



Chartered 1991

Assoacustici News

ASSONEWS 2009-1

a cura di Barbara Uggè

Casa rumorosa?

INDENNIZZI FINO AL 20 PER CENTO

Cosa fare se l'appartamento appena comprato si rivela rumoroso, al di là di una ragionevole sopportazione? Una volta tanto buone notizie per gli acquirenti. Che sia lo scarico del vicino, il rumore del calpestio dal piano di sopra o il traffico della strada, l'isolamento dell'appartamento deve garantire una soglia minima di tranquillità.

Pena un sostanzioso risarcimento.

Se fino a ieri si rivelava spesso inutile far notare gli inconvenienti al venditore, ora le cose sono molto cambiate. «Oggi è molto più semplice che in passato vedersi riconoscere un forte risarcimento in caso di cattiva insonorizzazione della casa appena acquistata e il numero di cause in tribunale aumenta ogni giorno», ci dice l'avvocato Biagio Giancola, specializzato nel settore immobiliare.

Il legislatore è sempre più attento alla salute e al benessere delle persone e le norme in vigore lo

tutelano più che in passato. Ora, per esempio, gran parte dei tribunali italiani si stanno uniformando nelle sentenze riguardo al rumore. Se non è possibile rifare la soletta per limitare il rumore o gli interventi necessari creerebbero troppo disturbo ai condomini, è prassi diffusa decidere di rifondere l'acquirente con una somma molto elevata, pari al 20% del prezzo pagato per l'appartamento.

Da "Il Sole 24 Ore"

Il Decreto del 5 dicembre 1997: "Requisiti acustici passivi degli edifici" **fissa dei limiti precisi da rispettare** per quanto riguarda:

- isolamento acustico di facciata
- potere fonoisolante degli elementi di separazione tra ambienti
- livello di rumore di calpestio
- rumorosità prodotta dagli impianti tecnologici (impianti di riscaldamento, aerazione e condizionamento; ascensori, scarichi idraulici, rubinetteria).

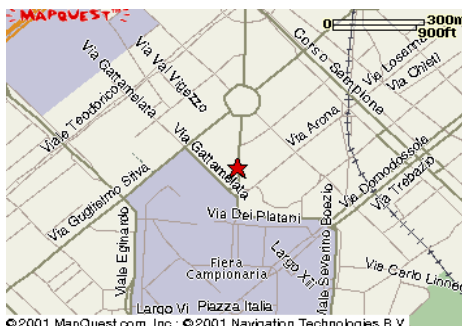


CONSIGLIO DIRETTIVO

Presidente Federico Patané **Vice Presidente** Michele Fumagalli e Paolo Giacomini **Segretario** Aldo Rebeschini **Tesoriere** Massimo Mondelli
Consiglieri Folco De Polzer, Paolo Grassi e Andrea Tombolato.

INDICE

- da Pag. 1 " Casa Rumorosa?....."
Indennizzi fino al 20%
- a Pag. 4 "Dosimetri in classe 1?"
- a Pag. 5 Sito Assoacustici
Rassegna Stampa



Per arrivare in sede

Telefono Segreteria

+39 (02) 33608999

Sede: Via Alcuino 7/D

20149 MILANO

Fax +39 (02) 3451811

Sito Internet:

<http://www.assoacustici.it>

Il rispetto dei valori limite dovrebbe essere certificato dal costruttore già in fase di richiesta di **concessione edilizia** o in fase di **collaudo finale**.

Gli uffici tecnici comunali preposti al rilascio del "permesso di costruire" (che ha sostituito la "concessione edilizia") devono verificare la congruenza del progetto con i regolamenti edilizi e le leggi in vigore, incluso il decreto del 5/12/97 relativo ai requisiti acustici.

