

## I REQUISITI ACUSTICI PASSIVI DEGLI EDIFICI TORNANO DI MODA

Denise Borsoi (1), Massimo Donzellini (2),

(1) Libero Professionista, Venezia, [info@omniacustica.it](mailto:info@omniacustica.it)

(2) Libero Professionista, Verona, [donzellini massimo@virgilio.it](mailto:donzellini massimo@virgilio.it)

### PREMESSA

Con la sentenza 103/2013 la Corte Costituzionale ha dichiarato costituzionalmente illegittimo **l'art. 15, comma 1, lettera c), della legge 4 giugno 2010, n. 96 sostitutivo dell'art. 11, comma 5, della legge 7 luglio 2009, n. 88** che aveva alimentato, negli addetti ai lavori, non poca confusione circa l'applicabilità del d.P.C.M. 5 dicembre 1997 "Determinazione dei Requisiti acustici passivi degli edifici" **nei rapporti fra privati e in particolare tra costruttori-venditori e acquirenti di alloggi.**

L'articolo della comunitaria aveva, nella pratica, dato il via ad atteggiamenti di ingiustificata e arbitraria superficialità e, in qualche caso, di vera e propria negligenza da parte di quei costruttori/venditori che, male informati, avevano ritenuto possibile costruire senza tenere conto di quanto previsto dal d.P.C.M. 5/12/1997 ritenendolo "sospeso" e quindi forti del messaggio "*tanto non si può più fare causa*".

Nonostante sia stata sempre sostenuta, dalla maggior parte dei tecnici, la cogente applicabilità del d.P.C.M. 5/12/1997, la Corte Costituzionale, toglie oggi ogni dubbio, dichiarando illegittimo il citato articolo e, di fatto, riportando a zero, o quasi, i conti.

La Corte Costituzionale, nel dichiarare illegittimo l'art. 15 comma 1 lett. C della L.4 giugno 2010 n.96 (Comunitaria 2009), lo *disapplica*.

Tuttavia, rivive e rimane quindi in vigore il testo originario dell'art.11 comma 5 della L.7 luglio 2009 n.98 (Comunitaria 2008) ferme restando le considerazioni espresse dalla Corte Costituzionale in merito alla citata norma sostituita e la decorrenza dei termini della delega al governo per effettuare il "riordino della materia".

## LA SENTENZA

*Il contenuto della «norma interpretata»[art. 3, comma 1, lettera e), della legge n. 447 del 1995] è chiaro e non necessita di interpretazione, nessun dubbio è mai stato sollevato circa l'applicabilità del d.P.C.M. 5 dicembre 1997 ai rapporti tra privati acquirenti e costruttori di alloggi. ... Infatti, la norma "interpretata" disciplina la modalità di esercizio della competenza statale nella individuazione dei requisiti acustici degli edifici, regolando il procedimento per l'adozione del relativo d.P.C.M., ma non considera in alcun modo i riflessi di tali disposizioni nei rapporti tra privati.*

Pertanto, la disposizione che stabilisce che «In attesa del riordino della materia, la disciplina relativa ai requisiti acustici passivi degli edifici e dei loro componenti di cui all'art. 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» contenuta nell'art. 11, comma 5, della legge n. 88 del 2009 ha carattere innovativo.

*La norma che deriva dalla legge di interpretazione autentica non può dirsi costituzionalmente illegittima qualora si limiti ad assegnare alla disposizione interpretata un significato già in essa contenuto, riconoscibile come una delle possibili letture del testo originario.*

*La legge interpretativa ha lo scopo di chiarire «**situazioni di oggettiva incertezza del dato normativo**», in ragione di «**un dibattito giurisprudenziale irrisolto**» (sentenza n. 311 del 2009), o di «**ristabilire un'interpretazione più aderente alla originaria volontà del legislatore**» (ancora sentenza n. 311 del 2009), a tutela della certezza del diritto e dell'eguaglianza dei cittadini, cioè di principi di preminente interesse costituzionale.*

Continua la sentenza, in particolare, questa Corte ha affermato che «per quanto attiene alle norme che pretendono di avere natura meramente interpretativa, la palese erroneità di tale auto-qualificazione, ove queste non si limitino ad assegnare alla disposizione interpretata un significato già in essa contenuto e riconoscibile come una delle possibili letture del testo originario, potrà costituire un indice di manifesta irragionevolezza»

L'art. 15, comma 1, lettera c), della legge 4 giugno 2010, n. 96, impugnato dal Tribunale di Busto Arsizio, ha sostituito integralmente l'articolo 11, comma 5, della legge 7 luglio 2009, n. 88 come segue: «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**».

