

FEDERCONSUMATORI
Seminario del 29 giugno 2006
Avv. Simona Oleari

L'oggetto del mio intervento è mirato ad individuare, alla luce della normativa vigente in materia di inquinamento acustico ed in particolare alla luce del D.P.C.M. 5/12/1997 che è stato recepito nel regolamento di igiene ed edilizio del Comune di Pistoia, le forme concrete di tutela che il consumatore ed utente che intenda acquistare un immobile o che l'immobile l'abbia già acquistato possa invocare contro il rischio che il bene oggetto di acquisto non sia a norma, ovvero non rispetti i parametri stabiliti dal d.p.c.m. 5/12/1997.

Perché è importante tutelare in questo senso il cittadino? Perché, come è emerso da questo seminario, sebbene la legislazione ambientale, almeno fino a qualche anno fa, abbia considerato il rumore un fattore di minore importanza e di minore incidenza sulla salute dell'uomo rispetto ad altri fattori, studi recenti hanno scientificamente dimostrato esattamente il contrario. Un ambiente adeguatamente isolato da rumori esterni e, comunque, protetto acusticamente rappresenta il presupposto indispensabile ed imprescindibile per garantire all'uomo una buona qualità di vita e una condizione di benessere sia psichico che fisico. Una necessità, dunque, da cui il cittadino non può prescindere. E' importante insistere su questo aspetto, perché, a differenza di quello che credono in molti, vivere in un ambiente adeguatamente protetto sotto il profilo acustico non significa semplicemente "vivere più tranquilli", più serenamente, ma significa essenzialmente vivere in salute! Basta pensare a ciò che recenti ricerche in campo medico hanno appurato sugli effetti del rumore sulla salute umana e cioè che l'inquinamento acustico dell'ambiente in cui viviamo e, soprattutto dell'ambiente abitativo è una concausa di fenomeni come insonnia, riduzione della concentrazione, difficoltà della comunicazione, problemi cardiocircolatori etc. Questo il motivo per cui dovrebbe esserci una sensibilizzazione maggiore di fronte a questo tipo di problematiche non solo del cittadino che deve, in qualche modo, tutelarsi ma anche di coloro che per le funzioni pubbliche e di controllo sulla salute pubblica che svolgono dovrebbero farsi portavoce dell'interesse primario della collettività a vivere in un ambiente salubre in tutti i sensi.

2. Quali sono, dunque, le forme di tutela che il cittadino può invocare contro il rischio di inquinamento acustico sia sotto il profilo delle immissioni rumorose intollerabili secondo la disciplina codicistica a tutela della proprietà ex art. 844 c.c. (disciplina che opera orizzontalmente nell'ambito dei rapporti tra privati) sia sotto il profilo dell'inosservanza del DPCM, ovvero della normativa pubblicistica che, a differenza della prima, opera verticalmente nell'ambito dei rapporti tra cittadino e Pubblica Amministrazione?

FEDERCONSUMATORI
Seminario del 29 giugno 2006
Avv. Simona Oleari

Intanto si deve rilevare che mentre la tutela pubblicistica s'ispira al principio della ammissibilità, quella privatistica al principio della normale tollerabilità.

Brevemente, per quanto concerne la disposizione contenuta nella norma di cui all'art. 844 c.c., ci limitiamo ad osservare come in campo privatistico non esista una disciplina specifica sull'immissione rumorosa, poiché, appunto, esiste solamente la norma citata che considera genericamente tutte le possibili immissioni in alienum e fra esse, anche quelle di rumore. Recita, in particolare, l'art. 844: *“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 tenere conto della priorità di un determinato uso”* . In buona sostanza, non esiste nel codice una misura in base alla quale stabilire aritmeticamente il limite di tollerabilità delle immissioni, giacché in questa materia domina il criterio di relatività e del caso per caso, essendo affidato al Giudice di merito un compito moderatore ed equilibratore, da esercitarsi di volta in volta, con equo e prudente apprezzamento, nel quadro delle direttive di legge, in relazione alle singole situazioni particolari e all'entità degli interessi in conflitto e tenuto conto altresì delle esigenze della convivenza sociale e della funzione sociale della proprietà, nonché riguardo alle condizioni dei luoghi e alle attività normalmente svolte in un determinato contesto produttivo sia al sistema di vita e alle correnti abitudini della popolazione nel presente momento storico.

