



Sede Legale: Via G. Monaldo 5 Cap. 89814 Filadelfia - VV
Ufficio: Via Fistomba 8/II Cap. 35131 PADOVA
Magazzino: Via Lisbona 8/A Cap. 35127 Z.I. PADOVA

P. Iva. e C.F. 02933440790
Iscrizione REA VV- 163810

Tel. 049/8070190 **Fax** 049/7803929 **Cell.** 328/8455179 **E-mail:** info@tecnoacustik.it www.tecnoacustik.it

Isolamento Acustico ...

I problemi più comuni

Spesso capita di dover sopportare il volume del televisore del vicino, o la musica e le voci del bar sottocasa. Sono situazioni spiacevoli, che peggiorano la qualità della nostra vita.

E' in circostanze come queste che si rimpiange un buon isolamento acustico.

Che poi, a ben guardare, è un diritto di ogni proprietario o inquilino di qualsiasi tipo di abitazione.

Il buon senso e la legge dicono che gli elementi murari di una costruzione devono essere progettati e costruiti in modo da proteggere gli ambienti sia dai rumori esterni sia da quelli delle unità abitative vicine.

La legislazione in materia di **inquinamento acustico** impone adempimenti sempre più mirati al controllo e alla riduzione del disturbo e del rumore negli ambienti di vita e di lavoro .

Per quanto riguarda l'acustica e l'edilizia, il settore è regolamentato dal **DPCM del 5 dicembre 1997** che ha dato un forte impulso all'innovazione del settore, ma anche determinato un forte aumento del numero di contenziosi per la mancanza di una adeguata conoscenza delle problematiche tecnologiche e costruttive.

Con questo Decreto sono stati imposti dei **valori di presentazione minima** che le partizioni devono rispettare; Esso si riferisce a:

- Partizioni divisorie tra unità abitative distinte : pareti e solai, sia per il passaggio di rumore aereo che strutturale; rumori prodotti da persone che camminano, dalle sedie che strisciano, da un elettrodomestico in funzione, voci, musica e altri rumori provenienti dagli altri appartamenti.
- Facciata della costruzione : isolamento dall'esterno verso l'interno;
- Impianti a funzionamento continuo e discontinuo: rumori prodotti dagli impianti di condizionamento, riscaldamento, ascensori, rumore delle condotte e scarichi dell'acqua, impianti sanitari, etc.

Il controllo spetta ai Comuni

I Comuni, avvalendosi delle **ARPA**, devono esercitare una funzione di controllo e di pianificazione. Al di là della normativa in materia di inquinamento acustico, vi sono altri strumenti, quali ad esempio il rilascio del certificato di abitabilità di un immobile residenziale, attraverso i quali i Comuni possono intervenire in modo molto persuasivo. Infatti, atteso che i requisiti acustici rientrano tra i requisiti igienico-sanitari, l'accertata insufficienza di isolamento acustico potrebbe portare a negare il rilascio del certificato di abitabilità, con tutto ciò che ne consegue...

La relazione è obbligatoria?

Va detto che la normativa in merito non è chiarissima.

Certo è che i requisiti stabiliti devono essere conseguiti in opera.

Sempre più Comuni, nei propri regolamenti, stabiliscono l'obbligatorietà della documentazione.

I comuni, più rigidi nell'applicazione della normativa nazionale, subordinano il rilascio del certificato di abitabilità alla presentazione di una relazione di collaudo.

Fuori dai casi di obbligo, è il numero crescente dei contenziosi giudiziari a convincere sempre più progettisti e costruttori a servirsi della relazione sui requisiti acustici passivi, ma soprattutto di un collaudo prima della consegna del manufatto. Le relazioni, ricordiamolo, vanno presentate all'Ufficio tecnico del Comune che rilascia il permesso di costruire.

Chi può fare le relazioni?

L'obbligo di presentare le documentazioni requisiti acustici passivi degli edifici spetta al soggetto titolare dell'opera, cioè al **Costruttore**, che si deve avvalere di un **Tecnico Competente in Acustica Ambientale** riconosciuto ai sensi di legge.

La figura professionale del *tecnico competente in acustica ambientale* è stata istituita dalla Legge quadro 447/95, che ha fissato anche i requisiti per ottenere la relativa qualifica.

Un'occasione da non perdere

Il DPCM 5.12.1997 deve essere visto come un'opportunità da non perdere, perché fornisce al progettista e al costruttore indicazioni indispensabili per una corretta realizzazione delle strutture.

Ovviamente le relazioni acustiche previsionali hanno un senso solo se vengono rispettate e non viste, come purtroppo succede, come dei semplici adempimenti burocratici.

Con gli altri professionisti (strutturisti, termotecnici ecc...) deve avere un suo ruolo fondamentale anche il **Tecnico Competente in Acustica**, prima, durante e dopo la fase realizzativa dell'edificio. Così facendo il ruolo del Progettista e della Direzione Lavori non viene sminuito, ma anzi ulteriormente valorizzato dalla necessità di considerare una variabile in più e di coordinare l'attività di un'ulteriore figura tecnica.

La normativa prevede che i requisiti acustici siano conseguiti in opera.

Ciò significa **che solo e soltanto un collaudo finale in opera può dare la certificazione della reale rispondenza delle opere alla normativa.**

La sola relazione previsionale non basta, perché necessariamente non tiene conto di eventuali difetti costruttivi o errori di posa. Per lo stesso motivo non bastano i semplici certificati di laboratorio dei materiali, che sono per di più relativi a condizioni di misura che nulla hanno a vedere con la realtà costruttiva.