*La norma impugnata (Art. 15, Comunitaria 2009) è formulata quale norma interpretativa, ad effetto retroattivo, dell'art. 3, comma 1, lettera e), della legge n. 447 del 1995, che, come si è visto, attiene all'attribuzione della competenza statale nella materia, ma non riguarda i rapporti tra privati.*

*Tale contenuto viene ad incidere su rapporti ancora in corso, vanificando il legittimo affidamento di coloro che hanno acquistato beni immobili nel periodo nel quale vigeva ancora*

la norma “sostituita”, (Art. 11, Comunitaria 2008), che, a tutela di tale affidamento e della certezza del diritto, specificava che la sospensione dell’applicazione nei rapporti tra privati delle norme sull’inquinamento acustico degli edifici valesse per il futuro, in riferimento agli «alloggi sorti successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge».

Fermo restando le considerazioni, già citate, effettuate dalla Corte Costituzionale, in merito ai contenuti che una norma con “carattere interpretativo” dovrebbe sottendere, la retroattività della disposizione impugnata non trova giustificazione nella tutela di «principi, diritti e beni di rilievo costituzionale, che costituiscono altrettanti “motivi imperativi di interesse generale”, ai sensi della Convenzione europea dei diritti dell’uomo e delle libertà fondamentali (CEDU)».

La norma impugnata, produce disparità di trattamento tra gli acquirenti di immobili in assenza di alcuna giustificazione, e favorisce una parte a scapito dell’altra, incidendo ... sull’obbligo dei ... costruttori-venditori, di rispettare i requisiti acustici degli edifici stabiliti dal d.P.C.M. 2 dicembre 1997, di attuazione dell’art. 3, comma 1, lettera e), della legge n. 447 del 1995.

## SUGLI EFFETTI RETROATTIVI DELLA SENTENZA

*“Quando la Corte dichiara l’ illegittimità costituzionale di una norma di legge o di atto avente forza di legge [cfr. art. 134], la norma cessa di avere efficacia dal giorno successivo alla pubblicazione della decisione. La decisione della Corte è pubblicata e comunicata alle Camere ed ai Consigli regionali interessati, affinché, ove lo ritengano necessario, provvedano nelle forme costituzionali. (Articolo 136 – Costituzione)”*

*“La pronuncia di illegittimità costituzionale di una norma di legge comporta non già l’abrogazione, o la declaratoria di inesistenza o di nullità, o l’annullamento della norma dichiarata contraria alla costituzione, bensì la disapplicazione della stessa, dando luogo ad un fenomeno che si colloca, sul piano effettuale, in una posizione intermedia tra l’abrogazione, avente di regola efficacia ex nunc, e l’annullamento che, normalmente, produce effetti ex tunc.” (Cass. Civile, sez. III, 11-04-1975, n. 1384).*

A questo proposito sono molte le sentenze pronunciate dalla Corte di Cassazione, Consiglio di Stato e dalla stessa Corte Costituzionale che affermano come la dichiarazione di illegittimità costituzionale disponga principalmente per il futuro facendo salvi i diritti acquisiti.

Difatti *“l’efficacia retroattiva della dichiarazione di illegittimità costituzionale è giustificata dalla stessa eliminazione della norma che non può più regolare alcun rapporto giuridico salvo che si siano determinate situazioni giuridiche ormai esaurite”* (Cass. civile, sez. 28 maggio 1979, n. 311 in giustizia civile mass 1979 fasc. 5) e ancora *“L’efficacia retroattiva della sentenza dichiarativa dell’illegittimità costituzionale di norma di legge non si estende ai rapporti esauriti, ossia a quei rapporti che, sorti precedentemente alla pronuncia della Corte Costituzionale, abbiano dato luogo a situazioni giuridiche ormai consolidate ed intangibili in virtù del passaggio in giudicato di decisioni giudiziali, della definitività di provvedimenti amministrativi non più impugnabili, del completo esaurimento degli effetti di atti negoziali, del decorso dei termini di prescrizione o decadenza, ovvero del compimento di altri atti o fatti rilevanti sul piano sostanziale o processuale.* (Trib. Roma 14 febbraio 1995).

