

REQUISITI ACUSTICI, INQUINAMENTO DA RUMORE E VALORE IMMOBILIARE

MARIO NOVO - SAMANTHA NOVO
LABORATORIO DI ACUSTICA APPLICATA
LIMBIATE – VIA 2 GIUGNO 13 – 02 99054495

□ INQUINAMENTO DA RUMORE E QUALITÀ DELLA VITA

La qualità della vita condiziona, sempre più, le dinamiche dell'economia.

L'inquinamento da rumore è parametro determinante nella definizione della qualità ambientale; un'unità abitativa o un ufficio inseriti in un ambiente rumoroso sono meno appetibili e quindi il rumore diviene parametro incidente sul valore degli immobili.

Questa considerazione si traduce, nella quotidianità, in una differenza di quotazione di mercato tra un appartamento situato su un corso trafficato giorno e notte ed un altro, di pari caratteristiche costruttive, affacciato in una tranquilla via laterale.

Da studi e ricerche statistiche nel settore immobiliare, emergono dati che fissano questa differenza in un 10 ÷ 15 per cento a favore dell'unità immobiliare tranquilla.

La valutazione qualitativa sul requisito acustico investe ormai anche gli uffici e questa considerazione si sta appesantendo soprattutto con l'avvento dei nuovi sistemi di informatizzazione e comunicazione che hanno ridotto il valore aggiunto del poter "lavorare in centro" e da quando la maggiore concentrazione mentale richiesta trova distrazione nel livello di rumore che può inquinare l'ambiente di lavoro.

Con maggior frequenza di questi tempi si "cambia sede", (residenza o ufficio), con la finalità di migliorare caratteristiche negative della precedente sistemazione: tra i parametri considerati, è sistematico, riscontrare l'apprezzamento dell'inquinamento da rumore.

Non sempre però è facile riuscire a valutare la rumorosità caratteristica e potenziale di un'unità immobiliare per la quale si potrebbe avere interesse.

Fattori palesi ed evidenti si accompagnano, spesso, ad altri nascosti e subdoli, con i quali bisogna poi fare i conti, quando, ormai, è tardi per fare marcia indietro.

Per l'acquirente, il punto di non ritorno è spesso l'atto di compravendita.

Il rumore da mezzi di trasporto è fattore evidente.

Edifici a fronte strada, immersi nel rumore da traffico veicolare, vicino ad aeroporti o linee ferroviarie palesano subito i loro limiti di confort acustico e chi acquista sa a priori quale qualità di vita ha scelto.

Succede poi che, nello stesso stabile, unità immobiliari con esposizione solo sul lato cortile, un tempo considerate di minor valore, abbiano riacquisito valore per il loro intrinseco confort acustico offerto dal corpo di fabbricato: si possono riscontrare differenze anche di 15 ÷ 20 dBA tra unità interne ed esterne a vantaggio di quelle interne meno esposte.

Il rumore da insediamenti industriali è altro fattore evidente.

La totale assenza di pianificazione acustica del territorio porta spesso a diretto contatto unità abitative, con pretese residenziali d'alto livello, con aree industriali nelle quali il rumore ambientale d'emissione è requisito quasi essenziale per la sopravvivenza dell'industria stessa.

Ma anche in questo caso chi compra in quelle condizioni, quasi da autolesionista, è cosciente della scelta operata e certamente valuta il bene immobile solo dal punto di vista economico; il guaio è che spesso il valore di questi immobili è esorbitante soprattutto se commisurato alla qualità ambientale.

Le attività commerciali, artigianali ed industriali a funzionamento discontinuo rientrano invece nei fattori di difficile valutazione.

Attività con apertura notturna, festiva o stagionale sfuggono spesso alle ispezioni degli acquirenti: non è remota la possibilità che le visite in loco siano “organizzate” in orari, preventivamente selezionati e decisamente tranquilli.

Così i locali pubblici, o di accesso al pubblico, quali bar, paninoteche, pub, birrerie, ristoranti, discoteche, spesso non vengono inquadrati, da parte del possibile acquirente, durante visite solo diurne, come potenziali soggetti disturbanti: di giorno tutto è tranquillo ma di notte si scatena l’inferno.

