

REQUISITI ACUSTICI PASSIVI E CONDOMINIO: LA SENTENZA DELLA CASS. CIVILE N. 7875 DEL 19/3/2021

Santo Durelli (1), Sergio Luzzi (2), Lucia Busa (2)

1) Studio Avvocato Durelli, Genova, studio@avvocatodurelli.it

2) Vie.en.ro.se. Ingegneria, Firenze, sergio.luzzi@vienrose.it, lucia.busa@vienrose.it

SOMMARIO

La recente sentenza della Corte di Cassazione civile n. 7875 del 19/3/2021 affronta il tema della possibile azione legale dell'amministratore del Condominio nei confronti del costruttore non solo per le non conformità acustiche riguardanti le parti comuni ma anche per quelle delle singole unità immobiliari. Gli autori, soci di Pescas, l'associazione dei professionisti e degli esperti per la salvaguardia e la cultura dell'ambiente e della salute [1], dopo una sintesi delle norme tecniche in vigore per la verifica previsionale e le misure in opera dei requisiti acustici passivi, forniscono una interpretazione della sentenza dal punto di vista tecnico e giuridico.

1. Introduzione

La recente sentenza della Corte di cassazione civile n. 7875 del 19/3/2021 ci dà l'occasione per tornare a parlare di requisiti acustici passivi in ambito condominiale.

E' questo un aspetto dell'acustica forense che, fin dall'entrata in vigore del DPCM 5/12/1997, ha rappresentato una criticità interpretativa e applicativa. Un contributo importante è stato dato dallo sviluppo del sistema normativo UNI, che ha definito la regola dell'arte per la progettazione e il collaudo dei requisiti passivi, sia quelli riguardanti l'isolamento che quelli riguardanti il rumore impiantistico, quanto mai rilevanti in ambito condominiale, dove le problematiche di rumore lamentate da alcuni condomini sono spesso originate da sorgenti di pertinenza del condominio stesso.

La sentenza, come detto, è di notevole interesse perché:

- a) è la prima sentenza della Suprema Corte che affronta la questione se, nel caso in cui si vi sia difetto di requisiti acustici passivi afferente parti comuni e proprietà esclusive, l'amministratore del Condominio possa agire nei confronti del costruttore solo a tutela dei diritti del ceto condominiale o anche dei singoli;
- b) ribadisce un principio di grande rilievo pratico, ossia che il costruttore deve osservare le regole dell'arte e del buon costruire, sempre e comunque, anche sotto il profilo acustico, e che il DPCM 5/12/1997, a prescindere dalla sua diretta applicabilità tra privati, unitamente alle norme tecniche vigenti, costituisce un parametro di valutazione del suo operato.

L'importanza di chiarimenti in merito all'applicabilità di leggi e norme in scenari acustici condominiali è resa ancora più evidente dal fatto che il DPCM 14/11/1997 esclude dal campo di applicazione del criterio differenziale la rumorosità prodotta da servizi e impianti fissi dell'edificio adibiti ad uso comune, limitatamente al disturbo provocato all'interno dello stesso.

Si deve poi considerare che in numerose cause civili riguardanti il rumore in ambito condominiale si chiede al giudice e al suo consulente tecnico non solo di verificare l'entità delle immissioni disturbanti ma anche di individuare le cause e le possibili soluzioni: sorgenti responsabili delle emissioni, cammini di propagazione con insufficiente isolamento, etc. In questi contesti di accertamento tecnico-giuridico la valutazione delle immissioni, se sussiste responsabilità dell'immittente, e la individuazione dei rimedi sono state collegate dai giudici alla verifica del corretto isolamento fra unità immobiliari e del rispetto dei requisiti passivi come conformità alla regola dell'arte.

2. Il panorama normativo

In questo paragrafo si riporta una sintesi ragionata delle principali norme che caratterizzano lo stato dell'arte di riferimento per la verifica previsionale e collaudo dei requisiti acustici passivi, nonché per la progettazione e posa in opera delle soluzioni tecniche. Ricordare le norme vigenti, nella loro versione più aggiornata, è utile per poter fissare la base tecnica a cui ancorare le possibili declinazioni del concetto di regola dell'arte, sempre più usato nella formulazione dei quesiti e che può accompagnare o sostituire il riferimento legislativo diretto al DPCM 5/12/1997 ove questo non copra parzialmente o interamente la problematica di fattispecie, per vetustà di costruzione dell'immobile (antecedente all'entrata in vigore del decreto) o per non applicabilità al caso. Si pensi ad esempio alla trasmissione di rumore, intrusivo e fonte di possibile danno alla salute, fra partizioni che appartengono alla stessa unità immobiliare, ospedali, scuole, oppure al rumore impiantistico in scenari condominiali complessi, con impianti e parti comuni condivise fra due o più entità condominiali.