In definitiva l'art. 15, comma 1, lettera c), della legge 4 giugno 2010, n. 96 sostitutivo dell'art. 11, comma 5, della legge 7 luglio 2009, n. 88 impugnato e dichiarato illegittimo sarà disapplicato per i rapporti non ancora costituiti o in corso di perfezionamento.

In termini **formali** quindi non è corretto parlare di "abrogazione". L'abrogazione avviene per mano del legislatore che determina la cessazione dell'efficacia della norma giuridica.

*"Le leggi non sono abrogate che da leggi posteriori per dichiarazione espressa del legislatore, o per incompatibilità tra le nuove disposizioni e le precedenti o perché la nuova legge regola l'intera materia già regolata dalla legge anteriore"* (art. 15 disp. prel. cod. civ.).

In termini invece **sostanziali** si avrà da ritenere il citato articolo della Comunitaria 2009 "abrogato" (riprendendo il termine nella sua accezione di cessazione dell'efficacia *ex nunc*), nella eventuale costituzione di nuovi rapporti, o "annullato" (nella sua accezione temporale con effetto *ex tunc*) nei confronti di quelli in corso di svolgimento e non ancora definitivi. Sarà invece da ritenersi valido ed efficace per quelle "situazioni giuridiche "consolidate" per effetto di eventi che l'ordinamento giuridico riconosce idonei a produrre tale effetto, quali le sentenze passate in giudicato, l'atto amministrativo non più impugnabile, la prescrizione e la decadenza"(Cass. civ. sez. III 28 luglio 1997 n. 7057), avvenute anteriormente al giudizio di legittimità della Corte Costituzionale.

## **GLI EFFETTI PRODOTTI DALL'ART. 11 SOSTITUITO DALL'ART. 15 C. 1. LETTERA C DICHIARATO ILLEGITTIMO**

Ma cos'è successo dal 2010 a oggi?

Riprendiamo ancora una volta il testo integrale e andiamo ad analizzare quanto accaduto finora:

*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**»;*

Nel concreto l'atteggiamento della giurisprudenza è stato di due tipi.

Da un lato alcune sentenze si sono pronunciate come rifiuto *tout court* nell'applicazione di cui al d.P.C.M. 5/12/1997 sui Requisiti Acustici Passivi interpretando la novella della pluricitata Comunitaria 2009 come disapplicazione perentoria della disciplina nei rapporti tra privati trascurando gli aspetti riguardanti:

- \* I termini della delega (*Sentenza del Tribunale di Venezia del 05 luglio 2012*);
- \* La contraddizione del legislatore che con l'obiettivo di recepire la Direttiva 25 giugno 2002, n. 2002/49/CE a maggior tutela dell'ambiente esterno e abitativo dall'inquinamento acustico emana di fatto una disposizione che, se non disapplica, quantomeno sospende, l'unica legge nazionale in materia di requisiti acustici degli edifici [1];
- \* la "corretta esecuzione dei lavori a regola d'arte asseverata da un tecnico abilitato". Difatti la qualificazione del difetto non può essere valutata secondo la disciplina pubblicistica da

sempre inapplicabile tra privati ma secondo altri principi tecnici. La responsabilità civile deve scaturire dalla violazione dei principi tecnici suggerite dalle migliori regole dell'arte in atto [1];

