

Studio Legale Avv. Santo Durelli

Via Fieschi 20.5, 16121 Genova

Tel - Fax 010 532854

studio@avvocatodurelli.it

REQUISITI ACUSTICI PASSIVI DEGLI EDIFICI: PROFILI DI RESPONSABILITA' DEL COSTRUTTORE E DEI TECNICI.

Avv. Santo Durelli

Foro di Genova

Sommario

CAPITOLO PRIMO: Le responsabilità. 1) Premessa. 2) Le principali norme di acustica edilizia. 3) Aree di responsabilità. 3.1) In relazione all'ottenimento del titolo edilizio, in particolare del certificato di agibilità. 3.2) Le sorgenti rumorose all'interno dell'edificio. 3.3) materiali inadeguati. 4) Le responsabilità dei professionisti. 4.1) L'appaltatore. 4.2) Il progettista. 4.3) Il direttore dei lavori. 4.4) Il tecnico competente in acustica. 4.5) La responsabilità amministrativa, penale e deontologica dei professionisti. 5) La responsabilità del venditore. 6) Tutela dell'acquirente. 6.1) Nei confronti del venditore. 6.2) Nei confronti del costruttore-venditore. 6.3) Nei confronti del costruttore non venditore, dell'appaltatore, del progettista, del direttore dei lavori e del tecnico acustico. 6.4) Immobile da costruire.

CAPITOLO PRIMO

1) PREMESSA

La carenza dei requisiti acustici passivi, rispetto ai termini pattuiti tra le parti o di quelli minimi imposti dalla normativa o dalle regole dell'arte, costituisce un'inadempienza e/o un difetto dell'opera e può originare responsabilità, a vario titolo e in capo a più soggetti.

I soggetti che possono vedere impegnata a vario titolo la loro responsabilità sono: l'appaltatore, il progettista, il direttore dei lavori, il tecnico acustico, il venditore.

I soggetti che possono risultare a vario titolo danneggiati dalla carenza di requisiti acustici sono: il committente dell'opera, l'acquirente dell'immobile, il terzo che subisce rumore in misura intollerabile dall'immobile carente di requisiti.

L'indicazione del terzo disturbato rende necessaria, per chiarezza espositiva, una breve quanto importante distinzione (per altro ricorrente nell'ambito delle problematiche acustiche in generale) ossia tra la disciplina pubblicistica e quella privatistica.

Le norme di carattere pubblicistico sono volte a disciplinare il campo della protezione dall'inquinamento da rumore in ambito amministrativo nei rapporti tra il cittadino e la pubblica amministrazione, e non costituiscono strumento normativo cui fare riferimento, nel rapporto interprivatistico (più precisamente tra titolari di due distinti fondi), per la valutazione delle immissioni di rumore oltre la normale tollerabilità, per la regolamentazione del quale rapporto vige il disposto di cui all'art. 844 c.c.

Altrimenti detto: la normativa pubblicistica fissa valori di isolamento standard minimi a livello 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 (in tali termini Donzellini M. "Il contenzioso civile e le sue conseguenze" In Relazione a Convegno AIA 2005 Ancona) relazione Testo presentato al Convegno AIA di Ancona 2005) .

Le responsabilità dei soggetti sopra indicati possono essere di tipo contrattuale, extracontrattuale, amministrativo, penale e, per i professionisti, anche disciplinare.

Studio Legale Avv. Santo Durelli

Via Fieschi 20.5, 16121 Genova
Tel - Fax 010 532854
studio@avvocatodurelli.it

Trattasi di responsabilità gravose, non foss'altro per i rilevanti interessi economici in gioco in questa tipologia di controversie.

Il che esigerebbe una normativa e dati tecnici chiari e coerenti ma, al contrario, ci ritroviamo a confrontarci con norme farraginose, di incerto significato o portata, spesso non coordinate tra loro, di talché generano contenzioso con conseguenti costi sociali.

2) LE PRINCIPALI NORME IN ACUSTICA EDILIZIA

Le principali norme in materia di requisiti acustici passivi degli edifici sono le seguenti:

Circolare del Ministero dei lavori pubblici n. 1769 del 30 aprile 1966 Criteri di valutazione e collaudo dei requisiti acustici nelle costruzioni edilizie

Circolare del Ministero dei lavori pubblici n. 3150 del 22 maggio 1967 Criteri di valutazione e collaudo dei requisiti acustici negli edifici scolastici

D.M. 18 dicembre 1975 Norme tecniche aggiornate relative all'edilizia scolastica, ivi compresi gli indici minimi di funzionalità didattica, edilizia e urbanistica da osservarsi nell'esecuzione di opere di edilizia scolastica

Direttiva 89/106 CEE – Requisiti essenziali dei prodotti in edilizia. Tra questi requisiti, vi è quello contro il rumore per il quale la direttiva testualmente dispone: *l'opera deve essere concepita e costruita in modo che il rumore cui sono sottoposti gli occupanti e le persone situate in prossimità si mantenga a livelli che non noccono alla loro salute e tali da consentire soddisfacenti condizioni di sonno, di riposo e di lavoro.*

Legge 26 ottobre 1995, n. 447 Legge quadro sull'inquinamento acustico (in particolare vedasi art.3 co. 1 lett. e) f); art. 4 co 1; art. 5 lett.) art. 6 co. 1 lett. d) e)

D.P.C.M. 5 dicembre 1997 Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici

Legge 13/2009 Art. 6-ter. - (Normale tollerabilità delle immissioni acustiche).

