

Real Estate 24

Casa, il rumore riduce il valore del 10 per cento

Maria Chiara Voci — a pag. 16

Casa, il rumore riduce il valore del 10% e allunga la vendita

Inquinamento. Traffico urbano e movida determinano variazioni negative su prezzi e transazioni delle aree più esposte delle città. Diverse le soluzioni di isolamento acustico per facciate e appartamenti

Maria Chiara Voci

Roma, Torino, Milano. Ma anche Firenze, Bologna o Verona. Le città italiane sono ai primi posti nella classifica dei grandi centri europei afflitti dall'inquinamento acustico prodotto da traffico urbano (stradale, ferroviario o aereo).

Il monitoraggio Ue

A indicarlo è il monitoraggio della *European Environment Agency*: Roma è terza (dopo Londra e Parigi) per numero di abitanti sottoposti con continuità a un rumore che supera la soglia/limite dei 55 dB (decibel) per la fascia giorno-sera e di 50 dB per la notte, riportate nella direttiva europea per il rumore. Nella capitale, sono quasi 1,7 milioni gli abitanti costretti a fare i conti con un costante disturbo di sottofondo, causato principalmente dal passaggio di automobili e bus: una condizione che, sul lungo periodo, trasforma lo stress in patologia. Dall'acufene alla sordità fino a malattie cardiache e ischemie.

Non molto distanti dal primato negativo, a Torino e Milano sono quasi un milione i cittadini che si trovano ad affrontare il medesimo problema. Se nel periodo della pandemia, complice la riduzione degli spostamenti, abbiamo vissuto mesi di relativa calma, la situazione è di nuovo in rapido peggioramento. Più si avvicina l'estate,

più a motori, clacson e sferragliamento di tram si aggiunge l'irrisolta questione della movida notturna.

L'effetto sui valori immobiliari

Vittima della situazione non è solo la salute degli abitanti. Ma anche quella degli edifici. Una casa che affaccia su una via rumorosa o ubicata in un quartiere di movida rischia di subire un deprezzamento del valore fino al 10% e i tempi necessari per la vendita possono raddoppiare.

A dirlo, rispondendo a un preciso quesito posto da *Il Sole 24 Ore*, è l'Ufficio studi del gruppo Tecnocasa. Particolarmente sfavoriti sono, ovviamente, i piani bassi degli immobili. «A soffrire sono soprattutto i tagli più grandi — afferma Fabiana Megliola, responsabile dell'Ufficio studi — perché cresce il numero di famiglie che mettono in vendita alloggi in zone rumorose per spostarsi in altre più tranquille. Un discorso diverso riguarda invece le compravendite finalizzate a mettere a reddito l'unità, magari con finalità turistica, e quelle che coinvolgono gli acquirenti più giovani, per i quali la zona rumorosa non è un problema».

Analoga l'analisi che ci restituisce Insights, business unit di Immobiliare.it specializzata in studi e analisi di mercato. Passando sotto la lente di ingrandimento i valori di una serie di microzone a Roma e Milano note per traffico e movida (da Spagna, Traste-

vere, Testaccio o San Lorenzo a Porta Venezia, Garibaldi o Navigli) emerge che, pur in presenza di un mercato florido e che è al centro di un generale rialzo delle quotazioni, la domanda di case in vendita cala nelle zone più soggette a inquinamento acustico. Con l'eccezione di acquirenti giovani.

La tecnologia

La soluzione, per evitare lo stress e il deprezzamento di immobili, non è tuttavia solo evitare i quartieri rumorosi. La tecnologia, associata a una corretta progettazione dello spazio, fornisce un'altra via d'uscita.