- \* l'interpretazione della regola d'arte *intesa non in modo assoluto e con portata invariabile* (Cass. Civ. sez II, n. 5694 del 3/11/1997, Cassazione civile, Sez. I del 6/3/1956) ma come *continua variazione all'interno del progresso dello Stato dell'arte e dello sviluppo di tecnologie e materiali volti alla tutela di determinati valori*; se in inglese l'espressione "Stato dell'arte" assume il significato di 'all'avanguardia, d'avanguardia', *in italiano è ormai corrente per indicare 'il punto cui sono arrivate le ricerche in una determinata disciplina', in una prospettiva quindi di momento di ricapitolazione dei dati acquisiti e stabilizzati nei diversi ambiti di ricerca* [2]. Lo Stato dell'Arte che assumiamo come riferimento dovrebbe tener conto, almeno, della nostra collocazione, come Paese fondatore e membro, all'interno dell'Unione Europea;
- \* il principio generale di responsabilità contrattuale ed extracontrattuale, in particolare di appaltatori/venditori (artt. 1218, 1490, 1669, 2043 del cod. civ. ) nei confronti di acquirenti, considerato il fatto che **il difetto costruttivo (in materia di acustica edilizia) costituisce un vizio o grave difetto.**

Ebbene, in alcuni casi, non vi è stata da parte dei giudicanti nessuna considerazione su alcuno di questi aspetti. Semplicemente il d.P.C.M. 5/12/1997 non è stato ritenuto applicabile.

*(Sentenza del Tribunale di Modena del 19 aprile 2011, Sentenza del Tribunale di Mantova del 12 marzo 2012 Sentenza del Tribunale di Como del 17 gennaio 2013).*

Dall'altro lato invece sentenze più numerose, si sono pronunciate in via diametralmente opposta, rilevando se non tutti, alcuni di questi aspetti e imponendo quindi, ove possibile, la riparazione del vizio acustico intervenendo materialmente sull'oggetto o, come sempre più spesso sta accadendo, per l'impossibilità di mettere in pratica gli adeguamenti costruttivi/tecnologici opportuni, il risarcimento del danno patrimoniale calcolato secondo valutazioni economiche derivanti dal computo metrico estimativo per il ripristino e da altri fattori (valore di mercato inteso come valore di vendita e valore d'uso, fruizione del bene, contesto territoriale, ...)

*(Sentenza del Tribunale di Modena del 20 aprile 2010 in corso di validità della sola Comunitaria 2008, Sentenza del Tribunale di Venezia del 05 luglio 2012, Sentenza del Tribunale dei Ferrara del 14 marzo 2011 in cui non è mai stato citato esplicitamente il D.P.C.M. 5/12/1997 ma il solo 1669 cod. civ., Sentenza del Tribunale di Trieste del 12.12.2011.)*

**In ogni caso è di fondamentale importanza sottolineare come, la pronuncia del giudizio, la sentenza, risponda alla domanda di tutela giurisdizionale sollevata.**

In termini sostanziali, l'atto di citazione, attraverso la determinazione dell'oggetto del processo, determina l'ambito e i confini per la pronuncia del giudice (petitum mediato e immediato e la causa petendi), il quale, nell'interpretare la domanda posta dall'attore e la sua portata, deve tenere in considerazione sia le espressioni letterali utilizzate sia il contenuto dell'atto (Cass. 18 aprile 1987 n. 3879).

La domanda formulata a tutela di un diritto, senza aver chiari i confini e le possibili interazioni tra l'ambito legislativo e la disciplina codicistica, senza tener conto della dottrina e della giurisprudenza in materia, può comportare l'inefficacia dell'azione legale.

## DURATA DELLA DELEGA

Per facilitare la comprensione delle successive considerazioni sul sopravvissuto art. 11, c. 5 Comunitaria 2008, andiamo a collocare nel tempo la durata della delega al governo per il riordino della materia.

*Comunitaria 2008 - Art. 11 – comma 1:*

*“il Governo è delegato ad adottare, con le modalità e secondo i principi e criteri direttivi di cui all'articolo 20 della legge 15 marzo 1997, n. 59, e successive modificazioni, **entro sei mesi** dalla data di entrata in vigore della presente legge, uno o più decreti legislativi per il riassetto”*

La legge comunitaria è stata firmata il 7 luglio 2009, pubblicata il 14 luglio 2009 ed entrata in vigore il 29 luglio 2009.

Inizialmente quindi la durata della delega al Governo aveva inizio dal 29 luglio 2009 fino al 29 gennaio 2010.

Successivamente la Comunitaria 2009 - Art. 15 – comma 1 – lettera a) ha allungato i termini *“al comma 1, le parole: «sei mesi» sono sostituite dalle seguenti: «dodici mesi»* (Ricordiamo che la dichiarazione di illegittimità riguarda la sola lettera c).

