Bonus edilizi e difetti costruttivi: cosa fare quando la ristrutturazione non risolve i problemi del condominio

di Cristian Angeli | 18 Dicembre 2024 | Articoli Blog, Bonus ordinari, Condomini, Edifici plurifamiliari

Le problematiche post-intervento non sono inevitabili, ma vanno affrontate con prontezza per preservare il valore dell'investimento effettuato.

L’utilizzo dei bonus edilizi ha rappresentato un’occasione unica per migliorare il patrimonio immobiliare italiano, attraverso interventi di riqualificazione energetica e consolidamento strutturale. Tuttavia, non sono mancate situazioni in cui i lavori non hanno risolto i difetti preesistenti o, peggio ancora, hanno generato nuove criticità.

Per un amministratore di condominio o un tecnico, affrontare questi problemi può essere particolarmente sfidante, specialmente quando si tratta di individuare responsabilità e definire soluzioni appropriate.

Difetti più comuni emersi dopo interventi agevolati

Tra i problemi più frequenti segnalati successivamente ai lavori incentivati si riscontrano:

- Infiltrazioni d'acqua: spesso causate da errori nella posa del cappotto termico o da insufficienze nell'impermeabilizzazione delle coperture.
- Crepe e distacchi: generati dalla scarsa compatibilità tra materiali nuovi e preesistenti, che possono determinare movimenti differenziali.
- Ponti termici non risolti: interventi di efficientamento energetico mal progettati possono lasciare irrisolti punti critici, come i nodi tra pareti e solai.
- Malfunzionamento degli impianti: problematiche di compatibilità tra nuovi sistemi (es. caldaie sostituite) e impianti esistenti, spesso nei cosiddetti interventi trainati.

Questi difetti non solo possono minare i benefici attesi dai lavori, ma possono anche aggravare le condizioni dell'edificio, rendendo necessari ulteriori interventi.

Nei casi più estremi possono anche mettere a repentaglio la spettanza dei bonus fiscali, laddove i difetti siano tali da compromettere in modo evidente le prestazioni che hanno consentito l'accesso alle agevolazioni.

Identificare le responsabilità per difetti post ristrutturazione

Quando emergono problemi, è essenziale accertare le responsabilità in modo chiaro e tempestivo. La normativa italiana offre un quadro preciso dei soggetti che possono essere responsabili dei difetti o degli errori costruttivi e progettuali:

- Impresa esecutrice: risponde di vizi o difformità dei lavori per un **periodo di dieci anni**, come previsto dall'art. 1669 del Codice Civile.
- Direttore dei lavori: è responsabile del controllo sull'esecuzione delle opere e sulla qualità dei materiali utilizzati.
- Progettista: può essere ritenuto responsabile nel caso in cui i difetti siano imputabili a errori di progettazione.

Dunque il primo passo per affrontare la scoperta di vizi nell'edificio ristrutturato consiste nel disporre una perizia tecnica condotta da un professionista terzo, che accerti l'origine dei difetti. Questo documento sarà indispensabile per avviare eventuali azioni di responsabilità.

Come agire: prevenzione e gestione dei difetti

Per prevenire l'insorgere di problemi durante e dopo i lavori, è fondamentale adottare alcune buone pratiche:

- Selezione dei professionisti: affidarsi a imprese e progettisti con comprovata esperienza nel settore condominiale.
- Controlli durante l'esecuzione: l'amministratore, in collaborazione con il **direttore dei lavori**, deve effettuare verifiche regolari sullo stato delle opere.
- Monitoraggio post-intervento: anche dopo il completamento dei lavori, è consigliabile monitorare periodicamente l'edificio per individuare tempestivamente eventuali criticità.

Quando i difetti si manifestano, l'**amministratore svolge un ruolo cruciale** nel coordinare le attività di accertamento e nel rappresentare gli interessi del condominio.

Spesso, un approccio negoziale fondato su basi tecniche, può risolvere i problemi più rapidamente rispetto a un contenzioso legale, evitando tempi lunghi e costi aggiuntivi.

Il ruolo degli incentivi e delle responsabilità condominiali

Un altro aspetto di rilievo riguarda la gestione economica di eventuali interventi correttivi. Se i difetti sono attribuibili a imprese o professionisti, le spese dovrebbero ricadere su di loro, a patto che il condominio agisca tempestivamente per far valere garanzie e tutele contrattuali.

Quando invece i problemi derivano da carenze originarie dell'edificio, non affrontate nell'ambito dei lavori agevolati, sarà il condominio a dover sostenere i costi per gli interventi correttivi, previa approvazione dell'assemblea. In caso di vizi gravi, può essere utile attivare le polizze assicurative stipulate per i lavori.

Importanza della gestione dei difetti e della collaborazione condominiale

I bonus edilizi hanno rappresentato (e, seppure in modo ridotto, continueranno a rappresentare) un'opportunità preziosa, ma richiedono un approccio rigoroso e professionale in tutte le fasi dei lavori: dalla pianificazione alla gestione e al controllo.

Difetti costruttivi e problematiche post-intervento non sono inevitabili, ma vanno affrontati con prontezza per preservare il valore dell'investimento effettuato.

Amministratori e tecnici devono lavorare in sinergia, mantenendo sempre alta l'attenzione sulla qualità delle opere e sulla tutela dei diritti dei condomini.

https://www.cristianangeli.it/bonus-edilizi-e-difetti-costruttivi-cosa-fare-quando-la-ristrutturazione-non-risolve-i-problemi-del-condominio/