Non integra, dunque, la norma un precetto in quanto non stabilisce un comportamento doveroso che consenta una predizione degli effetti, accompagnata da sanzioni.

Al contrario, il legislatore del 1995 ha seguito la più empirica tecnica legislativa che si potesse immaginare: quella di definire l'immissione rumorosa in relazione agli effetti che provoca, a loro volta individuati facendo ricorso, per accumulo, alle nozioni atecniche e meramente descrittive di “fastidio”, “disturbo del riposo”, “disturbo alle attività umane” etc., perseguendo, in tal modo, finalità di interesse pubblico tese ad assicurare alla collettività livelli minimi di quiete oltre che di tutela della salute. Potremmo dire che la normativa pubblicistica che fa capo alla legge quadro 447/95 tutela la persona in quanto l'inquinamento acustico sia tale da generare effetti pregiudizievoli per la salute umana o tale da interferire con la legittima fruizione dell'ambiente abitativo. Ma la tutela cessa nel momento in cui il livello di ammissibilità normativamente fissato risulti essere stato rispettato dopo esser stato rilevato con le metodiche previste. L'art. 844 c.c. tutela, invece, il

FEDERCONSUMATORI
Seminario del 29 giugno 2006
Avv. Simona Oleari

soggetto in quanto individuo – vittima di immissioni intollerabili tanto da assumere come finalità l'effetto dell'immissione solo dal punto di vista del soggetto passivo, e, quindi prescinde dal rilievo pubblicistico delle stesse. Mentre, in buona sostanza, destinatario della norma di cui all'art. 844 c.c. è il giudice e destinatari solo indiretti, in quanto tenuti al rispetto della pronuncia giudiziale, sono i cittadini, destinatari della normativa pubblicistica che fa capo alla legge quadro 447/95 sono i vari enti pubblici la cui competenza è fissata ex art. 117 della Costituzione dalla legge stessa.

I due piani, dunque, non solo sono diversi nella finalità delle norme, ma sono anche autonomi nel senso che immissioni acustiche, sotto il profilo privatistico, possono ritenersi intollerabili indipendentemente dai limiti fissati dalle norme di carattere generale.

3. Detto questo, torniamo allora a focalizzare l'attenzione sulla normativa pubblicistica oggetto dell'odierno seminario per individuare concretamente gli strumenti di tutela del consumatore sia nel caso in cui il DPCM 5/12/97 sia stato recepito all'interno dei regolamenti edilizi comunali sia nel caso in cui la normativa non sia stata ancora recepita, tenendo conto, per quanto possibile, delle difficoltà e dei problemi interpretativi nonché di risoluzione degli aspetti tecnici ed economici che sono conseguiti all'applicazione del D.P.C.M. Si tenga presente, al riguardo, che ad oggi non sono stati emanati decreti ministeriali sui criteri di progettazione, esecuzione e ristrutturazione degli edifici previsti dalla legge quadro 447/95.

Se, dunque, ogni dubbio può dirsi superato quando si è in presenza del regolamento edilizio comunale che recepisca il D.P.C.M., nelle ipotesi in cui ciò non si fosse verificato (e i comuni che non o hanno recepito sono molti), certi problemi sono destinati a rimanere e a suscitare polemiche ed incertezze anche in punto di tutela del consumatore.

L'ottica del consumatore, dunque, di fronte alla primaria necessità di tutelare il proprio diritto di abitare in ambienti acusticamente protetti e, comunque, di vedere rispettata la normativa in punto di determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici, deve essere diretta essenzialmente a superare ma potremmo anche dire aggirare, per quanto possibile, tali difficoltà.

