



Rumore ? *No, grazie!*

Il D.P.C.M. 05/12

Determinazione dei requisiti
acustici passivi degli edifici:

Aspetti Tecnici e Legali dal Progetto al Collaudo

Aula Magna "Kolbe"

Piazzale Kolbe, Udine

ASPETTI LEGALI DEL CONTENZIOSO IN CASO DI MANCATO SODDISFACIMENTO DEL

D.P.C.M. del 5 dicembre 1997 e profili di responsabilità

SEMINARIO UDINE – 26.02.2007

Quadro normativo

Il D.P.C.M. del 5 dicembre 1997 in “ordine alla determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici” in attuazione della legge quadro sull’inquinamento acustico – l. 26 ottobre 1995 n. 447, art. 3 comma 1° lett. e)- incide in un settore di notevole attualità, da un lato perché diretto a fissare dei “criteri e delle metodologie per il contenimento dell’inquinamento da rumore all’interno degli ambienti abitativi” al fine di tutelare tra gli altri il fondamentale diritto alla salute(art. 32 Cost.); dall’altro lato perché si inserisce in una esigenza di tutela degli acquirenti dei beni immobili nei confronti di chi è tenuto a rispettare la normativa in materia e cioè il costruttore, che è stata di recente oggetto di un intervento normativo da parte del legislatore (D.LGS. 20 giugno 2005 n.122).

L’art. 2 della legge quadro sull’inquinamento acustico definisce il concetto di inquinamento acustico come “l’introduzione di un rumore nell’ambiente abitativo o nell’ambiente esterno tale da provocare fastidio o disturbo al riposo ed alle attività umane, pericolo per la salute umana, deterioramento degli ecosistemi, dei beni materiali, dei monumenti, dell’ambiente abitativo o dell’ambiente esterno o tale da interferire con le legittime fruizioni degli ambienti stessi”, mentre l’art. 1 del D.P.C.M. del 5 dicembre 1997 determina i requisiti acustici delle sorgenti sonore interne

agli edifici ed i requisiti acustici passivi degli edifici e dei loro componenti in opera al fine di ridurre l'esposizione umana al rumore.

Ne segue che **il rispetto dei requisiti acustici deve avvenire in opera e deve essere effettivamente garantito una volta realizzato**, e se l'introduzione di una qualunque sorgente quali servizi a funzionamento discontinuo ad es. ascensori, scarichi idraulici, bagni, servizi igienici o a servizio continuo come gli impianti di riscaldamento, aerazione e condizionamento supera i valori limite di cui alla tabella B del decreto in esame si può ipotizzare una violazione delle disposizioni in materia, con conseguente responsabilità per vizi a carico dell'esecutore dell'opera e dei suoi ausiliari.

Responsabilità dell'appaltatore

Premettendo che l'attenzione del legislatore per la materia è recente ed è intervenuto in maniera compiuta sull'argomento solo a partire dai primi anni '90, è conveniente prendere le mosse dalle norme del codice civile che si occupano della responsabilità dell'appaltatore e, cioè gli artt.1667, 1668 e 1669 del c.c.. Tutte e tre le disposizioni concretano una normativa speciale in materia di inadempimento contrattuale che si affianca alle disposizioni di carattere generale di cui agli artt.1453 e 1454 c.c., applicabili queste ultime qualora l'appaltatore non esegua compiutamente l'opera o se eseguita si rifiuti di consegnarla oppure la consegna in ritardo.

Le disposizioni di cui agli artt. 1667 e 1668 c.c., si riferiscono alla responsabilità dell'appaltatore per vizi e difformità dell'opera, mentre quella di cui all'art. 1669 c.c. a difetti di costruzione e a gravi vizi, che solo in casi

particolari può essere utile in materia di inquinamento acustico, demandando tale compito al giudice di merito che sarà chiamato a verificare nel caso concreto se il vizio sia di una tale gravità da incidere sulla funzionalità e sul godimento dell'immobile (Cass.Civ.26 aprile 2005 n.8577) e, quindi, applicare l'art. 1669 c.c. piuttosto che gli artt. 1667-1668 c.c..

Mentre alcun dubbio vi è in ordine alla responsabilità contrattuale di cui agli artt. 1667 e 1668 c.c., per quanto riguarda l'art. 1669 c.c. la prevalente dottrina con adesione della giurisprudenza di legittimità propende per una responsabilità extracontrattuale dell'appaltatore in quanto con tale disposizione si mira a perseguire e a tutelare l'interesse pubblico alla stabilità e solidità degli immobili destinati ad avere lunga durata (Cass. 26 maggio 2001 n. 6997, Cass. 15 luglio 1996 n. 6393) pur presupponendo la sussistenza di un rapporto contrattuale; anche se è da tener presente che parte della dottrina e della giurisprudenza sostengono la natura contrattuale della responsabilità dell'appaltatore e, quindi, che essa trovi la sua fonte esclusivamente nel contratto di appalto. Né è da escludere secondo altri una responsabilità *ex art. 2043 c.c.* in tutti i casi in cui la disposizione dell'art. 1669 c.c. non possa trovare applicazione ad esempio qualora il vizio compaia oltre il termine di prescrizione(Cass. Sez.I, 12/04/2006 n. 8520; Cass. n.1748/2005; n.81/2000).