Identico discorso si può sviluppare per alcuni ristoranti: in periodo invernale al chiuso, in stagione estiva questi occupano impensabili spazi esterni per estendere i loro spazi vitali da destinare a clienti spesso poco rispettosi dell’altrui diritto alla quiete.

Per tutte queste attività ci sono poi da considerare gli aspetti negativi indotti connessi con l’incremento del traffico veicolare collegato e con la quasi totale assenza dei necessari (e regolamentari) spazi di sosta che rendono il circondario terreno di parcheggio selvaggio: situazioni che, oltre ad altri spiacevoli effetti, portano sempre incrementi di rumore ambientale dovuti a schiamazzi oltre che a rumore da traffico vero e proprio.

Vi sono poi i “fattori celati” connessi con le tecniche costruttive utilizzate dalle imprese: in questi casi l’apprezzamento non è assolutamente agevole e spesso conviene ricorrere alla valutazione di veri esperti.

Vizi connessi con la scarsa attenzione riservata all’isolamento acustico, o come è divenuto di moda ora dire, riservata ai requisiti acustici passivi dell’edificio, inteso questo in senso globale, emergono solo “vivendo” l’immobile.

Non basta quindi verificare se l’immobile ha i doppi vetri per avere la certezza di abitare un ambiente silenzioso: il rumore può venir da dentro, dalle innumerevoli fonti che animano, vivono e servono l’immobile stesso.

Così serve verificare oltre al buon isolamento delle facciate, intese queste come insieme di elementi di tamponamento e di elementi finestrati complessi

- l’isolamento acustico dei divisori verticali ed orizzontali attraverso l’inserzioni di materiali acusticamente performanti o soluzioni tecniche di equivalente valenza,
- l’isolamento al calpestio delle solette attraverso pavimenti galleggianti o soluzioni analoghe,
- il basso livello di emissione degli impianti sanitari attraverso la posa svincolata dei componenti o la scelta di soluzioni a basso rumore intrinseco
- riservare attenzione al rumore degli impianti di servizio quali ascensore, riscaldamento, autoclavi, parcheggi in silos ecc.

In altri termini servirebbe la verifica del “certificato di qualità acustica” dell’immobile, se anche nel nostro paese effettivamente si adottasse, finalmente, quest’importante strumento di controllo: nell’era in cui si norma, si certifica e si collauda anche la curva delle banane appare perlomeno strano che non si riesca a certificare un bene importante come “la casa”.

Ad essere obbiettivi, più che introdurre ex novo, la P.A. dovrebbe rendere efficace ed inderogabile la certificazione sui requisiti acustici dei fabbricati che a tutti gli effetti sono stati introdotti con l’emanazione del D.P.C.M. 05.12.1997 – Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici – in G.U. 22.12.1997.

Appare infatti contraddittorio il fatto che nel documento di richiesta del certificato di abitabilità delle opere costituenti il fabbricato, il richiedente faccia riferimento alla rispondenza delle opere “ai requisiti di sicurezza ed igienico sanitari” senza addurre prova della verifica dei requisiti acustici che pure incidono sulla salubrità del luogo di vita.

Appare altrettanto contraddittorio il fatto che, la P.A. preposta rilasci parere favorevole senza richiedere o eseguire la verifica di “requisiti di legge” inderogabili alla luce del citato D.P.C.M. 05.12.1997.

□ I REQUISITI ACUSTICI DEGLI EDIFICI TRA PRESENTE E FUTURO

Al momento attuale, cioè sino alla organica e definitiva attivazione delle procedure per il “riconoscimento” dei requisiti acustici passivi degli edifici come indicato dal D.P.C.M. 05.12.1997, i riferimenti vanno ricercati nei Regolamenti edilizi o nei Regolamenti di igiene dei vari comuni.