La soluzione ottimale, in questi casi, è quella di far rientrare nell'ambito della contrattazione privata, anche sotto forma di tutela preventiva, il DPCM. Si verrebbero, in tal modo, a creare per il consumatore le condizioni ottimali per tutelare la propria posizione giuridica a fronte della violazione del DPCM.

FEDERCONSUMATORI
Seminario del 29 giugno 2006
Avv. Simona Oleari

A tal fine, il consumatore potrà, per esempio, rivolgersi ed affidarsi ad un tecnico competente già nella fase di progettazione dell'edificio. Abbiamo sentito, infatti, come la realizzazione di immobili conformi al DPCM abbia la sua fase iniziale, per dir così, già al momento della progettazione.

Già in questa prima fase, dunque, è auspicabile che il soggetto-consumatore si rivolga ad un tecnico di sua fiducia affinché, tenuto conto delle esigenze del committente, predisponga un progetto acustico che rispetti i dettami di cui al DPCM, ovvero che assicuri livelli di protezione acustica in grado di soddisfare i requisiti della normativa in materia di inquinamento acustico e, comunque, le esigenze e le aspettative del consumatore.

In questo modo, come abbiamo già precisato, il privato è in grado di avvalersi sempre e comunque del DPCM anche nel caso in cui non sia ancora stato recepito all'interno del regolamento edilizio e/o di igiene del Comune, ottenendo come risultato pratico quello di mettersi al sicuro dal rischio di ritrovarsi proprietario di un immobile non conforme alla legge senza possibilità di tutelarsi in alcun modo.

Sempre in via preventiva, il consumatore potrà optare per l'inserimento nell'ambito del contratto di appalto e nel capitolato ad esso allegato e/o nel contratto di compravendita di specifiche clausole di garanzia sul rispetto del DPCM.

In tutti questi casi, in ipotesi di mancato adempimento agli obblighi contrattuali da parte dell'appaltatore o del venditore, il consumatore potrà far accertare giudizialmente l'inadempimento contrattuale ed ottenere, per l'effetto, ove possibile la conformità dell'immobile a spese della controparte, ovvero, un congruo risarcimento.

Non sempre, tuttavia, il consumatore è in grado di tutelarsi in via preventiva attraverso il richiamo nell'ambito della contrattazione privata del DPCM.

Problemi, di fronte a questa evenienza, non sussisteranno (o non dovrebbero sussistere) ove DPCM sia stato recepito all'interno dei regolamenti edilizi del Comune. Diversamente in ipotesi contraria.

In quest'ultimo caso, considerando che il DPCM è norma pubblicistica destinata agli enti pubblici, vi è il rischio concreto che il diritto del consumatore al rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici non possa trovare alcuna valida forma di tutela.

FEDERCONSUMATORI
Seminario del 29 giugno 2006
Avv. Simona Oleari

Diversamente, in caso di recepimento, il consumatore che avrà accertato la non corrispondenza del proprio immobile ai dettami di cui al DPCM - sempre eventualmente attraverso il conferimento dell'incarico ad un tecnico di fiducia o ai competenti uffici della Asl a ciò attrezzati che verifichi/no la difformità - potrà senz'altro invocare la disciplina codicistica in tema di "garanzia per vizi".

Il bene acquistato non conforme ai requisiti acustici passivi degli edifici, infatti, sarà un bene, secondo la definizione offerta dal Codice Civile "viziato" ovvero *inidoneo all'uso a cui è destinato o di valore sensibilmente inferiore*. Potrà, dunque, il privato invocare l'applicazione delle disposizioni del codice civile (artt. 1490-1497) in punto di responsabilità del venditore, ove, appunto chi ha venduto l'immobile sia un privato o anche il costruttore in veste di venditore e non anche di appaltatore, oppure l'applicazione delle disposizioni del codice civile (artt. 1667-1673) in punto di responsabilità dell'appaltatore, ove il privato in veste di committente abbia affidato ad una impresa appaltatrice l'incarico di edificare l'immobile. Si tratta di garanzie diverse, ma molto simili.

