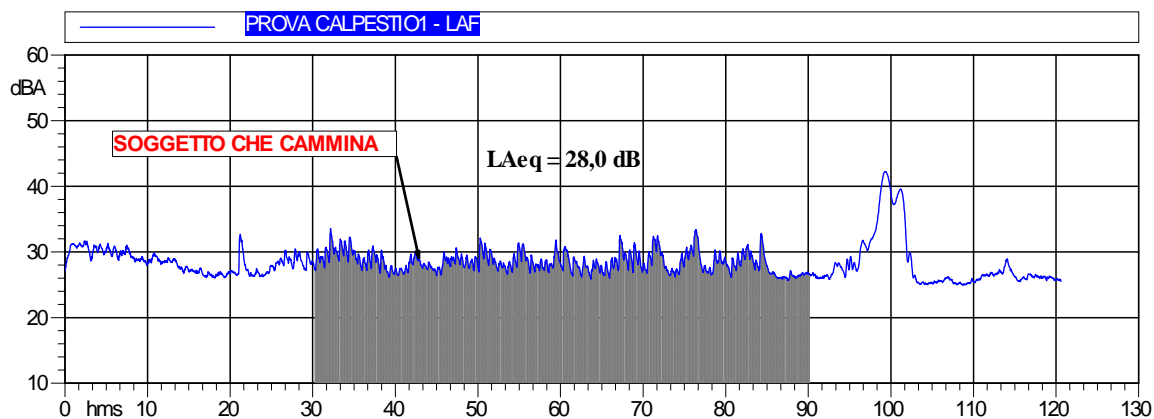
CIABATTE DI GOMMA





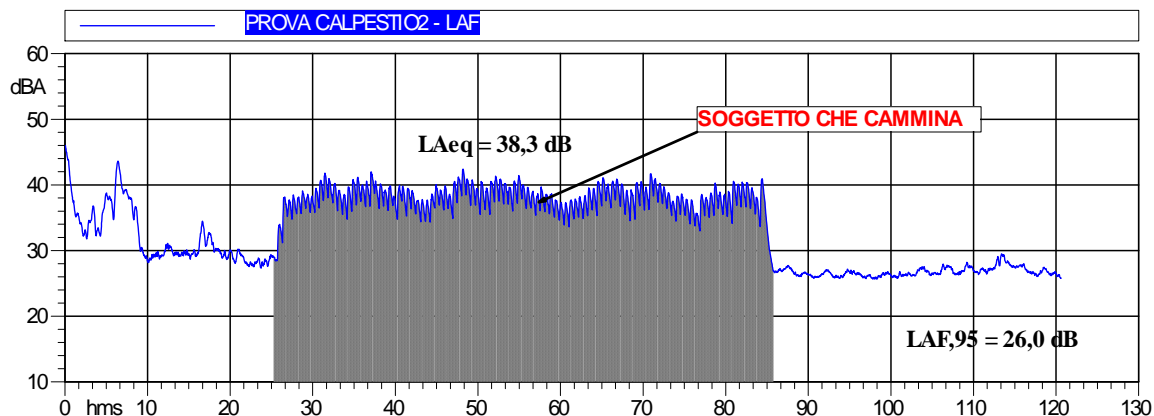
PORZIONE DI SOLAIO CON INDICE $L'_{nw}=60$ dB

SCARPE CON TACCO BASSO



PORZIONE DI SOLAIO CON INDICE $L'_{nw}=60$ dB

SCARPE CON TACCO ALTO



Una domanda sorge spontanea: è il tipo di calzatura che produce rumori che superano la normale tollerabilità o è l'edificio che non ha requisiti tali da rispettare il criterio della normale tollerabilità in funzione della tipologia della calzatura.

Possono esistere edifici che adattano i rispettivi requisiti in funzione della tipologia della sorgente??? Evidentemente no!!!!



Non è piuttosto un problema di regole di convivenza condominiale quando l'edificio almeno rispetta i limiti previsti dalle disposizioni di regolamento ??

La confusione creata con la emanazione delle disposizioni di recepimento comunitario non deve indurre a rivolgersi a criteri di valutazione non adeguati che non farebbero altro che aumentare la confusione.

Condivisibile è dunque il richiamo alla disposizione di riferimento (DPCM 05.12.97) invocata nella citata sentenza.

