

# Direttore dei lavori responsabile per i difetti nelle impermeabilizzazioni

*Tre sentenze in una settimana ribadiscono i doveri di vigilanza del direttore dei lavori, anche nei casi di difetti di impermeabilizzazione. E non sempre vale la copertura assicurativa.*

di [Cristian Angeli](#) – 23.09.2025

Tre diversi tribunali, la scorsa settimana, si sono pronunciati sul delicato tema delle responsabilità del direttore dei lavori. In particolare, le decisioni hanno riguardato difetti di impermeabilizzazione degli edifici, ribadendo la responsabilità del direttore ogniqualvolta sia accertato che egli non abbia svolto un'adeguata attività di controllo nelle fasi esecutive, oppure abbia ommesso di fornire i necessari dettagli progettuali nei casi in cui rivesta anche il ruolo di progettista dell'opera.

Si arricchisce così di ulteriori tasselli il già ampio mosaico giurisprudenziale in materia di responsabilità professionali del direttore dei lavori: un incarico che deve essere svolto nella piena consapevolezza del proprio ruolo, attraverso una costante attività di verifica delle lavorazioni, anche di quelle solo apparentemente marginali. È indispensabile lasciare sempre traccia scritta del proprio operato e, ove necessario, ricorrere agli strumenti dell'ordine di servizio e della sospensione dei lavori.

## **Il direttore dei lavori deve verificare se l'impresa applica alla lettera la scheda tecnica del prodotto**

Il Tribunale di Civitavecchia, con sentenza n. 994 del 10 settembre 2025, ha esaminato una vicenda relativa ai lavori di impermeabilizzazione del terrazzo condominiale di un fabbricato, affidati a un'impresa e diretti da un architetto. A pochi mesi dalla conclusione, il condominio segnalava difetti evidenti: scricchiolii, fessurazioni e infiltrazioni, dovuti a uno strato impermeabilizzante posato con spessori nettamente inferiori a quelli prescritti. Le perizie tecniche hanno confermato che l'opera non era stata eseguita a regola d'arte, imponendo la completa rifacitura dell'impermeabilizzazione.

Il giudice ha ritenuto responsabile l'impresa per l'errata posa, ma ha individuato una concorrente responsabilità anche in capo al direttore dei lavori. Secondo il Tribunale, infatti, questi avrebbe dovuto rilevare, al progredire dell'opera o perlomeno prima del collaudo, la conformità alle regole dell'arte dello spessore dello strato impermeabilizzante posato dall'appaltatrice.

Non può costituire esimente – ha chiarito il giudice – la circostanza che sia stato utilizzato un prodotto in astratto di qualità superiore, se poi ne è stata impiegata una quantità insufficiente a garantire la tenuta.

La Corte ha respinto la tesi del CTU, che aveva escluso la responsabilità del direttore sostenendo che lo spessore inadeguato fosse rilevabile solo dopo le fessurazioni: *“il direttore dei lavori avrebbe potuto e dovuto verificare [...] se l'impresa stesse applicando un idoneo quantitativo di prodotto impermeabilizzante, in conformità ai parametri indicati nella scheda tecnica del prodotto (due mani per uno spessore totale minimo da 3 mm fino ad un massimo di 4 mm, anziché il minor strato posato dalla ditta convenuta) o comunque dettati dalle regole dell'arte”*.

Per il giudice, il controllo dei materiali non può prescindere dal controllo delle quantità, tanto più trattandosi di un lavoro che aveva come oggetto principale proprio l'impermeabilizzazione. Il Tribunale ha quindi dichiarato la responsabilità solidale dell'impresa e del direttore dei lavori, condannandoli al risarcimento in favore del condominio.

## **Il direttore dei lavori ha un obbligo di vigilanza attiva su tutte le fasi esecutive dell'opera**

Il Tribunale di Cagliari, con sentenza n. 1385 dell'11 settembre 2025, ha affrontato un caso relativo a lavori di manutenzione straordinaria in un'abitazione privata, che a pochi mesi dal completamento presentavano gravi infiltrazioni, distacchi di intonaco e difetti nelle finiture. La committente ha convenuto in giudizio l'appaltatore e l'ingegnere incaricato della direzione lavori, chiedendone la condanna solidale per i vizi e i danni derivanti da un'esecuzione non conforme alle regole dell'arte.

Il Tribunale ha ricostruito i compiti del direttore dei lavori richiamando la giurisprudenza consolidata: egli deve svolgere la sua attività non con la diligenza media, ma secondo la *diligentia in concreto*, ossia con il grado di attenzione e perizia richiesti dalla sua specifica competenza. In particolare, *“costituisce*

*obbligazione del direttore dei lavori l'accertamento della conformità sia della progressiva realizzazione dell'opera al progetto sia delle modalità dell'esecuzione di essa al capitolato e/o alle regole della tecnica".*

Il giudice ha sottolineato che il professionista *"non si sottrae a responsabilità ove ometta di vigilare e di impartire le opportune disposizioni al riguardo, nonché di controllarne l'ottemperanza da parte dell'appaltatore e, in difetto, di riferirne al committente"*. Nel caso concreto, l'architetto non aveva provato l'esatto adempimento del suo incarico, risultando evidente la colpa, per omessa adozione di quelle cautele che erano indispensabili per la prevenzione dei fenomeni infiltrativi e per il risanamento conservativo delle murature originarie.

La responsabilità del direttore dei lavori è stata quindi accertata per *"mancata vigilanza sul rispetto delle regole dell'arte richiesto all'appaltatrice"*.

### **Non sempre vale la copertura assicurativa**

Anche il Tribunale di Napoli, con sentenza n. 7965 del 15 settembre 2025, ha affrontato analoghe problematiche nell'ambito di lavori di ristrutturazione di un edificio condominiale, che a distanza di pochi anni ha presentato gravi infiltrazioni e fenomeni di degrado dei cornicioni. Il condominio ha citato in giudizio l'impresa esecutrice e l'architetto incaricato della direzione lavori, chiedendone la condanna solidale.

Dall'istruttoria è emersa una duplice causa dei difetti: da un lato, l'impresa aveva posato la membrana impermeabilizzante senza rispettare le regole dell'arte; dall'altro, il direttore dei lavori aveva progettato e vigilato in modo inadeguato. Il Tribunale ha richiamato il consolidato principio secondo cui *"entrambi rispondono solidalmente dei danni, essendo sufficiente, per la sussistenza della solidarietà, che le azioni e le omissioni di ciascuno abbiano concorso in modo efficiente a produrre l'evento"*.

All'architetto è stato contestato un duplice profilo di colpa: la scelta progettuale inadeguata, poiché *"la complessa geometria del canale di gronda avrebbe richiesto l'impiego di una guaina liquida [...] mentre il progetto ha previsto l'uso di una membrana bituminosa prefabbricata"*; e l'omessa vigilanza sull'impresa, che aveva realizzato lavorazioni difformi senza che il DL intervenisse, tanto da giungere a rilasciare *"il certificato di regolare esecuzione"* nonostante le carenze.

Il giudice ha dunque accertato la responsabilità solidale dell'impresa e del direttore dei lavori, condannandoli al risarcimento di oltre 42.000 euro, con rivalutazione e interessi. La domanda di manleva dell'architetto verso la compagnia assicurativa è stata rigettata, poiché egli aveva omesso di dichiarare circostanze pregresse idonee a far sorgere la responsabilità professionale, rendendo così inoperante la copertura assicurativa.

**A cura di Cristian Angeli**

*ingegnere esperto di agevolazioni fiscali e contenziosi edilizi*

[www.cristianangeli.it](http://www.cristianangeli.it)

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*