Seminario - Tavola Rotonda

**CLASSIFICAZIONE ACUSTICA
DEGLI EDIFICI**
La figura del CTU nel contenzioso

SAIE 2011
7 Ottobre 2011

Ing. Vincenzo Giuliano

PREMESSA

- *Il consulente nominato dal Tribunale è tenuto a fornire al Magistrato, in base alla sua esperienza e conoscenza della materia, eventuali suggerimenti e precisazioni di carattere tecnico che possano contribuire ad un miglior espletamento dell'incarico.*
- *Il consulente deve avere la capacità di comprendere in modo chiaro quanto richiesto dal Magistrato e formulare delle risposte esaustive, tecnicamente accettabili e che si dimostrino utili al giudizio finale.*

Riflessioni sulla normativa in materia di requisiti acustici

- **Legge n°96/2010 (in vigore dal 10 Luglio 2010 - Legge comunitaria 2009):** l'art 11 della Legge n°88/2009 viene sostituito dall'Art. 15, comma 1, lettera c: *“ in attesa dell’emanazione dei decreti legislativi di cui al comma 1, l’articolo 3, comma 1, lettera e) della legg 447/95 (termine di emanazione che sarebbe stato prorogato ad un anno e quindi sarebbe scaduto il 29 Luglio 2010), 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 fra costruttori -venditori ed acquirenti di alloggi, fermi restando gli effetti derivanti pronunce giudiziali passate in giudicato e la corretta esecuzione dei lavori a regola d’arte asseverata da un tecnico abilitato.*
- **Di fatto viene sospeso il DPCM del 05 Dicembre 1997 ?**

Scenari nel contenzioso

- *Ipotesi di norma retroattiva: modifica rapporti contrattuali a vantaggio parte venditrice e non certo di parte acquirente*
- *Ipotesi di norma retroattiva: richiesta relazione asseverata di costruzione a “regola d’arte” per tutti gli immobili ed il contenzioso si ridurrebbe alla verifica della rispondenza ai fini dell’agibilità*
- *Ipotesi di norma retroattiva: disparità tra le imprese che hanno investito per realizzare fabbricati con i requisiti acustici e quelle che invece hanno ignorato tale rispondenza*
- *Concetto di regola d’arte: devono essere interventi che vengono effettuati sul fabbricato secondo il DPCM 05/12/97*

Rapporto venditore-acquirente

- *Immobili compravenduti ante 10 Luglio 2010 si applica il DPCM 05/12/97*
- *Immobili compravenduti post 10 Luglio 2010 se è presente relazione che assevera la regola d'arte secondo i requisiti acustici, l'acquirente nulla può chiedere al venditore, anche sulla rispondenza al DPCM del 05/12/97*
- *Nel caso di contenzioso l'acquirente può chiedere la verifica alla pubblica amministrazione*

QUESITO - ESEMPIO 1

- **Accerti il CTU: Se l'unità immobiliare di parte attrice è stata costruita a regola d'arte per quanto attiene l'isolamento acustico interno ed esterno.**
- **Se i valori limite previsti dall'Art. 3 del DPCM 05/12/1997 sono rispettati o meno.**
- **Se in relazione all'accertato livello di rumorosità possa o meno affermarsi che sia stata impiegata un'adeguata tecnica costruttiva e siano rispettate le regole dell'arte.**
- **Quali opere debbano essere eseguite per eliminare i vizi e difetti lamentati, quantificandone i costi.**
- **Quali danni e quale deprezzamento eventualmente subiranno le unità immobiliari degli attori per effetto della realizzazione dei predetti lavori.**
- **Chiarisca in quale misura la responsabilità di eventuali vizi sia attribuibile all'impresa costruttrice, alla committente o al direttore lavori ed, in caso di corresponsabilità, indicarne la percentuale.**

QUESITO - ESEMPIO 2

- **Quanto alla rumorosità all'interno dell'immobile di parte attrice, accerti il CTU il superamento dei limiti di legge e di tollerabilità dei rumori immessi nell'appartamento.**
- **Individui le opere necessarie alla eliminazione della rumorosità o comunque ricondurla nei limiti di tollerabilità.**
- **Individui i costi degli interventi da adottare.**
- **Stabilisca il minor valore dell'appartamento in presenza di un locale tecnico adiacente l'appartamento nel caso in cui le apparecchiature installate producano immissioni rumorose oltre i limiti di legge e di tollerabilità.**

...minor valore dell'immobile

- **Se dal contenzioso emergono vizi tali da ricondurre al non rispetto dei requisiti acustici (DPCM 05/12/97), può essere messa in discussione l'abitabilità o agibilità concessa a suo tempo da parte del Comune.**
- **L'immobile potrebbe subire un deprezzamento posizionandolo il suo valore commerciale su prezzi bassi di mercato.**
- **Si deve distinguere fra costo delle opere che è possibile eseguire all'interno dell'immobile e che può coinvolgere anche terzi e svalutazione dell'immobile dovuta al suo diverso utilizzo, alla non fattibilità di certi interventi, oltre alla messa in discussione dei requisiti di abitabilità ed igienico sanitari.**

... minor valore: esempio valutazione del CTU

- **La verifica effettuata dal CTU ha accertato la sussistenza di un difetto costruttivo con conseguente non rispetto dei requisiti acustici.**
- **Secondo il CTU, l'unico intervento possibile risulta quello della sostituzione dei serramenti in facciata, mentre non è conveniente intervenire per l'eliminazione degli altri vizi, risultando questa soluzione assai onerosa e di difficile attuazione.**
- **Occorre quindi valutare in percentuale di deprezzamento dell'immobile in base alla gravità dei vizi riscontrati.**
- **Il CTU ritiene congruo, per questo caso specifico, un deprezzamento del 20% sul prezzo di acquisto dell'immobile e, quindi, parte convenuta deve risarcire a parte attrice.**
- **Il CTU nella sua valutazione ha tenuto conto del minor godimento del bene per la presenza di immissioni di rumore all'interno dell'abitazione.**

Considerazioni finali

- *L'isolamento acustico deve consentire un miglior confort ed una migliore qualità di vita all'interno dell'ambiente abitativo e non.*
- *Norma UNI 11367/2010 sulla classificazione acustica degli edifici.*
- *Ogni nuova abitazione dovrà avere il certificato che attesti le sue capacità di isolamento acustico.*
- *La progettazione di una buona insonorizzazione richiede una elevata specializzazione che deve consentire di realizzare la struttura tenendo conto degli aspetti architettonici, delle materiali, della posa in opera.*
- *Nella fase preliminare di progettazione occorre che per le nuove costruzioni vi sia la massima sinergia fra i vari professionisti coinvolti nella realizzazione dell'opera.*