ART. 844 Cod. Civ. *Il proprietario di un fondo non può impedire le immissioni di fumo o di calore, le esalazioni, i rumori, gli scuotimenti e simili propagazioni derivanti dal fondo del vicino, se non superano la normale tollerabilità, avuto anche riguardo alla condizione dei luoghi. Nell'applicare questa norma l'autorità giudiziaria deve temperare le esigenze della produzione con le ragioni della proprietà. Può tener conto delle priorità di un determinato uso».*

Legge 88/2009 art. 11 (Delega al Governo per il riordino della disciplina in materia di inquinamento acustico) il cui comma 5 «In attesa del riordino della materia, la disciplina relativa ai requisiti acustici passivi degli edifici e dei loro componenti di cui all'articolo 3, comma 1, lettera e),

Studio Legale Avv. Santo Durelli

Via Fieschi 20.5, 16121 Genova
Tel - Fax 010 532854
studio@avvocatodurelli.it

della legge 26 ottobre 1995, n. 447, non trova applicazione nei rapporti tra privati e, in particolare, nei rapporti tra costruttori-venditori e acquirenti di alloggi sorti successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge».

Legge 4/6/2010, n. 96 con l'art. 15, co. 1, lett. c, che ha sostituito l'art. 11, co. 5 lg. 88 nei seguenti termini *“In attesa dell’emanazione dei decreti legislativi di cui al comma 1, l’articolo 3, comma 1, lettera e), della legge 26 ottobre 1995, n. 447, 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 tra costruttori-venditori e acquirenti di alloggi, fermi restando gli effetti derivanti da pronunce giudiziali passate in giudicato e la corretta esecuzione dei lavori a regola d’arte asseverata da un tecnico abilitato”.*

Norme UNI, tra cui la recentissima U20001500 Acustica in edilizia – Classificazione acustica delle unità immobiliari – Procedura di valutazione e verifica in opera

3) AREE DI RESPONSABILITA'

Si possono individuare alcune aree in cui maggiormente si misura la responsabilità di chi opera nel settore dei requisiti acustici degli edifici

3.1) In relazione all’ottenimento del titolo edilizio, in particolare del certificato di agibilità.

Ai sensi del DPR n 380 del 2001e, per quanto riguarda la Liguria, della legge Regionale n. 6 del 2008 art. 31 la domanda per il rilascio del permesso deve essere accompagnata da relazione del progettista che, oltre alla conformità del progetto ai piani territoriali di livello sovracomunale, agli strumenti urbanistici, al regolamento edilizio, deve attestare anche la conformità alle norme di sicurezza e quelle igienico sanitarie, tra cui sono ricomprese senz’altro quelle per la protezione dall’inquinamento acustico.

Ad opera eseguita, ed ai sensi dell’art. 37 della citata L.R. n. 8, è richiesta, al fine di ottenere il certificato di agibilità, la dichiarazione del progettista o del tecnico acustico competente che attesti la rispondenza ai requisiti di sicurezza, igiene e salubrità dell’opera. Ricordo, a sottolineare la delicatezza di questo obbligo, che la mancata consegna del certificato di agibilità al momento della vendita, se di per sé non rende nulla la stessa, espone però il venditore ad azioni dell’acquirente di risoluzione del contratto e/o riduzione del prezzo, comunque di risarcimento del danno. Parimenti anche la revoca della agibilità ove fosse disposta dalla P.A. dopo aver verificato la mancanza dei requisiti di legge.

Studio Legale Avv. Santo Durelli

Via Fieschi 20.5, 16121 Genova
Tel - Fax 010 532854
studio@avvocatodurelli.it

Questo quadro non subisce modificazioni, a mio parere, dall'entrata in vigore della Legge 73-2010 (Attività edilizia libera) il cui art. 5 sostituisce l'art. 6 del Testo Unico Edilizia (Legge 380-2001), e ciò in quanto:

- nel liberalizzare molte attività edilizie, o sottoponendole all'onere di una semplice comunicazione (minidia) la norma fa salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque il rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme di sicurezza, antincendio, igienico - sanitarie (tra queste quelle acustiche)

- allo stesso modo che per la DIA anche per la comunicazione permangono inalterati i poteri di controllo da parte dell'amministrazione comunale per verificare se i lavori nel frattempo svolti corrispondano per qualità e quantità alle indicazioni fornite nella comunicazione preventiva (così Palleggiano, Guida al diritto, n. 24 del 12.6.10 [2])

3.2) Sorgenti rumorose all'interno dell'edificio

Nel caso di introduzione di sorgente rumorosa, sia per servizi a funzionamento discontinuo (ascensori, scarichi idraulici, bagni, servizi igienici, rubinetti, ecc.) che a servizio continuo (impianti di riscaldamento/aerazione/ condizionamento) che superi i valori limite previsti dalla norma (quale la tabella B del DPCM 5.12.97) ovvero di quelli più rigorosi pattuiti dalle parti, ovvero ancora rispetto ai terzi il limite della normale tollerabilità, si può configurare una responsabilità per vizi a carico dell'esecutore dell'opera e dei suoi ausiliari oltre che del venditore.

3.3) Materiali inidonei

Altra area di responsabilità afferisce all'impiego di materiali non idonei, che in molti casi sono la vera causa dei rumori che superano la normale tollerabilità.

Si devono distinguere due diverse situazioni:

3.3.a) Materiali forniti dall'appaltatore: la loro preventiva verifica di idoneità non costituisce un onere del committente il quale, se la omette, non vede pregiudicato alcun suo diritto e, ultimata l'opera, qualora i materiali si rivelino difettosi o inadeguati, può sempre avvalersi dell'azione di cui all'art. 1668 c.c.

