

Avv. Annalisa Padoa

Viale Muratori 225, - 41124 Modena – Tel 059 / 4394546 – Fax 059 / 221193
cell. 328 4910000 – e mail: annalisapadoa@tiscali.it
www.studiolegalepadoa.it

Inquinamento acustico: lo stato attuale e come si deve costruire in attesa del riordino della normativa

Mi è stato chiesto, in questo convegno, di parlare di “INQUINAMENTO ACUSTICO”.

Premetto che trattandosi di un convegno su questioni “immobiliari” mi occuperò di “inquinamento acustico” da un punto di vista “edilizio” ossia costruttivo.

Infatti con la locuzione “inquinamento acustico” possiamo ricomprendere molte cose, per es. il rumore che si immette in una unità immobiliare da quella del vicino per una “eccessiva rumorosità” del vicino (norma di riferimento: art. 844 c.c.), settore che oggi tralasciamo completamente.

Oggi vogliamo, invece, incentrarsi sulle disposizioni normative che regolamentano come gli immobili andavano e vanno costruiti.

La norma “cardine” è la legge quadro 26.10.95 n. 447, che ci fornisce la definizione di “inquinamento acustico”: *“l’introduzione di rumore nell’ambiente abitativo o nell’ambiente esterno tale da provocare fastidio o disturbo al riposo ed alle attività umane, pericolo per la salute umana, deterioramento degli ecosistemi, dei beni materiali, dei monumenti, dell’ambiente abitativo o dell’ambiente esterno o tale da interferire con le legittime fruizioni degli ambienti stessi”* (art. 2).

Sulla base della legge quadro citata è stato poi emanato il DPCM 5.12.1997 entrato in vigore il 20.2.98, che tutela, quindi, come la legge quadro, il diritto alla salute del cittadino, diritto inviolabile di rango costituzionale (art. 32 Cost.), fine ultimo della legge.

Avv. Annalisa Padoa

Viale Muratori 225, - 41124 Modena – Tel 059 / 4394546 – Fax 059 / 221193
cell. 328 4910000 – e mail: annalisapadoa@tiscali.it
www.studiolegalepadoa.it

Fino a pochi anni orsono, il 2009 per la precisione, la materia era semplice, perché c'erano la L. 447/95 e il DPCM 5.12.97 a regolamentare il settore.

Vediamo com'era il quadro normativo sino al 2009.

L'art. 1 del DPCM 5.12.97 definiva il suo campo di applicazione: ... *“in attuazione dell'art. 3, comma primo, lettera e) e della L. 447/95 determina i requisiti acustici delle sorgenti sonore interne agli edifici ed i requisiti acustici passivi degli edifici e dei loro componenti in opera, al fine di ridurre l'esposizione umana al rumore”* (ancora una volta torna il fine ultimo della legge: la tutela della salute).

Il DPCM, in parole povere, stabiliva i requisiti prestazionali MINIMI da rispettare per considerare un immobile costruito bene, o come si dice in gergo *“a regola d'arte”*. I requisiti erano espressi in decibel e era molto semplice verificarli. Se non veniva rispettati, era molto semplice fare causa!

Si precisa che i requisiti di tale DPCM sono ed erano MINIMI, ossia se un immobile li rispettava non vuol certo dire che è *“ottimo”*, ma solo che è *“sufficientemente”* isolato acusticamente. Ma può *“dare di più”*.

Viceversa, se l'immobile non raggiunge gli standard MINIMI del DPCM 5.12.97, vuol dire che è acusticamente insufficiente (l'immobile è da considerare molto scarso, anche perché i requisiti del DPCM sono i più bassi a livello europeo, ma ciò nonostante il 99% degli immobili costruiti non li rispetta).

I parametri del DPCM si misurano in opera (ossia a costruzione finita), per ogni unità immobiliare. Dunque sono vietati collaudi a campione su un appartamento estesi, *per relationem*, a tutto un condominio. Infatti ogni immobile, e con ciò si deve intendere ogni

Avv. Annalisa Padoa

Viale Muratori 225, - 41124 Modena – Tel 059 / 4394546 – Fax 059 / 221193
cell. 328 4910000 – e mail: annalisapadoa@tiscali.it
www.studiolegalepadoa.it

unità immobiliare che rappresenta “*potenzialità di autonomia funzionale e reddituale*” deve essere collaudata.

I requisiti del DPCM si applicano:

1) a tutti gli edifici costruiti in base a concessioni edilizie/permessi di costruire rilasciati in data posteriore al 20.2.98 (sul punto segnalo una sentenza del Tribunale di Milano, 26.9.2006 dove gli attori hanno perso perché l’immobile acquistato aveva una concessione edilizia antecedente il 20.2.1998)

2) alle ristrutturazioni posteriori a tale data

3) a ampliamenti, sopraelevazioni, varianti, ... successive a tale data.

Il 20.2.1998 è la data in cui il DPCM 5.12.1997 dopo la *vacatio legis* di 60 gg. è entrato in vigore (60 gg che sono stati considerati il tempo occorrente alla collettività per recepire la normativa e adeguarvisi).

Il DPCM prevede delle classificazioni di edifici in categorie (lettere da A a G a seconda dell’utilizzo, per es. residenziale, ufficio, alberghiero...).

Per ogni categoria vanno rispettati requisiti fissati normativamente, che variano da categoria a categoria.

I requisiti da misurare attengono al potere fono-isolante fra ambienti (partizioni orizzontali), l’isolamento acustico di facciata, il livello di rumore da calpestio (partizioni verticali – solai), impianti a funzionamento continuo (per es. riscaldamento) e discontinuo (per es. ascensore, scarichi).

Nella pratica i requisiti di cui al DPCM venivano rispettati di rado, e, si ribadisce, sono i più scarsi in Europa! Ciò significa che in Italia si costruiva e si costruisce male, complici gli uffici tecnici comunali che non controllano, i tecnici che progettano male, i costruttori che lavorano”al risparmio”....

Il punto è che il DPCM non prevedeva sanzioni.

La Legge quadro (L 447/95) all’art. 10 comma 3, invece, prevede: “*la violazione ... delle disposizioni impartite dalle autorità competenti ... è punita con sanzione amministrativa ... da 258 a 1033 euro*”.

