

Dubbi sul cappotto termico, quali verifiche fare per capire se è a regola d’arte

di Cristian Angeli | 23 Ottobre 2026 | Articoli Blog, Bonus ordinari, Condomini, Conto Termico 3.0, Edifici plurifamiliari, Superbonus

Dalle verifiche visive all'analisi dei materiali, fino alle indagini strumentali e ai saggi: il percorso che il condominio dovrebbe seguire per accertare eventuali difetti del cappotto termico.

Negli ultimi anni, anche grazie agli incentivi fiscali, numerosi condomìni hanno realizzato interventi di isolamento termico delle facciate mediante l’applicazione del cosiddetto cappotto.

Non sempre, però, i lavori si sono svolti in condizioni ottimali. Soprattutto nel periodo dei bonus edilizi, caratterizzato da una forte concentrazione di cantieri e da tempistiche spesso condizionate dalle scadenze fiscali, alcuni interventi sono stati eseguiti in modo discontinuo, con lunghe interruzioni, cambi di impresa o avvicendamenti delle maestranze.

In questi contesti, **i dubbi sulla qualità dell’esecuzione possono essere sorti già durante i lavori**, magari osservando modalità di posa apparentemente differenti da una facciata all’altra, oppure possono

essere emersi soltanto dopo la conclusione dell'intervento, in seguito alla comparsa di fessurazioni, rigonfiamenti, distacchi o altre anomalie.

Naturalmente, il fatto che un cantiere abbia subito interruzioni o sia stato gestito da maestranze diverse non significa necessariamente che il cappotto sia stato realizzato male. Tuttavia, queste circostanze possono giustificare l'esigenza, da parte del condominio, di verificare la corretta esecuzione dell'opera.

Prima di contestare i lavori all'impresa, **al direttore dei lavori** o agli altri soggetti coinvolti, è quindi fondamentale accertare se esistano realmente difetti costruttivi, quale sia la loro gravità e, soprattutto, da cosa dipendano.

Per farlo è opportuno seguire **un percorso tecnico graduale**, evitando di partire subito con indagini invasive e costose.

Il primo passo: nominare un tecnico esperto e indipendente

Quando emergono dubbi sulla corretta esecuzione del cappotto termico, la prima cosa che il condominio dovrebbe fare è incaricare un tecnico esperto estraneo alla progettazione e alla realizzazione dell'intervento.

L'incarico dovrebbe avere inizialmente una finalità diagnostica, non necessariamente contenziosa.

Il professionista, infatti, non deve partire dal presupposto che il cappotto sia difettoso, ma deve verificare in modo oggettivo se l'opera presenti anomalie e se queste siano riconducibili a errori progettuali, esecutivi, a materiali non conformi oppure a cause differenti.

La verifica dovrebbe iniziare con un sopralluogo e un'attenta osservazione delle facciate.

Il tecnico dovrà ricercare eventuali fessurazioni, rigonfiamenti, ondulazioni, distacchi, macchie di umidità, alterazioni cromatiche e irregolarità delle superfici.

Particolare attenzione dovrà essere riservata ai punti più delicati, come gli angoli delle finestre, i raccordi con balconi e coperture, le zoccolature, i davanzali e gli elementi di fissaggio esterni.

Anche la distribuzione delle anomalie può fornire indicazioni utili. Ad esempio, **fessurazioni che riproducono la geometria dei pannelli isolanti** possono far sospettare problemi nella realizzazione della rasatura armata.

La seconda fase: la verifica documentale

Terminata l'analisi visiva, il tecnico dovrebbe esaminare la documentazione relativa all'intervento.

Si tratta di un passaggio fondamentale, perché per stabilire se un cappotto è stato realizzato a regola d'arte occorre innanzitutto conoscere come avrebbe dovuto essere eseguito.

Il condominio dovrebbe quindi mettere a disposizione il progetto, il capitolato, il computo metrico, il contratto d'appalto e le schede tecniche dei prodotti impiegati.

Molto utili possono essere anche le fotografie scattate durante il cantiere, soprattutto quelle relative alle lavorazioni successivamente nascoste dalla rasatura.

Il confronto tra quanto previsto e quanto effettivamente realizzato permette di individuare eventuali incongruenze, che dovranno poi essere verificate tecnicamente.

La conformità dei materiali utilizzati

Un approfondimento specifico deve riguardare **i materiali**.

Non è sufficiente verificare che siano stati utilizzati pannelli isolanti dello spessore previsto. Occorre accertare anche la tipologia, la conducibilità termica dichiarata, le caratteristiche prestazionali e la corrispondenza con quanto indicato nel progetto e nel capitolato.

Il controllo dovrebbe estendersi agli altri componenti del sistema: collanti, rasanti, reti di armatura, tasselli, profili e finiture.

Il cappotto, infatti, non è una semplice somma di prodotti acquistabili separatamente, ma un sistema nel quale la compatibilità tra i componenti riveste un ruolo essenziale.

A questo proposito è importante verificare la documentazione di prodotto, le dichiarazioni di prestazione, ove previste, e l'eventuale Valutazione Tecnica Europea (ETA) del sistema installato.

Per gli interventi realizzati con agevolazioni fiscali, inoltre, può essere necessario verificare il rispetto degli specifici requisiti richiesti dalla normativa applicabile, compresi quelli relativi ai Criteri Ambientali Minimi (CAM).

Le indagini non distruttive: quando sono necessarie?

Se dalle prime verifiche emergono anomalie significative o dubbi che non possono essere chiariti attraverso la documentazione, **il tecnico potrà proporre ulteriori approfondimenti**.

In questa fase è opportuno privilegiare, ove possibile, le indagini non distruttive, che consentono di acquisire informazioni senza compromettere l'integrità del cappotto.

Tra queste rientra **la termografia a infrarossi**, utile per individuare anomalie termiche, discontinuità dell'isolamento e possibili ponti termici, purché eseguita in condizioni ambientali adeguate e interpretata correttamente.

In determinati casi possono essere utili anche rilievi geometrici delle superfici, controlli delle condizioni termoigrometriche e altre verifiche strumentali mirate.

I risultati devono essere interpretati insieme agli altri elementi raccolti.

I saggi e le prove sui materiali

Quando le verifiche precedenti non sono sufficienti, può diventare necessario eseguire saggi localizzati, rimuovendo porzioni limitate del rivestimento.

Si tratta di indagini più invasive, ma talvolta indispensabili per osservare ciò che si trova sotto la finitura.

Attraverso i saggi è possibile verificare lo spessore effettivo dei pannelli, la disposizione degli strati, la presenza e la posizione della rete di armatura, le modalità di incollaggio e, nei punti indagati, la presenza dei fissaggi meccanici.

In funzione delle anomalie riscontrate potranno essere previste prove di adesione, verifiche sui tasselli oppure prelievi di campioni da sottoporre ad analisi di laboratorio.

Queste ultime possono essere particolarmente utili quando esistono dubbi sulla natura o sulle caratteristiche dei materiali impiegati.

https://www.cristianangeli.it/dubbi-sul-cappotto-termico-quali-verifiche-fare-per-capire-se-e-a-regola-darte/