3.3.b) Materiali forniti dal committente: la verifica preventiva è un onere del professionista. Se vengono denunciati i vizi al committente, il quale però non provvede alla sostituzione del materiale, l'appaltatore deve iniziare ad eseguire l'opera, ma resta liberato da ogni responsabilità verso il

Studio Legale Avv. Santo Durelli

Via Fieschi 20.5, 16121 Genova

Tel - Fax 010 532854

studio@avvocatodurelli.it

committente per eventuali conseguenze dannose (attenzione, non è però liberato nei confronti dei terzi, nel caso peraltro potrà pretendere di essere manlevato verso costoro dal committente nei rapporti loro interni). Se l'appaltatore invece accetta senza riserve (anche con comportamento concludente) i materiali difettosi o scadenti i cui vizi siano riconoscibili, egli ne dovrà rispondere. Si potrà peraltro avere una deroga alla responsabilità dell'appaltatore in caso di private pattuizioni con le quali, ad esempio, stabilire in capo al direttore dei lavori un potere insindacabile e vincolante di scelta dei materiali.

L'appaltatore non è responsabile se i vizi erano occulti e non riconoscibili neppure all'occhio di un tecnico qualora si accorga dei vizi in corso d'opera, dovrà comunque dare prontamente avviso al committente e sospendere i lavori in attesa di una risposta del committente.

4) LE RESPONSABILITA' DEI PROFESSIONISTI

Verranno di seguito trattate, sia pure molto sinteticamente, le responsabilità dell'appaltatore, del progettista, del direttore dei lavori, del tecnico competente in acustica. Per lo più i riferimenti saranno principi generali, ma con qualche rilievo specifico per i vizi acustici e la figura del perito acustico.

Verrà altresì fatto un accenno alle responsabilità del venditore, da un lato, e alla tutela dell'acquirente, dall'altro, di immobile affetto da carenze acustiche.

Va preliminarmente fatto rilevare che sussiste un principio che informa il settore della responsabilità professionale, trattasi del principio cosiddetto della asimmetria di informazione.

La giurisprudenza, anche in questo settore, è oramai da qualche decennio sempre più attenta, nel rapporto privatistico, alla tutela del contraente ritenuto più debole, ossia il committente. Il fulcro del sistema della responsabilità è la cosiddetta asimmetria di informazione. Il ragionamento muove dalla considerazione che, nella generalità dei casi, il rapporto fra committente e professionista è sbilanciato: il primo difficilmente dispone delle nozioni per valutare le competenze del professionista, difficilmente è in grado di controllarne la prestazione.

Il buon fine dell'operazione che il committente si è prefisso dipende, e ciò lo rende "debole" contrattualmente, dalla capacità ed onestà del professionista. Da qui il rigore seguito dalla giurisprudenza nella valutazione dell'operato del professionista.

Con l'ulteriore considerazione che l'inasprimento del sistema della responsabilità privata perseguito dalla giurisprudenza è finalizzato a sopperire alla carenza di controlli pubblicistici. Bisogna ammettere che, per varie ragioni, non viene effettuato un efficace controllo pubblicistico

Studio Legale Avv. Santo Durelli

Via Fieschi 20.5, 16121 Genova
Tel - Fax 010 532854
studio@avvocatodurelli.it

sulla attività dei professionisti, anche quando questa incide su interessi ed esigenze diffuse della collettività – come nel caso della realizzazione ex novo ovvero di ristrutturazione di edifici ad uso abitativo- di talché quello della responsabilità privata è in fondo l'unica sanzione cui il professionista è realmente esposto e, perciò, quella più temuta.

4.1) L' appaltatore

Disciplinano la responsabilità dell'appaltatore gli artt.1667,1668 e 1669 del c.c.

L'appalto è definito dal codice civile come il contratto con il quale una parte (appaltatore) assume, con organizzazione dei mezzi necessari e con gestione a proprio rischio, il compimento di un'opera o di un servizio verso un corrispettivo in danaro dovuto da colui che ha ordinato l'opera e che viene definito come committente. Le disposizioni di cui agli artt. 1667 e 1668 c.c., si riferiscono alla responsabilità contrattuale (quindi verso il committente) dell'appaltatore per vizi e difformità dell'opera, mentre quella di cui all'art. 1669 c.c. alla responsabilità extracontrattuale (quindi anche verso terzi) per difetti di costruzione e per gravi vizi.

La giurisprudenza ha da tempo esteso la nozione di appaltatore anche al costruttore-venditore di immobili (vedasi Cass.1998/2977). Ciò che è essenziale è individuare colui che abbia provveduto alla costruzione dell'immobile con propria gestione diretta e, comunque, sotto la propria responsabilità, senza necessità di procedere all'identificazione del rapporto giuridico in base al quale la costruzione e' stata effettuata (Cass.1981/4936) poiché, comunque sia, esso è responsabile delle difformità, dei vizi e dei vizi gravi. Quindi il costruttore dell'immobile che sia anche venditore sarà obbligato alla garanzia nei confronti degli acquirenti degli appartamenti non potendosi difendere dalla qualificazione degli articoli sulla garanzia e responsabilità per il fatto che questi si riferiscano ad appaltatore e committente. In caso di vizi gravi ex art. 1669 c.c. l'appaltatore risponde nei confronti, oltre che del committente ed aventi causa, anche verso gli 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.

A questo punto è opportuna una digressione per un migliore inquadramento ed identificazione delle due categorie di vizi e difetti.

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) a prescindere dalla entità della spesa necessaria per la loro eliminazione

Studio Legale Avv. Santo Durelli

Via Fieschi 20.5, 16121 Genova
Tel - Fax 010 532854
studio@avvocatodurelli.it

(Tribunale Modena 27 settembre 2005); può trattarsi anche di elementi secondari ed accessori (Cass. 1999/456).

Alcune esemplificazioni di vizi gravi ex art. 1669 c.c.: 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 (Cass. 28 marzo 1997, n. 2775); l'inadeguatezza recettiva e l'errata pendenza delle tubazioni della rete fognaria, che determinano la fuoriuscita di liquami (Cass. 21 aprile 1990 n. 3339).

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 (Cass. 19 gennaio 1999, n. 456). Il campo di maggior applicazione è quello della manutenzione anche straordinaria non eseguita a regola d'arte (Cass. 23 ottobre 1997, n. 10412) e non nella costruzione ex novo dell'opera.