Ai sensi del D.Lgs. 196/2003 (Codice in materia di protezione dei dati personali), i dati e le informazioni contenute in questo fax/lettera, nonché gli eventuali documenti allegati, sono strettamente personali e diretti unicamente al destinatario indicato, con espressa diffida di copiare, usare e diffondere gli stessi senza autorizzazione.
Se avete ricevuto questa copia per errore vogliate darne immediata notizia al trasmittente per concordare tempi e modi della loro restituzione o distruzione.

Avv. Annalisa Padoa

Viale Muratori 225, - 41124 Modena – Tel 059 / 4394546 – Fax 059 / 221193
cell. 328 4910000 – e mail: annalisapadoa@tiscali.it
www.studiolegalepadoa.it

Di rado si è vista applicare questa sanzione, sconosciuta ai più.

L'unica “sanzione” se così si può dire, sono state le azioni giudiziarie intentate da chi aveva acquistato immobili viziati acusticamente, cosa su cui ci intratterremo *infra*.

Altro problema, enorme, è sorto perché i Comuni non recepivano nei loro regolamenti edilizi i valori del DPCM.

Pertanto molti costruttori e direttori lavori hanno sostenuto (e ancora sostengono nei contenziosi pendenti) che non si applichino i requisiti del DPCM in via diretta ma che essi, per trovare applicazione dovrebbero essere recepiti nei regolamenti comunali locali (ad oggi non tutti i regolamenti comunali li recepiscono, quindi aderendo a questa teoria ci sarebbero ancora oggi dei luoghi in cui il DPCM non si applica e l'applicabilità si avrebbe “a macchia di leopardo”, quindi in un modo, per es a Modena e in un altro a Napoli!). E' evidente che quanto detto è aberrante.

In realtà il Ministero dell'Ambiente, sin dalla emanazione del DPCM, ha precisato che (cfr. parere 13.5.1998 n. 1969/98/siam) il DPCM è normativa cogente su tutto il territorio dello Stato. Del resto è norma sovraordinata rispetto ai singoli regolamenti edilizi comunali, come tale si impone su di loro. E trae forza dalla legge quadro 447/95 che è norma primaria sulla produzione di norme e tuttora vigente (il DPCM è norma sub-primaria delegata).

Ciò nonostante gli uffici tecnici comunali non hanno mai (o molto poco) controllato che i requisiti fossero rispettati, accontentandosi o del deposito di un collaudo del progettista/direttore lavori che asseverava il rispetto dei requisiti del DPCM o, addirittura, accontentandosi di una auto-certificazione del tecnico (non sempre veritiera, come i contenziosi che ne sono seguiti hanno dimostrato).

Infatti nella “scheda tecnica costruttiva” che il DL firma a fine lavori il tecnico deve barrare la casella relativa ai requisiti acustici, quindi il tecnico, sotto la sua responsabilità civile e penale (art. 481 c.p.: falso in atto pubblico) dichiarava che l'immobile era rispettoso dei requisiti acustici.

Quando, però, i requisiti si appurava non venivano rispettati (quindi il tecnico aveva dichiarato il falso) nessuna azione veniva mai intrapresa dal Comune!

Ai sensi del D.Lgs. 196/2003 (Codice in materia di protezione dei dati personali), i dati e le informazioni contenute in questo fax/lettera, nonché gli eventuali documenti allegati, sono strettamente personali e diretti unicamente al destinatario indicato, con espressa diffida di copiare, usare e diffondere gli stessi senza autorizzazione. Se avete ricevuto questa copia per errore vogliate darne immediata notizia al trasmittente per concordare tempi e modi della loro restituzione o distruzione.

Avv. Annalisa Padoa

Viale Muratori 225, - 41124 Modena – Tel 059 / 4394546 – Fax 059 / 221193
cell. 328 4910000 – e mail: annalisapadoa@tiscali.it
www.studiolegalepadoa.it

Pertanto le conseguenze più significative si sono avute a seguito di contenziosi civilistici, ossia a seguito di cause civili che i privati – acquirenti di immobili deficitari sotto il profilo dell'isolamento acustico – hanno intentato.

Sul punto ci sono stati due tipi di contenzioso:

- **quello contro il venditore**, per vizi della cosa venduta ai sensi degli artt. 1490 e seg. c.c., e
- **quello contro costruttore, progettista e DL** (e costruttore/venditore) ai sensi delle norme sull'appalto (1667, 1668 e 1669 c.c.).

Le prime cause in ordine di tempo hanno riguardato controversie contro il solo venditore (o, tutt'al più, il venditore/costruttore), essenzialmente perché la giurisprudenza non si era mai pronunciata in materia di vizi acustici e non era assolutamente pacifico che essi potessero essere “*gravi vizi e difetti*” da inquadrare nell'art. 1669 c.c. (stiamo parlando dei primi anni 2000, all'indomani dell'emanazione del DPCM).

Le prime pronunzie giurisdizionali che si sono avute, dunque, sono proprio per cause contro il mero venditore:

- la celebre e “apripista” Trib. Milano sentenza 2600/2001 dove all'attrice venne dato come risarcimento del danno il 20% del valore del bene indicato a rogito, perché il vizio riguardava il solaio che non poteva mettersi a posto. Ci tengo a precisare che questa causa è iniziata nel 1996, quindi prima che DPCM 5.12.1997 fosse emanato e non lo riguarda! Questo è fondamentale perché oggi, con il DPCM sospeso, siamo un po' in quella situazione precedente (come vedremo poi). E ciò non toglie che si possa fare causa, come si faceva prima! **Il DPCM 5.12.1997 è stato emanato nel corso di questa causa, quindi il Giudice non lo menziona minimamente. E sebbene tale sentenza nulla**

Ai sensi del D.Lgs. 196/2003 (Codice in materia di protezione dei dati personali), i dati e le informazioni contenute in questo fax/lettera, nonché gli eventuali documenti allegati, sono strettamente personali e diretti unicamente al destinatario indicato, con espressa diffida di copiare, usare e diffondere gli stessi senza autorizzazione. Se avete ricevuto questa copia per errore vogliate darne immediata notizia al trasmittente per concordare tempi e modi della loro restituzione o distruzione.

Avv. Annalisa Padoa

Viale Muratori 225, - 41124 Modena – Tel 059 / 4394546 – Fax 059 / 221193
cell. 328 4910000 – e mail: annalisapadoa@tiscali.it
www.studiolegalepadoa.it

dica sul DPCM, nulla ha impedito al Giudice di condannare la venditrice per la vendita di un bene deficitario acusticamente. La causa coinvolge gli artt. 1490, 1494 e 1497 c.c. (norme che ci sono dal 1942, data del codice civile). La sentenza parla di “*difetto di insonorizzazione*” e di “*impossibilità di rimediare ai vizi acustici*”, due concetti da tenere presente perché su di essi ritorneremo in seguito.

