

Studio Legale Avv. Santo Durelli

Via Fieschi 20.5, 16121 Genova

Tel - Fax 010532854-5538510

studio@avvocatodurelli.it

www.avvocatodurelli.it

I REQUISITI DI ISOLAMENTO ACUSTICO DEVONO ESSERE RISPETTATI IN OGNI PARTE DELL'UNITÀ ABITATIVA

Il D.P.C.M 5/12/1997, Alla Corte di Cassazione sono state offerte poche occasioni di occuparsi di problematiche attinenti i requisiti di isolamento acustico degli edifici: lo ha fatto da ultimo con la sentenza 5487/2023, molto interessante in quanto chiarisce un aspetto controverso tra gli addetti ai lavori. Ma procediamo con ordine.

Il D.P.C.M. 5-12-1997 è la norma riferimento nell'ordinamento italiano per l'acustica in edilizia e rappresenta uno dei decreti attuativi della legge quadro n. 447/1995. Il DPCM definisce le prestazioni che devono possedere gli edifici in merito a:

- Isolamento dai rumori aerei tra differenti unità immobiliari;
- Isolamento dai rumori esterni;
- Isolamento dai rumori da calpestio;
- Isolamento dai rumori di impianti a funzionamento continuo e discontinuo.

Questi requisiti hanno la finalità di proteggere l'ambiente dell'unità abitativa sia dal rumore esterno che dal rumore interno. È bene chiarire che le capacità di isolamento richieste dal DPCM 5.12.97 sono tra le più basse in Europa; trattasi di requisiti minimi, sotto i quali lo standard acustico dell'ambiente abitativo non è accettabile.

Carenza di requisiti acustici costituisce difetto dell'immobile. La carenza di uno o più di questi requisiti costituisce un vizio/difetto dell'immobile, che può integrare:

- vizio dell'opera realizzata e quindi comportare la responsabilità in base alle norme sull'appalto (artt. 1667 e 1669 c.c.)
- vizio o mancanza di qualità della cosa venduta in base alle norme sulla vendita (artt. 1490 e segg. c.c.)

Diritto di garanzia – risarcimento del danno. L'acquirente di un appartamento che presenta questo vizio/difetto ha diritto alla garanzia e, quindi, potrà rivolgersi al suo venditore o a chi ha costruito l'immobile e far valere i suoi diritti. Le ipotesi sono diverse, non è questa la sede per affrontarle, ma si può semplicisticamente dire che l'acquirente potrà pretendere l'eliminazione del vizio, se tecnicamente possibile, oppure chiedere il risarcimento del danno per il minor valore dell'immobile. In base ai precedenti giurisprudenziali dei giudici di merito questo risarcimento oscilla tra il 10 e il 20% del valore dell'immobile.

La sentenza della Corte di Cassazione n. 5487/23. La sentenza impugnata in Cassazione era stata emessa dalla Corte di appello di Trieste, la quale aveva condannato il costruttore a risarcire un danno pari al 20% del valore dell'immobile, includendo nella valutazione anche le carenze di isolamento acustico afferenti i locali bagni, corridoi, ripostigli (peraltro andando contro quanto aveva ritenuto il CTU - consulente del giudice- il quale, considerando questi ambienti come non abitabili, non li aveva affatto presi in considerazione tra le partizioni carenti acusticamente).

Studio Legale Avv. Santo Durelli

Via Fieschi 20.5, 16121 Genova

Tel - Fax 010532854-5538510

studio@avvocatodurelli.it

www.avvocatodurelli.it

Il costruttore, nel suo ricorso per Cassazione, ha sostenuto la tesi che le prescrizioni del DPCM sui requisiti di isolamento riguardassero soltanto gli ambienti abitativi e tra questi, in base alla [L. n. 447 del 1995, art. 2](#), comma 1 lett. b), rientrerebbero solo gli ambienti interni ad un edificio destinati alla permanenza delle persone. Bagni, corridoi, ripostigli, secondo la tesi sostenuta dal costruttore, non sarebbero abitabili e, quindi, non sarebbero soggetti ad osservare i requisiti del DPCM 5-12-97.

Come evidenziato all'inizio del commento, la questione è dibattuta, trovandosi fautori delle due diverse tesi tra gli operatori del settore. Da qui l'interesse della pronuncia.

Anche i locali bagni, corridoi, ripostigli sono soggetti alle prescrizioni di cui al DPCM 5-12-97.

Il passaggio motivazionale, sintetico ma chiaro, della Suprema Corte è stato il seguente: *“.... ogni censura al riguardo appare manifestamente infondata, in quanto i predetti locali fanno parte della abitazione, costituendone anzi, almeno alcuni, una componente essenziale. Non si vede del resto come la normativa in discorso, che tende ad evitare l'esposizione delle persone a rumori tali da pregiudicare lo svolgimento della loro normale attività, non debba trovare applicazione all'unità abitativa nella sua interezza, ma solo ad alcune parti di essa. In proposito è sufficiente osservare che il decreto 5. 12. 1997, art. 2 richiama, ai fini della sua applicazione, la nozione di "ambienti abitativi" di cui alla [L. n. 447 del 1995, art. 2, comma 1, lett. b\)](#), secondo cui per "ambiente abitativo" deve intendersi "ogni ambiente interno ad un edificio destinato alla permanenza delle persone o di comunità ed utilizzato per le diverse attività umane, fatta eccezione per gli ambienti destinati ad attività produttive". La formula normativa, che si spiega alla luce della tabella A di cui al decreto citato che, nel classificare gli ambienti abitativi, richiama non solo gli edifici destinati a residenza, ma anche quelli adibiti ad uffici, ospedali, scuole, eccetera, con espressa esclusione solo degli edifici destinati ad attività produttive, appare pertanto chiara nell'affermare che i locali all'interno dei predetti edifici rientrano nella citata nozione di ambiente abitativo.*

Sulla base di questa motivazione la Cassazione ha confermato la sentenza della Corte di merito, con condanna del costruttore a risarcire agli acquirenti una somma nell'ordine del 20% del valore dell'immobile, oltre le spese di lite.

Suggerimento pratico. Anche dal caso esaminato si ha la conferma della possibile rilevanza economica di un carenza dei requisiti di isolamento acustico e della garanzia che può essere fatta valere (nel caso in esame la condanna è stata nell'ordine di 100.000,00 euro per ciascuno dei due immobili).

Ma come si fa a sapere se l'immobile che abbiamo acquistato rispetta a o meno i requisiti di isolamento previsti dalla normativa?

Si tratta di un accertamento che deve essere necessariamente fatto mediante strumentazione e segnatamente da un tecnico acustico, cui l'interessato deve rivolgersi. Ma, attenzione, i diritti di garanzia devono essere fatti valere entro precisi termini di tempo, altrimenti si perdono.

Studio Legale Avv. Santo Durelli

Via Fieschi 20.5, 16121 Genova

Tel - Fax 010532854-5538510

studio@avvocatodurelli.it

www.avvocatodurelli.it

La questione sarà trattata in un prossimo articolo, ma già fin d'ora il suggerimento che mi sento di dare è che una volta che ci rendessimo conto che l'immobile acquistato subisce una rumorosità anomala (sento il parlato del vicino, sento i suoi passi, il passaggio dell'acqua nei tubi di scarico, ecc) allora non bisogna perdere tempo e rivolgersi a professionisti del settore e di fiducia per essere consigliati sulle iniziative tempestive da intraprendere

27 febbraio 2023

Avv. Santo Durelli