

CHIAVI IN MANO | NORME

ACUSTICA

## Poche tutele se la casa è rumorosa

I costruttori sono tenuti a rispettare limiti di insonorizzazione ma mancano penali e possibilità di rivalsa

**Maria Chiara Voci**

■ Fra i motivi che sono alla base delle liti condominiali è, in assoluto, ai primi posti. Bambini rumorosi che corrono e urlano al piano di sopra, vicini che tengono la televisione a tutto volume e solerti casalinghe che puliscono con l'aspirapolvere nelle prime ore della domenica, minano, spesso, la concordia fra vicini di casa. Eppure l'isolamento acustico non è ancora a pieno titolo fra i requisiti che orientano le scelte di chi affitta o acquista una casa, anche a causa delle modalità dei controlli sulle nuove costruzioni e dell'impossibilità per l'acquirente di rifarsi in sede civile.

Per le nuove realizzazioni in realtà le regole dettate dalla legge sono chiare. A fissare un tetto al rumore passivo, infatti, sia fra un edificio e l'esterno che fra un'unità e l'altra, c'è il Decreto del presidente del Consiglio dei Ministri del 5 dicem-

bre 1997. Inoltre l'Uni (l'ente nazionale italiano di unificazione), su input del ministero dell'Ambiente, ha varato nel luglio del 2010 la norma 11367, che permette di classificare gli immobili in quattro differenti categorie. Per le ristrutturazioni la disciplina varia a seconda della regione in cui ci si trova; nulla invece regola l'esistente. Anche perché l'isolamento acustico è una materia complicata e occorre partire da un buon progetto per arrivare a soluzioni ottimali, mentre è difficile intervenire sul già costruito.

«Se sulla carta le regole sono chiare e la legge impone il rispetto dei limiti - fa però presente Matteo Borghi, responsabile del settore acustica di Anit, l'Associazione nazionale per l'isolamento termico e acustico - non c'è, per contro, una norma che obblighi alla presentazione di una relazione del calcolo previsionale oppure che imponga la misurazione in opera delle prestazioni dell'edificio. Allo stesso modo, non ci sono penali per chi non si attiene alla legge, ma solo una fiorita giurisprudenza a riguardo. Lo stesso vale anche per la classificazione acustica, che a differenza di quella energetica non è obbligatoria».

Critico sullo "staus quo" è anche l'Icmq, organismo di certifica-

zione che ha istituito un proprio marchio. «Fino a qualche anno fa chi acquistava un appartamento nuovo, non a norma sotto l'aspetto dei requisiti acustici passivi, poteva rivalersi direttamente sull'impresa, in sede di contenzioso civile, e ci sono stati casi di risarcimenti fino al 20% rispetto al costo dell'unità - aggiunge il direttore di Icmq, Lorenzo Orsenigo - Oggi, però, questa possibilità è venuta meno per effetto di quanto disposto nelle leg-

### Gli acquirenti del nuovo non possono più intraprendere azioni legali

gi di recepimento delle norme comunitarie nel 2008 e 2009 (la 88/2009 e la 96/2010, nda). Resta compito della pubblica amministrazione sorvegliare la corretta applicazione del Dpcm del '97, ma le modalità di controllo sono disomogenee a seconda del comune e sono pochissimi quelli che richiedono obbligatoriamente la verifica in opera dei requisiti, mediante misurazioni sperimentali al termine dei lavori. Una decisione che va contro la tutela dell'acquirente».

A complicare la materia c'è, anche, una difficoltà tecnico-operati-

va: certificare l'acustica di un edificio, rispetto al rendimento energetico, richiede prolungate e ripetute rilevazioni in loco. «Posto che non c'è alcun obbligo - prosegue Borghi - siamo comunque convinti che verificare le prestazioni di isolamento ai rumori di un immobile sia, già oggi, un'opportunità per il mondo delle costruzioni. Un appartamento con performance elevate aumenta il suo valore. Le aziende e i professionisti, che conoscono i contenuti della norma Uni, saranno avvantaggiati nel futuro».

«Un acquirente informato, prima di firmare un compromesso e il rogito di un appartamento nuovo - conclude Orsenigo - potrebbe chiedere se l'oggetto della compravendita sia stato verificato per il rispetto delle norme acustiche da parte un ente terzo. Alcuni protocolli di certificazione non obbligatori, come il nostro, propongono inoltre di prendere in considerazione anche l'isolamento dai rumori fra le caratteristiche che aumentano il comfort dell'edificio. Per questo abbiamo sviluppato, di recente, una guida che aiuta i professionisti a impostare correttamente i progetti, pensando fin dai primi passi della costruzione all'abbattimento di inquinamento rumoroso».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

### LE NORME DI RIFERIMENTO

#### Il decreto

Il Dpcm 5/12/1997 determina i requisiti acustici passivi degli edifici e specifica i limiti di legge che devono essere rispettati, per le nuove edificazioni, al termine dei lavori di costruzione in opera, così da garantire un adeguato isolamento ai rumori. Le tipologie di rumore prese in esame sono cinque: rumori aerei fra differenti unità immobiliari, rumori da calpestio, rumori esterni e isolamento delle facciate, rumori che derivano da impianti divisi, a funzionamento continuo (come la ventilazione o la caldaia) e rumori che derivano da impianti a funzionamento discontinuo (come impianti di scarico o ascensori).

#### L'ente di unificazione

La Uni 113/67 è una norma tecnica (non quindi un obbligo dello Stato), che spiega una procedura per determinare la classe acustica di un immobile. In tutto gli edifici sono suddivisi in quattro classi, dalla prima alla quarta, a seconda del grado di isolamento. Una volta recepita, la norma potrebbe diventare cogente, ma al momento il suo rispetto non è obbligatorio, anche se è utile per orientare il mercato