Influenza dell'inquinamento acustico sul valore degli immobili

Il mancato rispetto dei requisiti acustici passivi ha delle conseguenze sul valore dell'immobile. Numerose sentenze hanno sancito che chi acquista un immobile direttamente dall'impresa costruttrice dopo l'entrata in vigore del decreto può rivalersi sul costruttore nel caso i requisiti acustici passivi risultino non rispettati. D'altronde secondo numerosi studi e ricerche di mercato emerge che tra edifici silenziosi ed edifici rumorosi sussistono differenze di quotazione commerciale pari al 10-15% a favore di quelli più silenziosi.

Sentenza 5428/96 Trib. Milano. *Causa avviata nel 1996 e conclusa nel 2001: "All' Ing xxx(omissis), quale responsabile di una società di costruzioni, è stato ordinato di risarcire un valore pari al 20% del valore dell'immobile per il mancato isolamento del pavimento ed una somma aggiuntiva per l'eccessiva rumorosità dello sciacquone del bagno"*

(riferimento tratto da una pres. di Claudio Lanzoni per Arpa Emilia Romagna,

http://www.comune.lugo.ra.it/comune/sport_edilizia_privata/atti_convegno_16giugno/LANZONI%20-%20ARPA.pdf)

Da "Il Sole 24 ore" del 21/01/2008 :

Una recente sentenza (la 2715/07 depositata il 23/04/07 c/o Tribunale di Torino) condanna, ed è la prima in Italia, un costruttore ad indennizzare il proprietario dell'appartamento al quale ha venduto. Nello specifico la condanna quantifica nel 20% la minusvalenza dell'immobile oggetto di compravendita a causa di un difetto di progettazione e/o costruzione che si ripercuote in un eccessivo "rumore da calpestio", ovvero si è riscontrato che il normale camminare sul pavimento del piano superiore, che corrisponde al soffitto della persona (il ricorrente) che ha intentato causa al costruttore che gli ha venduto l'immobile, produce eccessive immissioni sonore nell'appartamento di proprietà del ricorrente.

Si è riscontrato, infatti, che la progettazione dell'edificio non è stata conforme al decreto del presidente del Consiglio dei ministri del 5/12/1997 e non era di conseguenza corredata dalla progettazione acustica a firma di un "Tecnico competente" così come previsto dalla legge 447/95 articolo 2. Ma quanto è stato riscontrato va al di là della mera problematica progettuale ed autorizzativa sulla quale il giudice non si è, in questo caso, soffermato: il consulente tecnico d'ufficio (Ctu), nominato dal giudice, ha infatti riscontrato che l'esecuzione della prova di rumore da calpestio, eseguita con un macchinario apposito, ha infatti confermato come tale rumorosità fosse eccessiva. Inoltre il Ctu stesso non individua con esattezza l'origine del problema, ovvero se sia riferibile ad errori di progettazione o di messa in opera. Vale inoltre la pena precisare come altre prove di fonoisolamento condotte dal Ctu sulle pareti abbiano invece dato riscontri positivi a dimostrazione che il fabbricato era stato progettato e realizzato con criterio. Vedendo la problematica da un aspetto prettamente legale, Cesare Rosselli, consigliere di Assoedilizia, osserva che «la decisione fa applicazione delle note norme del Codice civile in tema di garanzia dei beni compravenduti in una materia particolare, quella dell'isolamento acustico degli alloggi, alla quale sin'ora non erano state applicate». Fuori dal caso di edifici appena realizzati, spiega Rosselli, è infatti difficile che il principio affermato possa trovare applicazione dal momento che i solai divisori tra un piano e l'altro e le pareti divisorie tra le unità immobiliari sono oggetto di comproprietà tra i due proprietari delle unità contigue. «Ne deriva – conclude Rosselli – che il vizio costruttivo riguarda un bene anche proprio di chi lamenta l'insufficiente isolamento acustico con la conseguenza di una corresponsabilità di entrambi i soggetti. Diverso il caso dei vizi costruttivi riferibili alle parti comuni per i quali già da tempo la magistratura si è orientata nel senso che dei danni derivanti da tali vizi risponde il condominio».