Alcune esemplificazioni di vizi ex art. 1667: 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.

Come va inquadrato il difetto acustico? Nell'ambito dei vizi-difformità ex 1667 ovvero dei gravi difetti ex art. 1669?

Dipenderà da caso a caso, tenendo fermi i principi generali che abbiamo sopra accennato. Illuminante è la sentenza della Cassazione civile n. 8577 del 2005 *"In materia di appalto avente ad oggetto la costruzione di edifici o di altre cose immobili destinate per loro natura a lunga durata, l'indagine volta a stabilire se i difetti costruttivi ricadano nella disciplina dell'art. 1669 c.c., che comporta la responsabilità extracontrattuale dell'appaltatore, ovvero in quella posta dagli art. 1667 e 1668 c.c. in tema di garanzia per le difformità e i vizi dell'opera, rientra nei compiti propri del giudice del merito, coinvolgendo l'accertamento e la valutazione degli elementi di fatto del caso concreto. Al giudice di merito spetta altresì stabilire se le acquisizioni processuali sono sufficienti a formulare compiutamente il giudizio finale sulle caratteristiche dei difetti, dovendo egli, al riguardo,*

Studio Legale Avv. Santo Durelli

Via Fieschi 20.5, 16121 Genova

Tel - Fax 010 532854

studio@avvocatodurelli.it

non limitarsi alla mera verifica della sussistenza del pericolo di crollo ovvero alla valutazione dell'incidenza dei medesimi sulle parti essenziali e strutturali dell'immobile, bensì accertare anche se, pur afferendo ad elementi secondari ed accessori, essi siano tali da incidere negativamente, pregiudicandoli in modo considerevole nel tempo, sulla funzionalità e sul godimento dell'immobile (l'evidenziazione è dello scrivente).

Aggiungo che, a mio avviso, in caso di mancato rispetto dei parametri di cui al DPCM 5.12.97, stante che la norma fissa dei valori minimi perché un immobile risponda a livelli accettabili di comfort acustico, deve presumersi che il vizio sia grave e rientri nell'ambito dell'art. 1669 c.c.

Chiusa la digressione.

L'appaltatore sia sul piano contrattuale sia su quello extracontrattuale ha l'obbligo di eseguire il progetto affidatogli secondo le direttive del direttore dei lavori, ma anche quello di non dare comunque esecuzione ad un progetto che contenga vizi od errori di progettazione o l'impiego di materiali non idonei laddove forniti dal committente.

La sua responsabilità si ritiene esclusa solo nel caso in cui egli dimostri di aver ricevuto disposizioni tassative di eseguire l'opera nonostante le riserve fatte al committente o al direttore lavori (*l'art. 1669 pone a carico dell'appaltatore una presunzione di colpa "iuris tantum", la quale, verificandosi la rovina o il pericolo di rovina, ovvero la sussistenza, nell'opera, di gravi difetti - da provarsi dal committente che invochi, anche in giudizio, la responsabilità - può essere vinta dall'appaltatore con la dimostrazione della responsabilità esclusiva (non concorrente) del committente o del suo direttore dei lavori, o anche del progettista, per avere esso appaltatore agito senza alcun margine di autonomia quale "nudus minister", per l'insistenza dello stesso committente e a rischio di questo. In tale caso, però, l'appaltatore, per poter andare esente da responsabilità, qualora non abbia inteso o non abbia potuto avvalersi dei rimedi previsti dall'art. 1660 c.c. per apportare al progetto le variazioni necessarie e che l'opera possa essere eseguita a regola d'arte; non può limitarsi a dimostrare di avere suggerito soluzioni più valide, occorrendo invece che egli provi, oltre il dissenso da lui manifestato a compiere l'opera secondo le modalità a suo tempo stabilite, anche di essere stato cionondimeno richiesto di eseguirle ugualmente a rischio del committente, potendo solo in tal caso essere considerato come mero esecutore del volere di quest'ultimo, senza alcun margine di autonomia. Egli ha l'obbligo di sospendere i lavori e provocare un chiarimento sul punto controverso, e solo se in esito a questo chiarimento gli sia imposto concretamente di proseguire nell'esecuzione, egli è esente da responsabilità (Cass. N. 5624/1984).*

Studio Legale Avv. Santo Durelli

Via Fieschi 20.5, 16121 Genova

Tel - Fax 010 532854

studio@avvocatodurelli.it

L'appaltatore finisce in sostanza per rispondere (anch'egli) delle inadempienze del progettista, del tecnico acustico se a questi è stato affidato il progetto acustico, per l'appunto, e del direttore dei lavori. L'appaltatore infatti è tenuto non solo ad eseguire a regola d'arte il progetto, ma anche a controllare, con la diligenza richiesta dal caso concreto e nei limiti delle cognizioni tecniche da lui esigibili, la congruità e la completezza del progetto, segnalando al committente, anche nel caso di ingerenza di costui, gli eventuali errori riscontrati, quando l'errore progettuale consiste nella mancata previsione di accorgimenti e componenti necessari per rendere il prodotto tecnicamente valido e idoneo a soddisfare le esigenze del committente. (Cass. 5 maggio 2003 n. 6754)

Da considerare infine che neppure l'esito positivo del collaudo lo esonera da responsabilità ai sensi dell'art. 1669 c.c. poiché questa è norma di garanzia dell'opera nel tempo, mentre il collaudo costituisce prova di tenuta in un unico contesto - e pertanto egli è tenuto a rispondere in caso di gravi difetti nell'esecuzione verso committente ed acquirenti. (Cass. 2000 n. 1290)

4.2) Il progettista

Intendesi in questa sede come progettista l'ingegnere o l'architetto, abilitati alla predisposizione di un progetto di ristrutturazione o edificazione edilizia completo in ogni sua parte. Va da sé che il progetto acustico può essere affidato a perito acustico, nel qual caso questi riveste la qualifica (e le responsabilità) di progettista per questa parte dell'opera.