Trattandosi di "vizi occulti" ovvero non palesi e/o di immediata percezione, il soggetto, in caso di responsabilità del venditore, potrà denunciare i vizi entro otto giorni dalla scoperta ed intentare causa nei confronti del venditore entro il termine prescrizione di un anno dalla consegna dell'immobile. L'azione, naturalmente, sarà finalizzata ad ottenere la riduzione del prezzo dell'immobile ed il risarcimento dei danni patiti in conseguenza dell'inadempimento.

Ove il soggetto, invece, abbia a che fare con l'appaltatore, in tal caso, i vizi dell'immobile saranno denunciabili entro 60 giorni dalla scoperta e l'azione esperibile nel termine prescrizione di 2 anni dalla consegna dell'immobile. Gli effetti sono i medesimi: riduzione del prezzo e risarcimento dei danni. La denuncia dei vizi in entrambe le ipotesi non è necessaria se il venditore o l'appaltatore ha riconosciuto i vizi, oppure ha agito in modo tale da nasconderli. Qualcuno si domanderà: ma quando scatta la garanzia? In che modo, cioè, si individua il momento della scoperta dei vizi da cui, come abbiamo ricordato, decorrere il termine di decadenza per la denuncia? La Cassazione ha chiarito che il momento della scoperta del vizio non coincide necessariamente con quello in cui il committente si accorge semplicemente di sentire rumori indesiderati, ovvero si rende conto di una certa inadeguatezza dell'immobile dal punto di vista acustico. Il momento della scoperta del vizio, secondo la suprema corte, è quello in cui ragionevolmente si consolida la certezza che il vizio o il difetto dell'immobile è riconducibile alla non conformità dello stesso al DPCM. Sarà, dunque, necessaria la perizia di un tecnico specializzato che confermi il "sospetto" del privato.

FEDERCONSUMATORI
Seminario del 29 giugno 2006
Avv. Simona Oleari

Prima di passare a trattare sui possibili rimedi ai vizi dell'opera, mi preme soffermarmi, seppur brevemente, sulla previsione di cui all'art. 1669 c.c. in punto di responsabilità dell'appaltatore, laddove viene contemplata l'ipotesi di "gravi difetti" dell'immobile. Siamo in presenza di gravi difetti, secondo la statuizione contenuta nell'art. 1669 c.c., quando l'edificio *per vizio del suolo o per difetto della costruzione, rovina in tutto o in parte o presenta evidente pericolo di rovina o gravi difetti*. In tal caso, la denuncia dei vizi potrà effettuarsi nel termine di dieci anni dal compimento dell'opera con conseguente termine annuale di prescrizione per l'azione contrattuale. L'interesse pubblico posto alla base della norma di cui all'articolo 1669 c.c. è stato rimarcato dalla giurisprudenza che ha sancito l'inderogabilità di detta garanzia: ne consegue che anche se le parti dovessero accordarsi diversamente in sede contrattuale, ad esempio per un termine di garanzia quinquennale, tale accordo sarebbe nullo anche ai sensi dell'art. 1669 c.c., senza dover ricorrere alle pur efficaci norme di tutela dei consumatori concernenti le clausole vessatorie. Se, dunque, partiamo dal presupposto che un ambiente abitativo non conforme alla normativa acustica, ovvero non protetto adeguatamente dal punto di vista acustico incida pesantemente sulla salute dell'uomo, soprattutto nei lunghi periodi, ritengo che non possa escludersi a priori, ove, appunto, i livelli di protezione acustica dell'immobile siano ben lontani dalle prescrizioni del DPCM tali da rendere l'edificio assolutamente inidoneo all'uso cui è destinato per non dire praticamente in vivibile, che la non conformità dell'edificio al DPCM stesso possa costituire una vera e propria ipotesi di GRAVE DIFETTO dell'immobile ex art. 1669 c.c. con tutte le ovvie conseguenze del caso.

