
FOCUS

Facciate: distacco del rivestimento

Costituiscono gravi difetti quelli che possano pregiudicare la sicurezza o la stabilità del fabbricato e quelli da cui derivi apprezzabile danno alla funzione economica dell'edificio stesso. Il disfacimento del rivestimento plastico esterno del condominio costituisce un grave difetto ai sensi dell'art. 1669 cod. civ. con la conseguenza che il costruttore è tenuto a risarcire i condomini.

Partendo dall'analisi di una pronuncia (Cass. civ., sent. n. 22788/2019), vediamo anche quali sono le cause e le tipologie di degrado.

Gravi difetti
e responsabilità

Cause e tipologie
di degrado

Contributo a cura di

**Angelo Pesce
e Maurizio Tarantino**

FACCIATA

Distacco del rivestimento plastico dalla facciata del condominio: cause e tipologie di degrado

Costituiscono gravi difetti quelli che possano pregiudicare la sicurezza o la stabilità del fabbricato, e quelli da cui derivi apprezzabile danno alla funzione economica dell'edificio stesso. Il disfacimento del rivestimento plastico esterno del condominio costituisce un grave difetto ai sensi dell'art. 1669 cod. civ.

Maurizio Trantino

Avvocato

Angelo Pesce

Esperto tecnico

La vicenda

Il condominio citava Tizio a comparire dinanzi al tribunale. In particolare, parte attrice deduceva che lo stabile condominiale, di cui il convenuto era stato costruttore e poi alienante delle singole unità immobiliari, presentava evidenti segni di disfacimento del rivestimento plastico esterno; che il disfacimento era da ascrivere alla scarsa qualità dei materiali impiegati ed all'imperfetta posa in opera. Chiedeva accertarsi la responsabilità ex art. 1669 cod. civ., del convenuto e pronunciarsene condanna al risarcimento dei danni. Sia in primo che in secondo grado, i giudici condannavano il convenuto a pagare al condominio attore, a titolo risarcitorio, la somma di € 23 mila.

In particolare, secondo la Corte territoriale, le infiltrazioni riscontrate, estese ad ampia porzione della facciata dello stabile condominiale era da ascrivere "alla circolazione

d'acqua all'interno della muratura dovuta a difetti costruttivi" che davano senz'altro luogo all'operatività della garanzia ex art. 1669 cod. civ.

I motivi di ricorso

Il costruttore ha proposto ricorso in cassazione eccependo che i pretesi vizi interessavano esigue porzioni della facciata dello stabile, ovvero parti decorative ed ornamentali e non già strutturali, sicché non importavano menomazione alcuna della concreta funzionalità dell'immobile.

Inoltre, il decadimento del rivestimento plastico non era da ricondurre ad infiltrazioni all'interno della muratura, ma all'incuria e all'ordinaria usura, accentuata, quest'ultima, dalla vicinanza del mare.¶

Il ragionamento della Cassazione

Preliminarmente, i giudici di legittimità hanno osservato che ai fini della responsabilità dell'appaltatore prevista dall'art. 1669 cod. civ., costituiscono gravi difetti dell'edificio quelli costruttivi, che possano pregiudicare la sicurezza o la stabilità del fabbricato, e quelli da cui derivi apprezzabile danno alla

