

IL CONTENZIOSO CIVILE E LE SUE CONSEGUENZE

Massimo Donzellini – ARPAV Dip. di Verona

PREMESSA

I nuovi sistemi costruttivi, le tipologie edilizie ed i materiali, la mancanza di sistemi di pianificazione del territorio, l'aumentata sensibilità dei soggetti e, nel contempo, il desiderio degli stessi di godere all'interno del proprio involucro edilizio di condizioni di benessere acustico, sono tutti elementi che concorrono ad un aumento vertiginoso dei contenziosi in materia di acustica edilizia e disturbo da rumore.

Il DPCM 5/12/1997, norma di carattere pubblicistico finalizzata a disciplinare il campo della protezione dall'inquinamento da rumore in ambito amministrativo nei rapporti tra il cittadino e la pubblica amministrazione, non può e non deve essere assunto quale strumento normativo cui fare riferimento per la valutazione delle immissioni di rumore oltre la normale tollerabilità.

Il DPCM 5/12/1997 fissa valori di isolamento standard minimi, validi su tutto il territorio nazionale, che le abitazioni devono possedere al fine di essere dichiarate "a norma" e ottenere di conseguenza le previste autorizzazioni di competenza comunale (certificato di abitabilità). Tuttavia, il rispetto di tali limiti, non è garanzia assoluta di cessazione o non presenza di immissioni intollerabili: tale condizione di ottemperanza amministrativa non toglie, infatti, facoltà al soggetto che subisce le immissioni intollerabili di agire nei confronti di coloro i quali sono stati individuati responsabili del disturbo.

Per non trovarsi invischiati in vertenze dispersive e poco conclusive, è bene che l'azione che si decide di intraprendere sia tale da considerare tutti gli aspetti in modo globale e oculato.

Diventa molto importante quindi che il disturbato, con analisi molto approfondita, individui correttamente il soggetto verso il quale indirizzare eventuali azioni legali e che le strategie e le procedure da seguire siano chiare e non condizionate da confusione.

Per ultimo, ma non perché meno importante, si sottolinea l'importanza della documentazione tecnica di previsione e collaudo del requisito acustico dell'immobile, redatta in conformità al decreto sopraccitato, da esibire nel momento della stipula del contratto o del preliminare: tale strumento consente alle parti di conoscere le caratteristiche acustiche del bene oggetto di compravendita e di agire di conseguenza.

I casi che seguono rispecchiano due situazioni reali di contenzioso che comprendono aspetti legati sia al requisito acustico di isolamento sia alla presenza di immissioni oltre la normale tollerabilità.

Nel primo caso il contenzioso ha coinvolto sia soggetti privati sia la pubblica amministrazione. Il soggetto che subiva le immissioni, adeguatamente e correttamente supportato dal proprio legale di fiducia, ha ottenuto una transazione che ha soddisfatto le sue domande iniziali.

Nel secondo caso si può ritenere che il soggetto da cui è partita l'azione legale non sia stato altrettanto adeguatamente supportato né dal proprio consulente tecnico né dal proprio avvocato. L'azione che tendeva a eliminare un'immissione intrusiva ritenuta oltre la normale tollerabilità è stata indirizzata verso la verifica del requisito di isolamento dell'edificio. Questa non chiarezza concettuale non ha permesso di trovare la giusta strategia procedurale e non ha permesso all'attore di ottenere risposta alle proprie richieste.

CASO 1

La sig.ra ROSSI, in quel di TROPAPACE, acquistava 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 furono 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 stati ricavati negozi e proprio sotto l'appartamento oggetto di preliminare di vendita, in data posteriore alla data del preliminare stesso, si è insediata 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.

Come spesso succede 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 prodotto.

Ovviamente la sig.ra ROSSI, avvertiva immediatamente la condizione di disturbo acustico: l'ambiente era invivibile, il martellamento della musica era assillante ed invadeva tutto l'appartamento, ogni difesa era impossibile.

La sig.ra ROSSI si attivava in via bonaria presso le opportune sedi della pubblica amministrazione e presso l'impresa venditrice ottenendo risposte dispersive e dilatorie.

