



Chartered 1991

Assoacustici News

Anno 2006

Notiziario ASSOACUSTICI

a cura di Barbara Uggè

ARTICOLO

“IL TICINO E L'ACUSTICA” di Folco De Polzer

Ma cosa c'entra il fiume Ticino?

Passa vicino ad Abbiategrasso ed a Vigevano, città a pochi chilometri una dall'altra.

La Pretura di Vigevano emise nel 1971 la prima sentenza in Italia sulla normale tollerabilità acustica.

Il Comune di Abbiategrasso è stato il primo in Italia a disporre collaudi acustici per edifici che avevano avanzato la richiesta di agibilità. Nel 2005.

Città tranquille che tali vogliono restare.

Da quella sentenza di Vigevano è nata una giurisprudenza sul modo di calcolare il “rumore di fondo”, sul massimo superamento di 3 decibel considerato “tollerabile” quando vi siano immissioni di suoni e scuotimenti in fondi di terzi.

Come alcuni sanno le sentenze in questa materia, sono ormai migliaia di primo e secondo grado e centinaia emesse dalla Cassazione.

La “normale tollerabilità”.

Per una semplice combinazione, 35 anni dopo, ad Abbiategrasso, un'Amministrazione Comunale ritiene che il controllo in opera delle caratteristiche acustiche minime richieste dal D.P.C.M. 5 dicembre 1997, sia importante quanto i calcoli in fase di progetto.

E' stato scelto un campione casuale di due edifici con destinazione d'uso residenziale.

Il nostro studio ha eseguito i collaudi completi, di tutte le caratteristiche prevista di citato →

CONSIGLIO DIRETTIVO

Presidente Federico Patané

Vice Presidente Michele Fumagalli

Segretario Aldo Rebeschini

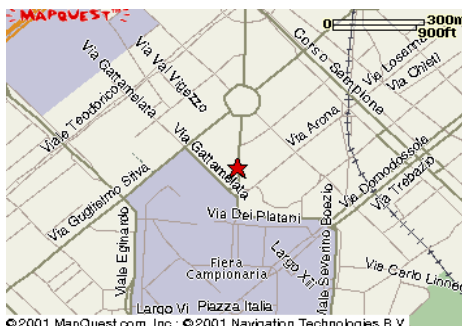
Tesoriere Folco De Polzer

Consiglieri Paolo Giacomini, Paolo Grassi, Michela Picarella, Andrea Tombolato e Antonio Zampoli.

INDICE da Pag. 1 a pag. 4

“Il Ticino e l'acustica”
di Folco De Polzer

Pag. 4 e 5 Rassegna stampa
- Articolo “Brividi e liti da
Condizionatori”
- Altre fonti



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>

e-mail:
segreteria@assoacustici.it

decreto, compresi gli impianti igienici e le centraline per i riscaldamenti autonomi.

La scelta a campione dei locali, è stata fatta anche sulla base della disponibilità degli abitanti a concedere l'accesso ai locali.

Per inciso questo vi fa notare che entrambi gli edifici erano completamente occupati, anche prima della concessione dell'agibilità.

Già dalla lettura dei progetti esecutivi degli edifici, nei quali non compariva alcuna particolare attenzione all'isolamento acustico, ci si poteva attendere un risultato infausto. Infatti la tabella che segue riporta gli elementi che non hanno superato il collaudo, divisi per i due edifici.

EDIFICIO A

Requisito	Valore indice	Limite	Differenza dB
Isolamento di Facciata	34	40 dB	6
Livello di calpestio	64	63 dB	1
Uso water	46,8	35 dB	11,8
Riempimento vasca	41,9	35 dB	6,9

EDIFICIO B

Requisito	Valore indice	Limite	Differenza dB
Isolamento di Facciata	30	40 dB	10
Livello di calpestio	71	63 dB	8
Uso water	43	35 dB	8
Riempimento vasca	36	35 dB	1

L'isolamento da rumore aereo in orizzontale è risultato migliore del previsto, a causa delle piccole dimensioni dei locali riceventi e del procedimento di normalizzazione del locale stesso, previsto dalla norma UNI.