- Quello stesso anno, sempre a Milano, uscì una altrettanto importante sentenza Dott.ssa Varani n. 10834 del 26.9.2006. Essa, come la precedente, non è del tutto pertinente sempre per gli stessi motivi temporali, perché concerne un immobile costruito prima del 20.2.1998. Tale sentenza, però, rileva perché afferma, come *obiter dictum*, che i vizi acustici di quell’immobile non sono gravi difetti ex art. 1669 c.c. (ma difetti di cui agli artt. 1667 c.c.)
- Poi per anni non uscirono nuove sentenze, fino all’altrettanto celeberrima Trib. Torino 23.4.2007- Dott. Rossi, che riconobbe anch’essa il 20% di deprezzamento del bene per la presenza di vizi acustici. Anche qui siamo di fronte a una causa contro il solo venditore. Per la prima volta, però, si parla di vizi valutati con riferimento ai valori del DPCM 5.12.97 (che qui si applicava temporalmente, segnalo che la compravendita del bene è del 2002 e la causa è del 2003). Si dice, per la prima volta, che il vizio acustico è “*grave difetto*” che dovrà essere reso noto ai successivi acquirenti del bene per non esporre a azioni legali – a sua volta – l’acquirente e che tale vizio incide sul bene per circa il 20% del suo valore (quindi il Giudice riduce in via equitativa, ex art. 1492 c.c. il valore dell’immobile). Vorrei precisare che questa sentenza è arrivata sino in Cassazione. Infatti la sentenza è stata dapprima confermata dalla Corte di appello di

Avv. Annalisa Padoa

Viale Muratori 225, - 41124 Modena – Tel 059 / 4394546 – Fax 059 / 221193
cell. 328 4910000 – e mail: annalisapadoa@tiscali.it
www.studiolegalepadoa.it

Torino, sezione II civile 8.10.2009, la quale ha affermato: *“il difetto della inadeguata insonorizzazione non riguarda un immobile destinato ad una attività artigianale o ad un ufficio (ove il rumore dei passi al piano superiore può essere attenuato, anche parzialmente dal rumore di fondo delle macchine), ma una abitazione, ove il silenzio (o comunque un rumore attenuato) ha una rilevante incidenza sul riposo e più in generale sul benessere psicofisico delle persone che vi abitano”*. La sentenza del Tribunale di Torino, confermata in Corte di appello, è stata infine recentemente confermata anche in Cassazione, la quale, con la sentenza 1066 del 25.1.2012 ha ribadito la gravosità del difetto acustico!

- Nel mentre è stata emessa una altrettanto celebre sentenza del Tribunale di Milano, Dott.ssa Padova, 15.4.2009 dove l'acquirente di un bene ha citato in giudizio sempre il venditore (che era anche costruttore) e ha chiesto la condanna o in base alle norme sulla vendita (1490 c.c.) o alternativamente sull'appalto (1667 e seg. c.c.). Qui la causa non fu impostata come “grave vizio o difetto” ex art. 1669 c.c. Quindi una impostazione di fondo che vorrei trasmettervi è che quando si leggono le sentenze, si devono anche leggere e comprendere bene come le cause sono state impostate, cioè cosa ha chiesto l'avvocato! Perché uno dei principi cardini del nostro sistema giuridico è che il Giudice non può pronunciarsi ultra petita, ossia fuori da quanto le parti hanno domandato. Se l'avvocato non ha chiesto la pronunzia ex art. 1669 c.c. ma ex artt. 1667-1668 c.c. (sono due azioni diverse, una extra contrattuale e l'altra contrattuale) il Giudice non può far altro che decidere nel solco tracciato dalla parte. La sentenza ha condannato a pagare il 30% del prezzo del bene RIVALUTATO, inquadrando il vizio sotto il 1667 c.c.

Avv. Annalisa Padoa

Viale Muratori 225, - 41124 Modena – Tel 059 / 4394546 – Fax 059 / 221193
cell. 328 4910000 – e mail: annalisapadoa@tiscali.it
www.studiolegalepadoa.it

(quindi vizi ma non gravi ponendosi sul solco del precedente di Milano del 26.9.2006).

Interessante, però, notare che per la prima volta c'è una condanna anche per i danni morali, di oltre 10.000 euro. Tribunale di Milano ha affermato che: *“quanto infine al danno alla persona connesso con la situazione di grave disagio abitativo connesso con la pluralità di vizi e difetti accertati, ritiene che esso appaia sicuramente apprezzabile con specifico riferimento alla carente insonorizzazione dell'unità abitativa. La somma di euro 10.329,13 appare del tutto congrua...”*. La sentenza ha aperto una specie di terremoto giudiziario fra gli addetti ai lavori, perché sono state proposte molte cause dove si chiedeva tout court il 20% o il 30% del valore del bene compravenduto sulla base di tali sentenze, non lette o lette male e usate come specchio per allodole.

Quello dunque che vorrei fare oggi col mio intervento è chiarire la portata di queste sentenze. Sul punto vorrei precisare che le sentenze citate parlano tutte di vizi che non si possono mettere a posto (per es. perché occorre rifare il pavimento del piano di sopra, e il vicino potrebbe non consentirlo, oppure, per fare i lavori, si perderebbe l'agibilità del bene perché l'altezza è solo di 2,70).

Invece nelle cause proposte successivamente a queste sentenze molto spesso si puntava spudoratamente “a soldi”, senza considerare se il bene, in concreto, poteva essere riparato! Quindi avvocati senza scrupoli hanno chiesto il 20% del prezzo rogitato (magari decine e decine di migliaia di euro), quando il singolo, concreto bene con poche migliaia di euro poteva sistemarsi.

Io credo che il grosso del problema sia sorto qui.

Avv. Annalisa Padoa

Viale Muratori 225, - 41124 Modena – Tel 059 / 4394546 – Fax 059 / 221193
cell. 328 4910000 – e mail: annalisapadoa@tiscali.it
www.studiolegalepadoa.it

Avvocati o tecnici non onesti hanno instillato negli acquirenti di immobili l'idea di poter avere indietro il 20% di quanto pagato, senza valutare se, nel caso concreto, con poche migliaia di euro il difetto poteva ripararsi (spesso è così!).