TABELLA RIEPILOGATIVA

Oggetto della pronuncia	Disfacimento del rivestimento plastico esterno.
Riferimenti normativi	1669 cod. civ.
Problema	Un condominio citava a comparire dinanzi al tribunale il costruttore del caseggiato, lamentando che il palazzo, a causa della scarsa qualità dei materiali impiegati e dell'imperfetta posa in opera degli stessi, presentava evidenti segni di disfacimento del rivestimento plastico esterno.
La soluzione	Secondo la Cassazione, ai fini della responsabilità dell'appaltatore ex art. 1669 c.c., costituiscono gravi difetti dell'edificio non solo quelli incidenti sulla struttura e sulla funzionalità dell'opus, ma anche i vizi costruttivi che incidono apprezzabilmente il normale godimento della cosa o impediscono che questa fornisca l'utilità cui è destinata, come il crollo o il disfacimento del rivestimento esterno dell'edificio. Difatti, secondo l'articolo 1669 c.c. se, nel corso di dieci anni dalla realizzazione, il caseggiato, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, rovina in tutto o in parte, ovvero presenta evidente pericolo di rovina o gravi difetti, l'appaltatore è responsabile nei confronti del committente e dei suoi aventi causa, purché sia fatta la denuncia entro un anno dalla scoperta e il diritto del committente si prescrive in un anno dalla denuncia stessa.
La massima	<i>Il disfacimento del rivestimento plastico esterno della facciata del condominio costituisce, ai sensi dell'art. 1669 cod. civ., un grave difetto con la conseguenza che il costruttore è tenuto a risarcire i condomini.</i> (Cass. civ., Sez. VI, sent. 12.9.2019, n. 22788)

funzione economica dell'edificio stesso o sensibile menomazione del normale godimento della cosa. E soggiunge che la valutazione all'uopo effettuata dal giudice costituisce apprezzamento di merito e sfugge al sindacato di legittimità se sorretta da motivazione esente da vizi logici o giuridici (Cass., sent. 24 ottobre 1983, n. 6229).

Premesso ciò, in questi termini, con preciso riferimento all'assunto del ricorrente, secondo cui «ciò che si lamenta è avere il giudice di merito considerato e qualificato come gravi vizi che non possono in alcun modo essere ritenuti tali», non può che darsi atto dell'ineccepibilità, congruenza ed esauritività dell'operazione di qualificazione dei vizi compiuta dalla corte territoriale. Difatti, costituiscono gravi difetti dell'edificio non solo quelli incidenti sulla struttura e sulla funzionalità dell'opus, ma anche i vizi costruttivi che menomano apprezzabilmente il normale godimento della cosa o impediscono

che questa fornisca l'utilità cui è destinata, come il crollo o il disfacimento del rivestimento esterno dell'edificio (Cass., sent. 11 novembre 1986, n. 6585).

In conclusione, il ricorso è stato rigettato. Difatti, la corte d'appello aveva correttamente riscontrato la sussistenza dei difetti rilevanti ai sensi dell'art. 1669 cod. civ., alla stregua degli esiti della CTU. Del tutto ingiustificata era perciò la prospettazione secondo cui "non risultava provata da parte del condominio la presunta compromissione della funzionalità e dell'abitabilità delle porzioni di immobile oggetto di causa".

La patologia strutturale

Analizziamo la problematica relativa al disfacimento del rivestimento di facciata, partendo da una breve disamina delle patologie strutturali. La "patologia edilizia" identifica i fattori e i meccanismi che causano, nel tempo, degrado e alterazioni di tipo fisico dei

componenti edilizi. Qualsiasi materiale o componente edilizio è soggetto a deterioramenti fisici e prestazionali che, a lungo andare, possono risultare pericolosi in assenza di interventi manutentivi. Diventa dunque necessario intervenire con ripristini dello stato iniziale o sostituzioni mirate ove necessario, per garantire livelli prestazionali adeguati dell'immobile.

Le patologie strutturali sono in correlazione stretta con le proprietà fisiche e chimiche dei materiali; possono alterarne le caratteristiche estrinseche e ridurre la resistenza fisico-meccanica per cause molteplici e di varia natura: difetti degli elementi strutturali, impiego inadeguato di materiali rispetto all'uso, alle condizioni ambientali e alle tensioni strutturali, fattori climatici e ambientali, umidità, composizione del terreno di fondazione, azione dell'uomo o di fenomeni naturali (sismici, idrogeologici).

Un edificio, pur se progettato e realizzato a regola d'arte, con i migliori materiali presenti sul mercato e con i giusti accorgimenti, è destinato a deperire nel tempo se non viene sottoposto a controlli e interventi periodici che ne possano garantire la perfetta efficienza e la massima sicurezza per gli occupanti. Tutti i materiali da costruzione, siano essi di derivazione naturale o artificiale, a contatto con l'ambiente si avviano, più o meno lentamente, verso la distruzione, anche se impiegati in maniera corretta. Se poi si tiene conto dell'usura a cui è sottoposto il manufatto edilizio, è evidente quanto siano fondamentali gli interventi manutentivi mirati a riparare, rinnovare e/o sostituire le finiture degli edifici.

