

## COMUNICAZIONE DELLA COMMISSIONE ACUSTICA

**OGGETTO: Legge 7 Luglio 2009, n. 88 “Disposizioni per l’adempimento di obblighi derivanti dall’appartenenza dell’Italia alle Comunità europee – Legge comunitaria 2008”.**

Il giorno 14 Luglio 2009 è stata pubblicata in Gazzetta Ufficiale la Legge in oggetto e secondo quanto indicato sul sito della stessa Gazzetta, entrerà in vigore mercoledì 29 Luglio.

### **Art. 11**

**(Delega al Governo per il riordino della disciplina in materia di inquinamento acustico)**

In esso viene indicata la necessità di riscrivere i Decreti correlati con l’inquinamento acustico e vengono riportate alcune indicazioni inerenti l’applicazione del **DPCM 5-12-1997 “Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici”**.

Di particolare rilevanza appare quanto riportato dal seguente 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), 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”.**

Per chiarire meglio quali siano le ripercussioni derivanti dell’approvazione della succitata legge sulla nostra attività professionale, la Commissione Acustica prima di dare indicazioni in merito, ha ritenuto opportuno consultare lo studio legale che assiste il nostro Ordine.

Si allega copia del parere legale.

Visto l’articolo 11 della Legge in oggetto e alla luce di quanto pervenuto dall’Avv. Jan Czmlil, i membri della Commissione Acustica ritengono doveroso sottolineare ai colleghi quanto segue:

- 1) Il DPCM 5-12-1997 non viene abrogato, gli edifici devono quindi essere ancora costruiti rispettando i limiti in esso contenuti e i Comuni devono continuare a richiederne il rispetto (restano quindi validi calcoli previsionali ed eventuali prove in opera previste nei regolamenti comunali).

- 2) Il tecnico che a fine lavori o per la richiesta dell'abitabilità dichiara di avere rispettato il DPCM 5-12-1997 senza che in realtà ciò sia stato fatto, assevera comunque il falso nei confronti dell'Amministrazione Pubblica.
- 3) Per riuscire a rispettare i limiti del DPCM 5-12-1997 è consigliabile sempre attenersi alla seguente procedura:
  - Progetto dell'isolamento acustico (redatto da un tecnico competente in acustica) in collaborazione con il progettista architettonico, quello strutturale e l'impiantista;
  - Organizzare un incontro di formazione con i dipendenti delle imprese che andranno a realizzare l'opera (in particolare con quelli che lavoreranno nel cantiere durante le fasi più delicate per l'isolamento acustico);
  - Effettuare la direzione lavori acustici con particolare riguardo durante e dopo la posa degli isolanti, l'installazione degli infissi e degli elementi che possano interferire o inficiare l'isolamento acustico;
  - Eseguire il collaudo acustico in opera, quale unico metodo atto a certificare il rispetto o meno dei limiti del DPCM.
- 4) Le valutazioni di clima acustico e impatto acustico non sono interessate dalla Legge in oggetto.
- 5) I contenziosi fra privati per il mancato rispetto del DPCM 5-12-1997 potranno avere seguito solo se riferiti a rapporti già in essere prima dell'entrata in vigore della legge.
- 6) Da quanto già esposto, appare chiara la finalità del legislatore di limitare il numero di contenziosi e favorire il reinserimento nel circuito del mercato immobiliare di un certo numero di edifici che erano rimasti in carico alle imprese per il mancato rispetto dei requisiti acustici. Come già detto però la legge in oggetto non va a sanare gli aspetti legati all'asseverazione necessaria per la concessione dell'abitabilità. Verranno quindi commercializzati degli edifici che resteranno comunque di serie B, viziati da una falsa dichiarazione di rispetto del DPCM o dalla mancanza dell'abitabilità, con prestazioni acustiche scarse e con la prospettiva di essere ulteriormente penalizzate da una prossima normativa basata su una classificazione acustica degli edifici (in via di completamento) finalizzata a raggiungere livelli di isolamento acustico superiori a quelli del DPCM ed in linea con le normative europee.
- 7) Si invitano quindi i colleghi a non accondiscendere alle richieste che possano pervenire da imprese senza scrupoli che in forza di questa legge e con il solo scopo di limitare i costi di costruzione, vogliano realizzare edifici senza alcun tipo di isolamento acustico. Al contrario, è opportuno e consigliabile che i colleghi facciano sempre ricorso a tutta la loro