Ogni caso, dunque, va valutato a sé!

Ci può stare, a mio avviso, che il vizio acustico non sia un grave difetto (quindi rientrante nel 1667 – 1668 c.c.), ma ci può stare anche che lo sia (art. 1669 c.c.): dipende tutto dal caso concreto, da valutare, appunto, caso per caso a seguito di perizia tecnica.

Soprattutto a volte ci sono state cause in cui hanno agito tutti i condomini di uno stabile, sostenendo che non si possa mettere a posto il bene: ma in quel caso, se tutti se ne lamentano, significa non entrare più in casa di altri, ma in casa di persone/parti in causa per riparare il difetto! In altri termini: se agisce il proprietario del piano primo e del piano secondo per ottenere indietro il 20% del prezzo del bene sulla base del fatto che il solaio non è a norma, non si può dire che i lavori non sono fattibili, perché non vengono più a coinvolgere terzi, ma le stesse parti in causa. Se rifare i lavori è possibile spendendo 30.000, e il 20% del prezzo è cifra maggiore, il deprezzamento dovrà coincidere con i 30.000 e non con il 20% del prezzo del bene a rogito. Il 20% di deprezzamento potrà, a tutto voler concedere, essere parametro di riferimento nei casi in cui NON è possibile mettere a norma il bene. Io ho sempre sostenuto questo nelle mie cause, e devo dire con riconoscimento da parte dei giudici, in quanto hanno capito che non si “andava a soldi”, ma si lamentava un problema effettivo che si voleva risolvere!

Nel mentre è venuto avanti un altro filone di cause, quelle basate sull'art. 1669 c.c. inquadrando il vizio acustico come GRAVE. Ovviamente qualora ce ne fossero i presupposti.

Ai sensi del D.Lgs. 196/2003 (Codice in materia di protezione dei dati personali), i dati e le informazioni contenute in questo fax/lettera, nonché gli eventuali documenti allegati, sono strettamente personali e diretti unicamente al destinatario indicato, con espressa diffida di copiare, usare e diffondere gli stessi senza autorizzazione. Se avete ricevuto questa copia per errore vogliate darne immediata notizia al trasmittente per concordare tempi e modi della loro restituzione o distruzione.

Avv. Annalisa Padoa

Viale Muratori 225, - 41124 Modena – Tel 059 / 4394546 – Fax 059 / 221193
cell. 328 4910000 – e mail: annalisapadoa@tiscali.it
www.studiolegalepadoa.it

In questo caso, la responsabilità che si invocava era ed è extra-contrattuale. Sul punto richiamerei l'attenzione sul fatto che l'art. 1669 c.c. si applica non solo nei confronti dell'appaltatore, ma anche nei riguardi del progettista, del direttore dei lavori e dello stesso committente che si sia avvalso di detti ausiliari.

Difatti la responsabilità ex art. 1669 c.c. ha natura extracontrattuale, perché tutela valori di ordine pubblico (conservazione e funzionalità degli edifici, tutela della incolumità personale dei cittadini), ragion per cui possono essere chiamati a risponderne anche coloro che non sono astretti al committente da un vincolo negoziale.

Tutti coloro che hanno concorso nell'illecito (indipendentemente dalla graduazione delle rispettive colpe e dal titolo giuridico) sono quindi tenuti, in solido, a risarcire il danno integralmente nei confronti del committente e suoi aventi causa.

In solido vuol dire che l'acquirente poteva far causa al venditore, costruttore e progettista/DL o anche solo a uno di essi, chiedendo l'intero a chi voleva (o, per meglio dire, a chi rimaneva dato che le imprese costruttrici sono Srl che aprivano e chiudevano per un intervento di costruzione o fallivano, e quindi col cerino in mano rimaneva spesso il DL come persona fisica).

In materia di art. 1669 c.c. abbiamo avuto una importante sentenza Tribunale di Modena, Dott. Di Pasquale, che il 20.4.2010 ha statuito che i vizi acustici sono gravi e ha condannato in solido fra loro la costruttrice/venditrice e il DL.

Poi c'è stata un'altra importante sentenza, in causa da me patrocinata, Tribunale Ferrara 14.3.2011 Dott.ssa Ghedini che ha condannato, in solido, appaltatore e DL (specificando,

Avv. Annalisa Padoa

Viale Muratori 225, - 41124 Modena – Tel 059 / 4394546 – Fax 059 / 221193
cell. 328 4910000 – e mail: annalisapadoa@tiscali.it
www.studiolegalepadoa.it

quest'ultima, nei rapporti interni che la colpa era ascrivibile all'85% al DL perché i vizi sono in genere di progettazione e di mancata sorveglianza sulla realizzazione).

Trib. Ravenna, Dott. Lacentra, 16 luglio 2011

In questa sentenza i vizi erano sia acustici che termici (i quali, molto spesso, vanno a braccetto con quelli acustici) e anche essi sono stati definiti gravi.

Le sentenze hanno condannato a pagare le somme che i CTU avevano valutato come necessarie per "sanare" i beni, non il 20%.

Vorrei segnalare che il "bello" del DPCM (sia che si facesse causa con le norme sulla vendita sia con quelle sull'appalto) era che dava dei numeri: venivano rispettati, l'immobile era a norma, non venivano rispettati, l'immobile non era a norma.

Questo "bello" è anche stato "brutto" perché le cause che sono proliferate in quegli anni erano fatte, a volte, da gente senza scrupoli che agiva per lievi discostazioni dai valori del DPCM a soli fini economici.

Nel 2009, poi, è successo un terremoto legislativo, proprio per arginare questa prassi (almeno questa pare sia stata l'intenzione, non tanto recondita, del Legislatore).

E', infatti, stata emanata la legge 7 luglio 2009 n. 88, entrata in vigore il 29 luglio 2009, che all'art. 11 comma 5 testualmente sanciva: *"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"*.

Ai sensi del D.Lgs. 196/2003 (Codice in materia di protezione dei dati personali), i dati e le informazioni contenute in questo fax/lettera, nonché gli eventuali documenti allegati, sono strettamente personali e diretti unicamente al destinatario indicato, con espressa diffida di copiare, usare e diffondere gli stessi senza autorizzazione. Se avete ricevuto questa copia per errore vogliate darne immediata notizia al trasmittente per concordare tempi e modi della loro restituzione o distruzione.