Si ritiene dalla maggior parte degli autori che il conferimento dell'incarico di redigere un progetto costituisca una obbligazione di risultato, di talché il mancato raggiungimento di quell'obiettivo rende inadempiente il professionista. Ha statuito la Cassazione (2 febbraio 2007 n. 2257): *"Poiché l'obbligazione di redigere un progetto di costruzione di un'opera pubblica è di risultato, impegnando il professionista alla prestazione di un progetto concretamente utilizzabile, anche dal punto di vista tecnico e giuridico, in presenza di una disciplina normativa che preveda, per la realizzazione di impianti sportivi, il previo parere favorevole del Coni e la necessaria conformità alle disposizioni regolamentari in materia di superamento delle barriere architettoniche, legittimamente l'ente pubblico committente, in base al principio "inadimplenti non est adimplendum", di cui all'art. 1460 c.c., rifiuta di corrispondere il compenso al professionista quando costui abbia fornito progetto in concreto non utilizzabile per i rilievi ostativi formulati dal Coni, evidenzianti la non rispondenza del progetto alle norme tecniche di funzionalità sportiva e alla disciplina, imperativa, volta a rendere accessibile l'impianto anche in favore dei soggetti, atleti e non, diversamente abili.*(V. anche tra le tante altre Cass. 1040/1995)

Studio Legale Avv. Santo Durelli

Via Fieschi 20.5, 16121 Genova

Tel - Fax 010 532854

studio@avvocatodurelli.it

In ogni caso si è ritenuto che il professionista nell'espletamento dell'attività professionale - sia questa configurabile come adempimento di obbligazione di risultato o di mezzi - è obbligato ad usare la diligenza del buon padre di famiglia, con la conseguenza che l'irrealizzabilità dell'opera richiestagli, per erroneità od inadeguatezza (anche per colpa lieve) del progetto affidatogli, costituisce inadempimento dell'incarico ed abilita il committente a rifiutare di corrispondere il compenso al suddetto professionista, avvalendosi dell'eccezione di inadempimento di cui all'art. 1460, c.c. (Tribunale Bari 16.11.2009 n. 3444).

Il progettista è tenuto in particolare, e questo aspetto rileva particolarmente ai fini del presente scritto, a conoscere le norme giuridiche specifiche che rilevano ed incidano sulla corretta realizzabilità del progetto (Cass. 2257/97 cit. nonché vedasi Cass. 1996/ 1208). *Quando il contratto d'opera concerne la redazione di un progetto edilizio destinato all'esecuzione, tra gli obblighi del professionista rientra quello di redigere un progetto conforme, oltre che alle regole tecniche, anche alle norme giuridiche che disciplinano le modalità di edificazione su un dato territorio, in modo da non compromettere il conseguimento del provvedimento amministrativo che abilita all'esecuzione dell'opera, essendo questa qualità del progetto una delle connotazioni essenziali di un tale contratto di opera professionale; onde gli errori di progettazione concernenti la mancata adeguazione degli edifici previsti alla normativa vigente, compromettendo il rilascio della concessione, non possono che costituire inadempimento caratterizzato da colpa grave e quindi fonte di responsabilità del progettista nei confronti del committente per il danno da questi subito in conseguenza della mancata o comunque ritardata realizzazione dell'opera.*

Tra le norme che deve conoscere ed applicare vi sono, per l'appunto, anche quelle acustiche, di cui si discute.

Il progettista può esser chiamato a rispondere di un illecito extracontrattuale, quando emergano errori o vizi di progettazione, che incidono sull'edificio determinando la sussistenza di vizi gravi, ai sensi dell'art. 1669 c.c.

Questa responsabilità non è esclusa, come già si è rilevato per l'appaltatore, neppure dal positivo collaudo dell'opera e perfino nel caso in cui sia stato commissionato un progetto per una costruzione improntata alla assoluta economicità, e ciò sempre per la considerazione che la responsabilità per gravi difetti di cui all'articolo 1669 c.c. è sancita al fine di garantire la stabilità e la solidità degli edifici e delle altre cose immobili destinate per loro natura a lunga durata e di tutelare, soprattutto, l'incolumità personale dei cittadini e, quindi, interessi generali inderogabili che trascendono i confini ed i limiti dei rapporti negoziali tra le parti (in tal senso, tra le tante, sentenze Cass. 81/2000 , 14-8-1997 n. 7619; 15-7-1996 n. 6393; 9-1-1990 n. 8).

Studio Legale Avv. Santo Durelli

Via Fieschi 20.5, 16121 Genova

Tel - Fax 010 532854

studio@avvocatodurelli.it

L'azione di responsabilità ex art. 1669 c.c. può esser proposta anche dall'acquirente dell'immobile contro il costruttore venditore e contro il progettista (tra le tante vedasi Tribunale Monza 2.1.2009; Tribunale Paola 15.12.2006; Cass. 2005/ 1748) oltre che del direttore lavori e del tecnico acustico (v. infra).

4.3) Il direttore dei lavori.

E' frequente che il ruolo di progettista e direttore dei lavori siano svolti dallo stesso professionista, ma giuridicamente le due prestazioni sono trattate in parte in modo diverso, sia dal punto di vista civilistico (ad esempio in punto decadenza e prescrizione del diritto del danneggiato nei loro confronti) che amministrativo (l'art. 42 della legge Regionale Liguria in punto responsabilità è esemplificativa, e sulla quale si farà cenno in seguito). Specificamente il direttore dei lavori è il professionista cui il committente oppure il costruttore conferiscono normalmente incarico di curare (talvolta di garantire) la conformità dell'esecuzione dell'opera al progetto, compreso l'aspetto acustico.