Il certificato di collaudo acustico in opera è l'unico strumento con cui il costruttore può far valere la bontà del suo lavoro in sede di contenzioso.

Quando il rumore finisce in tribunale

Numerose sentenze di vario grado hanno stabilito che il non rispetto dei requisiti acustici passivi può causare un deprezzamento superiore al **20% del valore dell'immobile** .

Le prime situazioni che sono state oggetto di contenziosi giudiziari sono quelle legate al funzionamento di impianti fissi, tipicamente quelli produttivi, soprattutto se interessanti anche il periodo notturno.

Sulla base di queste tipologie di sorgenti sonore la giurisprudenza ha elaborato, ben prima del DPCM 01.03.1991, il criterio valutativo detto della "normale tollerabilità", ampiamente applicato oggi anche ad ambiti diversi. A seguire si sono iniziate a segnalare quali sorgenti sonore oggetto di contenzioso i pubblici esercizi con attività notturna (pub, discoteche, disco-bar, ecc.). La problematica del rumore, dovuta soprattutto agli impianti di diffusione sonora e al vociare degli avventori sia all'interno che all'esterno delle aree di stretta pertinenza, è particolarmente sentita quando lo spazio commerciale è contiguo a unità abitative (classico esempio è il piano terreno a uso commerciale e i piani superiori del medesimo edificio a uso residenziale).

Purtroppo tale situazione è abbastanza comune, e non solo nelle grandi città.

Ad oggi questo tipo di problematica è probabilmente la più frequente.

Ma la tipologia di contenzioso che possiamo constatare come sia in costante affermazione da almeno 2 o 3 anni è quella che lamenta il mancato rispetto dei requisiti di isolamento acustico degli edifici.

In previsione è questo il problema che assumerà maggiore rilevanza nei prossimi anni.

Danno esistenziale e biologico

Gli orientamenti della giurisprudenza sono abbastanza diversificati a seconda del contesto. In generale, limitatamente alla componente rumore, per il danno biologico è difficile dimostrare con certezza una relazione causa/effetto, anche se vi sono casi di riconosciuto danno biologico pur in assenza di prova certa. Il danno esistenziale, introdotto più di recente nel campo del disturbo da rumore, viene ormai riconosciuto con una certa frequenza, anzi è sovente assunto come scontato una volta verificata la sussistenza del lamentato disagio. Più delicata la questione del diminuito valore immobiliare. Infatti, se esiste una consolidata casistica legata a sorgenti sonore fisse legate in particolare a insediamenti industriali, è ancora insufficiente nel campo della verifica dei requisiti acustici, anche se qualche sentenza in proposito inizia a esserci. Occorre ricordare che il diminuito valore dell'immobile non rappresenta un risarcimento del danno al disturbato: viene infatti sanato un inferiore valore immobiliare che avrà effetto, ad esempio, in ogni atto di compravendita successivo alla sentenza.

Progettista, costruttore, venditore: chi risponde?

La **responsabilità** del non rispetto dei limiti di legge fissati dal DPCM può ricadere sul progettista, sull'impresa edile, sulla direzione lavori, sul venditore, e sul comune se risulta inadempiente nei confronti delle sue competenze come previsto all'art.6 della legge 447/95

Delle cinque componenti citate, nel caso di contenzioso sui requisiti acustici passivi sono solitamente chiamati in causa il venditore, la direzione lavori e l'impresa costruttrice. Occorre osservare come in genere siano quasi sempre costruttore e venditore le figure maggiormente compromesse.

Infatti, essendo la carenza di isolamento acustico un vizio progettuale o costruttivo, ai sensi dell'art. 1669 del Codice Civile, Il costruttore ne risponde per 10 anni, il venditore invece per un solo anno, art. 1495.

La legge presuppone che l'impresa edile conosca le "regole del buon costruire", e la considera sempre corresponsabile anche a fronte di un grave errore progettuale, a meno che abbia provveduto a contestarlo per iscritto, fino a rifiutarsi di eseguire una lavorazione palesemente inadeguata.

Consiglio alle Imprese di costruzione e ai nuovi acquirenti di un immobile.

Il nostro consiglio per gli acquirenti e per le imprese è quindi di verificare che i parametri acustici sono state controllati a più riprese: la singola relazione previsionale (in fase di progettazione), è solo l'inizio di un processo di controllo che, se seguito in ogni sua parte (verifiche progettuali, assistenza alla direzione lavori, misure in opera nelle diverse fasi di cantiere) in realtà incide poco sui costi di costruzione, se si considera che bonificare a lavori finiti situazioni compromesse può risultare economicamente molto più oneroso e, in certi casi, impossibile. La strada migliore per ottenere un buon comfort acustico è studiare le soluzioni più idonee già in fase progettuale, rispettarle in fase di costruzione e curare la posa in opera. Progettisti, costruttori e tecnici competenti in acustica e devono lavorare insieme per ottenere un risultato migliore. Prevenire, insomma, è meglio che curare.

Se siete in procinto di **acquistare un'unità immobiliare ad uso residenziale** costruita negli ultimi 10 anni, **chiedete al venditore** che sull'atto di vendita sia ben evidenziato che la stessa sia stata costruita nel rispetto dei **requisiti acustici** secondo il DPCM 5-12-1997 "**Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici**".

In caso di necessità e consigli non esitate a contattarci.