Avv. Annalisa Padoa

Viale Muratori 225, - 41124 Modena – Tel 059 / 4394546 – Fax 059 / 221193
cell. 328 4910000 – e mail: annalisapadoa@tiscali.it
www.studiolegalepadoa.it

La L. 88/2009, dunque, aveva SOSPESO l'applicabilità dell'art. 3 comma 1 lettera e) L. 447/95 e, di conseguenza, l'applicabilità del DPCM 5.12.1997 per i rapporti **SORTI SUCCESSIVAMENTE LA DATA DI ENTRATA IN VIGORE DELLA LEGGE** (29.7.2009), per un anno (in attesa del riordino della materia).

Preciso subito che entro il termine di un anno dato dalla legge per il riordino della materia non è stato emesso nessun decreto legislativo preannunziato dalla norma.

Come diceva il tenore letterale della L. 88/2009 essa non si applica ai “**rapporti sorti DOPO l'entrata in vigore della legge**” e per rapporti sorti deve, giocoforza, intendersi la data di acquisto dell'immobile da parte del privato, perché solo da tale data può dirsi sorto il rapporto giuridico fra le parti in contesa.

In pratica si facevano cause per gli immobili rogitati fino al 29.7.2009!

Con una disparità di trattamento per chi avesse acquistato con anche solo un giorno di ritardo.

Tale norma, inoltre (prima stesura L. 88/09) faceva chiaramente intendere che il DPCM 5.12.97 doveva essere immediatamente applicato, senza alcun bisogno di essere recepito dai regolamenti comunali, altrimenti non avrebbe avuto alcun senso sospenderlo. Torniamo quindi al discorso fatto prima circa l'assurda difesa dei tecnici che ancora oggi dicono che non si adeguavano al DPCM perchè “*non era recepito*”. Il fatto, poi, che la L. 88/09 dica che non si applica ai rapporti fra privati, sgombra il campo dall'altra eccezione che in tutte le cause viene fatta: il DPCM si applica a rapporti pubblicistici, non fra privati! Se così fosse stato, non c'era bisogno di sospenderlo solo fra privati !

Peraltro il Ministero dell'ambiente in data 13.8.2010 (parere n. 0020117) forniva chiarimenti su questa legge 88/09, dicendo che il DPCM non era abrogato e sino ad allora doveva applicarsi.

Ai sensi del D.Lgs. 196/2003 (Codice in materia di protezione dei dati personali), i dati e le informazioni contenute in questo fax/lettera, nonché gli eventuali documenti allegati, sono strettamente personali e diretti unicamente al destinatario indicato, con espressa diffida di copiare, usare e diffondere gli stessi senza autorizzazione. Se avete ricevuto questa copia per errore vogliate darne immediata notizia al trasmittente per concordare tempi e modi della loro restituzione o distruzione.

Avv. Annalisa Padoa

Viale Muratori 225, - 41124 Modena – Tel 059 / 4394546 – Fax 059 / 221193
cell. 328 4910000 – e mail: annalisapadoa@tiscali.it
www.studiolegalepadoa.it

Accortisi di questo errore, che rendeva la norma probabilmente incostituzionale, il Legislatore, nel tentativo di rimediare, ha fatto peggio! L'anno seguente, infatti, ha emanato la legge 4.6.2010 n. 96 pubblicata in Gazzetta Ufficiale del 25.6.2010 n. 146 entrata in vigore il 10.7.2010 che, all'art. 15, modifica l'art. 11 comma 5 della L. 88/99.

L'art. 15 della L. 96/2010, infatti, ha introdotto una (a suo dire) **norma di interpretazione autentica** dell'art. 11 comma 5 L. 88/2009, così statuendo: *“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».*

Richiamo subito alla Vs. attenzione il fatto che la sospensione riguarda i rapporti fra privati, perché ai fini pubblicitici i lavori devono essere asseverati da un tecnico competente, quindi vuol dire che il Comune deve sempre pretendere il rispetto del DPCM, che quindi resta in vigore ancora oggi e VA RISPETTATO DA PARTE DEI PROGETTISTI, APPALTATORI E DL!!!!

Quello che la legge ha voluto evitare è il contenzioso privatistico, con una chiara norma di favore per i costruttori (che così non dovrebbero, nell'intenzione del Legislatore, pagare i danni per aver costruito male e vengono lasciati liberi di immettere nel mercato case “scadenti”).

Ai sensi del D.Lgs. 196/2003 (Codice in materia di protezione dei dati personali), i dati e le informazioni contenute in questo fax/lettera, nonché gli eventuali documenti allegati, sono strettamente personali e diretti unicamente al destinatario indicato, con espressa diffida di copiare, usare e diffondere gli stessi senza autorizzazione. Se avete ricevuto questa copia per errore vogliate darne immediata notizia al trasmittente per concordare tempi e modi della loro restituzione o distruzione.

Avv. Annalisa Padoa

Viale Muratori 225, - 41124 Modena – Tel 059 / 4394546 – Fax 059 / 221193
cell. 328 4910000 – e mail: annalisapadoa@tiscali.it
www.studiolegalepadoa.it

La legge è una sorta di moratoria per i costruttori, per consentire loro di vendere le case acusticamente viziate che hanno costruito, in attesa di una nuova normativa (che dovrebbe essere più stringente del DPCM) che regolerà pro futuro come si deve costruire.

Ma se la normativa sarà più stringente del DPCM e le case costruite non rispettano nemmeno il DPCM, capiamo subito di che tipo scadentissimo di immobile stiamo parlando e del paradosso tutto italiano cui siamo di fronte!

Autorevoli autori hanno detto che la L. 88/2009 è norma *ad personam*, ossia volta a beneficio di costruttori-venditori.

Il fatto che la legge dica che “*sono salve le sentenze passate in giudicato*” lascia chiaramente intendere che il Legislatore ha voluto “*cambiare le regole in corso ai processi pendenti*”, cosa incostituzionale.