La questione è di fondamentale importanza perché diversi sono i termini prescrizione, decadenza, in quanto l'azione per la difformità e vizi dell'opera ai sensi dell'art. 1667 cod. civ. si prescrive in due anni con obbligo di denuncia entro 60 giorni dalla consegna dell'opera, mentre

l'azione diretta alla garanzia del committente e dei suoi aventi causa per la rovina e i gravi difetti dei beni immobili di cui all'art. 1669 del cod. civ. si prescrive in dieci anni dalla denuncia, con obbligo della denuncia entro un anno dalla scoperta dei vizi. Invece l'azione per responsabilità extracontrattuale ai sensi dell'art. 2043 e ss. del cod. civ., si prescrive in cinque anni.

Il rapporto tra le succitate disposizioni incide in maniera diversa sull'elemento soggettivo della colpa dell'appaltatore, nel senso che con riguardo agli artt. 1667-1669 cod.civ. essa è presunta, mentre con riguardo alla fattispecie di cui all'art. 2043 c.c. deve essere provata dal danneggiato. Infatti l'appaltatore è il principale responsabile dei difetti dell'opera che è chiamato ad eseguire e ne risponde ad ultimazione della stessa; la sua responsabilità è variamente articolata nel senso che l'opera deve rispettare le caratteristiche del progetto di costruzione, del contratto di appalto e le regole della tecnica (Cass., sez II, 1 marzo 2001 n.3002; Cass., Sez.II, 18 agosto 1993 n.8750). Questi ultimi aspetti lasciano trasparire l'intervento di più soggetti nella concreta realizzazione della stessa e cioè l'appaltatore- che è il principale ma non l'unico responsabile-, il progettista, il direttore dei lavori e in ultimo il committente, la cui intromissione può dar luogo ad una diminuzione e finanche ad una esclusione della responsabilità dell'appaltatore.

E' invece esclusiva la responsabilità dell'appaltatore "per vizi dell'opera anche quando sia chiamato a realizzare un progetto altrui, in quanto è sempre tenuto a rispettare le regole d'arte ed è soggetto a responsabilità anche nel caso di ingerenza del committente. Ne consegue

che la responsabilità dell'appaltatore, con il conseguente obbligo risarcitorio, non viene meno neppure nel caso di vizi imputabili ad errori di progettazione o direzione dei lavori se egli, accortosi del vizio non lo abbia tempestivamente denunciato al committente manifestando formalmente il proprio dissenso, ovvero non abbia rilevato i vizi pur potendo e dovendo riconoscerli in relazione alla perizia ed alla capacità tecnica da lui esigibili nel caso concreto” (Cass. 30 maggio 2003 n. 8813). Infatti “l'appaltatore 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; Cass., sez.II, 29 gennaio 2002 n. 1154).

La garanzia cui è tenuto l'appaltatore si estende non solo verso il committente ma anche verso i suoi aventi causa, eredi o acquirenti del bene.

Responsabilità del committente

La responsabilità del committente esula dal rapporto contrattuale tra le parti e assume la natura di una responsabilità da atto illecito (Cass., sez.II, 02-10-2000 n.13003; Cass., sez.II, 26-04-1993 n. 4900; Cass. 26 marzo 1990 n.2428) solo nel caso in cui egli abbia provveduto “alla costruzione dell'immobile con propria gestione diretta, ovvero abbia progettato l'opera

ovvero diretto i lavori, oppure abbia nominato un direttore dei lavori o sorvegliato personalmente l'esecuzione dell'opera impartendo precise e continue disposizioni all'appaltatore sui **materiali da adoperare**, sul modo di procedere e sulle tecniche operative per i singoli elementi edilizi, sì da rendere l'appaltatore un *nudus minister*", con evidente inversione della garanzia per vizi nei suoi confronti (Cass., sez.II, 2 agosto 2001 n.10550; Cass., sez.II, 7 novembre 1984, n.5624).

Responsabilità del progettista e/o direttore dei lavori

Per quanto riguarda la responsabilità del progettista e/o direttore **dei lavori** che diversamente dal codice del 1865 nel quale era compiutamente disciplinata, nell'attuale non trova una esplicita previsione, è intervenuta la giurisprudenza che legittima a una estensione della responsabilità dell'appaltatore anche nei confronti di tali professionisti qualora il danno sia ascrivibile ad una errata progettazione e esecuzione dell'opera (Cass., sez. II, 28 novembre 2001 n. 15124; Cass. 29 agosto 2000 n. 1359) in quanto trattasi di una figura professionale specifica dotata di particolare caratterizzazione tecnica che, in quanto tale svolge una prestazione di natura intellettuale, essendo poi dotato anche di una propria autonomia decisionale.