professionalità e autorevolezza per promuovere presso le imprese con cui collaborano l'applicazione nelle loro realizzazioni di tutte le norme di buona tecnica (e quindi anche quelle relative all'isolamento acustico).

Per ogni necessità in ambito acustico, i colleghi possono rivolgersi direttamente alla presente Commissione.

Il responsabile della Commissione Acustica

Ing. Luca Albini

## STUDIO LEGALE ASSOCIATO

Avv. Quarto Montebelli · Avv. Massimo Battazza · Avv. Simone Tornani · Avv. Manuela Izzo · Avv. Jan Czml

Via Bufalini n.58 – 47900 Rimini - Italia  
Tel. 0541/56585 – 56215 – Fax 0541/55528  
e-mail: [info@montebellieassociati.com](mailto:info@montebellieassociati.com)

### TELEFAX

**MITTENTE:** Avv. Jan Czml

**DESTINATARIO:** Spett.le Ordine degli Ingegneri della Provincia di Rimini                      **0541/52420**

**DATA:** 16.7.2009

**N° DI PAGINE INCLUSA LA PRESENTE:** 3

**OGGETTO:** Nuova normativa in materia di requisiti acustici passivi degli edifici

Le informazioni contenute in questo telefax e negli eventuali allegati, sono riservate e destinate esclusivamente alla persona sopraindicata. Si notifica a chi legge il presente avviso - se non è l'effettivo destinatario o se la presente comunicazione è pervenuta per errore - che è proibito leggere, copiare, usare o diffondere il contenuto di questo telefax e degli eventuali documenti allegati senza autorizzazione a sensi dell'art. 616 codice penale (violazione, sottrazione e soppressione di corrispondenza).  
Se avete ricevuto questo messaggio per errore, siete pregati di rispedirlo al mittente, informandoci immediatamente e distruggendo il contenuto di questo telefax e gli eventuali documenti allegati.

In risposta al quesito postomi circa l'impatto della Legge comunitaria 2008 sul D.P.C.M. del 5.12.1997 (attuativo della legge 447/1195), coerentemente a quanto contenuto nella circolare allegatami, sono a precisare quanto segue:

- 1) Il provvedimento detta le disposizioni necessarie per adempiere agli obblighi derivanti dall'appartenenza dell'Italia all'Unione Europea.
- 2) Tra le misure di interesse per il settore immobiliare è stato previsto il riordino della normativa sull'inquinamento acustico.
- 3) L'articolo 11, comma 5 del provvedimento stabilisce la temporanea sospensione della disciplina relativa ai requisiti acustici passivi degli edifici e dei loro componenti nei rapporti giuridici tra privati (ed in particolare nei rapporti tra costruttore o venditore ed acquirente dell'immobile) sorti successivamente alla data di entrata in vigore della legge.
- 4) Ne consegue che:
  - a) **per quanto riguarda gli edifici già costruiti alla data di entrata in vigore della legge ma non ancora fatti oggetto di rapporti contrattuali**, il privato non potrà più far valere in un eventuale giudizio le norme contenute nella legge 447/1995 e nel

D.P.C.M. 5.12.1997, che impongono di tenere conto, al momento della progettazione e della costruzione di un nuovo edificio, di determinati limiti di rumorosità;

