

Vale la normale tollerabilità

Fonti plurime. Approvate a fine 2018 le linee guida europee dell' Oms Negli ultimi mesi il panorama normativo e lo schema delle regole riguardanti l' acustica e la protezione degli immobili dal rumore si sono arricchiti di nuovi riferimenti. Le linee guida europee sul rumore ambientale, pubblicate dall' Organizzazione mondiale della sanità nell' ottobre 2018 hanno mostrato nuove evidenze di correlazione tra salute (fisica e mentale) ed esposizione al rumore prodotto dalle infrastrutture di trasporto (aereo, ferroviario e stradale) e da altre sorgenti come le attività del tempo libero e il rumore del vicinato. Ma quali sono i riferimenti da considerare nell' ordinamento legislativo e normativo italiano? L' articolo 32 della Costituzione stabilisce che la Repubblica tutela la salute come fondamentale diritto dell' individuo e interesse della collettività e la legge 447/95 definisce l' inquinamento acustico come introduzione di rumore tale da provocare fastidio o disturbo al riposo ed alle attività umane, pericolo per la salute, deterioramento dell' ambiente abitativo. A questa definizione possono riferirsi le azioni giuridiche di tutela della persona e della proprietà, espresse dall' articolo 844 del Codice civile, caposaldo della giurisprudenza sulle immissioni disturbanti, secondo cui il proprietario di un immobile deve impedire le immissioni di rumore provenienti dal fondo del vicino quando superano la normale tollerabilità. Il comma 746 della legge di bilancio 2018 rende esplicito il riferimento alla legge 447/95 e ai suoi decreti attuativi. Questo riferimento deve essere «fatto salvo» nell' accertare la normale tollerabilità, lasciando comunque ai giudici il compito di decidere se un determinato rumore, al pari di altre immissioni moleste (fumi, odori, polveri), anch' esse normate dall' articolo 844 del Codice civile, possiede caratteristiche di ampiezza, frequenza, continuità, impulsività tali da rappresentare una fonte di disturbo intollerabile per chi lo ascolta. Tra le norme che si uniscono alla legge 447/95 e agli articoli del Codice civile nella regolamentazione del rapporto tra rumore e valore degli immobili vi è la recente Uni 11728:2018 che riguarda la



pianificazione e la gestione del rumore prodotto dai cantieri. È una norma importante che disciplina i rapporti fra committente e appaltatore considerando la rumorosità delle attività di cantiere e i suoi effetti sugli ambienti abitativi. L' inserimento delle aree di cantiere nei contesti urbani determina infatti problematiche di impatto acustico e vibrazionale sugli immobili che si identificano come vere e proprie lesioni o come immissioni moleste che ne riducono il valore, riducendo il comfort per chi li abita. Considerando che i tempi di permanenza dei grandi cantieri in prossimità di aree abitate spesso si prolungano oltre il previsto, si può con gli strumenti dell' estimo quantificare un significativo deprezzamento degli immobili impattati dal cantiere. Questo può essere temporaneo (si pensi ai minori introiti di locazione derivanti da mancato o ridotto utilizzo dell' immobile) o assoluto (invecchiamento del bene). Nel caso di cantieri che riqualificano l' area ove insiste l' immobile impattato, si può ovviamente considerare anche un possibile incremento di valore successivo alla realizzazione dell' opera oggetto di cantierizzazione impattante. Il completamento dell' opera può determinare un miglioramento della fruibilità del bene (nuovi servizi, trasporti, riqualificazione dell' area) e può rappresentare una parziale compensazione del deprezzamento che è comunque proporzionale al tempo di permanenza del cantiere e alle capacità di resistenza e resilienza di chi abita nell' immobile o lo utilizza nelle condizioni di sofferenza acustica che il cantiere inevitabilmente determina. © RIPRODUZIONE RISERVATA.