Errori progettuali e insufficiente sorveglianza e controllo dell'esecuzione dei lavori sono alla base della responsabilità del progettista e/o direttore dei lavori (Cass. 22 febbraio 2000 n. 1965), in quanto in questi casi gli ausiliari dell'appaltatore sono sottoposti ad un rigoroso obbligo di diligenza che eccede quella media (Cass. 18 aprile 2002 n. 5632).

Infatti, il progettista e/o direttore dei lavori, pur essendo legato da un contratto d'opera all'appaltatore e, quindi, prestando un'opera professionale in esecuzione di un'obbligazione di mezzi e non di risultato, è chiamato a tenere un comportamento che importi l'impiego delle proprie risorse intellettive e operative per realizzare il risultato che il committente si aspetta di conseguire. La giurisprudenza ormai consolidata, infatti, afferma che nella direzione dei lavori di esecuzione dell'opera progettata va ravvisata per l'appunto un'obbligazione di mezzi che si concreta in un complesso di attività strumentali rispetto all'obiettivo finale di realizzazione dell'edificio a regola d'arte e in conformità al progetto (Cass., 28 gennaio 1985, n. 488) e ancora si tratta di obbligazione di mezzi e non di risultato poiché ha per oggetto la prestazione di un'opera intellettuale che non si estrinseca, nemmeno in parte in un risultato di cui si possa cogliere tangibilmente la consistenza non sfociando in un'opera materiale. (Cass., 28 gennaio 2001; Cass. 30 maggio 2000, n. 7180 n. 15124; Cass., 22 marzo 1995, n. 3264; Cass., 21 ottobre 1991, n. 11116).

Tale comportamento non può essere valutato in base al concetto di diligenza media “ma alla stregua della *diligentia quam* in concreto, rapportando la condotta effettivamente tenuta alla natura e alla specie dell'incarico professionale assunto nonché alle concrete circostanze nelle quali la prestazione si è svolta” (Cass. 28 novembre 2001 n. 15124 Cass. 29 agosto 2000 n. 11359 in senso conforme Corte di Appello di Genova, sent. 20 maggio 2004, n. 578, sez. III), così come prescritto dal comma II dell'art. 1176 cod. civ. L'obbligazione del progettista e/o direttore dei lavori non si limita a constatare la conformità dell'opera al progetto ma anche alla

progressiva realizzazione dell'opera al progetto, alle modalità di esecuzione di essa al capitolato e alle regole della tecnica e, quindi all'impiego di materiali idonei nonché l'adozione di tutti i necessari accorgimenti tecnici volti a garantire la realizzazione dell'opera senza difetti costruttivi (Cass. 20 luglio 2005, n. 15255, BIt, 2005, 1042). Così non si sottrae a responsabilità qualora ometta di vigilare e di impartire le opportune disposizioni al riguardo, nonché di controllare l'ottemperanza dell'appaltatore e, in difetto, riferirne al committente (Cass. 28 novembre 2001 n. 15124), in quanto egli è tenuto all'individuazione e correzione di eventuali carenze progettuali che impediscono quella buona riuscita del lavoro per il quale è tenuto ad adoperarsi o, ancora, alla indicazione delle disposizioni necessarie per consentire una corretta realizzazione e al controllo della loro osservanza (Cass. 30 maggio 2000 n. 7180). Ne segue, infine che all'obbligazione del direttore dei lavori e/o progettista non si applica la disciplina di cui all'art. 2226 c.c. che prevede la responsabilità del professionista per difformità e vizi dell'opera così come le Sezioni Unite hanno avuto modo di ribadire in tempi alquanto recenti affermando che *“l'obbligazione di redigere un progetto di ingegneria o di architettura, pur avendo per oggetto una prestazione d'opera intellettuale, costituisce un'obbligazione di risultato. Sono quindi **INAPPLICABILI** alla prestazione di opera intellettuale, in particolare a quella del progettista, anche nell'ipotesi in cui cumuli le funzioni di direttore dei lavori, le disposizioni di cui all'art 2226 c.c. in tema di difformità e vizi dell'opera”* (Cass. Sez. Un., 28 luglio 2005, n. 15781, Ua, 2005, 10, 1164).

Responsabilità solidale

Può così accadere che il danno alla costruzione sia provocato da più soggetti per inadempimenti di contratti diversi, intercorsi tra ciascuno di essi e il danneggiato (committente, acquirente), allora tali soggetti devono essere considerati corresponsabili in solido (Tribunale di Como, 31 maggio 2004 n. 828), essendo sufficiente, per la sussistenza della **solidarietà**, che le azioni e le omissioni di ciascuno abbiano concorso in modo efficiente a produrre l'evento, a nulla rilevando che le stesse costituiscano autonomi e distinti fatti illeciti, o violazioni di norme giuridiche diverse (Cass., sez.II, 14 ottobre 2004 n. 20294; Cass. 28 gennaio 2000 n. 972).