Diverso sarebbe il discorso se si volesse tentare di correlare il minor comfort acustico, (grave disagio abitativo connesso con la pluralità di vizi e difetti accertati), e la non rispondenza dell'edificio ai limiti del DPCM 05.12.97 ponendola in relazione con una divergenza dai limiti più o meno grave.

In ogni caso il criterio della normale tollerabilità applicato alla valutazione della rispondenza del requisito acustico dell'unità abitativa non sarebbe dirimente.

Anche sulla questione del minor valore la citata sentenza del TRIBUNALE DI LODI N° 1106/2010 del **08/10/2010**, tratta l'argomento adottando una soluzione di notevole interesse condivisibile e di buon senso.

In tema di minor valore dell'immobile conseguente alla conferma della esistenza dei vizi lamentati, la prima domanda che emerge pone riferimento alla concreta possibilità che hanno questi immobili di mantenere l'abitabilità o agibilità concessa a suo tempo da parte del Comune in modo decisamente superficiale e senza controllo alcuno.

Ci sarebbe poi da valutare la congruità delle dichiarazioni rese dai professionisti nel momento della richiesta di rilascio della abitabilità.

In presenza di conferma dei vizi lamentati e, quindi, nella condizione di non rispetto dei limiti previsti dal DPCM 05.12.97, confermata la valenza delle disposizioni in tema di "requisito di igiene" per cui, si potrebbe concludere che l'immobile, a seguito di risveglio di interesse da parte della Pubblica Amministrazione, potrebbe anche perdere il requisito di agibilità, il valore commerciale dell'immobile tende a valori minimi fuori mercato.

Con riferimento al rapporto con la pubblica amministrazione nessuna compensazione economica sana la carenza di requisito.

Bisogna in ogni caso uscirne.

Ai fini della valutazione del minor valore di un immobile bisogna giocoforza riferirsi agli aspetti di fattibilità delle opere ed alla gravità delle carenze rilevate tenuto presente, in ogni caso e per quanto possibile, che il ricorrente ha diritto a mantenere le finiture dell'immobile nello stato in cui erano al momento dell'atto di compravendita.

In tema di fattibilità delle opere si può ragionare sulla suddivisione tra opere eseguibili su strutture di pertinenza della parte in causa e opere eseguibili su strutture di terzi.

Le opere eseguibili sul fondo proprio con riferimento alla parte in causa per l'adeguamento ai requisiti di legge, normalmente riguardano:

- l'isolamento della facciata D2m,nT,w;



- il calpestio L'n,w del solaio tra l'appartamento della parte in causa e l'appartamento sottostante

- adeguamento degli impianti sanitari nell'appartamento della parte in causa.

- per il potere fonoisolante R'n,w del muro di separazione per intervento nell'appartamento della parte in causa

Per queste opere il minor valore è legato a:

- Costo vivo delle opere
- Svalutazione dell'immobile in relazione alla perdita di fruibilità che può incidere non solo su perdita di superficie calpestabile che non può essere semplicemente valutata in relazione al costo opera per superficie sottratta ma che va integrata anche con apprezzamenti concreti su effettiva accessibilità ai locali e mantenimento dei requisiti di abitabilità per questi locali oltre a utilizzo di mobili ed arredi esistenti magari appositamente realizzati su misura.

Le opere eseguibili sul fondo di terzi con riferimento alla parte in causa per l'adeguamento ai requisiti di legge, riguardano:

- il calpestio L'n,w del solaio del piano soprastante all'appartamento della parte in causa.

- adeguamento degli impianti sanitari degli appartamenti contigui a quello della parte in causa

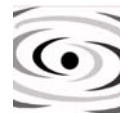
- per il potere fonoisolante R'n,w del muro di separazione per intervento nell'appartamento contiguo a quello della parte in causa

Per queste opere, lo scenario economico non cambia, cambia lo scenario operativo per il quale, in fase di realizzazione, tutto dipende dalla disponibilità del proprietario a far eseguire le opere necessarie; il minor valore è legato a:

- Costo vivo delle opere
- Svalutazione dell'immobile in relazione alla perdita di fruibilità che può incidere non solo su perdita di superficie calpestabile che non può essere semplicemente valutata in relazione al costo opera per superficie sottratta ma che va integrata anche con apprezzamenti concreti su effettiva accessibilità ai locali e mantenimento dei requisiti di abitabilità per questi locali oltre a utilizzo di mobili ed arredi esistenti magari appositamente realizzati su misura.