Il ricorso all'azione tecnico legale non poteva quindi essere rimandato. Diventava l'unica possibilità per una qualche forma di giustizia e il riconoscimento dei propri diritti.

L'indagine tecnica ed i rilievi condotti facevano emergere, a finestre chiuse, livelli di LAeq compresi tra 45.0 ÷ 48.0 dB.

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

L'indagine tecnica effettuata, inoltre, poneva in evidenza la situazione di immissioni di rumore intrusive non accettabili e non tollerabili fornendo al Legale i riferimenti puntuali in correlazione con le disposizioni regolamentari vigenti.

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

A seguito di esposto, tecnicamente argomentato, la P.A del Comune di TROPAPACE, scopriva 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, chiamava l'impresa costruttrice a produrre documentazione relativa alla valutazione dei requisiti degli alloggi con riferimento all'isolamento acustico di cui al citato regolamento.

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

Contemporaneamente, Tecnici competenti della competente A.S.L., si attivavano con indagine fonometrica finalizzata alla verifica della 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, elaborava relazione dalla quale emergeva 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 dB¹.

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 fonoisolamento maggiori di 10 dB rispetto ai valori della tabella di cui all'articolo precedente.

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

La P.A. emetteva ordinanza sindacale con la quale si imponeva 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 fonoisolamento 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 poneva il problema in termini precisi obbligando, in primo luogo, le parti notificate ad assumersi le proprie responsabilità in relazione alle condizioni di inquinamento riversato proditoriamente nei locali abitativi e soprattutto definendo l'edificio non rispondente per quanto riguarda i requisiti di fonoisolamento.

L'ordinanza ha dato spunto al legale per richiedere la risoluzione del contratto.

La vicenda si concludeva con atto di transazione di seguito riportato.

1

Indice di valutazione isolamento acustico delle strutture in dB – R.L.I.R.L.				
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

Il valore di isolamento preso a riferimento pari a 52 dB è ottenuto come somma tra il valore di 42 dB e il valore di 10 dB imposto per effetto delle adiacenze di locali a diversa destinazione d'uso.

maggiorato di 10 dB come previsto dal Regolamento al punto 3.4.53.

“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:

premessi

- ▶ 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

CASO 2

In data 21.02.97, la sig.ra BIANCHI (acquirente) e l'impresa CALCE & MATTONI (venditrice) hanno stipulato e sottoscritto scrittura privata di preliminare di compravendita.

La citata scrittura privata preliminare di compravendita aveva per oggetto la promessa di cessione e vendita di una unità immobiliare nell'erigendo edificio in comune di ***** (Regione Lombardia). L'unità immobiliare oggetto di contratto viene così identificata e descritta: appartamento composto da soggiorno-pranzo, cucina, due camere da letto, due bagni e ripostiglio. Il tutto in conformità alle planimetrie che firmate dalle parti sono allegate al compromesso stesso. Il tutto al prezzo pattuito di LIRE 310.000.000 - (lire trecentodiecimilioni);

Nel contratto preliminare le parti sottoscrivevano, all'art. 10 del citato compromesso, la seguente clausola:

“Per qualsiasi controversia dipendente dall'interpretazione del presente documento o dei suoi allegati, o insorgente in sede di liquidazione o in corso d'opera, o in seguito alle modalità di costruzione e di finitura dello stabile, si conviene fin d'ora che verrà escluso qualsiasi ricorso alle vie giudiziarie ordinarie, ma si ricorrerà ad un arbitrato irrituale. Il Collegio Arbitrale sarà composto da due tecnici nominati dalle due parti e da un Arbitro nominato di comune accordo fra le stesse, od in mancanza di accordo, dal Presidente dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Varese.

Le parti si impegnano a sottostare al lodo arbitrale (che sarà dato senza particolari formalità) senza possibilità alcuna di appello.

Le spese di arbitrato saranno anticipate in parti uguali dalle Parti contendenti e poi si intenderanno a carico della Parte soccombente”.

La sig.ra BIANCHI ha occupato l'alloggio, oggetto di preliminare di compravendita, a far data dal 03/01/2000 con consegna chiavi avvenuta il 30/11/99.

