

Costruttori. Inquinamento acustico

La rumorosità è danno risarcibile

Il cattivo isolamento acustico costa al costruttore il 20% del prezzo pagato dall'acquirente. Una sentenza del Tribunale di Torino in materia di requisiti acustici passivi degli immobili ha fatto scalpore ed è diventata un interessante precedente per tutti i proprietari di case, soprattutto per quelli che hanno scelto di indirizzarsi verso le nuove costruzioni alla ricerca di maggiore qualità, comfort ed efficienza.

Si tratta della n. 2715/07 del 23 aprile 2007, a seguito della quale un costruttore è stato condannato a restituire a uno dei suoi clienti una parte del prezzo pagato per l'acquisto di un appartamento per un importo pari al 20% del valore dell'immobile. Motivo della condanna l'insufficiente isolamento acustico del soffitto che causava rumori da calpe-

co dell'uomo e della conseguente importanza di garantire un adeguato livello di "comfort acustico".

Ma come valutare le caratteristiche e le prestazioni acustiche di un edificio o di una sua parte come un singolo appartamento, e fino a che punto è tollerabile un rumore? I requisiti di isolamento acustico che le diverse parti di un immobile devono rispettare sono stati fissati dal 1995 con la legge quadro sull'inquinamento acustico 447/95 e successivamente con il decreto attuativo Dpcm del 5/12/97, che impongono per gli edifici residenziali un potere fonoisolante delle partizioni verticali di almeno 50 decibel e un limite del rumore di calpestio dei solai di 63 decibel.

Per parte sua l'acquirente, onde evitare di accorgersi del "danno" solo una volta trasferitosi nella nuova casa, prima di entrare ha il diritto di richiedere al venditore un'adeguata certificazione tecnica che indichi con certezza i requisiti acustici dell'immobile. Per "adeguata certificazione" si intende una documentazione di verifica in opera del rispetto dei limiti sui requisiti acustici passivi stabiliti dal Dpcm 5/12/97, redatta da un tecnico esperto in acustica ambientale secondo le procedure previste dalle norme di riferimento (articolo 2, comma 9, della suddetta legge quadro sull'inquinamento acustico).

A garanzia di imparzialità, è fondamentale che il tecnico non abbia rapporti diretti né con il venditore, né con l'impresa costruttrice e neppure con il fornitore dei materiali termoacustici utilizzati nella costruzione dell'edificio, requisiti che con certezza sono propri degli operatori di terza parte indipendente. Tra questi, Icmq, organismo specializzato nel settore edilizio accreditato Sincert (Sistema Nazionale Accreditamento Organismi di Certificazione e Ispezione), ha da tempo sviluppato una specifica certificazione di benessere acustico, che assicura il rispetto dei requisiti acustici passivi di una casa, interni ed esterni.

L'INDENNIZZO

Il Tribunale di Torino ha condannato un'impresa a rifondere all'acquirente il 20% del costo dell'immobile

stio superiori ai limiti di legge, con richiamo all'articolo 1490 del Codice civile secondo cui «il venditore è tenuto a garantire che la cosa venduta sia immune da vizi che la rendano inidonea all'uso a cui è destinata o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore. Il patto con cui si esclude o si limita la garanzia non ha effetto, se il venditore ha in mala fede taciuto al compratore i vizi della cosa». La sentenza, infatti, ha specificato che l'insufficiente insonorizzazione di un immobile deve essere considerata a tutti gli effetti un vizio occulto, di cui deve essere chiamato a rispondere il venditore, tenuto di conseguenza a eliminare il vizio stesso o, in caso ciò non sia possibile, a restituire una parte del prezzo corrisposto.

Quella di Torino è, a quanto se ne sa, la prima sentenza in questo senso, perché solo da poco tempo si è preso coscienza dei reali effetti del rumore sul benessere psicofisi-