

Lo sconto-rumore

In aumento le liti civili per cattiva insonorizzazione dell'abitazione

Maurizio Cannone

SONO. Cosa fare se l'appartamento appena comprato si rivela rumoroso, al di là di una ragionevole sopportazione? Una volta tanto buone notizie per gli acquirenti. Che sia lo scarico del vicino, il rumore del calpestio dal piano di sopra o il traffico della strada, l'isolamento dell'appartamento deve garantire una soglia minima di tranquillità. Pena un sostanzioso risarcimento. Se fino a ieri si rivelava spesso inutile far notare gli inconvenienti al venditore, ora le cose sono molto cam-

LE NUOVE REGOLE

Molti tribunali si stanno uniformando sul piano delle sentenze: via libera al risarcimento quando è difficile eliminare le cause

biare. «Oggi è molto più semplice che in passato vedersi riconoscere un forte risarcimento in caso di cattiva insonorizzazione della casa appena acquistata e il numero di cause in tribunale aumenta ogni giorno», ci dice l'avvocato Biagio Giancola, specializzato nel settore immobiliare.

Il legislatore è sempre più attento alla salute e al benessere delle persone e le norme in vigore lo tutelano più che in passato. Ora, per esempio, gran parte dei tribunali italiani sistano uniformando nelle sentenze riguardo al rumore. Se non è possibile rifare la soletta per limitare il rumore e gli interventi necessari creerebbero troppo disturbo ai con-

domini, è prassi diffusa decidere di rifondere l'acquirente con una somma molto elevata, pari al 20% del prezzo pagato per l'appartamento.

Nei fatti, un'abitazione che non risponde ai limiti fissati dalla legge (Dpcm del 5 dicembre 1997) ha un valore inferiore rispetto alla cifra pattuita. E così, man mano che questa consapevolezza si diffonde, aumenta il ricorso ai tribunali. Tra i casi che più di frequente arrivano sui tavoli dei giudici raramente è possibile arrivare a una soluzione pratica. Nel caso del calpestio dal piano di sopra, sarebbe necessario rimuovere la soletta e rifarla, o in alternativa installare un pavimento galleggiante. Ma l'intervento porterebbe le due famiglie interessate ad abbandonare i rispettivi appartamenti per settimane. Riparazioni quindi impraticabili come anche la sistemazione delle tubature rumorose. Come spesso accade, lo scarico di altri appartamenti che passano all'interno delle pareti del proprio appartamento sono un segno inconfondibile di cattiva progettazione. Altrettanto spesso, per risparmiare, le tubazioni non sono neanche isolate con strati di materiale fonoassorbente.

Per porre rimedio sarebbe necessario aprire le pareti e sostituirle, oppure cambiarne il percorso. Anche qui l'appartamento interessato dovrebbe essere abbandonato per molti giorni, con elevati costi e disagi. E ancora, il rumore proveniente dall'esterno. Qui il problema riguarda l'insonorizzazione delle facciate. E porre rimedio significherebbe rifare completamente il palazzo, almeno per il lato esposto. Anche il "cappotto", il rivestimento con uno strato di materiale fonoassorbente, potrebbe dare buoni risultati, ma il costo aumenterebbe ancora visto che an-



che l'intonaco delle facciate andrebbe posato nuovamente.

Tutti interventi che portano i giudici a stabilire un risarcimento forfettario, al posto d'imporre il ripristino dei luoghi. Questa tendenza porta a moltiplicare

gli studi di consulenza che realizzano le analisi sonore. Ci spiega cosa succede nel settore Giovanni Moschioni, professore del Politecnico di Milano, presso la Sezione di misure e tecni-

che sperimentali e perito per il tribunale di Milano. «Il numero dei contenziosi è triplicato negli ultimi due, forse tre anni - ci spiega -. E di conseguenza è molto aumentato anche il ricorso ai periti per la valutazione del danno e arrivare a vedersi riconoscere il risarcimento. Il fenomeno è destinato a crescere ancora molto, visto che buona parte del patrimonio immobiliare italiano non rispetta i limiti normativi. Il peggioramento della qualità degli immobili si è verificato a partire dagli anni go fino a qualche anno fa, quando la tendenza si è

lentamente invertita. Infatti, fino a cinque anni fa quasi nessun costruttore concepiva l'idea di progettare acusticamente un edificio».

E tutto lo stock di edifici con pessima insonorizzazione è tutt'ora sul mercato e si presta ad azioni legali. Ora che i tribunali si sono orientati a risarcire il danno, resta da definire chi debba essere a pagare. Se è semplice, nel caso di un immobile nuovo, identificare la responsabilità nel costruttore che spesso è anche il venditore, è molto meno agevole se si tratta di un appartamento usato. In questo caso è il venditore a rispondere o spetta al costruttore, se l'immobile ha meno di dieci anni? E ancora, la causa per eccessivo rumore deve essere indirizzata contro l'inquilino dell'appartamento dal quale arriva il rumore o contro chi ci ha venduto l'immobile? Se già oggi è certo il diritto al risarcimento, solo tra qualche anno con l'aumentare delle sentenze si arriverà a stabilire un'interpretazione univoca della norma. Ma, sin d'ora, è meglio rivolgersi a un avvocato specializzato.