In quest'ottica, è importante iniziare la rassegna con le due norme UNI 11367 e UNI 11444 [2] che contengono le metodologie per la classificazione acustica delle unità immobiliari con caratteristiche seriali e non. Si tratta di norme di riferimento per i progettisti, anche in ambiti diversi dalla classificazione, in quanto contengono la metodologia per il campionamento degli elementi tecnici da sottoporre a verifica e le indicazioni circa la selezione degli scenari acusticamente più critici in funzione dello specifico requisito da verificare. Sono pertanto un riferimento molto importante per la selezione degli elementi edilizi da sottoporre a verifica nei collaudi dei requisiti acustici passivi, anche in sede di CTU, al fine di contenere il numero di prove.

Ci sono poi le norme UNI 11532, che contengono i valori limite relativi al comfort acustico [3], le norme della serie UNI EN ISO 12354 che riportano i metodi di calcolo previsionale dei requisiti di isolamento di facciata, di livello di pressione sonora di calpestio e di isolamento acustico delle partizioni interne [4], le norme della serie UNI EN ISO 16283 che riportano i metodi di misura in opera dei requisiti acustici passivi [5]. Per quanto riguarda il rumore impiantistico, vero punto debole interpretativo nelle controversie condominiali, vi sono altre norme importanti a cui fare riferimento per le misure e le valutazioni: le UNI EN ISO 16032, UNI EN ISO 10052:2010 e UNI 8199, che costituiscono la base per la progettazione, la verifica previsionale

e le misure in opera della rumorosità prodotta dagli impianti a funzionamento continuo e discontinuo a servizio degli edifici[6].

3. La nuova sentenza

La vicenda processuale: l'amministratore di un Condominio aveva promosso azione giudiziale contro l'impresa costruttrice dell'edificio e chiesto il risarcimento del danno per i difetti di insonorizzazione, riguardanti sia le parti comuni (facciate) che private (partizioni e solette divisorie). Il Tribunale accolse la domanda e condannò l'impresa a risarcire il danno. La sentenza fu confermata dalla Corte di appello di Trieste, avverso la quale decisione l'Impresa ha proposto ricorso per cassazione.

Con il primo motivo di impugnazione l'Impresa ha sostenuto che vi era difetto di legittimazione dell'amministratore condominiale, avendo questi lamentato già in citazione (non solo le carenze a parti comuni ma anche) carenze degli ambienti ad uso esclusivo (alle partizioni degli ambienti, al rumore di calpestio dei solai). La Cassazione ha rigettato questo motivo ritenendo applicabile anche al caso di difetti di requisiti acustici – e in ciò sta il novum della sentenza - l'orientamento giurisprudenziale secondo cui, anche alla stregua dell'art. 1130 c.c. [7], sussiste la legittimazione dell'amministratore a proporre l'azione di natura extracontrattuale ex art. 1669 c.c. [8], intesa a rimuovere i gravi difetti di costruzione, nel caso in cui questi, col determinare un'alterazione che incida negativamente ed in modo considerevole sul godimento dell'immobile, riguardino sia l'edificio condominiale che i singoli appartamenti, vertendosi in una ipotesi di causa comune di danno che abilita alternativamente l'amministratore del condominio e i singoli condomini ad agire per il risarcimento, senza che possa farsi distinzione tra parti comuni e singoli appartamenti o parte di essi.

La Corte con questo passaggio motivazionale ha mostrato di considerare la carenza di requisiti acustici passivi come un vizio "grave" e come tale rientrante nel disposto dell'art. 1669 c.c. [8]. Se ne ha la conferma, con argomentazione a contrariis, dalla successiva affermazione contenuta nella sentenza secondo cui "se i difetti del fabbricato sono riconducibili alla categoria delle difformità e dei vizi di cui all'art. 1667 c.c.[9], la relativa azione - di natura contrattuale - spetta soltanto al committente.

Il maggior rigore sancito dall'art. 1669 per i vizi gravi si spiega considerando che questa responsabilità, pur scaturendo da un contratto (di appalto), ne valica i confini ed è riconducibile ad una violazione delle norme dell'ordine pubblico stabilite a salvaguardia dell'interesse, di carattere generale, alla sicurezza dell'attività edificatoria, quindi la conservazione e la funzionalità degli edifici, allo scopo di preservare la sicurezza e l'incolumità delle persone. Ciò giustifica che l'azione ex art. 1669 c.c. può essere promossa non solo dal committente ma anche dagli acquirenti (nel nostro caso dai condomini) nei confronti dell'appaltatore, del costruttore-venditore, nonché dei professionisti che hanno cooperato alla realizzazione dell'opera.

In caso di vizi non gravi, rientranti nell'art. 1667 c.c., invece, l'azione di garanzia nei confronti dell'appaltatore può essere fatta valere unicamente dal committente (e non anche dagli acquirenti). E' compito del giudice verificare nel caso concreto se il vizio rientri nell'ambito dell'art.1667 c.c. o dell'art. 1669 c.c. La giurisprudenza individua i "gravi difetti" ex art. 1669 c.c. in quei difetti che compromettano il godimento e la funzione dell'immobile (Cass.2000/1608), sono cioè quelle deficienze costruttive incidenti sulla funzionalità dell'opera e comportanti una menomazione del godimento dell'immobile (Cass. 2000/81). Alcune esemplificazioni, tratte da casi affrontati dalla giurisprudenza, di vizi gravi ex art. 1669 c.c. (oltre alla carenza di requisiti acustici passivi) : infiltrazioni d'acqua determinate da carenze