La sig.ra BIANCHI, ancora promissaria acquirente, ha da subito contestato alla Società venditrice la sussistenza di gravi vizi e difetti, tali da rendere l'alloggio del tutto inabitabile a ragione di disturbi da rumori provenienti dagli appartamenti sia sottostanti che soprastante.

La sig.ra BIANCHI (divenuta parte attrice), stante l'impossibilità della Società venditrice di porre rimedio ai vizi lamentati, intendeva ottenere la risoluzione del contratto per fatto e colpa di controparte, richiedendo il risarcimento anche con riferimento spese per modifiche, varianti, migliorie, arredamento su misura, installazione dell'impianto antifurto, tendaggi ecc..

L'impresa CALCE & MATTONI (divenuta parte convenuta) ovviamente rigettava la domanda.

Le due parti nominavano i rispettivi arbitri.

I due arbitri sopra nominati si accordavano per la nomina del terzo arbitro, e presidente del Collegio, nella persona del Sig. PhD. MARIO NOVO.

Le parti, in esecuzione della sopra trascritta clausola compromissoria convenivano di demandare al nominato Collegio arbitrale la soluzione delle controversie nascenti dal contratto di cui è causa, riservandosi di formulare i quesiti e conferendo al Collegio Arbitrale le qualifiche ed i poteri di cui all'atto di compromesso sottoscritto dalle parti, procuratori ed arbitri.

Parte attrice sollevava le seguenti questioni come principali:

- a) il mancato rispetto dei limiti dei requisiti dal quale derivava grave carenza d'isolamento acustico produceva una situazione di disturbo connesso all'attività di vita che si svolgeva presso le unità immobiliari contigue;
- b) applicazione del DPCM 05/12/97 "*Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici*" quale norma di riferimento per la valutazione dei requisiti acustici dell'immobile in oggetto sulla base di rilievi tecnici prodotti dal proprio CTP.

Parte convenuta si difendeva e:

- c) contestava che l'unità immobiliare oggetto di causa non fosse rispondente ai generici requisiti di legge invocati dall'Attrice, sottolineando la necessità di riferire la eventuale verifica dei requisiti acustici degli alloggi alla disposizione regolamentare vigente all'atto del rilascio della concessione edilizia che pone al 24/04/1995.

In ordine al punto sub a) la parte attrice individuava nella carenza di isolamento acustico dell'edificio la causa principale e unica della lamentata presenza di immissioni sonore oltre la normale tollerabilità provenienti dalle normali attività domestiche di condominio. Assieme al proprio procuratore di parte, e invocando il contenuto dell'art. 10 dell'accordo preliminare, ha intrapreso un'azione nei confronti dell'impresa costruttrice e venditrice contestando alla stessa la non corretta esecuzione dell'edificio.

In ordine al punto sub b) la disposizione regolamentare invocata da parte attrice, in relazione alle caratteristiche acustiche dell'alloggio occupato dalla stessa, era il DPCM 05/12/97 - *Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici*, pubblicato in gazzetta ufficiale n 297 del 22/12/97 entrato in vigore il 21/02/1998.

Il decreto è stato emanato nel contesto dei decreti applicativi collegati alla materia dell'inquinamento acustico trattato con la Legge quadro 447 del 1995 come indicato all'art 3 comma 1 lettera e) – competenze dello stato.

La finalità del decreto è dichiarata: “determina i requisiti acustici delle sorgenti sonore e dei requisiti acustici passivi degli edifici e dei loro componenti, allo scopo di ridurre l’esposizione umana al rumore”.

Purtroppo, com’è noto, il decreto è costellato d’incongruenze che ne rendono difficile la corretta applicazione: la fase di recepimento e di inserimento nelle disposizioni regolamentari in ambito locale diventa quindi determinante.

Tuttavia è chiaro che il decreto in trattazione è atto a valenza pubblicistica e quindi non può avere certamente effetti retroattivi rispetto alla data d’emanazione e d’entrata in vigore con riferimento all’art. 4 del decreto stesso.