Così ad esempio, per la Regione Lombardia sta per concludersi il periodo di differenziazione rispetto a tutto il territorio nazionale: con l’entrata in vigore o meglio con il recepimento nelle disposizioni in ambito locale, del **DPCM 5/12/97 “Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici” in GU n. 297 del 22/12/97**, verranno a cadere le indicazioni in materia di requisiti acustici degli alloggi contenuti nel Regolamento di Igiene che molti Comuni avevano adottato, integrando i rispettivi regolamenti edilizi.

- REGOLAMENTO DI IGIENE

Così come aggiornato dalla delibera regionale del 25.07.89, al Titolo III, Capitolo 4 il Regolamento definisce i REQUISITI DEGLI ALLOGGI.

Ai punti 3.4.49 ÷ 3.4.55, del § E) ISOLAMENTO ACUSTICO, vengono fissati i limiti ed indici di valutazione per isolamento acustico ed al calpestio, per misure in opera.

Per i riferimenti normativi di effettuazione delle misure in opera al punto 3.4.51 si fa riferimento alle norme ISO 140R e ISO 717R; dalla entrata in vigore del Regolamento di Igiene Tipo le suddette norme sono state aggiornate, attualmente queste sono divenute norme europee e di conseguenza vi è stato anche il recepimento da parte dell’ente di normazione nazionale UNI per cui le norme ora riportano l’indicazione UNI EN ISO seguite dalle rispettive identificazioni numeriche.

Per quanto riportato nel Regolamento di Igiene i dati numerici salienti e di interesse alla trattazione si possono riassumere:

Indice di valutazione isolamento acustico delle strutture in dB				
Zone	Pareti interne di confine con altri alloggi o con vani servizi	Pareti esterne		Solette
		Con serramento	Senza serramento	
Industriale 1	40	35	45	42
Mista 2	40	35	42	42
Residenziale 3	40	32	40	42
Part. Tutela	40	30	35	42
Rumorosità degli impianti: Il livello sonoro provocato in un alloggio da impianti tecnologici (ascensore, impianto termico, impianti di condizionamento ecc) installati in altri alloggi o in spazi comuni, anche esterni all’edificio, non deve superare i 25 dB (A) continui con punte di 30 dB(A).				
Rumore da calpestio: Senza l’effetto di altre fonti di rumore, nell’alloggio non deve rilevarsi un livello sonoro maggiore di 70 dB quando al piano superiore venga messa in funzione la macchina normalizzata generatrice di calpestio.				

Di particolare interesse il punto **3.4.53 Provvedimenti particolari per contiguità dell'alloggio con ambienti rumorosi**

"Nel caso di spazi abitativi confinanti con spazi destinati a **pubblico esercizio**, attività artigiane, commerciali, industriali, ricreative o che si trovano in zone con grosse concentrazioni di traffico, fermo restando il rispetto delle norme di cui al punto 2.8.8 del Titolo II, **devono essere previsti e realizzati a cura del costruttore o del titolare dell'attività**, indici di fonoisolamento **maggiori di 10 dB** rispetto ai valori della tabella di cui all'articolo precedente.

Se del caso, può essere imposto il confinamento delle sorgenti di rumore in altre parti dell'edificio ovvero le stesse essere dichiarate incompatibili con la destinazione e quindi disattivate."

Con il DPCM 05.12.1997 essenzialmente avremo:

TABELLA A - CLASSIFICAZIONI DEGLI AMBIENTI ABITATIVI (art. 2)

- categoria A: edifici adibiti a residenza o assimilabili;
- categoria B: edifici adibiti ad uffici e assimilabili;
- categoria C: edifici adibiti ad alberghi, pensioni ed attività assimilabili;
- categoria D: edifici adibiti ad ospedali, cliniche, case di cura e assimilabili;
- categoria E: edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili;
- categoria F: edifici adibiti ad attività ricreative o di culto o assimilabili;
- categoria G: edifici adibiti ad attività commerciali o assimilabili.