Nel caso specifico, diversamente dalla prassi, il giudice ha stabilito che non è possibile intervenire in risanamento della difettosità riscontrata poiché tale intervento avrebbe comportato lavori in casa di un terzo, il condomino residente nell'appartamento soprastante, che non è parte in causa del processo. L'intervento di ripristino, infatti, consiste nella realizzazione di un "pavimento galleggiante" ovvero di un pavimento ex novo sospeso su di una membrana altamente resiliente e ricalzata alle pareti. Tale intervento comporta lo sgombero dell'appartamento soprastante nonché l'esecuzione di lavori di demolizione del pavimento e sottofondo con la ricostruzione di uno nuovo, "galleggiante", con inevitabili disagi per l'occupante dell'appartamento. Per tale ragione, e perché non è parte in causa, il giudice ha scelto la via della quantificazione della minusvalenza dell'immobile del soggetto patente prodotta dalle eccessive immissioni sonore da calpestio mentre non ha riconosciuto il diritto di indennizzo del danno dovuto alle eccessive immissioni sonore patite nel tempo. Per la prima volta la mancata osservanza delle disposizioni del Dpcm del 5/12/1997 ha avuto spazio in una sentenza; in precedenza le analoghe liti hanno avuto un esito transattivo.

Autore: Ing. Rendina Ezio
Professore a contratto al Politecnico di Milano

Sentenza n. 2715/2007 del Tribunale di Torino

La domanda di eliminazione del difetto indicato non può (...) essere accolta, stante l'eseguibilità della stessa, e va di conseguenza accolta la domanda subordinata formulata dai sigg.ri B. G. e G. M. di riduzione del prezzo di acquisto. Infatti, l'inadeguatezza dell'isolamento acustico dell'alloggio ne diminuisce considerevolmente il valore ai sensi dell'articolo 1490, Codice civile, e dovrà essere resa nota agli eventuali successivi acquirenti del bene. L'incidenza del vizio, in mancanza di elementi utili a una quantificazione matematica va determinata in via equitativa nel 20% del prezzo pagato, pari a 255.372,46 euro, come risultante a pagina 15 dal rogito notarile prodotto in atti (...)

(fonte: "Il Sole 24 ore")

Sentenza Tribunale di Torino n. 2715/07:

requisiti acustici passivi degli immobili (giovedì 28 febbraio 2008)

Nuova sentenza in materia di requisiti acustici passivi degli immobili: con la sentenza n. 2715/07 del 23 aprile 2007, anche il Tribunale di Torino è intervenuto in materia, tutelando le ragioni dell'acquirente di un immobile non rispettoso della normativa acustica e condannando un costruttore a restituire agli acquirenti una parte del prezzo pagato per l'acquisto di un appartamento, a causa dell'insufficiente isolamento acustico del soffitto che causava rumori da calpestio superiori ai limiti di legge.

La nuova sentenza, nel solco di quella già emanata nel 2001 dal Tribunale di Milano, sostiene come la insufficiente insonorizzazione acustica debba, a ragione, essere considerata un vizio occulto dell'immobile di cui, ai sensi della normativa civilistica in materia di compravendita, deve rispondere il venditore.

E la garanzia per vizi che deve offrire il venditore comporta che, in caso vengano riscontrati vizi collegati alla mancata insonorizzazione dell'immobile compravenduto, quest'ultimo sarà tenuto all'eliminazione del vizio (ove possibile) o, comunque, potrà subire una riduzione del prezzo pattuito per la vendita.

Ancora più evidente è la portata innovativa della sentenza tenendo conto del fatto che, se pur è vero che la mancata sufficiente insonorizzazione poteva ben essere considerata un vizio occulto anche prima dell'emanazione del D.P.C.M. 5.12.1997, è anche vero che oggi, in piena vigenza di tale normativa che prevede l'obbligo di rispettare determinati parametri minimi di insonorizzazione, verificare tale vizio è ancora più facile.