«Dal punto di vista tecnico — spiega l'architetto Alessia Griginis, esperta di acustica e fondatore con Sabrina Canale di Vibes, società che lavora nello specifico in questo settore — esistono diversi modi per mitigare la propagazione del rumore in ambiente esterno e per proteggere gli ambienti abitativi. Soprattutto nelle nuove realizzazioni, l'isolamento acustico della facciata va progettato e va posta attenzione all'inserimento di componenti vetrate così come di piccoli elementi, quali bocchette e griglie di ventilazione,

elementi critici per proteggere gli ambienti interni dai rumori esterni. Ogni intervento, anche sull'esistente, deve comunque e sempre partire da una valutazione sul campo».

Sempre nelle nuove costruzioni, un suggerimento è quello di impostare in modo ragionato la distribuzione degli spazi abitativi interni.

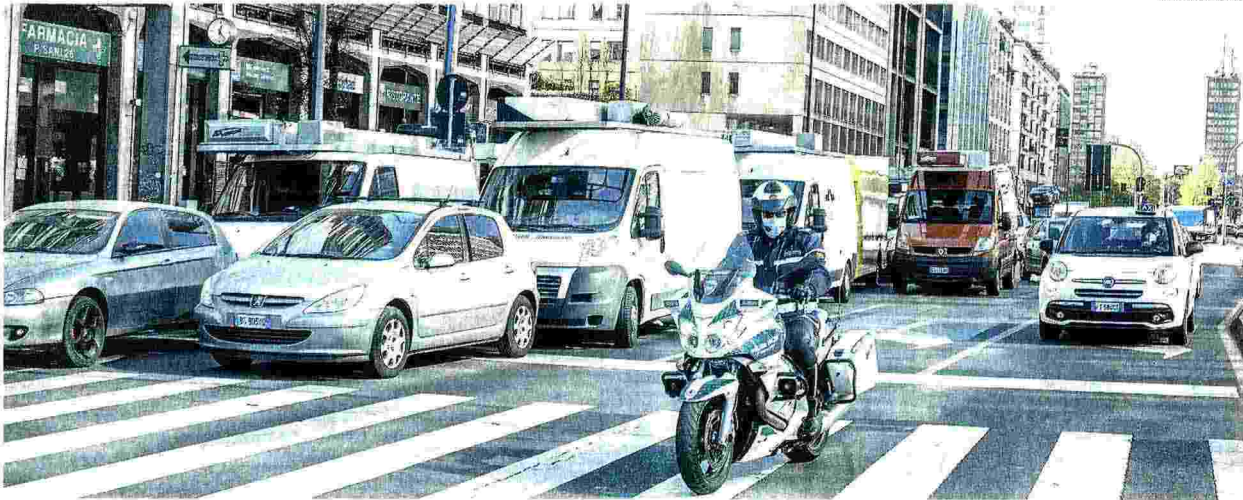
La prevenzione dell'inquinamento acustico non va, tuttavia, demandata ai soli privati, ma è materia di studio per le amministrazioni pubbliche. Che possono agire su più fronti: dall'inserimento del verde a quello di elementi che contribuiscono all'abbattimento dei disturbi, fino alla riqualificazione sui manti stradali.

«La struttura degli spazi urbani — prosegue l'architetto — influenza il campo sonoro che si genera in un territorio. Riqualificare sotto questo aspetto il paesaggio significa spesso migliorare anche l'estetica della città. Ma non solo. In una logica di progettazione integrata, il suono può diventare addirittura da elemento da cui difendersi, a stimolo positivo per gli abitanti. I principi del *Soundscape* ci insegnano che la percezione di suoni e dei rumori nello spazio permette di migliorare la conoscenza che abbiamo di un contesto e di aumentare il senso di sicurezza e piacevolezza nello stare in un luogo. Se ben gestito, il negativo può diventare positivo. Ma occorre una strategia».



La riqualificazione dei manti stradali, il verde, i materiali edili: serve una strategia integrata nei progetti Pa

© RIPRODUZIONE RISERVATA



#MAGOECONOMICA

Acustica
Le città italiane sono tra le più inquinate d'Europa



CHI CI PERDE
A soffrire di più piani bassi e tagli grandi perché le famiglie optano per zone più tranquille