TABELLA B: REQUISITI ACUSTICI PASSIVI DEGLI EDIFICI, DEI LORO COMPONENTI E DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI

Categorie di cui alla Tab. A	Parametri				
	R_w (*)	$D_{2m,nT,w}$	$L_{n,w}$	L_{ASmax}	L_{Aeq}
1. D	55	45	58	35	25
2. A, C	50	40	63	35	35
3. E	50	48	58	35	25
4. B, F, G	50	42	55	35	35

(*) Valori di R_w riferiti a elementi di separazione tra due distinte unità immobiliari.

Purtroppo il nuovo decreto è costellato d'incongruenze e difficilmente troverà seguito d'applicazione se, da parte degli enti competenti, non si provvederà ad un'oculata revisione e soprattutto non si provvederà a chiarire i termini applicativi del decreto stesso: la fase di recepimento e d'inserimento nelle disposizioni regolamentari in ambito locale diventa quindi determinante.

Determinante sarà anche, una vera e propria revisione del decreto che adegui i limiti introducendo riferimenti, oltre che alle tipologie costruttive, anche alle zone acustiche in cui i fabbricati verranno ad essere inseriti e contempli ulteriori restrizioni o adeguamenti di isolamento per quei locali in cui si prevede l'inserimento di attività particolarmente rumorose.

E' importante comprendere che i limiti riferiti nel D.P.C.M. 05.12.1997, rappresentano valori minimi di requisito al di sotto dei quali, per l'isolamento delle partizioni e di facciata, non si può andare, ed al di sopra dei quali, per il calpestio e per la rumorosità degli impianti, non si deve andare.

Proprio perché i valori esposti nel D.P.C.M. 05.12.1997, rappresentano valori minimi, è auspicabile che le P.A., a livello locale, valutato il contesto ambientale proprio, provvedano ad adeguare i propri regolamenti edilizi.

Nella stessa ottica è auspicabile che progettisti e costruttori, valutato il dato del clima acustico presente in zona prima della fase edificatoria, adeguino i requisiti acustici del fabbricato in modo da rendere effettivamente “la casa” il luogo in cui da sempre l’uomo ha cercato rifugio e ricovero.

Succede spesso, infatti, che, verificata la rispondenza dell’immobile ai requisiti acustici passivi indicati nel decreto, gli utenti dell’unità immobiliare ancora lamentino condizioni di disturbo e di interferenza proveniente dalle unità immobiliari vicine.

Il motivo va ricercato nel fatto che l’immobile è probabilmente inserito in un contesto ambientale a basso livello di clima acustico, per cui, malgrado il buon isolamento delle partizioni, il livello delle immissioni è ancora tale da risultare chiaramente udibile ed evidenziate sul rumore residuo: il dato del livello del rumore residuo dovrebbe consentire di sviluppare un’oculata previsione di impatto acustico finalizzata non solo a determinare gli effettivi dati di requisito acustico adeguato al contesto in esame ma anche ad intervenire con soluzioni progettuali che integrano il semplice dato acustico.

Futuro roseo o pura fantascienza: certo un futuro auspicabile.

Al momento dunque il riferimento resta, per le P.A. che se ne erano dotate, quello indicato nel Regolamento di igiene, a cui per altro ci si riconduce, sia nel momento in cui si inoltra “domanda” di certificato di abitabilità delle opere eseguite, dichiarando che “*le opere realizzate rispondono ai requisiti di sicurezza ed igienico-sanitari*” sia nel momento della verifica da parte dell’ente preposto ai controlli il quale “referta” che “**il fabbricato ispezionato in data odierna è stato trovato conforme alle prescrizioni del Regolamento Comunale di Igiene e delle Leggi vigenti in materia**”.

Dunque in relazione alla rispondenza del fabbricato, all’occupazione ed abitabilità, il requisito acustico del fabbricato stesso prospetta una condizione inderogabile.

Requisito d’abitabilità che è presupposto di valore commerciale per l’immobile stesso.

L’omessa verifica, sia in fase progettuale che di ispezione, della rispondenza del requisito, mina il rapporto tra costruttore ed acquirente e pone seri problemi anche in termini di validità degli strumenti contrattuali.

