

Pavimento e mattonelle fatti male: ditta dei lavori responsabile?



Difetti di costruzione: l'appaltatore può essere condannato a sostituire l'intero pavimento della casa anche se le mattonelle lesionate sono poche quando le imperfezioni sono riscontrate in più stanze.

Quali sono i nostri diritti quando, dopo aver dato incarico a una ditta di piastrellare l'appartamento, ci accorgiamo che alcune delle **mattonelle sono state posate male** e presentano imperfezioni di vario genere (crepe, incrinature, asimmetrie, linee di fuga non perfette, avvallature, ecc.)? La legge ci accorda la possibilità di chiedere una riduzione del prezzo sui lavori, pari alla diminuzione del valore che l'opera ha subito in quanto non compiuta a regola d'arte. In alternativa possiamo chiedere il rifacimento dei lavori a cura e spese della stessa ditta: si potrà procedere alla sostituzione delle singole **mattonelle mal posate** o dell'intero pavimento qualora le imperfezioni dipendano da un difetto strutturale, come nel caso in cui sia necessario procedere al rifacimento del massetto. In ultima analisi, quando la fiducia per l'appaltatore è completamente venuta meno, è possibile pretendere il risarcimento danni pari alla spesa da affrontare per delegare i lavori ad altro soggetto e al fastidio da ciò conseguente. I chiarimenti provengono da una

sentenza che la Cassazione ha pubblicato ieri **[1]**.

Secondo la Corte, in caso di difetti nella costruzione l'appaltatore può essere condannato a sostituire l'intero **pavimento** della casa anche se le **mattonelle** lesionate sono poche quando le imperfezioni sono riscontrate in più stanze dell'alloggio il che evidenzia che è necessario procedere anche al rifacimento del massetto sotto la pavimentazione. Insomma, la ditta dei lavori può essere tenuta a risarcire per intero il proprietario dell'appartamento anche se le mattonelle difettate sono poche, se è errata, a monte, la tecnica di posa.

Per comprendere il principio espresso dalla Cassazione procediamo a un esempio. Immaginiamo che una persona incarichi una ditta di **realizzare i pavimenti del proprio appartamento**. Gli operai iniziano a livellare il piano di calpestio e successivamente posano le **mattonelle** all'interno delle varie stanze. Senonché alcune di queste mattonelle, dopo poche settimane, appaiono lesionate e non in linea con l'asse del pavimento. La ditta si mostra disponibile a sostituire le mattonelle difettose con altre. Ma il proprietario dell'appartamento sospetta che il problema sia ben superiore e lo stesso effetto possa prima o poi verificarsi anche con le altre piastrelle. Così incarica un professionista di effettuare delle rilevazioni e la perizia che conferma i dubbi: l'errore è nella realizzazione del massetto. Così il committente chiede che venga rifatto l'intero pavimento. La ditta però non ne vuol sapere: seconda quest'ultima non si può pretendere il rifacimento integrale dell'opera quando ancora non vi è prova di danni che sono solo futuri ed eventuali, quindi tutt'altro che certi. Chi dei due ha ragione?

Secondo la Cassazione l'impresa appaltatrice è tenuta a risarcire il proprietario di casa per **crepe e avvallamenti della pavimentazione** anche se a risultare difettata è solo una parte di **mattonelle**: ma ciò a condizione che l'errore dipenda dalla realizzazione del massetto sottostante. Il difetto di costruzione può essere "grave" anche quando il danno visibile è di «modesta entità». Quindi, anche se i difetti riguardano solo una o poche mattonelle questo non esclude che l'errore sia a monte e ben più grave (tecnica adoperata, livellamento del massetto, bassa qualità dei materiali utilizzati e delle piastrelle posate): una situazione questa che dà diritto al rifacimento dell'intera pavimentazione o al risarcimento del danno conseguente alla necessità di commissionare i lavori ad altro appaltatore.

La Cassazione è dell'avviso che anche pochi elementi viziati sono sufficienti a creare un problema alla pavimentazione presente in tutti gli ambienti della casa e

a comprometterne il pieno godimento. Pertanto, i lavori di ripristino devono consistere «nell'integrale sostituzione della pavimentazione nelle stanze interessate, essendo necessario eseguire anche nuovi sottofondi e garantire un'omogeneità cromatica».