E la cosa più interessante è che lo ha fatto sotto l’ombrello della direttiva comunitaria del 2002, che ha come scopo dichiarato quello di difendere l’individuo dall’inquinamento acustico (mentre così difendiamo l’inquinamento acustico!). Infatti l’art. 11 L. 88/2009 esordisce “*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,...*”

Quindi la sospensione dell’art. 3 comma 1 lettera e) L. 447/95 si è avuta, come dice l’art. 11 comma 5 L. 88/2009 “*in attesa del riordino della materia*”, ossia per consentire al Legislatore nazionale di armonizzare la ns. normativa interna, troppo “lassista”, con la predetta direttiva 2002/49/ CE del Parlamento europeo (la nostra normativa, infatti, datata 1995/1997 (L 447 e

Ai sensi del D.Lgs. 196/2003 (Codice in materia di protezione dei dati personali), i dati e le informazioni contenute in questo fax/lettera, nonché gli eventuali documenti allegati, sono strettamente personali e diretti unicamente al destinatario indicato, con espressa diffida di copiare, usare e diffondere gli stessi senza autorizzazione.
Se avete ricevuto questa copia per errore vogliate darne immediata notizia al trasmittente per concordare tempi e modi della loro restituzione o distruzione.

Avv. Annalisa Padoa

Viale Muratori 225, - 41124 Modena – Tel 059 / 4394546 – Fax 059 / 221193
cell. 328 4910000 – e mail: annalisapadoa@tiscali.it
www.studiolegalepadoa.it

DPCM) era di 5 anni anteriore alla direttiva CE del 2002, quindi obsoleta e non adeguata, da qui la necessità del riordino della materia per imporre limiti più consoni). La cosa strana è che la direttiva persegue lo scopo di “*migliorare l’ambiente antropico rispetto agli effetti nocivi del rumore*”, prevenendoli. All’opposto il Legislatore italiano ha eliminato lo strumento che consentiva di limitare il rumore!

Orbene, alla luce di tale norma di interpretazione autentica della L. 88/2009 si sono posti molti più problemi di prima! Innanzitutto problemi di costituzionalità (sollevati in molte cause), perché la nuova versione della norma non chiarisce un significato, fra i tanti possibili (così dovrebbero essere le norme di interpretazione autentica) della norma, ma dà un chiarissimo effetto retroattivo all’art. 11 comma 5 L. 88/09.

In pratica si è fatto ricorso a ***leggi di interpretazione autentica*** come un escamotage per mascherare norme innovative e dotarle di efficacia retroattiva (Nel caso di specie, infatti, la primigenia stesura della L. 88/2009 art. 11 comma 5 sanciva: “***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***”. Orbene, tale norma, laddove parla di “rapporti sorti successivamente” non lasciava e non lascia adito a dubbi: la disciplina riguardava solo i rogiti stipulati dopo la sua entrata in vigore! La “versione” della L. 88/2009, dunque, entrata in vigore il 29.7.2009 stabiliva la sospensione del DPCM 5.12.1997 per i rapporti sorti dopo il 29.7.2009. La norma era chiarissima, e come noto *in claris non fit interpretatio*. La norma, seppur politicamente discutibile, disponeva per l’avvenire, entrava in vigore dopo la normale *vacatio legis* e nulla aveva di oscuro da interpretare. Con la L. 96/2010 siamo quindi di fronte a una norma **pseudo interpretativa** o, come la dottrina le definisce, ad una **norma innovativa con efficacia retroattiva** e come tale incostituzionale.

Qualcuno, esaminando l’intenzione del Legislatore nell’emanare la L. 88/2009, ha giustamente detto che la novella sconta l’incapacità degli enti pubblici preposti (uffici tecnici comunali) di

Ai sensi del D.Lgs. 196/2003 (Codice in materia di protezione dei dati personali), i dati e le informazioni contenute in questo fax/lettera, nonché gli eventuali documenti allegati, sono strettamente personali e diretti unicamente al destinatario indicato, con espressa diffida di copiare, usare e diffondere gli stessi senza autorizzazione.
Se avete ricevuto questa copia per errore vogliate darne immediata notizia al trasmittente per concordare tempi e modi della loro restituzione o distruzione.

Avv. Annalisa Padoa

Viale Muratori 225, - 41124 Modena – Tel 059 / 4394546 – Fax 059 / 221193
cell. 328 4910000 – e mail: annalisapadoa@tiscali.it
www.studiolegalepadoa.it

vigilare sul rispetto del DPCM 5.12.1997: poiché i comuni non riescono ad assicurarne il rispetto e i costruttori non rispettano tale normativa, l'effetto è stato raggiunto dal privato, con le cause. E' sufficiente assicurare l'impunità ai costruttori, per arrivare al medesimo risultato.

I Tribunali, sino a poco tempo orsono, non hanno sollevato la questione di costituzionalità.

Infatti per sollevare la questione di costituzionalità occorrono 2 requisiti:

1) la non manifesta infondatezza della questione, e qui è chiaramente fondata per quanto sopra esposto, perché, ad es., si viola il principio di uguaglianza (art. 3 Cost., creando disparità di trattamento fra chi ha già avuto un risarcimento e chi no), o il diritto alla tutela giurisdizionale delle proprie ragioni (art. 24 Cost. perché non consente la difesa a chi ha comprato un immobile viziato), . L'art. 15 L. 96/2010 ha reso inapplicabile il DPCM facendo sì che il suo mancato rispetto non possa costituire fonte di responsabilità per i costruttori nei confronti degli acquirenti di immobili. E ciò retroattivamente, fin dalla entrata in vigore del DPCM! (quindi la norma è retroattiva di oltre un decennio!)

2) la rilevanza ai fini del decidere.

Su questo secondo aspetto sino a ora i Tribunali hanno sostenuto concordemente che chi fa valere vizi acustici lamenta un vizio acustico ossia un vizio della casa, non tanto il mancato rispetto del DPCM 5.12.1997.

Quindi, anche se la norma è sospesa, le cause devono proseguire perché si lamentano vizi del bene (rientranti nell'art. 1669 c.c. o 1490 c.c. a seconda della prospettazione del legale. Ancora una volta, quindi, fondamentale è come l'avvocato ha impostato la domanda: se si è appiattito sul DPCM 5.12.1997 o se ha lamentato la violazione delle generali norme del codice civile e delle "regole dell'arte").

Alla luce di ciò, i Tribunali avevano sostenuto che il DPCM costituisce semplicemente uno dei parametri su cui il Giudice può fondare la sua decisione sull'accoglimento o meno della domanda, ma non vincola il Giudice (*iura novit curia*), che può prescindere totalmente. Le norme alla luce delle quali i vizi acustici vanno valutati sono quelle "dell'arte" vigenti nel

Ai sensi del D.Lgs. 196/2003 (Codice in materia di protezione dei dati personali), i dati e le informazioni contenute in questo fax/lettera, nonché gli eventuali documenti allegati, sono strettamente personali e diretti unicamente al destinatario indicato, con espressa diffida di copiare, usare e diffondere gli stessi senza autorizzazione.
Se avete ricevuto questa copia per errore vogliate darne immediata notizia al trasmittente per concordare tempi e modi della loro restituzione o distruzione.