Il Collegio Arbitrale ha assunto tale posizione ponendola a base del futuro sviluppo di giudizio e quindi, considerato la data di rilascio della concessione edilizia (24/4/1995), non ha ritenuto applicabili le disposizioni del citato decreto.

Bisogna altresì notare che antecedentemente all’emanazione del DPCM 05/12/97, per quanto attiene la Regione Lombardia, non ci si trovava in carenza totale di disposizioni regolamentari.

Risultava infatti vigente il Regolamento di Igiene della Regione Lombardia il quale, al Capitolo 4, punti 3.4.49 ÷ 3.4.55 del § E, definisce i requisiti degli alloggi e fissa i limiti ed indici di valutazione per isolamento acustico ed il livello al calpestio, per misure in opera.

Dunque, a quel momento il riferimento è stato inequivocabilmente individuato ed è rappresentato dal Regolamento della Regione Lombardia, Titolo III, Capitolo 4 dal titolo “requisiti degli alloggi”.

Il Collegio arbitrale ha disposto Consulenza tecnica d’ufficio. Al CTU è stato chiesto di dare risposta al seguente quesito:

“Accerti il CTU, letti gli atti di causa, sentite le parti ed i rispettivi Consulenti, se nominati, se la facciata, le partizioni orizzontali e verticali e gli impianti di pertinenza dell’unità immobiliare dell’Attrice, sono rispondenti ai limiti previsti nei disposti del Titolo III, Capitolo 4 Regolamento d’Igiene REQUISITI DEGLI ALLOGGI.

Fornisca, inoltre, il CTU i dati relativi alle valutazioni effettuate in base ai parametri del DPCM 05/12/97².

Consideri l’unità della parte attrice sia come unità ricevente sia come unità emittente.”

Viene svolta la CTU. I risultati delle misure in opera hanno confermato:

- sostanziale rispetto dei valori limite di riferimento previsti dal Regolamento

² Anche se non applicabile il collegio ha chiesto al CTU la verifica dei requisiti acustici passivi in ordine al DPCM 5/12/1997 per motivi che vengono tralasciati nella presente memoria in quanto non determinanti nei confronti del giudizio conclusivo della vertenza.

d'Igiene della Regione Lombardia per le partizioni orizzontali e verticali sottoposte a test ad eccezione del livello di calpestio di un solaio;

- sostanziale rispetto dei valori limite di riferimento previsti dal DPCM 5/12/1997;
- rumorosità chiara ed evidente degli impianti idrosanitari (rubinetteria, scarico bagni, piatto doccia) per i quali i livelli sonori prodotti eccedevano il limite di normale tollerabilità.

Sulla base dell'indagine tecnica condotta dal CTU, il Collegio arbitrale ha potuto definire la situazione ed emettere il lodo arbitrale come di seguito specificato.

Parte attrice lamentava immissioni di rumore provenienti dai piani sovrastante e sottostante connesse all'attività antropica condominiale e rumore connesso al funzionamento degli impianti sanitari.

Poneva la questione in termini di rumore condominiale e faceva risalire questa lamentata interferenza al pieno ed esclusivo godimento della proprietà alla responsabilità della Ditta costruttrice che a dire della parte attrice avrebbe realizzato l'opera edile con gravi carenze d'isolamento acustico.

Su queste premesse invocava l'applicazione dell'art. 10, clausola compromissoria, del compromesso di vendita e accedeva all'arbitrato individuando come controparte la parte venditrice, richiedendo in via istruttoria:

- l'accertamento dei vizi e difetti riguardanti l'insonorizzazione dell'immobile
- l'accertamento, con riferimento alle normative vigenti all'epoca della costruzione, della consegna dell'immobile ed a quelle attualmente in vigore se vengono rispettati i parametri di legge.
- l'accertamento della rumorosità percepibile e/o riscontrabile anche nottetempo nell'alloggio della parte attrice sia o meno tollerabile secondo gli usuali parametri

In esito alle verifiche richieste, qualora fossero emersi vizi tali da rendere inidoneo l'alloggio al soddisfacimento delle normali esigenze, parte attrice richiedeva in via principale:

- la risoluzione del contratto per fatto e colpa di Controparte, con restituzione delle somme percepite a titolo di corresponsione del prezzo per l'importo di 310 milioni, maggiorato degli interessi e rivalutazione monetaria dalle date di versamento al saldo, con aggravio del maggior costo conseguente all'acquisto alla data odierna, di alloggio di pari caratteristiche.
- il risarcimento anche con riferimento a spese per modifiche, varianti, migliorie, arredamento su misura, installazione dell'impianto antifurto, tendaggi ecc..

