

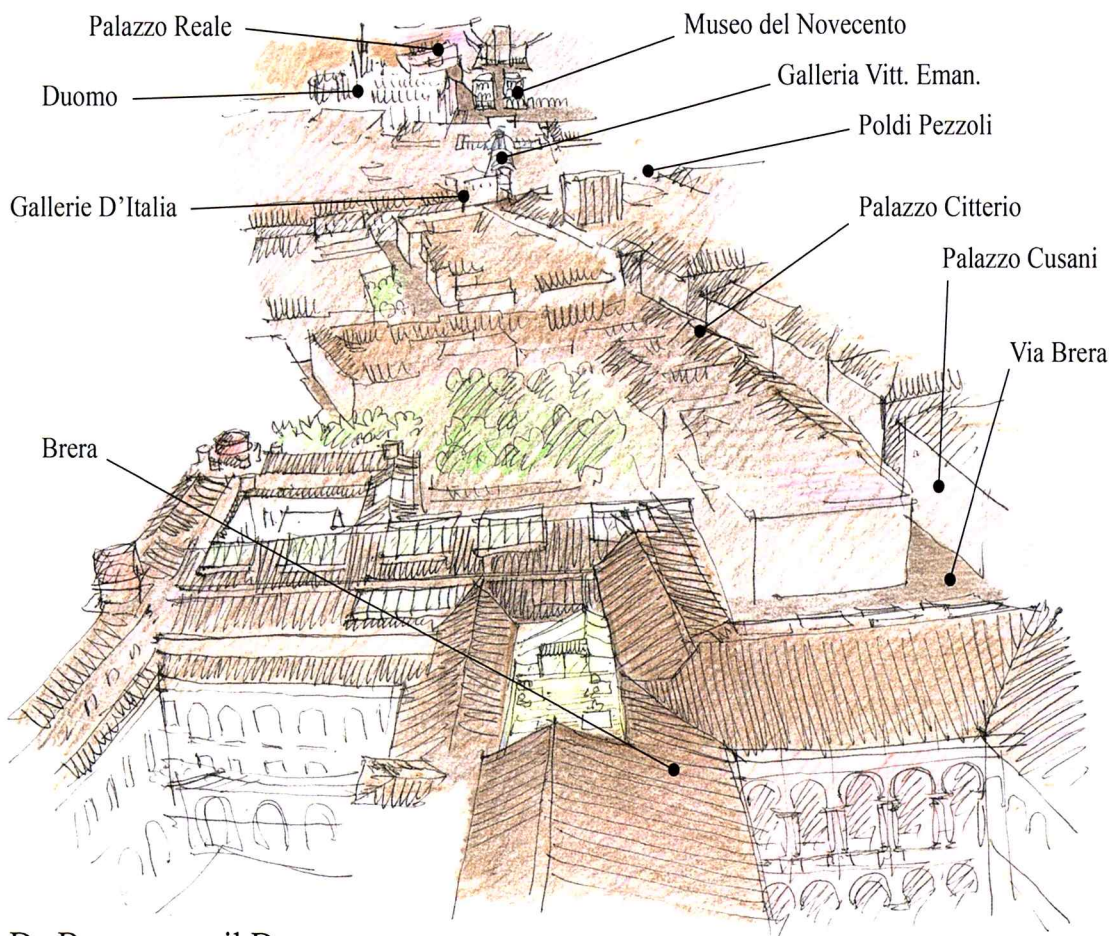
LA Proprietà edilizia



a cura di ASSEOEDILIZIA

Milano, il Museo diffuso, disegno di Alberico Barbiano di Belgiojoso

MILANO. IL "MUSEO DIFFUSO"



Da Brera verso il Duomo

n° 1 - 2 | 2025

*In collaborazione con l'annuario Italiano dell'Edilizia - Ed. Giuffrè
Pubblicazione bimestrale - Anno 29 - N. 1-2 2025 - sped. in abb. post. - 70% Filiale di Milano*

I bonus edilizi e la normativa nazionale sull'isolamento acustico degli edifici

Ezio Rendina, *Ingegnere*

Ogni anno sono numerosi gli interventi sul patrimonio edilizio, grazie anche ai bonus fiscali resi disponibili dallo Stato come il "Bonus Ristrutturazione", il "Bonus Facciate" e il "Bonus 110%". Tuttavia, occorre prestare attenzione perché questi interventi possono diventare l'oggetto di una causa legale, se non corredati da una completa e adeguata progettazione. Nel presente articolo si tratta nello specifico dell'isolamento acustico degli edifici.

Dal febbraio del 1998, ovvero dalla entrata in vigore del D.P.C.M. 5.12.1997, in Italia tutte le nuove costruzioni e le ristrutturazioni di edifici esistenti devono rispettare determinati valori minimi di isolamento acustico degli edifici, per qualsiasi destinazione d'uso, sia di isolamento dal rumore esterno (copertura e facciata), che l'isolamento tra unità immobiliari differenti, che il livello massimo di immissione sonora degli impianti a servizio dell'edificio stesso.

Quando si interviene sul patrimonio edilizio esistente, ad esempio modificando la facciata mediante un cappotto esterno o sostituendo i

serramenti esistenti con altri nuovi, quando si interviene su un solaio o quando si installa un condizionatore, occorre una certificazione acustica del progetto redatta da un Tecnico Competente in Acustica secondo il D.L. 42/2017 e, successivamente, occorre che le opere siano eseguite in modo coerente con il progetto stesso. Pertanto, è necessario che l'edificio ristrutturato abbia prestazioni di isolamento acustico conformi ai requisiti definiti dalla Legge.

Anche a livello locale, come ad esempio la Legge Regionale Lombarda 13/2001 all'articolo 7, dà delle prescrizioni in merito; specifica, infatti, che ogni intervento sul patrimonio edilizio esistente debba essere corredato dal progetto di un Tecnico Competente in Acustica e che i valori in opera debbano rispettare i limiti di cui al D.P.C.M. 5.12.97.

A fronte di quanto qui sopra riportato e considerando che la legge non ammette ignoranza, in caso di opere difformi i soggetti responsabili saranno i progettisti e, in egual misura, l'impresa che ha eseguito le opere difformi, oltre che la proprietà.

Presso i Tribunali sono numerose le cause che vedono convenuti i proprietari degli appartamenti nei quali sono state eseguite manutenzioni (più comunemente riguardanti interventi sui bagni, pareti interunità o pavimenti) e ricorrenti i vicini che lamentano disturbi da rumore. Questi problemi fanno parte dei "vizi gravi" dell'immobile e ne pregiudicano in modo sensibile il suo deprezzamento a partire dal -20%, in funzione dell'entità.

Inoltre, la mancanza di una progettazione acustica, pur non essendo un motivo esplicito di revoca del bonus edilizio, costituisce una non conformità dell'opera che potrebbe implicare la revoca dell'abitabilità, poiché i requisiti acustici costituiscono uno dei requisiti igienico-sanitari che rendono abitabile un immobile.

Infine, è opportuno precisare che l'ingegneria acustica è una materia scientifica che non può essere affidata ai rappresentanti di materiali per l'edilizia o alle imprese, poiché si basa su veri e propri calcoli analitici che occorre valutare a seconda del caso specifico.

