

Cappotto termico a regola d’arte: sono i dettagli a fare la differenza

di Cristian Angeli | 17 Novembre 2026 | Altro, Articoli Blog, Bonus ordinari, Condomini, Edifici plurifamiliari, Superbonus

Finestre, davanzali, spigoli, balconi e raccordi sono spesso i punti nei quali emergono i difetti. Per verificare se il cappotto del condominio è stato eseguito a regola d'arte non basta quindi osservare le grandi superfici della facciata.

Negli ultimi anni moltissimi condomìni hanno realizzato il cappotto termico usufruendo del Superbonus. A distanza di tempo dalla conclusione dei lavori iniziano però a emergere dubbi e contestazioni sulla qualità degli interventi eseguiti.

Il problema non riguarda necessariamente difetti macroscopici. Il cappotto del condominio può apparire complessivamente regolare e presentare invece criticità concentrate in corrispondenza di finestre, davanzali, balconi, spigoli e raccordi con gli altri elementi dell’edificio.

È proprio in questi punti che il concetto di regola d’arte assume particolare importanza.

Un sistema a cappotto non è infatti costituito soltanto da pannelli isolanti incollati e tassellati alla facciata. La corretta esecuzione richiede che il sistema venga opportunamente risolto anche in corrispondenza di tutte le discontinuità dell’edificio.

La UNI/TR 11715, riferimento tecnico nazionale per la progettazione e posa dei sistemi ETICS, dedica attenzione proprio ai dettagli costruttivi. Non potrebbe essere diversamente: la durabilità del cappotto dipende anche dalla corretta esecuzione di raccordi, chiusure, spigoli e aperture.

Gli angoli delle finestre sono punti delicati

Uno dei primi elementi da osservare durante una verifica tecnica del cappotto di un condominio sono le aperture.

Gli angoli di porte e finestre rappresentano punti di discontinuità nei quali possono concentrarsi tensioni. Per questo la disposizione dei pannelli e dell’armatura non può essere lasciata al caso.

In particolare, la corretta esecuzione richiede specifiche attenzioni nella disposizione dei pannelli attorno alle aperture e nell’armatura della rasatura. In corrispondenza degli angoli vengono normalmente previsti rinforzi diagonali della rete, destinati proprio a contrastare le sollecitazioni che tendono a produrre fessurazioni.

Davanzali, imbotti e raccordi con i serramenti

Un altro punto particolarmente delicato è costituito dal raccordo con le finestre.

L’isolamento deve essere risolto correttamente lungo gli imbotti e coordinato con serramento, soglia o davanzale. In questi punti devono essere considerate contemporaneamente esigenze termiche, geometriche e di protezione dall’acqua.

Un davanzale che prima del cappotto sporgeva sufficientemente dalla facciata, ad esempio, può non essere più adeguato dopo l’applicazione di diversi centimetri di isolante. La sua modifica o sostituzione diventa quindi una vera e propria opera complementare al cappotto.

Lo stesso vale per raccordi, gocciolatoi, sigillature e profili.

Un errore in questi elementi può manifestarsi nel tempo attraverso infiltrazioni, colature, distacchi della finitura o **fenomeni di umidità localizzata**. Anche in questo caso il difetto visibile non coincide necessariamente con il punto nel quale è stato commesso l’errore.

L’acqua può entrare in un raccordo e manifestarsi più in basso; una discontinuità dell’isolamento può determinare una superficie interna più fredda e produrre effetti all’interno dell’appartamento.

Il cappotto deve raccordarsi con tutto l’edificio

La stessa attenzione deve essere rivolta agli altri punti singolari presenti sulla facciata del condominio.

Balconi, intradossi, copertine, gronde, zoccolature, tubazioni, elementi fissati alla facciata e raccordi con coperture o terrazze costituiscono altrettante interruzioni della continuità del sistema.

La regola d’arte, quindi, non può essere verificata limitandosi a controllare se i pannelli siano stati posati in maniera ordinata sulle grandi superfici.

Un cappotto può essere ben eseguito per molti metri quadrati e presentare criticità proprio in pochi centimetri di raccordo.

È anche per questo che le verifiche effettuate oggi sui cappotti Superbonus richiedono un approccio diverso da quello adottato durante una semplice visita di cantiere. Il tecnico chiamato dal condominio deve ricostruire un’opera ormai completata, nella quale molti elementi decisivi sono nascosti sotto rasatura e finitura.

Come verificare oggi la regola d’arte

La prima fase dovrebbe consistere in una ricognizione sistematica delle facciate del condominio.

Fessure, rigonfiamenti, distacchi, infiltrazioni, colature e alterazioni cromatiche devono essere individuati e mappati, prestando particolare attenzione alla loro posizione rispetto ai dettagli costruttivi.

La geometria del difetto può infatti fornire informazioni importanti.

Una fessura diagonale in corrispondenza dell’angolo di una finestra suggerisce verifiche diverse rispetto a una **cavillatura che segue i giunti dei pannelli**. Un’infiltrazione sotto un davanzale indirizza l’indagine verso dettagli differenti rispetto a un distacco localizzato nella parte corrente della facciata.

La consulenza tecnica specialistica serve proprio a passare dalla semplice constatazione del difetto alla ricerca della sua causa.

Quando l’esame esterno non è sufficiente possono essere utilizzate **indagini strumentali e saggi localizzati**, scegliendo i punti da approfondire sulla base delle anomalie precedentemente rilevate. In questo modo si evita sia di demolire inutilmente parti del cappotto, sia di formulare conclusioni sulla sola base dell’aspetto esteriore.

Per il condominio una verifica può evitare contestazioni generiche

Quando emergono problemi, il rischio è che il confronto tra condominio, impresa e tecnici si riduca rapidamente a due posizioni opposte: da una parte il condominio che ritiene il cappotto eseguito male, dall'altra chi sostiene che le anomalie siano puramente estetiche o non dipendano dai lavori effettuati.

Una consulenza specialistica consente invece di spostare la discussione su elementi tecnici verificabili.

La domanda da porre non è soltanto se sulla facciata del condominio sia comparsa una crepa, ma perché sia comparsa proprio in quel punto e quale dettaglio costruttivo si trovi al di sotto.

È questa, in definitiva, una delle chiavi per stabilire se un cappotto sia stato realizzato a regola d'arte.

La regola d'arte non è fatta soltanto delle grandi superfici che tutti possono osservare una volta smontato il ponteggio. È fatta anche, e spesso soprattutto, di piccoli dettagli destinati a rimanere nascosti: un rinforzo nell'angolo di una finestra, un corretto raccordo con il davanzale, una sigillatura, un profilo o la continuità dell'isolamento in un punto singolare.

Dettagli di pochi centimetri che, a distanza di alcuni anni, possono fare la differenza tra un cappotto che continua a svolgere correttamente la propria funzione e un intervento che diventa fonte di problemi e contestazioni per l'intero condominio.

https://www.cristianangeli.it/cappotto-termico-a-regola-darte-sono-i-dettagli-a-fare-la-differenza/