Va detto che la realizzazione dei collaudi è stata preceduta da un attento esame da parte dei legali del Comune.

Il Piano di Zonizzazione Acustica approvato, conteneva un capitolo sull'argomento e le bozze dei moduli amministrativi che richiedevano l'applicazione del decreto nazionale.

L'Amministrazione aveva anche verificato la possibilità di effettuare i collaudi a spese del titolare del permesso di costruire ma i legali hanno sconsigliato la procedura. Di conseguenza le operazioni sono state a carico del Comune.

La notifica del risultato negativo dei collaudi ha comportato l'impossibilità di rilascio dell'agibilità dell'edificio. Sarà possibile solo dopo che il titolare della concessione o permesso, avrà effettuato le modifiche che permetteranno di superare i collaudi.

L'Assessore ad Urbanistica ed Ambiente ha ritenuto di convocare una conferenza stampa, nella quale è stato spiegato ai giornalisti, oltre alla necessità di rispettare la legge, che lo straordinario aumento dei prezzi di vendita, non legato all'aumento dei costi, non avrebbe consentito ad alcun costruttore di invocare margini risicati o difficoltà di mercato per giustificare la carente qualità degli edifici.



E' stato anche chiarito che, da quel momento, gli acquirenti avevano la disponibilità di un titolo giuridico che avrebbe permesso loro di richiedere, al venditore, il rispetto dei limiti o l'annullamento del contratto di vendita.

GIURISPRUDENZA.

E' naturale cercare i precedenti giuridici, per avere una traccia più solida che ci faccia capire meglio le conseguenze di una situazione come quella descritta.

Pur sapendo che un grande numero di colleghi sta all'erta per cogliere sentenze in questa materia, non si ha alcuna notizia di sentenze basate interamente sul Decreto del 97.

Si sa di alcune vertenze di singoli che si sono chiuse con una transazione tra le parti.

E' probabile che i costruttori si siano resi conto del danno economico che avrebbero potuto subire se anche altri acquirenti si fossero aggiunti nelle richieste di danni.

E' nota una sentenza che riguarda la ristrutturazione di un immobile in via Del Fante a Milano. La vertenza era iniziata nel 1995, prima dell'entrata in vigore del decreto.

Il giudice, di fronte alla cattiva qualità acustica dell'edificio, aveva concesso un rimborso all'acquirente del 30% del valore dell'appartamento.

C'è stato un altro recentissimo caso, a Milano, che merita un approfondimento.

Tutti gli acquirenti, anche con il Condominio, hanno fatto causa all'immobiliare che era anche impresa costruttrice.

Va detto che l'impresa non si è costituita in giudizio, prefigurando un esito economicamente deludente per gli acquirenti. Si può temere che sia già stata presa la decisione di far fallire la società.

Comunque la causa è proseguita e, oltre a lamentare difetti costruttivi, perdite d'acqua, ammaloramenti di materiali, gli acquirenti ritenevano che non fossero soddisfatti gli indici fissati dal decreto sui requisiti acustici degli edifici.

La concessione edilizia era stata ritirata nel 1999, quindi con il decreto nazionale pienamente vigente.

Il collaudo eseguito a campione in alcuni appartamenti ha confermato la mancanza delle caratteristiche acustiche minime.

A questo punto il Consulente Tecnico d'Ufficio, nominato dal Giudice, a mio parere ha commesso un errore giuridico importante.

Sarebbe stato corretto constatare che l'edificio non possedeva i requisiti per ottenere l'agibilità, quindi era stato venduto un bene inadatto all'uso dichiarato.