- il risarcimento con riferimento alla sussistenza di danno biologico derivato in capo ai componenti del nucleo familiare della parte Attrice
- con vittoria di spese ed onorari del procedimento.

Qualora fosse stata accertata la sussistenza di inconvenienti tali da non comportare la risoluzione del contratto, in via subordinata parte attrice chiedeva che si determinasse la svalutazione commerciale dell'alloggio, condannando la venditrice alla:

- riduzione del relativo prezzo
- risarcimento del danno generico
- in ogni caso con vittoria di spese ed onorari del procedimento

Parte convenuta rigettava totalmente le doglianze attoree ribadendo che la realizzazione costruttiva era conforme alle normative vigenti a quel tempo e segnalava di aver applicato le tipiche provvidenze per un buon risultato di isolamento acustico.

Parte convenuta puntualizzava di non ritenersi responsabile del lamentato disagio che riconduceva principalmente a comportamenti condominiali.

A questo punto è doveroso evidenziare che la domanda di parte attrice induceva alla confusione e la produzione tecnica prodotta dal proprio consulente (*“Si è riscontrato, pur avendo condotto le misure in modo non del tutto conforme alle specifiche della normativa, un valore di fonoisolamento acustico della soletta molto lontano ai limiti di norma; valori osservati sono infatti circa pari a 25 dB contro i 50 richiesti dal DPCM 05/12/97”*) acuiva questa dicotomia, ponendo la questione in termini di rumore antropico condominiale (chiedendone la valutazione per determinare se questo eccedeva il limite della normale tollerabilità) per poi verificare se esisteva difetto di progettazione e/o costruzione.

Però parte attrice non ha agito contro il condomino o contro il conduttore di una unità immobiliare vicina individuata quale responsabile delle asserite immissioni intollerabili, bensì ha agito contro il costruttore e/o venditore, ragione per cui accedeva all'arbitrato che diversamente non poteva essere azionato.

Così facendo parte attrice cercava il soddisfacimento di un proprio bisogno (assenza di disturbo acustico) sbagliando clamorosamente la strategia d'azione, spostando cioè il problema del “rumore condominiale” verso il requisito acustico dell'edificio dalla stessa ritenuto non garantito e assicurato dall'impresa CALCE & MATTONI.

A seguito della CTU il Collegio individuava gli interventi tecnici e strutturali necessari al fine di rientrare nei parametri presi a riferimento l'immobile. In sintesi:

- coibentazione delle colonne verticali degli scarichi che ovviamente avrebbero comportato, anche solo per consentire l'iniezione degli espansi, demolizioni in prossimità dei transiti delle colonne e relativi ripristini;

- per i piatti doccia, considerato che il rumore percepito era quello di impatto acqua sul piatto, si desunse che questa non era stata antirimbata sul fondo esterno ed isolata adeguatamente nell'appoggio a pavimento, si doveva provvedere a rimuovere l'esistente, alla successiva posa di materassino fonoisolante di appoggio e opere di ripristino finali;
- rifacimento del pavimento con inserimento di elemento isolante di adeguato spessore tra massetto alleggerito e massetto di appoggio pavimento, che rendesse quest'ultimo effettivamente galleggiante; attenzione particolare doveva essere riservata al posizionamento delle tubazioni degli impianti eventualmente presenti. Quest'opera d'adeguamento comportava demolizioni, smaltimento macerie, ripristino finiture di pavimento ed altri oneri quali trasloco mobili, pulizia appartamento ecc. oltre a disagi da non sottovalutare per gli occupanti l'unità immobiliare.