Naturalmente, tutte le considerazioni sopra svolte in tema di "inadempimento contrattuale" e "garanzia per vizi" debbono, a mio avviso, estendersi anche in danno del progettista al quale sia stato affidato il compito di predisporre un progetto acustico atto a rendere conforme l'immobile alle prescrizioni del DPCM e che si sia reso inadempiente anche solo per imperizia all'obbligo contrattualmente assunto.

Vediamo, allora, più concretamente quali sono i possibili rimedi ai vizi dell'opera. Il consumatore ha, sostanzialmente, due possibilità: la prima è di pretendere l'eliminazione del vizio, naturalmente a spese del venditore e/o appaltatore oltre ai danni subiti (esatto adempimento). La seconda è chiedere la riduzione del prezzo da pagare o pagato e il risarcimento degli eventuali danni (azione estimatoria o quanti minoris) in rapporto alla minore utilità offerta dalla cosa al compratore. Vi sarebbe, anche una terza ipotesi, di sicuro la meno praticata, che è quella di chiedere la risoluzione del contratto (azione redibitoria) e la restituzione del prezzo con obbligo di restituzione della cosa acquistata. Tale ultima soluzione,

FEDERCONSUMATORI
Seminario del 29 giugno 2006
Avv. Simona Oleari

tuttavia, esclude la possibilità di chiedere l'azione estimatoria se non in via subordinata. Naturalmente la prima soluzione prospettata sarebbe preferibile, ove vi fossero le condizioni tecniche e strutturali per procedere in tal senso. Ma come molti di voi già sapranno, è quasi sempre impossibile rendere un immobile conforme alla normativa di cui al DPCM una volta che l'immobile sia già stato costruito. Peraltro, i costi per rendere conforme l'immobile, ove anche non vi siano ostacoli di ordine strutturale, sarebbero rilevanti. Rimane, spesso, come unica possibilità per il consumatore quella di far accertare la diminuzione del valore commerciale del proprio immobile ed ottenere, per l'effetto, un congruo risarcimento del danno patrimoniale subito. In tal caso, sarà affidato al prudente apprezzamento del Giudice il compito di quantificare la svalutazione immobiliare secondo criteri essenzialmente equitativi, non sussistendo, allo stato, parametri standardizzati da utilizzare per la determinazione del danno patrimoniale.

Abbiamo parlato genericamente di danno subito dal consumatore per effetto della non corrispondenza dell'immobile alle prescrizioni del DPCM 5/12/97 ed in particolare di danno patrimoniale, ovvero di una tipologia di pregiudizio economico che sia suscettibile di una qualche valutazione economica (si consideri al riguardo la svalutazione dell'immobile!). Ma limitare al danno patrimoniale il pregiudizio complessivamente inteso sofferto dal consumatore in conseguenza della violazione del DPCM sarebbe alquanto riduttivo. In molti casi, il danno può incidere pesantemente sul diritto del soggetto all'integrità psicofisica e comprende una pluralità di aspetti dallo stress alla malattia vera e propria, da invalidità temporanea ad una invalidità permanente, ad una diminuzione della vita di relazione.

In tutti questi casi si parla di danno biologico. Fino ad arrivare a comprendere nella categoria del danno non – patrimoniale, il danno morale. Ma limitare la trattazione anche di queste tematiche connesse al danno – non patrimoniale a brevi considerazioni sarebbe oltremodo riduttivo oltre che fuorviante nell'ottica della finalità di questo seminario. Augurandomi, dunque, di poter trattare in un prossimo incontro le tematiche e le problematiche relative al risarcimento del danno non patrimoniale, Vi ringrazio dell'ascolto e auguro a tutti una buona serata.