Laddove il Direttore dei lavori rilevi un errore progettuale ovvero di esecuzione egli deve intervenire per evitarlo o per rimediare, disponendo la sospensione dei lavori. Solo nel caso in cui intervenga una precisa, inoppugnabile assunzione di responsabilità da parte del committente o del costruttore – che egli farà bene a documentare per propria salvaguardia in un eventuale giudizio di responsabilità - la sua responsabilità viene meno.

Da segnalare che l'accertamento dei vizi di un'opera appaltata da parte del direttore dei lavori nominato dal committente, da un lato, fa decorrere il termine per la denuncia da parte di questi all'appaltatore, il cui onere non è però assolto se la contestazione è effettuata da detto direttore, che non ha il potere di compiere atti giuridici per conto del committente (Cassazione 2000 n. 11854).

Come il progettista il D.L. ha una responsabilità di tipo extracontrattuale da fatto illecito ex art. 1669 c.c. per vizi gravi.

Parimenti anche per il Direttore dei lavori, l'economicità dell'opera non costituisce una causa esimente essendo pur sempre tenuto a impedire l'esecuzione di un'opera che sia affetta da gravi difetti, e ciò nell'interesse generale della collettività.

4.4) Il tecnico competente in acustica.

In ordine alla sua responsabilità si possono distinguere due casi.

Studio Legale Avv. Santo Durelli

Via Fieschi 20.5, 16121 Genova

Tel - Fax 010 532854

studio@avvocatodurelli.it

4.4.a) Se intervenga solo a costruzione conclusa, per verificare e certificare il rispetto degli standard normativi, ex art. 2, L. 447-95, la sua obbligazione è di mezzi, il cui contenuto è la verifica dei valori secondo le norme applicabili alla fattispecie concreta, secondo i canoni di diligenza propri della professione, ex art. 1176, co. 2 c.c.

Ci pare opportuno far rilevare che nel caso di immobile composto da molteplici e differenti unità immobiliari, la norma non specifica quanti collaudi siano da effettuare e quante certificazioni siano da rilasciare. Capita che il committente (di solito sempre attento agli aspetti economici della prestazione...) chieda di fare una verifica soltanto a campione. Il collaudo può valere esclusivamente per le parti sottoposte a verifica, per cui il perito acustico assumerà responsabilità solo per le parti collaudate (chiaramente individuate nel certificato di collaudo acustico). Sarà il direttore dei lavori, dichiarando che anche le altre parti sono state realizzate conformemente a quelle sottoposte a verifica, che con tale dichiarazione estenderà automaticamente la validità del collaudo anche al resto dell'edificio. In tal caso, laddove le parti non verificate si rivelassero non rispettose dei limiti, la sua responsabilità non sarà impegnata. Sarebbe pertanto prudente (e direi anche doveroso) che il tecnico acustico individui le parti più critiche e chieda di effettuare collaudi su queste. E nel caso in cui il committente sia contrario a questa verifica, suggerirei di trovare il modo, per la propria futura salvaguardia, di far constare la volontà del committente in un documento scritto, di modo che, in un eventuale giudizio di responsabilità, possa avere agio di provare la propria diligenza.

4.4.b) Se abbia progettato gli isolamenti acustici ed il requisito non sia soddisfatto causa valutazioni previsionali errate e/o i materiali previsti rivelatisi inadeguati, il perito acustico stesso dovrà rispondere del suo progetto alla stregua del progettista, per cui ci limitiamo a richiamare quanto sul punto già sopra esposto.

Si aggiunga che, laddove i certificati acustici forniti per i materiali utilizzati contengano affermazioni false o nebulose, alla responsabilità del tecnico acustico si potrà unire quella del produttore.

4.5) La responsabilità amministrativa, penale e deontologica dei professionisti.

Sul progettista, il direttore dei lavori e il tecnico competente, gravano altri tipi di responsabilità, quella amministrativa, la penale e, per gli iscritti ad un Ordine o Collegio, deontologica.

Senza pretesa di completezza, si segnalano alcune delle ipotesi in cui dette responsabilità si concretizzano.

Studio Legale Avv. Santo Durelli

Via Fieschi 20.5, 16121 Genova

Tel - Fax 010 532854

studio@avvocatodurelli.it

4.5.a) - Si è già visto che essi sono tenuti a certificare – nei rispettivi campi di attività – la conformità dei lavori alle varie norme, tra cui quelle acustiche. Poiché detta certificazione è destinata alla Pubblica Amministrazione, laddove le loro dichiarazioni fossero inveritiere si configurerebbe a loro carico il reato ex art. 481 c.p. (*“Chiunque, nell'esercizio di una professione sanitaria o forense, o di un altro servizio di pubblica necessità, attesta falsamente, in un certificato, fatti dei quali l'atto è destinato a provare la verità, è punito con la reclusione fino ad un anno o con la multa da euro 51 a euro 516. Tali pene si applicano congiuntamente se il fatto è commesso a scopo di lucro”*).

La giurisprudenza è ferma nel ritenere che i documenti redatti da professionisti necessari al fine di ottenere dalla Pubblica Amministrazione un provvedimento di tipo concessorio, quale un permesso a costruire o una autorizzazione all'esercizio di una attività, abbiano natura di certificati, ed i professionisti sono incaricati di un pubblico servizio, ragion per cui commettono il reato de quo se attestano il falso (Cassazione penale, Sez. III 21 ottobre 2008 n. 1818 ; Cassazione penale sez. V 21 marzo 2006 n. 15860; v. anche argomentando a contrariis Cassazione penale sez. V 26 aprile 2005 n. 3668) In materia di falso, la relazione allegata alla denuncia di inizio di attività edilizia (d.i.a.) non ha natura di « certificato », in quanto, a differenza di quest'ultimo, non è destinata a provare la oggettiva verità di ciò che in essa è affermato: per la parte progettuale, essa manifesta una intenzione e non registra una realtà oggettiva; per la eventuale attestazione di assenza di vincoli, esprime un giudizio dell'agente, passibile anche di errore che non ne muta la natura. Ne consegue che non risponde del delitto previsto dall'art. 481 c.p. il professionista che redige la suddetta relazione di corredo (fattispecie relativa a denuncia di inizio di opere diverse da quelle poi realizzate e di attestazione di assenza di vincoli architettonici).