Gli aspetti economici legati a queste necessità di intervento non possono essere nascoste essendo evidente che, scaduto il termine temporale di garanzia che ora è in capo all'Impresa o al soggetto venditore, questa responsabilità andrà in capo agli aventi causa che potranno essere chiamati in giudizio su aspetti concreti di intollerabilità delle immissioni evidentemente riconducibili alla palese carenza di isolamento acustico evidenziato inequivocabilmente dalle indagini condotte.

Non ci si può esimere dal considerare questi aspetti nella valutazione del minor valore dell'immobile oggetto di causa.



Nell'ottica valutativa sopra descritta la citata sentenza recepisce il criterio del doppio livello di considerazione sulla questione del minor valore:

“In conclusione, ritenuto provata ed accertata l'esistenza del difetto costruttivo, tuttavia seguendo le indicazioni del perito d'ufficio sembra che allo stesso non sia possibile rimediare con interventi risolutivi sicuramente soddisfatti. Ha sottolineato infatti l'ing. xxxx (CTU) che la completa "messa a norma" dell'unità immobiliare, oltre che di difficile realizzazione ed alquanto onerosa, potrebbe non essere risolutiva; "è infatti noto agli addetti ai lavori che solo un'accorta progettazione e la corretta esecuzione delle opere costituiscono il presupposto per il raggiungimento dei valori di cui al DPCM 05.12.1997". L'unico elemento su cui si può intervenire è costituito dalle facciate tramite la sostituzione dei serramenti, per il cui lavoro il perito ha stimato un costo di € 7.500,00 oltre IVA, tenendo esclusi eventuali ulteriori danni quali il disagio arrecato ai proprietari durante i lavori ed i costi accessori di pulizia e ritocchi della tinteggiatura potrebbero rendersi necessari. Ritenuta pertanto non perseguibile la strada degli interventi di sistemazione ed eliminazione dei vizi, non può che concludersi per la pronuncia di riduzione del valore dell'immobile in proporzione al vizio riscontrato. Sul punto si ritiene congruo il deprezzamento del 20% del valore operato dal Ctu che appare rispecchiare non solo il presumibile minor valore di mercato del bene ma altresì tener conto del ridotto godimento del bene che subisce per la rumorosità ricevente, pari ad un quinto dell'intero. Tenuto pertanto conto del prezzo di acquisto dell'unità immobiliare di € 116.000,00, considerata la riduzione del 20%, la xxxx srl (convenuta), deve essere condannata a restituire all'attore la cifra di € 23.200,00 oltre IVA, oltre a pagare la somma di € 7.500,00 oltre IVA che l'attore dovrà sostenere per la sostituzione dei serramenti. Il tutto oltre interessi e rivalutazione dalla presente sentenza al saldo effettivo.”

Un dato di fatto emerge da tutta questa situazione che è sufficientemente anomala da collocare il ns. paese a rischio di richiamo delle autorità comunitarie che certamente non possono prevedere una condizione di mancanza di regole quale quella nella quale allo stato attuale siamo immersi.

Ne si può pensare di lasciare inagibile o abbattere ogni edificio che non rispetta i limiti sui requisiti acustici passivi.

Il pericolo di vedere dilatato a dismisura il contenzioso nei confronti dei costruttori non va trascurato; non è certo negando l'evidenza che si risolve il problema di un uso "speculativo" della cosiddetta verifica in opera dei requisiti acustici passivi degli edifici.

Il diritto del compratore di poter disporre di un bene in linea con le disposizioni regolamentari di riferimento con attenzione ai requisiti acustici passivi, viene parzialmente soddisfatto monetizzando la eventuale divergenza tra il costruito e la disposizione regolamentare: le pronunce di merito e l'orientamento delle norme portano a considerare futuribile una situazione di classificazione acustica degli edifici nella quale è "compatibile" anche un immobile "non classificabile".

Il mercato si prenderà lo spazio per determinare il valore commerciale da attribuire a queste unità abitative nelle quali il comfort acustico non è certo al primo posto in termini di qualità

L'orientamento normativo ai fini della valutazione della differenziazione delle risposte degli immobili in relazione all'isolamento acustico si rivolge verso la Classificazione acustica dell'edificio in funzione dei vari indici riferiti ai distinti requisiti.

In quest'ottica l'Ente di formazione nazionale UNI ha emanato la **NORMA 11367/2010 - Classificazione acustica delle unità immobiliari Procedura di valutazione e verifica in opera**