della impermeabilizzazione, difetto di costruzione di tetti e dei lastrici solari che determinano infiltrazioni di acque piovane negli appartamenti sottostanti, umidità, dipendente da difetto di adeguata coibentazione termica; lesioni alle strutture, imperfezioni, difformità', idonee a diminuire sensibilmente il valore economico dell'edificio nel suo complesso, e delle singole unità immobiliari, senza che necessariamente debba sussistere anche il pericolo di un crollo immediato dell'edificio stesso; il distacco di una notevole parte dell'intonaco esterno del fabbricato; la pendenza dei balconi verso l'interno del fabbricato con conseguenti infiltrazioni e ristagni di acqua nei muri di tamponamento; l'inadeguatezza recettiva delle fosse biologiche della rete fognaria; l'inadeguatezza recettiva e l'errata pendenza delle tubazioni della rete fognaria, che determinano la fuoriuscita di liquami). Rientrano invece nella previsione di cui all'art. 1667 c.c. i vizi o le difformità dell'opera dalle previsioni progettuali o dal contratto d'appalto che non incidono in misura rilevante sull'efficienza e la durata dell'opera, ma sono difetti di minor gravità che permettono comunque l'uso ed il godimento dell'immobile. Alcune esemplificazioni: distacco di parte del pavimento verificatosi sei anni dopo la costruzione dell'edificio; difetto di una contro-soffittatura e dell'impianto di illuminazione con distacco di una plafoniera; difetti nel rifacimento dell'impianto elettrico, nonché il rifacimento della pavimentazione e dell'installazione di infissi interni ed esterni.

4. Bibliografia

- [1] www.pescas.eu
- [2] UNI 11367:2010 "Acustica in edilizia - Classificazione acustica delle unità immobiliari - Procedura di valutazione e verifica in opera" e UNI 11444:2012 "Acustica in edilizia - Classificazione acustica delle unità immobiliari - Linee guida per la selezione delle unità immobiliari con caratteristiche non seriali".
- [3] UNI 11532-1: 2018 "Caratteristiche acustiche interne di ambienti confinati - Metodi di progettazione e tecniche di valutazione - Parte 1: Requisiti generali" e UNI 11532-2:2020 "Caratteristiche acustiche interne di ambienti confinati - Metodi di progettazione e tecniche di valutazione - Parte 2: Settore scolastico".
- [4] UNI EN ISO 12354:2017 "Acustica in edilizia - Valutazioni delle prestazioni acustiche di edifici a partire dalle prestazioni dei prodotti - Parte 1: Isolamento dal rumore per via aerea tra ambienti", Parte 2: Isolamento acustico al calpestio tra ambienti", Parte 3: Isolamento acustico dal rumore proveniente dall'esterno per via aerea", Parte 5: Livelli sonori dovuti agli impianti tecnici".
- [5] UNI EN ISO 16283 "Acustica - Misure in opera dell'isolamento acustico in edifici e di elementi di edificio - Parte 1: Isolamento acustico per via aerea", Parte 2: Isolamento dal rumore di calpestio", Parte 3: Isolamento acustico di facciata.
- [6] UNI EN ISO 16032:2005 "Acustica - Misurazione del livello di pressione sonora di impianti tecnici in edifici - Metodo tecnico progettuale; UNI EN ISO 10052:2010 "Acustica - Misurazioni in opera dell'isolamento acustico per via aerea, del rumore da calpestio e della rumorosità degli impianti - Metodo di controllo"; UNI 8199:2016 "Acustica in edilizia - Collaudo acustico di impianti a servizio di unità immobiliari - Linee guida contrattuali e modalità di misurazione all'interno degli ambienti serviti".
- [7] Art. 1130 c.c. c.4 "l'amministratore... deve ...compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio"
- [8] Art. 1669 c.c. "Quando si tratta di edifici o di altre cose immobili destinate per loro natura a lunga durata, se, nel corso di dieci anni dal compimento, l'opera, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, rovina in tutto o in parte, ovvero presenta evidente pericolo di rovina o gravi difetti, l'appaltatore è responsabile nei confronti del committente e dei suoi aventi causa, purché sia fatta la denuncia entro un anno dalla scoperta. Il diritto del committente si prescrive in un anno dalla denuncia".
- [9] Art. 1667 c.c. "L'appaltatore è tenuto alla garanzia per le difformità e i vizi dell'opera. La garanzia non è dovuta se il committente ha accettato l'opera e le difformità o i vizi erano da lui conosciuti o erano riconoscibili e non all'amministratore del condominio purché, in questo caso, non siano stati in malafede taciuti dall'appaltatore. Il committente deve, a pena di decadenza, denunciare all'appaltatore le difformità o i vizi entro sessanta giorni dalla scoperta. La denuncia non è necessaria se l'appaltatore ha riconosciuto le difformità o i vizi o se li ha occultati. L'azione contro l'appaltatore si prescrive in due anni dal giorno della consegna dell'opera.