4.5. b) Sulle responsabilità del progettista e del direttore lavori vedasi l'art. 29 D.Lgs. 6/6/2001, n. 378, ripreso dalla L.R. Liguria 16-2008 il cui art. 42 comma 1 dispone che il progettista è responsabile della conformità del progetto alla normativa urbanistico-edilizia ed alla previsioni di piano nei casi di interventi soggetti a D.I.A., mentre il direttore dei lavori è responsabile della esecuzione delle opere in conformità alle prescrizioni del titolo abilitativo.

4.5.c) Quanto alle conseguenze sanzionatorie applicabili nel caso di violazione delle prescrizioni in argomento, l'articolo 42, ultima comma, della richiamata Legge Regione Liguria n. 16/2008, traccia una ulteriore, significativa differenziazione tra il progettista – che non sia al contempo direttore dei lavori – ed il direttore dei lavori medesimo prevedendo che quest'ultimo, non invece il progettista, sarà tenuto al pagamento delle sanzioni pecuniarie, solidalmente, alle spese per

Studio Legale Avv. Santo Durelli

Via Fieschi 20.5, 16121 Genova
Tel - Fax 010 532854
studio@avvocatodurelli.it

l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostri di non essere responsabile dell'abuso.

La norma peraltro consente al direttore lavori di essere esentato da responsabilità "qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del permesso di costruire, con esclusione delle varianti in corso d'opera, fornendo al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa". Nei casi di totale difformità o di variazioni essenziali rispetto al permesso di costruire, il direttore dei lavori dovrà rinunciare all'incarico, pena la segnalazione della violazione in cui è incorso al Consiglio dell'Ordine professionale di appartenenza, da parte del dirigente, con conseguente, possibile sospensione dall'albo professionale da tre mesi a due anni".

5) RESPONSABILITA' DEL VENDITORE

Dispone l'art. 1490 del cod. civ. il venditore garantisce che il bene venduto deve essere esente da vizi che la rendono inidoneo all'uso a cui è destinato o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore. L'obbligo consegue al semplice trasferimento di un bene difettoso, a prescindere dalla colpa, che rileva, ex art. 1494 cod. civ., per eventuali aspetti risarcitori.

In relazione ad una fattispecie di vizio acustico consistente nella rumorosità della tubazioni del bagno sito nell'appartamento immediatamente superiore a quello alienato la Corte di cassazione ha pronunciato nell'ambito di una sentenza, la n. 8338 del 1998, alcuni principi di grande interesse per la materia di cui ci occupiamo; ripercorriamo i passaggi motivazionali che hanno portato alla condanna del venditore:

- la Corte ha disatteso l'opinione secondo cui se le immissioni eccedenti la normale tollerabilità siano riferibili alla condotta di un vicino, al compratore non spetterebbe anche la garanzia nei confronti del venditore ma solo l'azione ex art. 844 contro il vicino, mentre non spetterebbe nè l'uno nè l'altro rimedio se le dimissioni non eccedano la normale tollerabilità.
- la Corte ha superato questa tesi sulla base della considerazione che è la preesistenza del vizio rispetto alla conclusione del contratto di vendita a rendere responsabile il venditore, per aver alienato un bene oggettivamente affetto da un determinato vizio, senza che rilevi che tale responsabilità possa coesistere con la concorrente responsabilità, a titolo diverso, del vicino ai sensi dell'art. 844 cod. civ.
- quanto, poi, al requisito della normale tollerabilità, la Corte ha ritenuto che esso è specificamente richiesto solo per la proponibilità dell'azione ex art. 844 cod. civ., perché per l'azione di garanzia è

Studio Legale Avv. Santo Durelli

Via Fieschi 20.5, 16121 Genova

Tel - Fax 010 532854

studio@avvocatodurelli.it

richiesto il diverso requisito dell'inidoneità della res venduta all'uso cui è destinata ovvero quello della apprezzabile diminuzione del suo valore a causa del vizio.

In applicazione di questi principi enucleati dalla Suprema Corte si avrà che:

- nel rapporto tra venditore ed acquirente, il riconoscimento di un vizio acustico da quest'ultimo lamentato non presuppone necessariamente che la immissione superi la normale tollerabilità, e quindi i 3 dB rispetto al rumore di fondo; l'obbligo di garanzia può scattare anche in presenza di immissione che non superi questo limite.
- discorso diverso invece si deve fare nel rapporto con il vicino, stante che l'azione ex 844 c.c. presuppone, per l'appunto, una immissione superiore a questo limite.
- l'acquirente di appartamento che subisce immissione acustica potrà far valere le sue pretese sia verso il venditore che verso il vicino.

6) TUTELA DELL'ACQUIRENTE

Sia pure in modo molto sintetico analizzo ora quali siano, alla luce delle regole sulla responsabilità dei soggetti professionisti presi in considerazione, i diritti e le azioni di chi – sia permessa l'espressione atecnica – “sta dall'altra parte”, ossia l'acquirente di immobile affetto da vizi acustici.

6.1) Nei confronti del venditore: potrà far valere qualsiasi tipo di vizio-difetto che determini immissioni acustiche, quand'anche non superino la normale tollerabilità (v. Cass. 8338-1998 citata). Potrà chiedere in alternativa ovvero in cumulo con le azioni tese all'adempimento del contratto in via specifica ed alla riduzione del prezzo o alla risoluzione del contratto, che gli venga risarcito il danno costituito dalle spese necessarie per eliminare i vizi del bene a lui fornito (vedasi Cass. 8336/1990). Il vizio deve essere denunciato entro 8 giorni dalla scoperta e l'azione si prescrive in un anno dalla consegna.