Per valutare l'idoneità delle misure di insonorizzazione dell'alloggio, il Tribunale di Torino, nello specifico, ha disposto una perizia tecnica: il CTU ha fatto riferimento alle norme del DPCM 5/12/1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici" che impongono per gli edifici residenziali un potere fonoisolante delle partizioni verticali di almeno 50 decibel, e un limite del rumore di calpestio di solai di 63 decibel. Il perito del tribunale, all'esito dell'esame (effettuato con le strumentazioni previste per legge) ha però riscontrato un valore di 70 decibel per rumore proveniente dai soffitti, valore di molto superiore rispetto al tetto massimo consentito dalla legge,

Il CTU ha concluso che, o non è stato realizzato un pavimento galleggiante oppure sono stati commessi errori materiali di posa in opera e che l'eliminazione del difetto riscontrato era possibile solo con un intervento di ripristino invasivo e particolarmente gravoso da eseguirsi all'interno dell'appartamento soprastante, di proprietà di terzi. Al posto di questa soluzione, ritenuta impraticabile, il giudice ha deciso di quantificare il difetto in una somma pari al 20% del costo di acquisto dell'appartamento; infatti, l'inadeguatezza dell'isolamento acustico riduce considerevolmente il valore dell'immobile, ai sensi dell'art. 1490 c.c. In conclusione, il costruttore è stato condannato a restituire agli acquirenti il 20% del prezzo pagato.

DOSIMETRI IN CLASSE 1 ??????

NOTE SUI DOSIMETRI DI RUMORE

Da più parti riceviamo richieste di chiarimento in merito al tipo e all'uso dei dosimetri di rumore. Dato che effettivamente si osserva una certa confusione sull'argomento, esprimiamo qui il nostro punto di vista, *in attesa di ricevere opinioni da altre fonti*.

Il dosimetro va impiegato ovviamente in quei casi in cui non è possibile misurare l'esposizione di un lavoratore con il fonometro ed è quindi di grande utilità.

Il problema nasce in Italia in quanto alcuni richiedono dosimetri in classe 1.

In realtà, come esistono Norme precise per la costruzione dei fonometri (IEC 61672, precedentemente IEC 651 e IEC 804) e dei calibratori (IEC 60942), esistono Norme costruttive per i dosimetri (IEC 61252): queste ultime norme stabiliscono una unica classe di precisione per i dosimetri, ossia la classe 2 (par.1.3).

Questo anche perchè i dosimetri sono dispositivi che vanno indossati da una persona in movimento e pertanto, anche se utilizzassero microfoni ed elettronica in classe 1, la misura sarebbe in ogni caso di classe 2, in quanto non misura fissa.

Pertanto, secondo le Norme che regolano la costruzione degli strumenti (IEC), non possono esistere dosimetri in classe 1.

Dato che le Norme IEC sono riconosciute in tutto il mondo (negli USA esistono Norme ANSI perfettamente coincidenti con le IEC) e dato che nessuno si è mai sognato di contestare le IEC riguardanti la costruzione dei fonometri e dei calibratori, non si capisce perchè in Italia, diversamente da tutti gli altri paesi, si pretenda di avere dosimetri in classe 1.

Riteniamo quindi completamente errata la richiesta di dosimetri in classe 1 ed, ancora di più, la pretesa di adattare un fonometro di classe 1 sulla persona (anche in questo caso la misura sarebbe comunque in classe 2).

Vogliamo ricordare anche che, sempre secondo le definizioni delle IEC, la precisione degli strumenti in classe 1 è di 0,7 dB, mentre quella dei fonometri in classe 2 è di 1 dB (differenza di 0,3 dB, abbastanza trascurabile, tenuto conto delle incertezze della misura): pertanto anche l'utilizzo di strumentazione in classe 2 (dove non è possibile l'impiego di quella di classe 1) non dovrebbe scandalizzare.