Tutela del committente appaltante

Di regola il committente in caso di vizi e difformità dell'opera ha a sua disposizione due azioni: una diretta a ottenere l'eliminazione dei vizi a spese dell'appaltatore (art. 2931 c.c.), l'altra diretta ad ottenere la riduzione del prezzo. (*“Qualora l'appaltatore riconosca i vizi dell'opera da lui realizzata con l'impegno a eliminarli, non è più necessaria la denuncia dei vizi stessi da parte del committente, né la sua azione è soggetta al termine di prescrizione di due anni di cui all'art. 1667c.c. L'impegno di eliminazione dei difetti -infatti- comporta l'assunzione, da parte dell'appaltatore, di una nuova obbligazione, sempre di garanzia, diversa da quella originaria, svincolata dai termini di decadenza e di prescrizione e soggetta all'ordinario termine prescrizione di 10 anni” Cass. Civ., Sez. II, 16 dicembre 2004, n. 23461*)

Commento [f1]: La giurisprudenza ha di recente fornito la definizione nonché la distinzione tra difetti di costruzione e vizi: i primi consistono in qualsiasi alterazione, conseguente ad una insoddisfacente realizzazione dell'opera, che pur non riguardando parti essenziali della stessa, bensì elementi accessori o secondari che ne consentano l'impiego duraturo cui è destinata, incide negativamente ed in modo considerevole sul godimento dell'immobile stesso, mentre i vizi (o le difformità dell'opera dalle previsioni progettuali o dal contratto di appalto), legittimanti l'azione di responsabilità contrattuale ai sensi dell'art. 1667 c.c. non devono necessariamente incidere in misura rilevante sull'efficienza e sulla durata dell'opera. Tribunale di Bari, sent. 26 maggio 2005

Le due azioni non sono surrogabili l'una con l'altra, per cui se il committente non ha chiesto l'eliminazione dei vizi o delle difformità può essere disposta la riduzione del prezzo pattuito (Cass. Civ., sez. II, 20 luglio 2005, n.15249; Cass. 15 marzo 2004 n.5250); qualora l'appaltatore non provveda alla eliminazione dei vizi e dei difetti dell'opera, il committente può chiedere il risarcimento del danno nella misura necessaria all'eliminazione del vizio (art.1668 c.c.; Cass. 2 agosto 2002 n.11602): in tal caso la domanda di risarcimento dei danni è perfettamente ammissibile, non essendo necessario il previo esperimento dell'azione di esecuzione specifica di cui all'art. 1668 del c.c. (Cass. Civ., sez.II , 16 dicembre 2004, n. 23461).

Se però i vizi o le difformità sono tali da rendere la cosa del tutto inadatta alla sua destinazione (art. 1668, 2° comma c.c.) il committente può chiedere la risoluzione del contratto, l'inadempimento richiesto è ben più grave rispetto a quello previsto per la risoluzione della compravendita per vizi della cosa, infatti l'art. 1490 c.c. stabilisce che la risoluzione va pronunciata per i vizi che diminuiscano in modo apprezzabile il valore della cosa. Pertanto in materia di appalto la risoluzione del contratto è ammessa in quanto l'opera sia assolutamente inadatta alla destinazione sua propria e l'onere probatorio incombe al committente (Cass. Civ., sez. II, 15 marzo 2004, n. 5250; Tribunale di Busto Arsizio, 16 maggio 2005).

Per quanto riguarda l'uso di materiali inidonei, che probabilmente sono la causa di rumori che superano la normale tollerabilità, il committente ha a sua disposizione due diverse azioni risarcitorie, quella contrattuale esperibile nei confronti dell'appaltatore e quella aquiliana nei confronti del fabbricante in ragione dei danni sofferti per i vizi dei materiali posti in opera

e per la tutela di interessi che si pongono al di fuori del contratto di appalto (Cass., sez.II, 30 agosto 2002 n. 12704).