Quindi la delega al Governo ha efficacia a partire **dal 29 luglio 2009 e si esaurisce il 29 luglio 2010**.

Nessuna legge o decreto delegato ha concluso l'iter normativo ed è stato emanato dal Governo in questa finestra temporale e la stessa delega al Governo, essendo scaduta nei termini, dalla data del 29 luglio 2010 non *dovrebbe* produrre più effetti.

## COSA CAMBIA OGGI

*Così dovrebbe.*

Abbiamo detto come la Corte Costituzionale disapplicando la modifica introdotta dall'art. 15 c. 1. lettera c, fatti salvi i termini della delega già illustrati, faccia rivivere l'originale art. 11, comma 5 comunitaria 2008:

***“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.”***

Ad ogni modo il carattere innovativo della disposizione [Comunitaria 2008] permane e lo sottolinea la stessa sentenza che, come già riportato, definisce *indice di manifesta irragionevolezza* l'auto-qualificazione erronea a norma di natura interpretativa, ove questa non si limiti ad assegnare alla disposizione interpretata (*Legge Quadro*) un significato già in essa contenuto e riconoscibile come una delle possibili letture del testo originario.

In attesa, comunque, di vedere gli effetti della pronuncia di illegittimità costituzionale sulla giurisprudenza futura o finché, verosimilmente, non verrà sollevata questione di legittimità costituzionale motivata, in merito alla *disposizione innovativa contenuta nell'art. 11, comma 5, della legge 88 del 2009* (Comunitaria 2008), sottoponiamo al Lettore alcune considerazioni:

**“In attesa del riordino della materia”** si riferisce inequivocabilmente al periodo di durata della delega, quindi a partire dal 29 luglio 2009 al 29 luglio 2010. Inoltre riteniamo che con questa locuzione il Legislatore abbia voluto sottolineare intenzionalmente la validità temporale della disposizione ricordando implicitamente quanto contenuto nell'art. 76 della Costituzione secondo cui *l'esercizio della funzione legislativa non può essere delegato al Governo se non con determinazione di principi e criteri direttivi e soltanto per tempo limitato e per oggetti definiti*.

Trascurando tutti gli aspetti citati al paragrafo precedente, volendo pensare al più sfavorevole dei casi, e cioè alla circostanza in cui l'interprete decida per l'applicazione univoca dell'art. 11 c. 5 (comunitaria 2008), si pone ora l'obbligatoria riflessione sull'individuazione del *soggetto* che il legislatore ha voluto intendere nella proposizione: **“sorti successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge”**

Secondo una prima interpretazione ci possiamo riferire ai *“rapporti tra privati e, in particolare, nei rapporti tra costruttori-venditori e acquirenti di alloggi”*, secondo invece un passaggio della Corte Costituzionale nella sentenza di dichiarazione di illegittimità il “sorti” sarebbe da riferire agli *“alloggi sorti successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge”* (vedi § La sentenza).

Altra necessità prettamente legale è quella di collocare esattamente nel tempo il momento di inizio, il momento in cui il *rapporto*, piuttosto che l'*alloggio*, è *sorto*.

Alcune definizioni(e interpretazioni):

\* *Rapporto*:

il rapporto tra costruttore-venditore e acquirente si concretizza formalmente mediante la stipula dell'atto di compravendita presso il Notaio. Viste le intenzioni del Legislatore tuttavia alcune interpretazioni attribuiscono a *rapporto* il significato di *contenzioso civile tra privati* [3] o controversia;

\* *Sorto* con riferimento all'*alloggio*:

la data in cui avviene il rilascio da parte dell'amministrazione comunale del Permesso di Costruire (PdC) per la realizzazione di nuove costruzioni o del PdC o di altri strumenti autorizzativi che prevedano nel caso di unità esistenti ristrutturazioni cd “totali”, intese queste anche per un singolo elemento (parete o solaio divisorio tra U.I., involucro,...). Tralasciamo, in questa sede, e rimandiamo ad un approfondimento futuro, le modifiche introdotte dal D.L. 70/2011 e poi dal D.L. 83/2012 che modificano il Testo Unico dell'Edilizia in materia di rilascio del PdC con l'istituto del silenzio-assenso, DIA, SCIA, super DIA in quanto entrate in vigore successivamente al periodo di delega al Governo;

\* *Sorto* con riferimento al *rapporto* inteso come atto di compravendita:

la data in cui avviene la stipula dell'atto.