Avv. Annalisa Padoa

Viale Muratori 225, - 41124 Modena – Tel 059 / 4394546 – Fax 059 / 221193
cell. 328 4910000 – e mail: annalisapadoa@tiscali.it
www.studiolegalepadoa.it

momento in cui è resa la prestazione, e in ciò il Giudice ha discrezionalità perchè le regole dell'arte non sono intese in modo assoluto, ma devono adeguarsi alle esigenze e scopi cui l'opera è destinata (sono fluide e mutevoli). Il DPCM, quindi, uscito dalla porta è rientrato dalla finestra come “norma di riferimento”, come “regola dell'arte media” cui ci si doveva attenere. Se il DPCM 5.12.1997 non si può applicare *ope legis*, non è affatto escluso che i Giudici assumano i dati tecnici ivi indicati come lo stato dell'arte tecnico medio cui fare riferimento a prescindere dalla fonte normativa. In altri termini il Giudice è perfettamente libero di assumere i dati tecnici del DPCM , estrapolati dalla fonte in cui sono contenuti, anche nei rapporti fra privati anche perchè avendoli il Legislatore ritenuti applicabili e non sospendendoli nei rapporti pubblicistici (altra incongruenza della legge) non può certo negarsi che il loro rispetto integri il principio di diligenza nell'adempimento prescritto dall'art. 1176 cc comma 2.

In tal senso si sono pronunciati molti Tribunali (Trib. Modena 1.2.2011 e 3.1.2012, Trib. Ravenna 30.6.2011; Trib Faenza 15.4.2011; Trib. Imola 15.4.2011, Trib. Novara 19.1.2011, Trib Bologna 30.3.2011, Trib Ravenna 3.1.2011) che, con ordinanze ammissive delle CTU, hanno fatto proseguire le cause.

Venendo alle pronunzie più recenti, abbiamo Tribunale di Trieste, che con sentenza 12.12.2011 ha l'appaltatore ex art. 1669 c.c..

Questa sentenza è molto interessante perchè:

- 1) indica i vizi acustici come gravi difetti,
- 2) sancisce che il DPCM è “buona regola dell'arte” cui ci si può rifare. Una volta dava al Giudice i valori per misurare la responsabilità con un criterio matematico, oggi non più ma è un parametro.
- 3) condanna ad un importo (20.000 euro) che è circa il 20% del valore di acquisto del bene, ma inferiore di 1/3 circa a quanto il CTU aveva stimato per rimediare ai vizi (33.000 euro). In particolare questa sentenza dice che i lavori sono da fare dal vicino del piano di sopra (quindi un terzo, non parte in causa e non sono coercibili), quindi non venendo

Ai sensi del D.Lgs. 196/2003 (Codice in materia di protezione dei dati personali), i dati e le informazioni contenute in questo fax/lettera, nonché gli eventuali documenti allegati, sono strettamente personali e diretti unicamente al destinatario indicato, con espressa diffida di copiare, usare e diffondere gli stessi senza autorizzazione. Se avete ricevuto questa copia per errore vogliate darne immediata notizia al trasmittente per concordare tempi e modi della loro restituzione o distruzione.

Avv. Annalisa Padoa

Viale Muratori 225, - 41124 Modena – Tel 059 / 4394546 – Fax 059 / 221193
cell. 328 4910000 – e mail: annalisapadoa@tiscali.it
www.studiolegalepadoa.it

eseguiti, non è giusto dare all'attore l'esatto valore che ci vorrebbe per eseguire le opere, ma va dato il deprezzamento del bene. Tale deprezzamento, nel caso concreto, viene riconosciuto nel 20% del valore del bene (100.000 quindi 20.000 euro), perché minore fra le due somme! Perché, dice il Giudice, *“tenuto conto di tutte le circostanze del caso concreto, appare congruo sia in termini assoluti che in relazione al valore dell'alloggio”*. In pratica dare 33.000 euro su un immobile che ne vale 100 sapendo che i lavori non si faranno è ingiusto! Ancora una volta, quindi, la correzione giurisdizionale, caso per caso, è la migliore. La sentenza dà il 20%, quale minor somma rispetto a quella occorrente per fare i lavori! Come si vede non sempre il 20% è economicamente il meglio!

E' ragionevole attendersi che a breve la Corte Costituzionale sarà investita della pronunzia sulla legittimità costituzionale dell'art. 15 L. 96/2010. Infatti da più parti avvocati hanno sollevato la questione, senza però comprenderne le conseguenze. Se, infatti, la Corte si pronunzierà, dirà che è incostituzionale definire la norma come di interpretazione autentica, perché non c'era nulla da interpretare. Ma lascerà la primigenia versione della L. 88/09, che consente le cause per le cause comprate sino al 29.7.09. Quindi l'intento ultimo di chi ha sollevato la questione (che è poter rifare le cause!) non si raggiungerà! Con la probabile conseguenza, inoltre, che il Legislatore cambi la legge “in corsa”, perché gli interessi in gioco sono molti e la questione non venga decisa dalla Corte. Infatti se la legge della cui legittimità costituzionale si dubita viene modificata dal Parlamento pendente il giudizio, questo non si tiene più!

* * *

Ai sensi del D.Lgs. 196/2003 (Codice in materia di protezione dei dati personali), i dati e le informazioni contenute in questo fax/lettera, nonché gli eventuali documenti allegati, sono strettamente personali e diretti unicamente al destinatario indicato, con espressa diffida di copiare, usare e diffondere gli stessi senza autorizzazione. Se avete ricevuto questa copia per errore vogliate darne immediata notizia al trasmittente per concordare tempi e modi della loro restituzione o distruzione.

Avv. Annalisa Padoa

Viale Muratori 225, - 41124 Modena – Tel 059 / 4394546 – Fax 059 / 221193
cell. 328 4910000 – e mail: annalisapadoa@tiscali.it
www.studiolegalepadoa.it

Questo lo stato attuale della legislazione e della giurisprudenza. Mi si chiede, poi, nel titolo che mi è stato dato come si deve costruire in attesa del riordino della normativa, che sia legislativa o per così dire imposta dalla corte costituzionale.

Vorrei dire si deve costruire BENE, nel senso rispettando le “regole dell’arte”.