Il Collegio Arbitrale ha ritenuto, dunque, equo riferirsi alla quantificazione della svalutazione commerciale dell'appartamento e, per rapportarla alla consistenza dei vizi appurati, si è focalizzato su computo orientativo di massima, relativo alle opere ed agli oneri connessi ipotizzabili per il ripristino del rispetto dei limiti previsti dalle disposizioni regolamentari citate.

Il criterio al quale il Collegio Arbitrale si è ispirato, consisteva dunque nella valutazione degli interventi necessari a "riparare" le inadeguatezze emerse dalle indagini strumentali acquisite in sede d'arbitrato.

Il costo di dette "riparazioni" è stato assunto quale minor valore, in quanto costituiva, come detto, il costo da sostenersi per ottenere locali rispondenti ai requisiti.

Il Collegio Arbitrale, valutati gli esiti emersi dall'indagine strumentale, ha tratto il convincimento che l'immobile non risultava avere i requisiti prescritti, quindi equitativamente riteneva di applicare la svalutazione commerciale, comprensiva di interessi e rivalutazioni alla data del rogito, quantificabile in Euro 29.650,00 (costo complessivo stimato delle riparazioni) quale minor valore dell'appartamento che parte convenuta è tenuta a riconoscere a parte Attrice.

Parte convenuta avrebbe provveduto a versare il suddetto importo di Euro 29.650,00 alla parte Attrice al momento dell'atto notarile di compravendita.

Nelle domande di introduzione dell'arbitrato ognuna delle parti chiedeva che si procedesse alla formalizzazione del contratto di compravendita con la stipula del rogito.

Il Collegio Arbitrale valutava che questa formalizzazione contrattuale non avesse più motivo di essere disattesa o posticipata e fissava quindi termine al 28/02/2005 la data per perfezionare la compravendita dell'immobile.

Alla luce della relativamente limitata consistenza dei vizi dell'abitazione dell'attrice, come accertati dalle indagini strumentali condotte, il Collegio Arbitrale, non riscontrando nesso di causalità con la responsabilità della convenuta (come peraltro previsto dall'art. 10 del compromesso di compravendita perché l'arbitrato è applicabile nelle vertenze tra la parte attrice e l'impresa e non è previsto nel caso di vertenze tra condomini), rigettava la domanda di parte Attrice in merito al danno biologico ed esistenziale.

CONCLUSIONI

I casi sopra descritti portano alle seguenti conclusioni:

- 1) nell'acquistare casa è opportuno che l'acquirente si imponga nell'esigere che siano prodotte le documentazioni di tutte quelle verifiche che le disposizioni regolamentari richiedono, valutando la convenienza della proposta immobiliare anche, e soprattutto, in relazione all'effettivo livello di qualità acustica dell'ambiente abitativo;
- 2) 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.;
- 3) in fase di acquisto definitivo l'acquirente deve chiedere al venditore l'esibizione del certificato di abitabilità e la dimostrazione tecnica del rispetto dei requisiti di legge; ciò a tutela anche del costruttore-venditore il quale può dimostrare la qualità acustica dell'oggetto di compra-vendita e cautelarsi quindi da eventuali rivalse nei confronti dell'acquirente;
- 4) la 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, ma non sempre, la carenza di isolamento acustico è la causa primaria della lite acustica tra vicini;
- 5) nei casi trattati la mancanza di requisito acustico è stata compensata nel primo caso con la risoluzione del contratto e nel secondo caso con una svalutazione dell'immobile equiparata al costo delle opere necessarie per il soddisfacimento del requisito;

- 6) in linea generale, sulla base anche di altre esperienze già concluse, la svalutazione dell'immobile può raggiungere il 20 – 30% del valore dell'immobile stesso;
- 7) è opportuno ricordare inoltre che la presenza di 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 lesa il diritto incompressibile all'uso pieno ed esclusivo della proprietà che rappresenta il valore cardine del bene immobiliare.

Nota del redattore

Si ringrazia Mario e Samantha Novo per il prezioso contributo fornito nel mettere a disposizione gli atti delle controversie trattate nella presente memoria.