La data di registrazione, pur avendo l'obiettivo generale di attribuire *data certa*, nel caso degli atti notarili non ha rilevanza essendo la certezza della data una delle caratteristiche intrinseche dell'atto stesso a prescindere dalla registrazione.

\* *Sorto* con riferimento al *rapporto* inteso come contenzioso civile:

proponiamo inoltre una riflessione in merito alla più generica *controversia* che potrebbe rientrare a tutto diritto nella definizione di “rapporti”. Se nel contenzioso civile il momento che sancisce l’inizio dell’iter procedurale è chiaro, il principio della “controversia”, nella sua accezione semantica più ampia, troverebbe ragion d’essere nel momento esatto in cui, chi lamenta il vizio, prende obiettiva e oggettiva coscienza dei difetti d’isolamento mediante indagine tecnica strumentale. A tal proposito includiamo in questa parentesi anche lo strumento della *diffida* corredata da accertamento tecnico di parte in cui emerge il “*grave difetto*”.

Pertanto distinguiamo come segue:

1. la data in cui avviene la notifica al convenuto dell’atto di citazione nel contenzioso civile;
2. La data in cui avviene la notifica alla controparte della diffida da parte del lamentante corredata da accertamento tecnico di parte;
3. La data in cui avviene il deposito della perizia da parte del Consulente Tecnico d’Ufficio nell’accertamento tecnico preventivo (Cass. civ. 13.1.2005 n° 567; conformi n° 4622/2002; n° 2042/2002; n° 16008/2002; n° 6092/2000; n° 81/2000).

Alcuni esempi:

Per chiarire e chiarirci le idee, andiamo a illustrare cinque situazioni possibili che potrebbero sussistere secondo una visione unilaterale che guardi favorevolmente alla sola Comunitaria 2008 tralasciando volutamente tutti gli altri aspetti già spiegati e ignorando tutte le considerazioni e situazioni di possibile applicabilità del d.P.C.M. 5/12/1997:

#### **Caso n. 1 – il caso certo**

- \* **Riferimento ad ALLOGGI:** unità immobiliare costruita/ristrutturata con rilascio del titolo autorizzativo prima del 29 luglio 2009 (*prima dell’entrata in vigore della disposizione*).
- \* **Riferimento ad RAPPORTI:** atto di compravendita, contenzioso civile o controversia tra le parti sorti prima del 29 luglio 2009 (*prima dell’entrata in vigore della disposizione*).
- \* L’articolo della Comunitaria 2008 non si applica, “il d.P.C.M. trova applicazione” sono fatte salve le considerazioni di cui sopra.

### Caso n. 2 – il caso semicerto

- \* **Riferimento ad ALLOGGI:** unità immobiliare costruita/ristrutturata con rilascio del titolo autorizzativo dopo il 29 luglio 2010 (*esaurito il periodo di delega*).
- \* **Riferimento ad RAPPORTI:** atto di compravendita, contenzioso civile o controversia tra le parti sorti dopo il 29 luglio 2010 (*esaurito il periodo di delega*).
- \* L'articolo della Comunitaria 2008 si applica.  
Se l'interpretazione di "sorti" è da riferire indifferentemente ad "alloggi" o a "rapporti" significherebbe per assurdo, che l'attore proponente la domanda giudiziale potrebbe non essere tutelato.

### Caso n. 3 – il caso dubbio

- \* **Riferimento ad ALLOGGI:** unità immobiliare costruita/ristrutturata con rilascio del titolo autorizzativo del 29 luglio 2009 (*prima dell'entrata in vigore della disposizione*).
- \* **Riferimento a RAPPORTI:** atto di compravendita, contenzioso civile o controversia tra le parti sorti tra il 29 luglio 2009 e il 29 luglio 2010 (*durante il periodo di delega*) o successivamente.
- \* L'articolo della Comunitaria 2008 si applica.  
Se l'interpretazione di "sorti" è da riferire a "rapporti" significherebbe per assurdo, che l'attore proponente la domanda giudiziale potrebbe non essere tutelato.