Tali azioni, che come sopra detto, sono esperibili anche dagli aventi causa, eredi ed acquirenti sono soggette a termini di decadenza e prescrizione, rispettivamente di sessanta giorni dalla scoperta del vizio e di due anni dalla consegna dell'opera.

ooo **O** ooo

In materia di inquinamento acustico l'imputabilità del danno è quasi sicuramente da ricercarsi nel tipo di materiale impiegato nella costruzione dell'opera, si pensi per esempio a travi di metallo che propagano il suono, visto che l'onda sonora prodotta all'interno di un ambiente incontra la parete cosicché parte della sua intensità sonora viene riflessa, in parte assorbita dal muro stesso e in parte trasmessa nell'ambiente adiacente anche grazie appunto all'utilizzo di materiali che sono cattivi isolanti ma buoni conduttori di rumore. Molto spesso la consapevolezza dell'inidoneità del materiale può essere casuale, perché ad esempio il vicino si lamenta di sentire un rumore eccessivo in occasione dell'uso dei servizi, di elettrodomestici o dei servizi comuni quali l'ascensore. In situazioni del genere si agisce e non a torto nei confronti dell'autore dell'immissione (art.844 c.c.), ma a un più attento accertamento può risultare che il rumore indesiderato oggettivamente dipenda da un vizio di costruzione quali pareti, solai non sufficientemente insonorizzati in quanto irrispettosi dei parametri di cui alla tabella B del D.P.C.M. del 5 dicembre 1997. Ed è in queste ipotesi che l'acquirente si può rivolgere al costruttore per far valere il vizio dell'opera ed agire pure per far accertare se a causa di quel vizio si possa

ipotizzare un deprezzamento del valore di mercato dello stesso. Ma l'azione del danneggiato può spingersi anche oltre la mera tutela in ambito civile e ipotizzare una responsabilità penale, e addurre che la costante presenza di rumori continui o discontinui possono provocare delle alterazioni sulle funzioni dell'organismo. Infatti è stato appurato che il rumore possiede un generico potere di depressione delle capacità mentali con scadimento di quasi tutte le funzioni dell'intelligenza ed in particolare dell'attenzione con conseguente danno per l'attività lavorativa e di studio (Tribunale di Napoli 17 novembre 1990). In ipotesi del genere il danneggiato può pretendere il risarcimento del danno morale ex art. 2059 c.c. (Cass. 31 maggio 2003, nn. 8827 e 8828) in quanto si tratta di lesioni di interessi di rango costituzionale inerenti alla persona.

Responsabilità del venditore

Ai sensi dell'art. 1490 del cod. civ. il venditore è tenuto a garantire che la cosa venduta sia immune da vizi che la rendono inidonea all'uso a cui è destinata o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore.

In particolare in tema di compravendita, l'obbligazione di garanzia gravante sul venditore discende dal fatto (oggettivo) del trasferimento di un bene affetto da vizi che lo rendano inidoneo all'uso cui è destinato o ne diminuiscano in misura apprezzabile il valore, mentre eventuali profili di colpa dell'alienante rilevano, ex art. 1494 cod. civ., ai soli, eventuali (e diversi) fini risarcitori. Ne consegue che, in caso di immissioni, eccedenti o meno la normale tollerabilità (per esempio la rumorosità delle tubazioni del bagno sito nell'appartamento immediatamente superiore a quello alienato),

la preesistenza del vizio rispetto alla conclusione del contratto di compravendita rende responsabile il venditore per aver alienato un bene oggettivamente affetto da un determinato difetto, senza che rilevi, in contrario, né la astratta possibilità della coesistenza di tale profilo di responsabilità con quello, concorrente, del vicino, ai sensi dell'art. 844 cod. civ., né il mancato superamento della soglia di normale tollerabilità delle immissioni, poiché il predetto limite è specificamente stabilito per la proponibilità della sola azione ed art. 844 cod. civ. (Cass. Civ. 22.8.1998 n° 8338 , Giust. Civ. Mass. 1998, 1748).

In tema di compravendita, si hanno vizi redibitori oppure mancanza delle qualità essenziali, che danno luogo alla garanzia di cui all'art. 1490 c.c., quando nella cosa venduta sussistono imperfezioni concernenti il processo di produzione, di fabbricazione e di formazione, che rendono la cosa inidonea all'uso al quale è destinata o ne diminuiscono in modo apprezzabile il valore ovvero appartenga ad un tipo diverso o una specie diversa da quella pattuita. Si ha invece consegna *aliud pro alio* qualora il bene venduto sia diverso da quello pattuito in quanto si riveli funzionalmente del tutto inidoneo ad assolvere la destinazione economico – sociale e quindi a fornire l'utilità richiesta (Cass. sez.II 19/01/2005 n.1057; Cass.sez.II 03/12/2004 n.22779; Cass. sez.II, 25/09/2002 n. 13925).

Nel caso in esame, l'accertamento, da parte del giudice di merito, dell'esistenza, gravità, apparenza e riconoscibilità dei vizi della cosa compravenduta, ai fini della pronuncia sulla domanda redibitoria, costituisce apprezzamento di merito insindacabile in sede di legittimità, se sorretto da

motivazione adeguate a priva di vizi logici e giuridici (Cass. Sez. III. 30.8.1994 n° 7589).