Invece il CTU, dopo aver cercato di raccogliere i costi di ripristino senza esporre chiaramente nella perizia il risultato, ha stabilito, in analogia con la causa di via Del Fante sopra citata, che fosse dovuto agli acquirenti un danno del 20% del valore dell'immobile. A mio parere questa cifra non coprirebbe i costi di ripristino: rifacimento pavimenti, vetri, pareti fra appartamenti, impianti igienici e così via.

Si può anche pensare che questa decisione sia stata presa sulla base dell'andamento della causa.

Se la società debitrice viene fatta fallire, lasciando come ultimo amministratore un nullatenente, le speranze dei condomini di ottenere il rimborso dei danni diventa del tutto teorica.

Ancor più probabile sarebbe stata la fine presunta della società debitrice nel caso in cui fosse stata condannata al ripristino degli elementi edilizi in modo corretto.



L'elemento di pietà verso gli "attori" sta anche nel fatto che non avrebbero potuto neppure abitare negli appartamenti già pagati.

Ultimo dettaglio: non essendoci i requisiti acustici e quindi di agibilità, quegli appartamenti non possono essere venduti in modo regolare.

Si ringrazia il Consigliere De Polzer per la concessione dell'articolo.

IL SOLE 24 ORE

Il notiziario è un utile strumento per la diffusione di notizie ed informazioni professionali.

Si invitano i Soci ad inviare articoli tecnici, esplicativi ecc.

Tali articoli saranno ed eventualmente pubblicati in questo NOTIZIARIO.

Da Il Sole 24ore

"Brividi e liti da condizionatore" di Augusto Girla

Sono appena finite le assemblee (e le discussioni) condominiali ed eccoci con il problema della stagione: i condizionatori. Dal rumore alle dimensioni, dal rispetto delle distanze all'estetica dell'edificio: la questione dell'installazione degli apparecchi sulla facciata degli stabili è spinosa e ricorrente quasi quanto l'utilizzo delle parti comuni e la ripartizione delle spese. Un'annosa questione che non sempre trova univoca soluzione da parte dei giudici e che va valutata di volta in volta, anche secondo le regole del buon senso, in ragione del diverso impatto visivo che il manufatto può avere sull'aspetto architettonico dell'edificio.

Divieti.

Il principio generale è che l'utilizzo del muro comune con l'inserimento di elementi a esso estranei e posti al servizio esclusivo dell'unità immobiliare di un condomino deve avvenire nel rispetto delle regole dettate dalla legge e, in particolare, del divieto di pregiudicare il decoro architettonico dell'edificio e di impedire il pari uso della cosa comune da parte degli altri condomini.

Parti comuni.

Le parti comuni dell'edificio possono quindi essere utilizzate da ciascun condomino anche in modo particolare e diverso dal loro uso normale, sempre che ciò non alteri l'equilibrio tra le utilizzazioni attuali e potenziali degli altri e non determini pregiudizievoli

pregiudizievoli invadenze nell'ambito dei pari diritti degli altri partecipanti al condominio.

Decoro.

L'uso più intenso non deve comunque alterare la funzione originaria del bene, che per la facciata è quella di fornire un aspetto architettonico regolare e gradevole, escludendo corpi estranei che turbano l'equilibrio estetico complessivo dell'edificio. Entro tali limiti può ritenersi legittima l'installazione da parte del singolo condomino di un impianto di condizionamento sulla facciata dello stabile condominiale.

Dimensioni.

Deve trattarsi, però, di un manufatto di piccole dimensioni che, come tale, non vada a stravolgere l'armonia della facciata stessa e che magari si inserisca in essa, per colore e posizione, quasi a scomparire.

I limiti sono invece superati se il condizionatore assume dimensioni spropositate rispetto alla normale accettabilità (e l'ipotesi non è purtroppo rara), perché in questo caso si viene a modificare la destinazione tipica del bene comune.

Il ragionamento non cambia nel caso in cui il condizionatore sia collocato sulla facciata interna dell'edificio e quindi sia esposto solo alla vista dei condomini, in quanto la legge tutela proprio il diritto di costoro a non dover subire alterazioni antiestetiche del bene comune.