### Caso n. 4 – il caso improbabile

- \* **Riferimento ad ALLOGGI:** unità immobiliare costruita/ristrutturata con rilascio del titolo autorizzativo tra il 29 luglio 2009 e il 29 luglio 2010 (*durante il periodo di delega*).
- \* **Riferimento a RAPPORTI:** atto di compravendita, contenzioso civile o controversia sorti necessariamente dopo il 29 luglio 2010 (*esaurito il periodo di delega*).
- \* L'articolo della Comunitaria 2008 si applica.  
Se l'interpretazione di "sorti" è da riferire ad "alloggi" significherebbe per assurdo, che l'attore proponente la domanda giudiziale potrebbe non essere tutelato.

### Caso n. 5 – il caso chiuso

- \* **Riferimento ad ALLOGGI:** unità immobiliare costruita/ristrutturata con rilascio del titolo autorizzativo prima del 29 luglio 2009, oppure tra il 29 luglio 2009 e il 29 luglio 2010 (*durante il periodo di delega*) oppure successivamente.
- \* **Riferimento a RAPPORTI:** atto di compravendita, contenzioso civile o controversia sorti necessariamente dopo il 29 luglio 2010 (*durante il periodo di delega*) o successivamente.
- \* Azione avviata e conclusa in primo o secondo grado con sentenza del Tribunale che rigetta la domanda con riferimento alla Comunitaria 2009.
- \* Se la sentenza non è passata in giudicato, fatti salvi i casi precedenti e visti gli atti di causa, può essere possibile presentare ricorso avverso il provvedimento del giudice.

## ALTRI PARERI

Anche se quanto segue è riferito al citato art. 11 modificato dal citato art. 15, si ritiene utile ricordare quanto emerso in occasione della 2<sup>a</sup> Convention Nazionale del Gruppo di Acustica Edilizia - L'evoluzione e l'armonizzazione delle norme italiane ed europee sulla protezione acustica degli edifici a Firenze il 13 dicembre 2010, a conferma di quanto già espresso.

Si riporta testualmente:

*È bene evidenziare che la mancata approvazione del decreto legislativo di riordino previsto dalla legge n. 88/2009 non crea comunque un vuoto normativo, in quanto i riferimenti di legge per le questioni tecniche riguardanti i requisiti acustici passivi degli edifici e la classificazione delle unità immobiliari risultano essere, ad oggi, il D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e la norma UNI 11367 emanata il 22/07/2010.*

*Come è noto la norma UNI 11367 è stata emanata da un organismo riconosciuto ed abilitato ad emettere atti di normazione di origine internazionale e nazionale. Secondo la giurisprudenza, corroborata da vari atti legislativi, tale norma tecnica non risulta obbligatoria, ma costituisce regola d'arte per la valutazione della diligenza dell'adempimento di attività professionali e di prestazione d'opera ed in definitiva anche per la definizione dei requisiti acustici delle unità immobiliari.*

***Altresì, il D.P.C.M. 5 dicembre 1997 risulta ancora vigente non essendo stato sostituito dal decreto delegato, né tantomeno abrogato da altri provvedimenti legislativi. Infatti, il comma 5 dell'art. 11 della legge n. 88/2009, sostituito dall'art. 15 comma 1 lett. c) della legge 96/10, stabiliva che, in attesa del riordino della materia, la disciplina relativa ai requisiti acustici passivi degli edifici e dei loro componenti, non avrebbe trovato applicazione nei rapporti tra costruttori-venditori e acquirenti di alloggi, cioè non avrebbe trovato applicazione nei contenziosi tra privati lasciando però inalterati gli obblighi dei progettisti nei confronti della Pubblica Amministrazione.***

***Naturalmente il mancato esercizio della delega determina la riapplicazione del D.P.C.M. 5 dicembre 1997 anche nei rapporti tra privati proprio in virtù del citato comma 1 lett. c) della legge 96/10. [3]***

## CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra e allo scopo di fare un po' di chiarezza, anche tenuto conto di quello che verosimilmente sarà il prossimo futuro dell'acustica applicata edilizia (Norma UNI 11367), si ritiene opportuno dare alcune indicazioni di massima sinteticamente riportate di seguito:

1. **Gli edifici devono, necessariamente, essere costruiti, al minimo, nel rispetto degli standard prestazionali di riferimento e secondo le regole dell'arte.** Standard che oggi sono rappresentati a livello nazionale dal d.P.C.M. 5/12/1997 (alcuni di questi fra i peggiori nel contesto europeo) e, in futuro, ci auguriamo, dalla norma UNI 11367 con l'obbligo di rispettare, almeno per i nuovi edifici, i requisiti richiesti per rientrare in una classe adeguata;
2. **I costruttori/venditori devono rispettare quanto richiesto dal d.P.C.M. 5/12/1997** in quanto legge di competenza statale, e quindi nei confronti della P.A..

Questo accade anche nel caso in cui non compaia esplicita richiesta nel Regolamento edilizio o d'igiene [4] e, a maggior ragione vista l'assunzione di responsabilità dei firmatari, nel caso in cui venga richiesta semplice *autocertificazione* come dichiarazione del rispetto dei requisiti.

I requisiti acustici passivi, inoltre, rientrano tra le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, che devono sussistere ai fini del rilascio del certificato di agibilità (art. 25 T.U. Edilizia) [4];

3. **La carenza di requisiti acustici passivi negli edifici, costituisce per gran parte della Giurisprudenza, grave difetto ponendo a tutela degli acquirenti le responsabilità contrattuali (art. 1490 c.c.) o extracontrattuali (art. 1669 c.c.) che gli appaltatori/venditori hanno nei loro confronti;**
4. Per arrivare a costruire correttamente, nel rispetto delle norme, senza lo spauracchio di una possibile contestazione da parte dell'acquirente, sia giudiziale sia stragiudiziale, e comunque per immettere sul mercato immobili di qualità, è necessario partire da una corretta progettazione (e considerazione) acustica dell'edificio. Il progetto acustico deve accompagnare, con pari dignità rispetto alle altre tematiche, la progettazione dell'opera;
5. Il progettista acustico non può più essere relegato a ruolo secondario, di rincalzo alle progettazioni architettonica, strutturale o impiantistica. E' di tutta evidenza infatti, come spesso la progettazione acustica possa svolgere un ruolo molto importante e risolutivo di alcuni problemi, proprio nel momento in cui si decide la natura dell'opera. Il progettista acustico non può essere un semplice fornitore di un materiale o di un pannello, pensando così di risolvere ogni problema. La prestazione di isolamento acustico di una struttura è il risultato di un sistema progettuale, all'interno del quale certamente entra in gioco anche il materiale, ma il materiale da solo, senza la conoscenza delle regole e dei principi analitici che disciplinano la materia dell'isolamento acustico, non risolve il problema.
6. Per ultimo, infine, ma non per questo meno importante, è opportuno ricordare che la progettazione acustica di un edificio, la conseguente assistenza in cantiere e la verifica finale a mezzo di collaudo ad opera finita (giusto quanto previsto dalla norma UNI 11367) non comportano, sulla base di analisi economiche già effettuate, costi ingenti tali da incidere in modo così significativo sul complessivo costo di costruzione dell'opera.

## **BIBLIOGRAFIA**

- [1] A. Converso, *I difetti d'isolamento acustico delle abitazioni, il punto normativo*, Atti del convegno "I difetti di isolamento acustico nelle abitazioni", Milano, 30 novembre 2011
- [2] Raffaella Setti, *Lo stato dell'arte*, Accademia della Crusca, 29, pagina 11, Ottobre 2004
- [3] L. Lombardi, E. Guastadisegni, P. Candidi, L. Petrone, S. Francescon, C. Camilleri, F. Salata, *Principi e indirizzi nell'attività di riordino e di aggiornamento della normativa in materia di requisiti acustici passivi degli edifici*, Atti della 2°Convention Nazionale del Gruppo di Acustica Edilizia –"L'evoluzione e l'armonizzazione delle norme italiane ed europee sulla protezione acustica degli edifici", Firenze, 13 dicembre 2010
- [4] Chiarimenti in merito al d.P.C.M. 5/12/97 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici", Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare, Direzione Generale per le valutazioni ambientali, 13 agosto 2010