È importante il monitoraggio della condizione generale dell'edificio per individuare quei piccoli segnali di degrado che, seppur irrilevanti dal punto di vista statico, a lungo andare possono causare danni significativi; è il caso delle screpolature, delle piccole lesioni

o crepe, delle fessurazioni (sia su intonaco che su cemento armato, pietre naturali o mattoni) che, col trascorrere del tempo, favoriscono la penetrazione di acqua e di sostanze chimiche aggressive presenti in atmosfera, causando un degrado più profondo e provocando distacco di pitture e di rivestimenti impiegati come finitura. La reazione chimica che si genera fra i componenti leganti dei supporti e le sostanze inquinanti di natura acida presenti nell'acqua meteorica, favorisce la formazione di efflorescenze saline che alterano l'aspetto estetico, la compattezza e l'integrità delle superfici. Altro aspetto è il degrado fisico causato principalmente dal congelamento dell'acqua che si intrufola nelle fessurazioni e che, aumentando di volume, favorisce il rigonfiamento e lo sgretolamento dei supporti, oltre a favorire formazione di umidità.

Cause e fattori

La formazione di screpolature e il loro sviluppo dinamico sono fenomeni legati a cause di varia natura che provocano un'interruzione della continuità del supporto, sia esso intonaco, cemento armato (anche prefabbricato), pietre naturali o mattoni. Il ritiro delle malte, l'eterogeneità dei materiali e la flessione dei solai (legata alle dinamiche della struttura), sono fra le cause principali di fessurazione nei muri soprattutto di facciata. Le fessurazioni dunque interessano la facciata in sé e le superfici verticali intonacate o rifinite con pitture e rivestimenti murali definiti "plastici": il rivestimento murale plastico, quando è essiccato, diventa parte integrante dell'intonaco, per cui ne segue tutte le traversie, riuscendo a contenere solo le microfessurazioni. Superato il livello di resistenza di questo composto alla trazione, alla compressione e al taglio, si formano lesioni di diversa natura e gravità.

Le fessurazioni¹ incidono sulla durabilità della facciata richiedendo necessariamente interventi manutentivi; la loro presenza su superfici esposte agli agenti atmosferici, favorisce la penetrazione dell'acqua piovana, veicolo d'ingresso di tutte le sostanze chimiche aggressive presenti nell'atmosfera, che stanno all'origine del degrado della struttura e che provocano i distacchi delle pitture e dei rivestimenti impiegati come finitura.

Una delle cause favorevoli al distacco è la cattiva posa in opera: se dopo la posa in opera non vi è un'accurata bagnatura per evitare che il laterizio assorba l'acqua di impasto dell'intonaco, si rischia il distacco dello stesso o la formazione di crepe da ritiro per eccessiva rapidità di asciugatura. Oltre al processo di bagnatura, importanti (se non fondamentali), sono le condizioni ambientali al momento dell'intonacatura che possono influenzare negativamente sulla fase di ritiro e quindi aumentare il rischio di formazione di cavillature.

La più alta percentuale degli effetti degenerativi delle pareti esterne, è spesso collegata alla lenta perdita di efficacia delle vernici protettive; le condizioni climatiche (con presenza di acqua meteorica, contenente agenti chimici e inquinanti), le basse temperature ma anche la presenza di acqua capillare o residua con relativa formazione di umidità, sono tutti fattori che hanno sempre partecipato alla disgregazione e al distacco delle superfici murarie esterne. L'acqua dunque è una delle cause principali di degrado e può avere diversa origine:

- › da *infiltrazione*: derivante dalle coperture (scarsa, errata o inesistente impermeabilizzazione) o da rottura di impianti all'in-

terno dell'apparato murario;