Che possono ancora essere il DPCM, su cui non transigerei visto che, abbiamo detto, ha gli standard più scarsi in circolazione. Ma anche di più! Il DPCM poi nei rapporti pubblicitici è in vigore, quindi i Comuni nel concedere l’abitabilità devono pretendere il rispetto dei requisiti del DPCM!

Ho sentito che qualche committente ha messo nel contratto d’appalto il rispetto dei limiti del DPCM o addirittura il rispetto di standard maggiori, liberamente convenuti fra le parti. Ecco dunque che la norma rientra come contrattualizzata, come imposta per volontà delle parti.

Questa può essere una strada.

Nel mentre, però, ritengo che il DPCM vada ancora osservato, proprio quale “*regola dell’arte*”.

Le regole dell’arte sono quel complesso di principi tecnici, correnti nella letteratura tecnica del settore al momento dell’esecuzione dell’opera, che consentono la realizzazione di una data opera nel modo migliore. Sono flessibili e non assolute, in quanto intrinsecamente correlate all’evoluzione tecnico-scientifica del tempo, devono adeguarsi alla cultura tecnica dei professionisti del tempo e ai moderni mezzi di costruzione. Oggi, dato il sempre più sentito bisogno di “isolamento acustico” potrebbe a ragione sostenersi che i limiti del DPCM siano anche superati, perché obsoleti. Ce ne vogliono di migliori.

“Per regole dell’arte si intendono le norme o i criteri o le cognizioni generali dettati dalla tecnica e dalle massime di esperienza professionale che costituiscono patrimonio comune di

Ai sensi del D.Lgs. 196/2003 (Codice in materia di protezione dei dati personali), i dati e le informazioni contenute in questo fax/lettera, nonché gli eventuali documenti allegati, sono strettamente personali e diretti unicamente al destinatario indicato, con espressa diffida di copiare, usare e diffondere gli stessi senza autorizzazione. Se avete ricevuto questa copia per errore vogliate darne immediata notizia al trasmittente per concordare tempi e modi della loro restituzione o distruzione.

Avv. Annalisa Padoa

Viale Muratori 225, - 41124 Modena – Tel 059 / 4394546 – Fax 059 / 221193
cell. 328 4910000 – e mail: annalisapadoa@tiscali.it
www.studiolegalepadoa.it

tutti coloro che esercitano una determinata attività e, nell'appalto, anche i principi elaborati dalla scienza delle costruzioni. Esse sono strettamente relative alla natura della singola opera ed alla funzione tipica cui la stessa è normalmente destinata. Tuttavia per regole dell'arte, alle quali l'appaltatore è obbligato ad attenersi, devono intendersi quelle comuni e generalmente seguite in quel determinato luogo, in quella determinata epoca, non quelle eccezionali che implicano l'adozione di procedimenti tecnici del tutto speciali o particolarmente dispendiosi"
(A. Cianfolone, *L'appalto di Opere Pubbliche*, Giuffrè 2003, pag. 752).

"Le regole dell'arte sono i criteri generali che la tecnica detta per quel dato genere di lavori"
(Rubino-Iudica, *L'appalto*, Zanichelli 2007, pagg. 151-152).

Nel novero di tali regole dell'arte possiamo ricomprendere anche le norme UNI.

Orbene, il 22 luglio 2010 è stata pubblicata la norma UNI 11367 *"Acustica in edilizia - Classificazione acustica delle unità immobiliari - Procedura di valutazione e verifica in opera"* che definisce la **classificazione acustica degli edifici**.

Le norme UNI sono volontarie. Ma l'importanza di questa UNI 11367 sta nel fatto che c'è in discussione un progetto di legge che dovrebbe recepire la UNI 11367 in legge.

In particolare dovrebbe venire sancita la obbligatorietà del rilascio all'acquirente e al conduttore di una unità immobiliare della sua classificazione acustica, parallelamente a quanto già avviene per la classificazione energetica. Questa classificazione non si sa ancora se sarebbe obbligatoria anche per l'esistente o solo per il nuovo; dovrebbe per il nuovo subordinare il rilascio del certificato di agibilità.

La classe III della Uni sarebbe quella vista come sufficiente e più o meno coincide con i valori indicati dal DPCM.

Ai sensi del D.Lgs. 196/2003 (Codice in materia di protezione dei dati personali), i dati e le informazioni contenute in questo fax/lettera, nonché gli eventuali documenti allegati, sono strettamente personali e diretti unicamente al destinatario indicato, con espressa diffida di copiare, usare e diffondere gli stessi senza autorizzazione.
Se avete ricevuto questa copia per errore vogliate darne immediata notizia al trasmittente per concordare tempi e modi della loro restituzione o distruzione.

Avv. Annalisa Padoa

Viale Muratori 225, - 41124 Modena – Tel 059 / 4394546 – Fax 059 / 221193
cell. 328 4910000 – e mail: annalisapadoa@tiscali.it
www.studiolegalepadoa.it

La UNI, infatti prevede 4 classi (da 1, la migliore, a 4 la peggiore). Tre sarebbe sufficiente. Va detto che attualmente non si raggiunge nemmeno la 4 per la stragrande maggioranza degli edifici.

La valutazione complessiva di efficienza sarà obbligatoriamente accompagnata da valutazioni per ogni singolo requisito considerato; sono infatti oggetto di classificazione l'isolamento di facciata, l'isolamento rispetto ai vicini (sia per i rumori aerei, sia per i rumori di calpestio) e il livello sonoro degli impianti.

Nel caso degli alberghi sono considerati altresì gli isolamenti acustici fra ambienti della stessa unità immobiliare (es. fra le camere).

La prima cosa che si intuisce è che le cause per motivi acustici non affolleranno più le aule di tribunale. Infatti la nuova norma prevede che alla fine dei lavori si effettuino le misurazioni di **TUTTI** gli elementi misurabili: in questo modo gli acquirenti potranno avere a disposizione prima dell'acquisto tutte le informazioni inerenti all'acustica **REALE** dell'edificio.

Ai sensi del D.Lgs. 196/2003 (Codice in materia di protezione dei dati personali), i dati e le informazioni contenute in questo fax/lettera, nonché gli eventuali documenti allegati, sono strettamente personali e diretti unicamente al destinatario indicato, con espressa diffida di copiare, usare e diffondere gli stessi senza autorizzazione. Se avete ricevuto questa copia per errore vogliate darne immediata notizia al trasmittente per concordare tempi e modi della loro restituzione o distruzione.