Impianti già esistenti.

È peraltro ininfluenza il fatto che già esistano altri condizionatori anteriormente installati sulla medesima facciata. Questo non giustifica, infatti, l'ulteriore aggravio arrecato al decoro architettonico complessivamente considerato, sia con riferimento alla particolare dislocazione del nuovo impianto rispetto a quelli già esistenti sia per le sue particolari dimensioni. L'offesa al decoro architettonico va comunque considerata in sé, senza riferimento a edifici contigui o, ancor meno, ad alterazioni già esistenti.

Contestazioni. E solo i condomini possono contestare. È da escludere che persone estranee al condominio possano legittimamente agire per l'eliminazione di interventi operati dai condomini sulla facciata del proprio edificio. I lavori che l'assemblea autorizza a eseguire sulla facciata, infatti, non attribuiscono al proprietario di una costruzione adiacente neppure il diritto al risarcimento del danno per asserito pregiudizio estetico dell'intero complesso immobiliare unitariamente considerato: la tutela pubblica non concorre con quella privata e così, se tutta la collettività condominiale autorizza l'installazione di un condizionatore che deturpa la facciata dell'edificio, è impedito al terzo estraneo di intervenire, fatto salvo il caso in cui si impongano ragioni di tutela di un superiore e più generale interesse pubblico per la salvaguardia del patrimonio artistico.

SPAZI E ARIA CALDA

Per l'installazione dei condizionatori, in quanto indispensabili all'effettiva abitabilità dell'appartamento, non è richiesto il rispetto delle norme di legge in tema di distanze. Il manufatto può essere sistemato in adiacenza della proprietà del condomino limitrofo e, se strettamente necessario, occupare parte del muro perimetrale della proprietà del vicino.

Rimane la possibilità, in caso di contestazione, di limitare astrattamente lo spazio di ciascun condomino alla parte di facciata corrispondente al perimetro interno di ogni singola unità immobiliare, ma va considerato che i muri dell'edificio costituiscono una comunione indivisa tra tutti i condomini e quindi il singolo è legittimato a invadere la zona di muro non collegata direttamente alla sua proprietà.

Vapori. Bisogna però tenere sotto controllo anche le immissioni di vapore o di aria calda che inevitabilmente fuoriescono dal condizionatore e che possono essere fonte di pericolo per la salubrità della proprietà altrui: immissioni magari di non facile rilevazione, ma non meno fastidiose, che meritano immediati interventi, sempre che se ne accerti l'intollerabilità e il rischio di seri disagi per il vicino di casa.

L'ESTETICA

Il decoro architettonico è un parametro più volte utilizzato dalla legge per stabilire i limiti degli interventi all'interno del condominio. Con questo termine si intende l'estetica data dall'insieme delle linee e dei motivi ornamentali che costituiscono la nota dominante dell'edificio e imprimono alle varie parti una determinata e armonica fisionomia, anche se si tratta di una costruzione priva di particolare pregio artistico.

Gli elementi. Concorrono alla qualificazione del decoro architettonico di un fabbricato, oltre che gli elementi riguardanti l'estetica e l'architettura in generale, anche quelli attinenti alla simmetria. Così, i condizionatori posizionati in modo ordinato sulla facciata secondo un criterio omogeneo hanno un minor impatto sull'estetica generale dello stabile rispetto a quelli collocati "a caso". Il regolamento. Il concetto di decoro architettonico può essere ulteriormente precisato nel regolamento di condominio, con norme che derogano o comunque integrino il divieto di innovazioni che modifichino l'estetica o la simmetria del fabbricato. Poiché poi il decoro architettonico ha in sé un carattere estetico soggettivo lasciato alla discrezionalità del giudice, sembra opportuno che i condomini cerchino di risolvere in forma conciliativa ogni questione in sede di assemblea.