- › *ascendente*: si verifica solitamente negli edifici datati o comunque in quelli non isolati in maniera corretta alle fondamenta; l'acqua risale per capillarità lungo i paramenti murari;
- › *meteorica*: forti precipitazioni, a volte associate da forti raffiche di vento;
- › da *costruzione*: residua da lavorazione dei materiali utilizzati (l'acqua trasporta i sali verso l'esterno e in fase di evaporazione avviene il fenomeno di cristallizzazione
- › da *condensa*: si crea attraverso i ponti termici, o per errata o inesistente coibentazione, ma anche per scarso ricambio d'aria all'interno degli ambienti; il ristagno di condensa sulle parti più fredde e umide della superficie, provoca formazione di muffe sull'intonaco.

Esfoliazioni, rigonfiamenti e decoesione di superfici

L'utilizzo di materiali non appropriati, come colori o fissativi di natura sintetica che spesso non risultano compatibili con la materia originale del manufatto, è fattore di deterioramento che accelera il processo di degrado. Ma altre pratiche non corrette provocano fenomeni di degrado (*figura 1*):

- › l'*esfoliazione* del supporto, per esempio, può essere il risultato di problematiche applicative, difetti di produzione, prolungata mancanza di protezione;
- › i *rigonfiamenti* dei vecchi rivestimenti a spessore si presentano come anomalie di planarità delle finiture e sono dovute al distacco del rivestimento dal sottofondo; le cause sono da ricercarsi nella presenza di risalite capillari o di infiltrazioni, ma anche dall'appli-

1. Le fessurazioni più superficiali possono essere dovute a difetti di posa, agli agenti atmosferici, all'umidità o a parziali distacchi del materiale più esterno della muratura; quelle più profonde sono invece dovute a movimenti di assestamento dell'edificio o a veri e propri cedimenti strutturali, a volte anche delle fondamenta.

Commenti

cazione della finitura su un supporto non correttamente preparato o poco coeso;
> la *decoesione superficiale* del supportosi manifesta per l'azione disgregante delle

sub efflorescenze o di forti escursioni termiche (cicli di gelo disgelo) in condizioni di supporto bagnato causato da infiltrazioni o umidità di risalita.

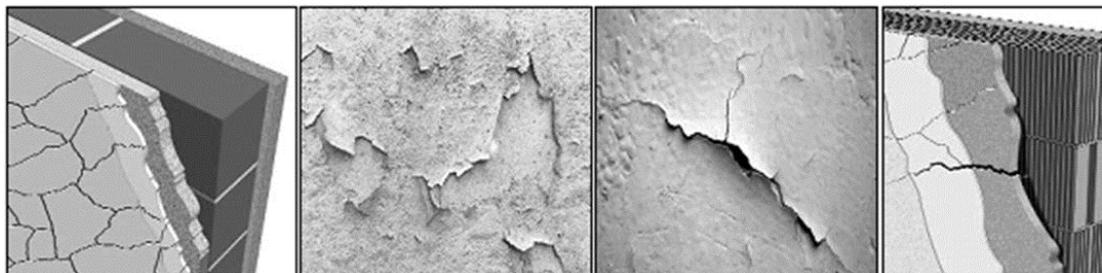


Figura 1 - Partendo da sx: 1. esempio di cavillature cosiddette "a ragnatela" sulla superficie intonacata che, a lungo andare, favoriscono l'infiltrazione di acque meteoriche e agenti chimici; 2. caso di esfoliazione dello strato di intonaco (lo sfarinamento si manifesta visivamente quando, al passaggio della mano su una porzione di superficie, si manifesta perdita di aggregati o imbiancamento della mano stessa); 3. fessurazione dello strato intonacato; se non si interviene adeguatamente, può comportare un aggravamento del degrado dell'intera struttura; 4. le tensioni e le sollecitazioni create dallo strato di intonaco in prossimità di una cavillatura, provocano il successivo distacco dello stesso dall'apparato murario (spesso favorito da una cattiva stesura e non perfetta aderenza). Disegni tratti da toscanovernici.it