

Avvallamenti nel pavimento, piastrelle rotte o che “suonano a vuoto”. La causa può derivare dai lavori al piano sottostante

di Cristian Angeli | 8 Novembre 2024 | Articoli Blog, Bonus ordinari, Condomini, Edifici plurifamiliari, Villette

Se vengono demoliti dei tramezzi, ad esempio per realizzare una sala da pranzo più grande, il solaio soprastante può subire deformazioni inaspettate.

L’esecuzione di interventi edilizi, anche di modesta entità, richiede grande attenzione in tutte le sue fasi. Non solo perché, chiaramente, chi commissiona i lavori ha interesse a vedere realizzate opere ben fatte, ma anche perché certe superficialità possono portare a conseguenze dannose, e non solo per il proprietario

dell'immobile interessato dagli interventi.

Tali problematiche sono spesso provocate dalla fretta che non di rado caratterizza la gestione dei lavori, anche alla luce della necessità di rispettare fitte scadenze al fine di rientrare sotto l'ombrello agevolativo dei vari bonus edilizi, negli ultimi anni sempre più "irrinunciabili".

A ciò ha contribuito, sempre negli ultimi anni, la non necessità di attestare lo stato legittimo degli immobili su cui si interviene tramite Superbonus, che ha portato a "scavalcare" il reperimento e l'analisi degli "atti di fabbrica", ovvero dei progetti che si sono stratificati nella storia degli edifici.

Lo spiacevole risultato è che anche piccoli lavori, apparentemente innocui, possono determinare danni alle proprietà circostanti.

Come nel caso del quesito seguente pervenuto in redazione.

Da un paio di anni a questa parte il mio appartamento, sito al terzo piano di un palazzo realizzato negli anni 60′, sta manifestando una serie di problematiche che finora non erano mai emerse. In particolare, si sono progressivamente formate delle crepe nel pavimento, non grandi ma comunque visibili.

Inoltre, in una stanza da letto le piastrelle sembrano "suonare a vuoto" e addirittura in salotto sembra che si sia formato un avvallamento, percepibile quando si cammina.

Ne ho parlato con l'amministratore di condominio, il quale ha mandato un suo tecnico, che ha detto che si tratta di un normale fenomeno di invecchiamento dell'immobile.

La cosa però non mi convince, anche perché, proprio tre anni fa, i proprietari del piano sottostante hanno effettuato un intervento di ristrutturazione della loro unità immobiliare, demolendo alcune pareti interne. Può esserci un nesso?

Abbiamo girato la domanda all'ing. Cristian Angeli, esperto di edilizia agevolata e consulente tecnico in materia di patologie edilizie.

Ingegnere, gli effetti delle demolizioni possono ripercuotersi al piano soprastante?

L'intuizione del gentile lettore è corretta. È molto probabile, infatti, che vi sia un nesso tra le demolizioni avvenute nel piano sottostante al proprio appartamento e le problematiche che si manifestano sulla sua pavimentazione.

Ciò in quanto il suo immobile "poggia" sulle strutture di quello inferiore, e non solo su quelle portanti.

Negli edifici "datati", infatti, i processi di normale assestamento e di "rilassamento" delle strutture, spesso fanno sì che anche le parti cosiddette "non portanti", come le pareti di tramezzatura interna che

verosimilmente sono state demolite dal vicino, possano assolvere in un certo senso ad una funzione "collaborante" con la struttura principale.

Ad esempio, i solai soprastanti a tali strutture possono arrivare, per effetto del menzionato "rilassamento" dei materiali (tra i quali rientra un fenomeno conosciuto come "fluage" del calcestruzzo), ad appoggiarsi sui tramezzi inferiori, che pur non avendo funzione portante complessiva, hanno una loro resistenza intrinseca.

Per tale ragione, nel momento in cui detti tramezzi vengono demoliti, ad esempio per realizzare una sala da pranzo più grande, il solaio soprastante può subire una deformazione inaspettata.

Gli effetti di queste deformazioni (in termini tecnici si parla di "frecce"), sono proprio quelli descritti dal lettore:

- Avvallamenti nel pavimento
- Piastrelle staccate dal supporto e che quindi suonano a vuoto
- Fessure trasversali

Verifiche tecniche necessarie per confermare i danni al pavimento

Il dubbio del lettore è dunque fondato, ma saranno necessarie alcune verifiche tecniche specifiche per confermarlo e per definire come muoversi. In sostanza, egli dovrà attivarsi per tramite di un tecnico di sua fiducia, richiedendo innanzitutto un accesso agli atti in Comune, al fine di reperire i progetti dell'intervento realizzato dal condòmino del piano inferiore.

Il professionista incaricato, poi, dovrà valutare se le opere di demolizione concretamente avvenute siano o meno geometricamente compatibili con i difetti riscontrati al piano soprastante e se siano stati adottati eventuali interventi di rinforzo.

Ing. Angeli, in un caso come questo è possibile delineare dei profili di responsabilità?

Solo una volta eseguite tali verifiche sarà possibile comprendere se effettivamente sussista un nesso di causalità tra i lavori eseguiti dal vicino e i danni nell'appartamento del gentile lettore.

Laddove il quadro che emerga sia proprio questo, allora il condòmino danneggiato dovrà inevitabilmente invitare il suo vicino, nei modi e nei tempi previsti dalla legge, a ristorarlo dei danni subiti.

È chiaro, infatti, che le problematiche nella pavimentazione sono una sua responsabilità, ma in tal caso anche il condòmino "colpevole" (certamente ignaro dei tecnicismi che hanno portato alle conseguenze dannose) avrà a disposizione dei mezzi per tutelarsi, potendo chiedere conto ai professionisti responsabili della ristrutturazione del perché non siano state fatte le dovute valutazioni atte a scongiurare il verificarsi del

problema.

https://www.cristianangeli.it/avvallamenti-nel-pavimento-piastrelle-rotte-o-che-suonano-a-vuoto-la-causa-puo-derivare-dai-lavori-al-piano-sottostante/