Tutela dell'acquirente

Il legislatore, recependo una posizione giurisprudenziale consolidata (Cass. 05/567, 01/12406, 94/5002, 92/11450), col d. lgs.122/2005 (art.1, lett.b) non solo dà la definizione di costruttore-venditore ma qualora il venditore-costruttore sia l'appaltatore si ha una conseguente applicazione delle disposizioni in materia di appalti alla vendita (1669 c.c.). In caso di bene compravenduto affetto da vizi, il compratore può domandare a sua scelta la risoluzione del contratto ovvero la riduzione del prezzo. Le due azioni pur essendo alternative (è ammesso anche il cumulo) non possono essere esperite indifferentemente nel senso che il compratore può agire per la riduzione del prezzo e/o per la risoluzione del contratto, se invece agisce per la risoluzione del contratto, la scelta è irrevocabile(*electa una via non datur recursus ad alteram*) dimostrando di non avere interesse ad agire per la riduzione del prezzo o per l'eliminazione del vizio (Cass. s.u. 88/2565; 04/1434; 96/3398; 96/3299).

Il compratore deve denunciare il vizio entro 8 giorni dalla scoperta e l'azione si prescrive entro 1 anno dalla consegna (art.1495 cod.civ.), confrontando tali termini con quelli previsti in materia di appalti (60 giorni per la decadenza 2 anni per la prescrizione per il 1667 c.c.; un anno e 10 anni per il 1669 c.c.) risulta palese una discrasia che può nuocere all'acquirente in quanto in tema di beni immobili la percezione del vizio spesso avviene oltre i termini previsti dalla norma con il risultato che

L'acquirente non risulterebbe tutelato in modo adeguato. La giurisprudenza per cercare di ovviare alla ristrettezza di tali termini ha elaborato la figura dell'*aliud pro alio* (prevista in materia di vendita ma sconosciuta in materia di appalti dove però trova applicazione la disposizione dell'art. 2043 c.c.), consentendo al compratore di agire per l'inadempimento ex 1453 c.c. svincolandolo così dall'osservanza dei termini di decadenza e prescrizione (art.1495 c.c.).

Se il venditore ha riconosciuto i vizi e si è impegnato ad eliminarli, il compratore non è più assoggettato ai termini di decadenza e alle condizioni di cui all'art. 1495 del cod. civ. ai fini dell'esercizio delle azioni previste in suo favore dall'art. 1492 del cod. civ. costituendo tale impegno un riconoscimento del debito, interruttivo della prescrizione (Cass. Sez. Un. 21.6.2005 n° 13294, Guida al diritto 2005 n° 28, 62) e impeditivo della decadenza (art. 2966 c.c.), anche se tale riconoscimento non costituisce una nuova obbligazione estintiva-sostitutiva dell'originaria.

Ai sensi dell'art. 1494 del cod. civ. in ogni caso il venditore è tenuto verso il compratore al risarcimento del danno, se non prova di avere ignorato senza colpa i vizi della cosa. Per la giurisprudenza tale azione è cumulabile sia con la domanda di risoluzione e con quella di riduzione, ma essendo autonoma rispetto ad entrambe, in ragione della diversità dei presupposti e di finalità, può essere esercitata anche da sola, purché ricorrano i presupposti dell'azione di garanzia e purché sussista **la colpa** del venditore, requisito richiesto per la sola azione risarcitoria (Cass. 01/15481, 00/15104).

In tema di risarcimento danni la Giurisprudenza di legittimità ha ritenuto accordare al compratore nelle vendite a catena, due azioni: una per responsabilità contrattuale nei confronti del proprio venditore e una per responsabilità extracontrattuale nei confronti del costruttore (Cass. Sez. II, 15.4.2002 n° 5428, Giust. Civ. Mass. 2002, 652).

E', comunque, certo che la presenza di rumori esorbitante i parametri previsti dal D.P.C.M. del 5 dicembre 1997 incide negativamente sul tenore di vita ma anche sul valore dell'immobile che può subire un deprezzamento anche fino al 40% del valore di mercato (Convegno organizzato dal Politecnico di Milano sul tema "Influenza del rumore sul valore immobiliare").

Il Tribunale di Milano, Sezione V, con sentenza 2600 depositata il 5 marzo 2001 ha 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%.

Anche il promissario acquirente di un immobile da costruire, ove questo sia poi realizzato con vizi o difformità, che tuttavia non lo rendono oggettivamente diverso per struttura e funzione da quello promesso, ma incidono soltanto sul suo valore, non è vincolato, se non vuole agire per la risoluzione del preliminare, ed accettare il bene senza riserva così com'è, ma può esperire, anche cumulativamente all'azione di adempimento in forma specifica dell'obbligo di concludere il contratto definitivo, l'azione di accertamento dei vizi e difformità, contestualmente chiedendo la condanna del promettente venditore alla loro eliminazione in forma specifica o per equivalente, mediante riduzione del prezzo di acquisto dovutogli o obbligo

di sopportare la spesa necessaria (Cass. 8.10.2001, n° 12323, Giust. Civ. Mass. 2001,1720).