6.2) Nei confronti del costruttore-venditore : la giurisprudenza ha da tempo esteso la nozione di appaltatore, ragion per cui il costruttore venditore è responsabile nei confronti dell'acquirente anche in tale veste, oltre che di venditore, sia delle difformità di cui all'art. 1667 che, a maggior ragione, dei vizi gravi ex art. 1669. Se si tratti di difformità, la denuncia deve essere fatta entro 60 giorni dalla scoperta e l'azione promossa entro 2 anni dalla consegna. Se trattasi di vizi gravi, la denuncia va fatta entro 60 giorni dalla scoperta e l'azione entro un anno, comunque entro il limite dei 10 anni dalla consegna. Per i vizi ex art. 1667 c.c., l'art. 1668 dispone espressamente che il

Studio Legale Avv. Santo Durelli

Via Fieschi 20.5, 16121 Genova

Tel - Fax 010 532854

studio@avvocatodurelli.it

committente (oppure l'acquirente nei confronti del costruttore-venditore) può pretendere la eliminazione degli stessi a cura e spese dell'appaltatore-costruttore ovvero la riduzione del prezzo, oltre in ogni caso il risarcimento del danno.

L'art. 1669 prevede invece il solo risarcimento del danno; peraltro la giurisprudenza ha chiarito che l'art. 1669 c.c., riferendosi genericamente alla responsabilità dell'appaltatore per il caso di rovina o pericolo di rovina di edifici o di altre cose immobili destinate per loro natura a lunga durata, senza precisare la forma con la quale il danno deve essere risarcito e senza, perciò, limitare la responsabilità dell'appaltatore alla particolare forma di tutela della reintegra per equivalente, si ricollega al principio generale che, nei limiti stabiliti dall'art. 2058 c.c., prevede l'alternativa possibilità del risarcimento in forma specifica o per equivalente pecuniario e non esclude, quindi, l'ammissibilità della domanda di condanna dell'appaltatore alla eliminazione diretta dei vizi della costruzione (Cassazione 1996 n. 10624).

6.3) Nei confronti del costruttore non venditore, dell'appaltatore, del progettista, direttore lavori e del tecnico acustico, l'acquirente potrà agire solo in presenza di vizi gravi ex art. 1669.

E' riconosciuta la possibilità di una duplice azione, verso il venditore e verso il costruttore nelle vendite a catena (Cass. 15.4.2002 n°5428).

Per integrare la scoperta non è sufficiente l'accertamento di fenomeni che inducano al sospetto, bensì è necessaria la consapevolezza della effettiva esistenza del pericolo del grave difetto eventualmente da raggiungersi tramite accertamenti tecnici peritali (Cass. 81/2523 e Cass. 70/2694).

Il Tribunale di Milano, Sezione V, con sentenza 2600 depositata il 5 marzo 2001 e successivamente il Tribunale di Torino con la più nota sentenza n. 2715 del 2007 hanno ritenuto che un immobile la cui insonorizzazione non sia conforme a quanto previsto dalle norme in materia, comporti una diminuzione del valore dell'immobile pari al 20%.

6.4) Immobile da costruire

In riferimento alla normativa a tutela dell'acquirente dell'immobile da costruire, ci si interroga se l'art. 4 del d.lgs. n.122/2005 sia applicabile in presenza di vizio-difetto acustico.

La norma si riferisce, infatti, alle sole garanzie successive all'atto di acquisto della proprietà dell'immobile (che il costruttore deve rilasciare con polizza assicurativa indennitaria decennale a beneficio dell'acquirente e con effetto dalla data di ultimazione dei lavori) a copertura dei danni

Studio Legale Avv. Santo Durelli

Via Fieschi 20.5, 16121 Genova

Tel - Fax 010 532854

studio@avvocatodurelli.it

materiali e diretti all'immobile, compresi i danni ai terzi, cui sia tenuto ai sensi dell'art. 1669 del codice civile.

La norma precisa dunque che i danni assicurati sono (soltanto) quelli cui il costruttore sia tenuto ai sensi dell'art. 1669 c.c., restando esclusi dall'oggetto della garanzia le difformità e i vizi dell'opera di cui all'art. 1667 c.c.

Vi sono voci in dottrina che ritengono la applicabilità della copertura assicurativa in presenza di mancato rispetto dei parametri di cui al D.P.C.M. 5.12.97 (L.Mattevi "I requisiti acustici degli edifici", articolo pubblicato sul sito web www.inquinamentoacustico.it Dicembre 2005 secondo il quale "...tali riferimenti, se non espliciti, possono essere estesi, a pieno titolo, anche ai difetti conseguenti al mancato soddisfacimento dei requisiti acustici indicati dal D.P.C.M. 5/12/97"[3]).

Non constano precedenti specifici in giurisprudenza.

A parere dello scrivente il caso va risolto applicando i principi generali sopra delineati, ragion per cui laddove il vizio acustico sia tale da compromettere il godimento e la funzione dell'immobile, la fattispecie rientra sicuramente nella copertura della garanzia. E stante che il D.P.C.M. 5.12.97 prevede dei requisiti minimali di confort acustico, il loro mancato rispetto deve far presumere che il vizio rientri tra quelli gravi ex art. 1669 c.c., salvo verificare che, nel caso concreto, la carenza non sia tale da compromettere, per l'appunto, il godimento e la funzione dell'immobile.

Studio Legale Avv. Santo Durelli

Via Fieschi 20.5, 16121 Genova

Tel - Fax 010 532854

studio@avvocatodurelli.it