Condominio, le fessure nell'intonaco sono un 'grave vizio'

8 Maggio 2018

Le fessure nell'intonaco possono rappresentare gravi vizi dell'immobile, in grado di comprometterne la funzionalità e il normale utilizzo. Lo ha affermato la Corte di Cassazione con la sentenza 10048/2018.

Condominio, il caso delle fessure nell'intonaco

Nel caso preso in esame, un condominio aveva citato in giudizio l'impresa di costruzione e il progettista per la presenza di una serie di vizi ritenuti gravi, primo tra tutti la presenza di numerose **fessure nell'intonaco**, per passare poi alla mancata impermeabilizzazione dell'edificio, l'assenza di protezioni di copertura, la presenza di disfunzioni nell'impianto fognario e di adduzione del gas, con l'utilizzo di tubazioni non appropriate, la scorretta collocazione dei pozzetti e delle connessioni.

Secondo la Corte d'Appello, le cavillature diffuse non potevano qualificarsi come gravi vizi dell'opera perché non riguardanti le **strutture** dell'immobile. I giudici della Corte d'Appello avevano affermato che le fessurazioni non compromettevano la solidità e la durata dell'edificio, ma avevano un impatto solo sull'aspetto decorativo.

Per questo motivo aveva ridimensionato le richieste di risarcimento del condominio.

Cassazione: 'le fessure sono un grave vizio dell'immobile'

La Cassazione ha ribaltato la situazione accogliendo le richieste del condominio. I giudici hanno sottolineato che le fessurazioni causavano il rigonfiamento degli intonaci e infiltrazioni.

Basandosi su questa evidenza, i giudici hanno spiegato che “sono gravi difetti dell’opera anche quelli che riguardano gli **elementi secondari e accessori**, come le impermeabilizzazioni, i rivestimenti e gli infissi, purchè tali da compromettere la funzionalità globale e la normale utilizzazione del bene”.

La Cassazione ha ricordato che i rivestimenti, anche se hanno una funzione decorativa, sono applicati sulle parti strutturali dell’edificio con finalità di accrescimento della **resistenza alle aggressioni** degli agenti chimico-fisici e atmosferici. Le fessurazioni, quindi, provocano una maggiore esposizione alle infiltrazioni e alla penetrazione di agenti aggressivi.

A detta della Corte di Cassazione, in generale le fessurazioni, anche se eliminabili con interventi di manutenzione ordinaria, vanno quindi considerate in via astratta, se non trascurabili, idonee a **compromettere la funzionalità dell’immobile**.

La Corte ha così superato il precedente orientamento in base al quale le lesioni erano considerate irrilevanti se incidenti solo sul profilo estetico.

Il costruttore è stato quindi condannato ad un **risarcimento** congruo con la gravità dei danni arrecati dai difetti presenti nella costruzione.