In riferimento alla nuova normativa a tutela dell'acquirente dell'immobile, é comunque prematuro sostenere se l'art. 4 del d.lgs. n. 122/2005 sia applicabile in materia di inquinamento acustico, in quanto la norma si riferisce alle 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 materiali e diretti all'immobile, compresi i danni ai terzi, cui sia tenuto ai sensi dell'art. 1669 del codice civile, derivanti da rovina totale o parziale oppure da gravi difetti costruttivi delle opere, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, e comunque manifestatisi successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita o di assegnazione.

Sarà, come troppo spesso accade, la Giurisprudenza di merito e di legittimità, anziché la legislazione a darci le risposte in futuro.

In particolare le immissioni ex art. 844 cod. civ.

Le immissioni sonore sono vietate quando superano la normale tollerabilità.. Mancando nella legge una misura in base alla quale stabilire con criteri automatici il limite di tollerabilità delle immissioni, tale limite deve essere prudentemente determinato di volta in volta dal giudice con riguardo sia alle condizioni dei luoghi ed alle attività normalmente svolte in un determinato contesto produttivo, sia al sistema di vita ed alle correnti abitudini della popolazione nel presente momento storico. Il limite di tollerabilità delle

immissioni rumorose è relativo alla situazione ambientale, variabile da luogo a luogo e non può prescindere dalla rumorosità di fondo, ossia dalla fascia rumorosa costante, sulla quale vengono a d innestarsi i rumori denunciati come immissioni abnormi, sicché la valutazione ex art. 844 cod. civ., diretta a stabilire se i rumori restino compresi o meno nei limiti della norma, deve essere, riferita da un lato alla sensibilità dell'uomo medio e dall'altro, alla situazione locale. Spetta al Giudice di merito accertare in concreto gli accorgimenti idonei a ricondurre tali immissioni nell'ambito della normale tollerabilità. In correlazione alla natura reale dell'azione accordata dall'art. 844 cod. civ. la valutazione della normale tollerabilità delle immissioni deve essere effettuata in base ad elementi obiettivi, senza riguardo alla qualità personali dei soggetti interessati dalle immissioni medesime.

Nel caso di immissioni moleste eccedenti la normale tollerabilità di cui all'art. 844 cod. civ. sorgono a favore del proprietario del fondo danneggiato due distinte azioni, di cui una è rivolta alla eliminazione delle cause di dette immissioni, ha carattere reale e si inquadra nel paradigma dell'azione negatoria regolata dall'art. 949 del cod. civ. mentre l'altra, che ha natura risarcitoria è rivolta ad ottenere l'attribuzione di un indennizzo commisurato alla capitalizzazione del minor reddito del fondo dipendente dalle immissioni stesse. L'azione per l'eliminazione dei vizi è imprescrittibile, mentre l'azione per il risarcimento dei danni derivanti dalle immissioni, pur essendo in sé prescrivibile, può sempre essere proposta se le immissioni perdurano al momento della proposizione dell'azione, rinnovandosi di momento in momento. Quando venga accertata la non

tollerabilità delle immissioni l'esistenza del danno è *in re ipsa* e pertanto il vicino, fino a quando il pregiudizio derivante dalle immissioni intollerabili non venga eliminato, ha diritto ad ottenere il risarcimento del danno a norma dell'art. 2043 del cod. civ.

Come si è visto però, in caso di immissioni, eccedenti o meno la normale tollerabilità (nella specie, rumorosità delle tubazioni del bagno sito nell'appartamento immediatamente superiore a quello alienato), la preesistenza del vizio rispetto alla conclusione del contratto di compravendita rende responsabile il venditore per aver alienato un bene oggettivamente affetto da un determinato difetto, senza che rilevi, in contrario, né l'astratta possibilità della coesistenza di tale profilo di responsabilità con quello, concorrente (ma a diverso titolo), del vicino, ai sensi dell'art. 844 cod. civ., né il mancato superamento della soglia di normale tollerabilità delle immissioni, poiché il predetto limite è specificamente stabilito per la proponibilità della sola azione ex art. 844 cod. civ. (Cass., sez. III, 29 aprile 2005, n. 8999; Corte di Cass. Sez. II, n° 8338 del 22.8.1998).

Il risarcimento del danno:

Necessita l'apertura di una parentesi digressiva il concetto di risarcimento del danno, cui si è già più volte fatto cenno nel corso di questa trattazione. Appare evidente infatti che la percezione dei rumori immessi *“nell’abitazione priva il proprietario (o il titolare) della possibilità di godere nel modo più pieno e pacifico della propria casa e incide sulla libertà di svolgere la vita domestica, secondo le convenienti questioni di*

quiete. Nel godimento, invero, si riscontra un momento soggettivo, rappresentato dalle condizioni del titolare, che è indubbiamente rilevante per il diritto. Nella deduzione della proprietà come interesse lesa dalle immissioni si valorizzano i momenti soggettivi, nel senso che le alterazioni delle modalità di uso del bene, che incide sulle condizioni personali del proprietario, comporta una diminuzione del diritto dominicale: quindi il disagio personale del titolare si considera come un'oggettiva privazione della facoltà d'uso" (Cass. Civ., Sez. Un., 15 ottobre 1998, n. 10186 e in senso conforme Cass. Civ., Sez. I, 15 novembre 1984, n. 1984, n. 5779).