Riflessi economici. Il decoro architettonico può avere una valutazione economica: una sua alterazione può determinare un deprezzamento dell'intero fabbricato. Perciò, quando la modifica al decoro è obiettivamente rilevante, nel pregiudizio estetico deve ritenersi compreso anche il pregiudizio economico soggetto a risarcimento.

RUMOROSITÀ

La disciplina dettata dalla legge in tema di immissioni acustiche, che si è obbligati a sopportare ove non superino il limite della normale tollerabilità, trova applicazione anche nei rapporti tra i condomini e, ovviamente, può essere applicata anche quando il motivo del contendere è il rumore emesso da un impianto di condizionamento. Il caso classico è quello del proprietario che, nel godimento della sua unità immobiliare, dia luogo a immissioni moleste per altri condomini o addirittura per terzi estranei al condominio. Ai fini della valutazione del disturbo resta caposaldo invalicabile la valutazione della tollerabilità del rumore: quello intollerabile si identifica in qualunque stimolo sonoro non gradito all'orecchio umano che, per le sue caratteristiche di intensità e di durata, può divenire dannoso per la salute dell'individuo.

Giurisprudenza. Al silenzio della legge sui limiti in questione si sono sostituite le decisioni dei giudici, secondo cui eccedono la normale tollerabilità le immissioni sonore che superano di tre decibel la rumorosità di fondo, intesa come il complesso dei rumori di origine varia (spesso non esattamente individuabili) presenti nel contesto ambientale dove deve essere misurato il rumore in discussione.

Anche il rumoroso funzionamento di un condizionatore può creare problemi perché l'eccessiva immissione acustica va a incidere sulla stabilità psicofisica dell'individuo e a pregiudicare la sua salute.

Il giudice. Attenzione all'uso notturno di un impianto di condizionamento rumoroso, perché la tutela della tranquillità e del riposo può essere perseguita sia in sede civile - con l'intervento del giudice per fare cessare o per limitare il rumore proveniente dal condizionatore - sia in sede penale per il reato di disturbo al riposo delle persone (punibile con l'arresto sino a tre mesi o con l'ammenda sino a 300 euro). Quest'ultimo si configura anche se il fastidio è avvertito da un numero imprecisato di vicini di casa, purché non uno solo.

Il che non evita l'insorgere di problemi, perché ci si trova a dover tutelare due diversi aspetti dello stesso bene della salute: come il rumore eccessivo anche il troppo caldo può causare problemi. Con un'ulteriore osservazione: la possibilità di ricorrere per simili casi al giudice penale - anche con un semplice esposto - certamente non aiuta a far diminuire la litigiosità nel condominio.

NORME E SENTENZE

Codice civile, articoli 844, 1102, 1120, 1121, 1122, 1136
Codice penale, articolo 659
Cassazione penale, 23 settembre 2005, n. 34240
Cassazione civile, 30 agosto 2004, n. 17398
Cassazione civile, 24 marzo 2004, n. 5899
Tribunale di Milano, 9 gennaio 2004, n. 179
Tribunale di Napoli, 21 ottobre 2003, n. 10541
Cassazione civile, 22 agosto 2003, n. 12343
Cassazione civile, 26 marzo 2002, n. 4326
Cassazione civile, 25 gennaio 1999, n. 668

Da Ambiente & Sicurezza n° 13

UMBRIA

Legge regionale 2 maggio 2006 n.8

“ Modificazione della legge regionale 6 giugno 2002, n. 8, concernente: Disposizioni per il contenimento e la riduzione dell'inquinamento acustico”.

((Il testo integrale della legge è presente nel sito Assoacustici nella sezione Legislazione/Leggi regionali)).

Da Specializzata n° 154

Articolo “ Verticali, silenziose, isolate” di Mauro Rancati

... il confort abitativo è frutto di numerosi ingredienti. Fra questi un efficace controllo delle sorgenti sonore.....

Da pag. 338