□ IL CASO

La vicenda è reale, ma per motivi di rispetto della privacy, è riassunta, i nomi dei contraenti e le località sono “criptati” e non si possono produrre i documenti: unico dato indispensabile e che deve essere riferito è che la vicenda si svolge in Lombardia.

La “solita” Sig.ra ROSSI, in quel di TROPAPACE, acquista dalla IMPRESA CALCE & MATTONI, appartamento, composto da tre locali oltre doppi servizi ecc. al primo piano, in condominio edificato dalla stessa impresa nel biennio 1995 ÷ 1996: il preliminare di vendita è sottoscritto dalle parti in data 00.00.96.

All’acquirente vengono date le più ampie assicurazioni sulla “regolarità” delle concessioni edilizie e sulla “abitabilità” del complesso edilizio che risulta “regolarmente autorizzato”.

Al piano terra, dell’edificio, sono ricavati negozi e, proprio sotto l’appartamento oggetto di preliminare di vendita, in data posteriore alla data del preliminare stesso, viene ad inserirsi, acquistando la superficie commerciale, la SRL “FISICOSANO”: palestra che svolge varie attività connesse al benessere fisico ed in particolare AEROBICA, STEP, FUNK STRETCHING ecc. con emissione di musica ad elevato livello.

E' subito a dirsi che la SRL "FISICOSANO" ha dato inizio alla attività senza le prescritte notifiche e senza aver, in particolare, effettuato valutazioni di impatto acustico e di rispondenza dei requisiti acustici del fabbricato in relazione al problema del rumore immesso.

Ovviamente la Sig.ra ROSSI, avverte immediatamente la condizione di disturbo: l'ambiente è invivibile, il martellamento della musica è assillante ed invade tutto l'appartamento, ogni difesa è impossibile.

La Sig.ra ROSSI si attiva, per quanto di Sua conoscenza, nelle opportune sedi: le risposte sono defatiganti e dilatorie sia da parte dell'Impresa sia da parte della P.A. del Comune di TROPAPACE.

Il ricorso all'azione tecnico legale, anche volendo, non può essere dilazionato

L'indagine tecnica ed i rilievi condotti fanno emergere, a finestre chiuse, livelli di LAeq 45.0 ÷ 48.0 dB con livelli in occasione di eventi impulsivi di LAeq 56.0 dB.

Da calcoli predittivi sull'isolamento acustico aereo delle strutture orizzontali emergono indicazioni su una probabile carenza di quel requisito acustico e quindi l'indagine ha volto l'attenzione alla valutazione della "qualità acustica" dell'edificio anche con riferimento alla parte impiantistica.

La relazione tecnica pone in evidenza la situazione di grave inquinamento acustico, fornendo al Legale i riferimenti puntuali in correlazione con le disposizioni regolamentari vigenti.

L'azione Legale, opportunamente supportata dal punto di vista tecnico, viene quindi attivata con coinvolgimento anche della P.A. chiamata a rispondere di quanto di competenza.

A seguito di esposto, tecnicamente argomentato, la P.A del Comune di TROPAPACE, "scoprendo" (non è mai troppo tardi) di essere dotata di Regolamento di Igiene e di aver integrato il proprio regolamento edilizio con richiamo specifico al titolo II - Igiene del territorio, con propria ordinanza, chiama, anche se tardivamente, l'impresa a produrre documentazione relativa alla valutazione dei requisiti degli alloggi con riferimento all'isolamento acustico di cui al citato regolamento.

L'Impresa provvede ad eseguire le rilevazioni di verifica dei requisiti acustici dell'edificio (ovviamente con il solo riferimento all'unità in contestazione).

Contemporaneamente, Tecnici competenti, della territorialmente competente A.S.L., si attivano con indagine fonometrica finalizzata alla verifica dell'esistenza di eventuali condizioni di inquinamento da rumore.

In esito alle indagini ed alla documentazione prodotta dall'Impresa, il suddetto organo di controllo, attenendosi rigorosamente alla applicazione del DPCM 14.11.97, senza entrare nel merito della intollerabilità della situazione, elabora relazione dalla quale emerge testualmente:

" I dati rilevati vanno confrontati con il valore limite differenziale sopra menzionato.