In questo senso l'immissione genera di per sé il diritto al risarcimento per un danno che si aggiunge a quello meramente patrimoniale, andando ad incidere sulla sfera personale del soggetto come conseguenza di un evento lesivo che non coinvolge direttamente sulla sua capacità di guadagno o sulla sua patrimonialità bensì sui suoi rapporti extra lavorativi e nello specifico familiari, di intrattenimento, di svago sociale e culturale potendo anche, *in extrema ratio* incidere sullo stato di salute inteso in senso lato; un tanto è sostenuto dalla stessa giurisprudenza di merito la quale afferma che *"nel caso in cui [...] si accerti la lesione del diritto costituzionale alla libera estrinsecazione della propria personalità, non sussistono ostacoli alla risarcibilità del danno esistenziale da inquinamento acustico anche in mancanza di prova di fatto costituente reato"* (Cass.Civ., 7 giugno 2000, n.7713; Corte di Appello Milano, sez. II, 14 febbraio 2003).

Non vi è dubbio sulla fondatezza di questo assunto in quanto il principio in esso contenuto discende direttamente da una pronuncia di Corte Costituzionale secondo la quale *"se è vero che l'art. 32 Cost. tutela la salute*

*come diritto fondamentale del privato e se è vero che tale diritto è primario e pienamente operante anche nei rapporti tra privati, allo stesso modo come non sono configurabili limiti alla risarcibilità del danno biologico, quali quelli posti dall'art. 2059 c.c., non è ipotizzabile limite alla risarcibilità dello stesso danno, per sé considerato, ex art. 2043 c.c." (Corte Cost. n. 184/86). Questo perché il risarcimento del danno ex art. 2043 c.c. è sanzione esecutiva del precetto primario ed è la minima delle sanzioni che l'ordinamento appresta per la tutela di un interesse. Così enunciato il precetto costituzionale integra la norma di garanzia contenuta nell'art. 2043 c.c. dando luogo ad un sistema garante del principio del *neminem ledere*, che si assurge violato nel caso di immissioni sonore moleste, che comprende anche il danno esistenziale, inteso quale violazione di un diritto fondamentale dell'individuo, rappresentato, nella maggior parte dei casi, dalla violazione del diritto alla serenità personale e familiare.*

Responsabilità penale: brevi cenni

Quanto ad una eventuale responsabilità penale ai sensi dell'art. 659 c.p. visto il disposto della norma che prevede la realizzazione della fattispecie codicistica nel caso in cui i rumori abbiano attitudine a propagarsi e a costituire disturbo per una potenziale pluralità di persone, i quali dovrebbero superare la normale tollerabilità in occasione dell'esercizio dell'attività lavorativa, al momento la giurisprudenza non si è pronunciata in maniera puntuale e quindi probabilmente è da escludere una responsabilità sotto il profilo penale degli operatori del mattone, con riguardo all'assenza dei requisiti d'insonorizzazione delle murature.

CONCLUSIONI

La mancanza dei requisiti di insonorizzazione acustica delle murature in spregio a quanto stabilito dal D.P.C.M. 5.12.1997, rappresenta senz'altro per le costruzioni una mancanza di qualità delle stesse, un vizio occulto, in quanto invisibile.

Alla stregua degli altri vizi fa sorgere una responsabilità in capo al costruttore, in capo al direttore dei lavori e in capo anche al venditore e talvolta in capo a chi ha fornito i materiali.

Abbiamo visto che i rimedi:

- a) contro l'appaltatore possono essere la realizzazione di opere idonee all'eliminazione dei vizi, la riduzione del prezzo, la risoluzione del contratto e in ogni caso il risarcimento del danno;
- b) contro il direttore dei lavori e/o progettista il risarcimento del danno;
- c) contro il venditore possono essere la riduzione del prezzo (si sta affermando anche la possibilità di condanna alla eliminazione di vizi), la risoluzione del contratto e in ogni caso il risarcimento del danno.

Nel caso che qui ci occupa, per evitare responsabilità di alcun genere, è opportuno che nelle nuove costruzioni venga rilasciato il certificato di isolamento acustico dei fabbricati, sulla base di prove fatte ad opera ultimata.

E' chiaro che, trattandosi, comunque di una normativa molto recente, la Giurisprudenza sia di merito, sia di legittimità sul punto non sono ancora consolidate, e permane l'incertezza sulle singole responsabilità degli operatori del settore, nonché sulle relative conseguenze.

Udine 26/01/2006

- avv. Roberto Battistutta -