Da ultimo, ci sembra giusto ricordare che, in ogni caso, ciò che è obbligatorio in Italia è quanto pubblicato nelle Leggi; in particolare il Testo Unico sulla sicurezza DL 81/2008 recita: "I metodi e le strumentazioni utilizzati devono essere adeguati alle caratteristiche del rumore da misurare, alla durata dell'esposizione e ai fattori ambientali secondo le indicazioni delle norme tecniche" (Art.190.3). Quindi, se il rumore da valutare ha una caratteristica di variabilità ed imprevedibilità e richiede una misura sulla persona, non si può che utilizzare gli apparecchi che le Norme IEC hanno previsto per tale uso: i dosimetri.

Altri apparecchi non sono a Norma.

Ing. Gianpaolo Bistulfi
ORIONE di BISTULFI srl

INSERITE IL VOSTRO CURRICULUM E FOTO

Perché non approfittare dell'opportunità, GRATIS, di inserire nella Vostra scheda Socio del sito Assoacustici anche il Vostro curriculum lavorativo e la Vostra foto ?

una nuova impostazione della scheda personale.

Abbiamo aggiunto numerosi campi per meglio presentare il socio e la Sua professione (campi tecnico competente / certificato), ed inoltre è possibile inserire un curriculum professionale ed una foto formato tessera per chi lo desidera GRATIS.

Per quanto riguarda il curriculum, ogni socio avrà a disposizione 4 pagine pdf. di max 250 Kb.

Le pagine dovranno essere così impostate ed inviate in formato word o pdf alla segreteria Assoacustici:

- ♦ carattere : times new roman. punti da 10 a 12.
- ♦ possibilità di inserire immagini
- ♦ alla fine del documento inserire la frase " il sottoscritto (nome e cognome) dichiara che quanto qui pubblicato , testi ed immagini, è fatto sotto la propria responsabilità e proprio consenso in base alla legge 675/96, autorizzando Assoacustici alla pubblicazione e diffusione.
- ♦ Firma in stampatello (se possibile digitale) ."

da Ambiente & Sicurezza n° 2 2009

da pag. 15

“ Testo unico e Milleproroghe: obblighi in vigore e rinvii.” di M. Gallo.



UNI EN 15461:2008

Applicazioni ferroviarie - Emissione del rumore - Caratterizzazione delle proprietà dinamiche delle sezioni del binario per la misurazione del rumore del treno in transito.

Data di entrata in vigore : 2008-10-23

UNI EN ISO 10846-1:2008

Acustica e vibrazioni - Misurazione in laboratorio delle proprietà vibro- acustiche degli elementi elastici - Parte 1: Principi e linee guida

Data di entrata in vigore : 2008-12-04

UNI EN ISO 10846-2:2008

Acustica e vibrazioni - Misurazione in laboratorio delle proprietà vibro- acustiche degli elementi elastici - Parte 2: Metodo diretto per la determinazione della rigidità dinamica al moto traslatorio dei supporti elastici.

Data di entrata in vigore : 2008-12-04

UNI EN ISO 13753:2008

Vibrazioni meccaniche ed urti - Vibrazioni al sistema mano-braccio - Metodo per misurare la trasmissibilità delle vibrazioni di materiali resilienti caricati dal sistema mano- braccio

Data di entrata in vigore : 2008-11-13

UNI EN ISO 20643:2008

Vibrazioni meccaniche - Macchine portatili e condotte a mano - Principi per la valutazione della emissione di vibrazioni

Data di entrata in vigore : 2008-11-13

UNI EN ISO 3382-2:2008

Acustica - Misurazione dei parametri acustici degli ambienti - Parte 2: Tempo di riverberazione negli ambienti ordinari

Data di entrata in vigore : 2008-11-13