Pertanto dall'analisi dei valori è emerso che il limite di cui sopra viene costantemente superato. Infatti le differenze tra il livello del rumore ambientale e del rumore residuo rilevate a finestre chiuse, nel corso della mattina, risultano pari a: 13,5 dBA; 12,8 dBA.

Per quanto riguarda l'esposto sui requisiti acustici strutturali, l'indice di valutazione di isolamento acustico delle strutture stabilito dal R.L.I.R.L. è pari a 52 dB.

Dai rilievi eseguiti dal costruttore tale indice non viene rispettato.

Pertanto si richiama il punto 3.4.53 (provvedimenti particolari per contiguità dell'alloggio con ambienti rumorosi) del regolamento sopra citato, che stabilisce nel caso di spazi abitativi confinanti con spazi destinati a pubblico esercizio, attività artigiane commerciali, ricreative, che devono essere previsti e realizzati a cura del costruttore o del titolare dell'attività, indici di fonisolamento maggiori di 10 dB rispetto ai valori della tabella di cui alla' articolo precedente.

Si invia al Signor Sindaco per l'adozione dei provvedimenti di competenza."

La P.A. “prontamente” recepisce emettendo ordinanza:

omissis;

ORDINA

Alla Società “FISICOSANO”, con sede in TROPAPACE, via, **con effetto immediato:**

- Di rientrare nei limiti del criterio differenziale previsti dall’art. 4 del DPCM 14.11.1997.
- Che i locali in cui si svolge tale attività vengano adeguati per quanto riguarda i requisiti di fonisolamento a quanto stabilito al punto 3.4.53 del *R.L.I.R.L...*

Con notifica a: Società “FISICOSANO” e IMPRESA CALCE & MATTONI.

L’ordinanza del Sindaco pone (finalmente), il problema in termini precisi obbligando, in primo luogo, le parti notificate ad assumersi le proprie responsabilità in relazione alle condizioni d’inquinamento riversato proditoriamente nei locali abitativi e soprattutto definendo l’edificio non rispondente per quanto riguarda i requisiti di fonisolamento.

L’ordinanza da spunto al Legale per richiedere la risoluzione del contratto.

In questo senso si conclude la vicenda con:

ATTO DI TRANSAZIONE

Tra la Soc. IMPRESA CALCE & MATTONI, con sede in comune di TROPAPACE, Via - --- n. e la Sig.ra ROSSI, nata a ***** (***) il 00/00/0000, residente a ***** (***) in Via ----- n. , si stipula quanto segue:

premesso

- ▶ che tra la Soc. IMPRESA CALCE & MATTONI e la Sig.ra ROSSI, è stato sottoscritto preliminare di vendita in data 00/00/0000 per l’acquisto di n. 1 appartamento a piano primo dello stabile di Via ----- n. a TROPAPACE, composto da tre locali oltre doppi servizi, box e cantina nel piano interrato e posto macchina al piano cortile, così come indicato dalle planimetrie allegate al preliminare stesso, circoscritte in colore rosso e controfirmate dalle parti contraenti;
- ▶ che a seguito di contestazioni effettuate da parte della Sig.ra ROSSI, nei confronti della Soc. FISICOSANO, la stessa provvedeva a formulare istanza alla ASL di *** per verificare e constatare l’inquinamento acustico prodotto dalla attività di palestra della Soc. FISICOSANO oltre alla consistenza e regolarità dell’isolamento del solaio realizzato dalla Soc. costruttrice IMPRESA CALCE & MATTONI, corrispondente all’appartamento da Lei acquistato al piano primo, con scrittura del 00/00/00;
- ▶ che la Soc. IMPRESA CALCE & MATTONI e la Sig.ra ROSSI a seguito delle verifiche tecniche-strumentali effettuate sul posto, oltre che in presenza dei risultati espressi dalla ASL di *** in data 00/00/00, nonché dell’Ordinanza emessa dal Comune di TROPAPACE in data 00/00/00, intesa regolarizzare le posizioni di propria competenza, è emersa la

reciproca volontà d'entrambe le parti di addivenire ad un accordo transattivo ai fini della risoluzione del problema;

tutto ciò premesso si stipula e di conviene quanto segue:

- 1) la premessa è patto;
- 2) la Sig.ra ROSSI e la Soc. IMPRESA CALCE & MATTONI, di comune accordo dichiarano di risolvere, come in effetti risolvono, il contratto preliminare di vendita in data 00/00/0000;
- 3) omissis

□ LE CONCLUSIONI

La osservazione della vicenda porta a considerare il fatto che, a ben vedere, nello specifico, pur nella sua sfortuna la Sig.ra ROSSI è stata fortunata; infatti la risoluzione del contratto è stata possibile anche in conseguenza del fatto che in effetti non vi era ancora stato il trasferimento di proprietà e quindi ora l'impresa ritornata in possesso dell'unità immobiliare può autonomamente deciderne l'adeguamento.

Nella stragrande maggioranza dei casi, per un'infinità di concause, "il vizio acustico immobiliare" si riscontra in fase successiva al rogito: l'azione di risoluzione diviene quasi impossibile per una serie di motivazioni economico-procedurali.

L'unità immobiliare resta in carico all'acquirente al quale nella migliore delle ipotesi viene riconosciuta, dopo anni di vertenza trascinata nei vari gradi di giudizio, un minor valore che assolutamente non ripaga il disagio conseguente, ma, soprattutto non sana l'omissione della verifica preventiva della rispondenza dei requisiti acustici dell'edificio

Certamente, questa situazione di carenza di requisito acustico ha risvolti ed implicazioni anche nel campo dell'apprezzamento della immissione intrusiva proveniente da altra unità abitativa o commerciale e produttiva; spesso la carenza di isolamento acustico è la causa primaria della lite acustica tra vicini.

Per tradizione di approccio legale, nelle vertenze di disturbo ed inquinamento da rumore, l'aspetto dell'isolamento acustico viene trascurato e tra i due litiganti, disturbato e disturbante, il terzo (chi ha costruito) non viene mai chiamato; soprattutto non viene quasi mai verificato, se la carenza di isolamento acustico non sia l'effettiva causa dell'elevato livello di immissione intrusiva.

La P.A. certo non brilla per sollecitudine nella prevenzione e negli interventi; manca la volontà di controllare o forse mancano le strutture e/o le conoscenze per farlo.

Anche questa condizione, che sfocia in contenzioso, è parametro che incide in modo negativo sul valore immobiliare.

La presenza d'inquinamento da rumore che invade e condiziona l'abitazione, comporta, per i fruitori, siano essi proprietari o conduttori dell'unità immobiliare, un danno alla salute che è bene primario.

In questa situazione di interferenza si riduce drasticamente la qualità dell'ambiente abitativo: viene leso il diritto incompressibile "all'uso pieno ed esclusivo della proprietà" che rappresenta il valore cardine del bene immobiliare.

Una domanda infine sorge spontanea: a parte quello della Sig.ra ROSSI, quanti sono gli edifici che effettivamente hanno subito la verifica della rispondenza dei requisiti acustici?

A questo punto un consiglio.

Può valere l'equazione:

ambiente inquinato da rumore = bassa qualità ambientale = minor valore immobiliare.

Nell'acquistar casa, bisogna che l'acquirente s'imponga nell'esigere che siano almeno prodotte le documentazioni di tutte quelle verifiche che le disposizioni regolamentari richiedevano o richiedono, valutando la convenienza della proposta immobiliare anche (soprattutto) in relazione all'effettivo livello di qualità (acustica) dell'ambiente abitativo.

Particolare attenzione dovrà anche essere rivolta alla lettura del Regolamento di condominio (che assume valenza contrattuale in quanto patto tra privati) nel quale si dovranno trovare le clausole che regolano la materia dell'inserimento negli spazi commerciali, se presenti, e nelle abitazioni di quelle attività che comunque possono provocare immissioni di rumore come ad esempio e non soltanto: attivazione di locali con intrattenimento, esercitazioni musicali ecc.