- b) di fatto, la norma elimina la possibilità per i futuri acquirenti di immobili già costruiti senza il rispetto della normativa dettata dal citato D.P.C.M. di far valere tale carenze contro il venditore, il costruttore e gli altri soggetti eventualmente responsabili, come ad esempio i tecnici (l'art. 11, comma 5 fa infatti generico riferimento ai rapporti "*tra privati*").
- 5) L'innovazione legislativa non opera, come s'è detto, su tutti i rapporti, ma solo su quelli che sorgeranno dopo l'entrata in vigore della legge comunitaria.
- 6) La norma non opera, inoltre, nei rapporti tra costruttore e pubbliche amministrazioni (Comune, Arpa, Asl), ma solo tra venditore e acquirente e più in generale "*tra privati*". Quindi coloro che hanno già contestazioni in corso con il venditore/costruttore, possono continuare a invocare l'applicazione dei limiti posti dal D.p.c.m. 5 dicembre 1997.
- 7) **L'art. 11 NON abroga il DPCM 5-12-1997.**
- 8) Il Decreto resta in vigore **e quindi gli edifici devono ancora essere costruiti rispettando i limiti in esso definiti.**
- 9) In particolare i Comuni devono comunque richiedere il rispetto dei limiti di legge (restano quindi validi calcoli previsionali ed eventuali prove in opera richieste nei regolamenti comunali).
- 10) Il quinto comma dell'art. 11 è di fatto retroattivo, in quanto dal tenore letterale della disposizione emerge **una sostanziale sanatoria** (limitatamente ai rapporti tra i privati) **per quelle costruzioni già eseguite, ma non ancora vendute o promesse in vendita alla data di entrata in vigore della nuova legge**; una sanatoria quindi che guardando al passato, per ciò che concerne le costruzioni, risulta appunto retroattiva, ferma ovviamente restando la sua applicabilità ai soli rapporti contrattuali futuri.

### **LE IMPLICAZIONI E LE CONSEGUENZE DELLA NORMA**

L'intervento normativo ed in particolare il previsto regime transitorio, è essenzialmente finalizzato alla eliminazione del contenzioso tra privati, mantenendo tuttavia in vigore la norma nei rapporti con la P.A.

Occorre peraltro precisare che proprio in relazione all'applicabilità della norma ai soli rapporti giuridici futuri, il contenzioso attualmente in essere dovrebbe continuare ad essere regolamentato alla stregua della normativa di cui al D.p.c.m.; il che peraltro creerebbe una

evidente disparità di trattamento tra chi ha acquistato il proprio alloggio prima dell'entrata in vigore della Legge comunitaria 2008 e chi l'ha invece acquistato solo in seguito.

Senza contare poi che la scarsa cura del nostro legislatore per la formulazione tecnica della norma, nonché i dubbi interpretativi che la nuova legge inevitabilmente concorrerà a determinare, potrebbero alla fine provocare l'insorgenza di un ulteriore contenzioso tra privati, in antitesi quindi rispetto a quella finalità deflattiva che la legge mirava (nelle intenzioni) a garantire.

In conclusione:

- A) rimangono fermi gli obblighi nascenti dalla normativa di cui alla legge 26.10.1995 n. 447 nei confronti della Pubblica Amministrazione; **pertanto i progetti dovranno rispettare i parametri ivi previsti;**
- B) nei rapporti tra privati (costruttori/venditori – acquirenti) viene fatta una distinzione temporale:
- rapporti sorti successivamente alla entrata in vigore della norma relativamente a edifici già realizzati: la normativa di cui alla legge 26.10.1995 n. 447 **non trova applicazione;**
  - rapporti sorti prima dell'entrata in vigore della legge: **trova ancora applicazione la citata normativa.**

\*\*\*

Resto ovviamente a Vs. disposizione per chiarimenti e quant'altro Vi occorresse.

I migliori saluti.

**Avv. Jan Czmil**

This document was created with Win2PDF available at <http://www.win2pdf.com>.  
The unregistered version of Win2PDF is for evaluation or non-commercial use only.  
This page will not be added after purchasing Win2PDF.