



Associazione Nazionale  
Donne Geometra

**La muffa all'interno degli ambienti abitati compromette l'abitabilità e l'uso dell'immobile, lo priva della commerciabilità ed espone al risarcimento dei danni patrimoniali e alla salute degli occupanti.**

*a cura di Paola Allegri*

## La muffa all'interno degli ambienti abitati compromette l'abitabilità e l'uso dell'immobile, lo priva della commerciabilità ed espone al risarcimento dei danni patrimoniali e alla salute degli occupanti.

a cura di Paola Allegri

La muffa è un tipo di fungo che generalmente cresce in condizioni di oscurità e umidità. Gli effetti collaterali della muffa derivano dal rilascio di spore, sostanze irritanti e tossiche che potrebbero causare reazioni allergiche.

Gli effetti collaterali più comuni della muffa di casa sono generalmente lievi, ma possono diventare più gravi a seguito di esposizioni protratte nel tempo e possono essere caratterizzati dalla tosse, difficoltà respiratorie, orticaria, prurito, eruzione cutanea, naso che cola, starnuti, lacrimazione, pressione del torace e respiro fischiante.



Tra i tanti tipi di muffa, quella più pericolosa è originata dal fungo *Strachybotrys chartarum*, che si presenta con macchie nere verdognole sulle pareti e sul soffitto della casa, a causa dell'umidità e delle infiltrazioni d'acqua e le micotossine che sono molto cancerogene. Visto il rischio di allergie e problemi respiratori legati a muffa e umidità in casa, meglio fare spesso un *check-up* delle

stanze, soprattutto nei periodi più umidi dell'anno come l'inverno, per verificare l'inesistenza di pericoli per salute di chi soggiorna negli ambienti oggetto di osservazione, animali compresi. Secondo la *Mayo Clinic*<sup>1</sup>, circa 37 milioni di persone negli Stati Uniti soffrono di sinusite cronica. Uno studio fatto nel 1999 da specialisti dell'orecchio, del naso e della gola dalla *Mayo Clinic* e guidato dal *Dr. David Sherris* ha riportato che 202 soggetti su 210 esaminati, a cui era stata diagnosticata la sinusite cronica, sono risultati positivi ai funghi della muffa. Lo studio ha rivelato più di 40 diversi tipi di funghi presenti nei luoghi frequentati dai soggetti esaminati, attribuendo ai sintomi lamentati, tra cui naso che cola, congestione nasale, mal di testa e perdita dell'olfatto, l'esposizione alla muffa.

La muffa può essere anche fatale per coloro ai quali è stata fatta una diagnosi di asma o fibrosi cistica.

Le cause che permettono il proliferare delle muffe sono diverse, le più frequenti e comuni sono:

- **sigillatura eccessiva degli edifici** per il risparmio energetico senza lo studio di un'adeguata ventilazione;

---

<sup>1</sup> La Mayo Clinic è un'organizzazione non-profit per la pratica e ricerca medica che si trova in tre aree metropolitane degli Stati Uniti d'America: Rochester nel Minnesota, Jacksonville in Florida e Phoenix in Arizona.

- **insufficiente isolamento termico delle pareti:** muri, travi e pilastri rivolti all'esterno e non perfettamente coibentati conosciuti come i ponti termici, che sono quelle zone locali limitate dell'involucro edilizio che rappresenta una densità di flusso termico maggiore rispetto agli elementi costruttivi adiacenti;
- **errate abitudini di riscaldamento e di ventilazione della casa:** insufficiente ricambio d'aria, biancheria umida messa ad asciugare all'interno specialmente nella stagione fredda, eccesso di acqua nelle piante.

I materiali consigliati per un risanamento in caso di umidità non devono assorbire acqua in modo eccessivo, essi devono essere permeabili al vapore, incombustibili, di facile posa, sagomabili e forabili per eventuali ispezioni.

Gli intonaci consigliati sono quelli termici (argilla, argilla/sughero, calce).

Gli interventi di risanamento dovranno essere sempre eseguiti rivolgendosi a professionisti qualificati come gli [Esperti in Edificio Salubre](#), ditte specializzate con maestranze preparate e preceduti da uno studio del fenomeno con l'eventuale utilizzo della **macchina termografica** e

**termo igrometro** in primis, strumenti indispensabili per individuare problemi di isolamento inadeguato, perdite di aria ed energetiche, problemi idraulici e di riscaldamento, danni causati da perdite o condensa o problemi di muffa. L'individuazione è sempre il primo passo per la soluzione del problema.

**La presenza di muffa e umidità, che pregiudicano la funzione abitativa dell'immobile e la salute degli occupanti, incidono sulla commerciabilità del bene**, che si concretizza nella carenza dei requisiti di funzionalità, utilità e pregio che la cosa dovrebbe presentare, e rende nullo o annullabile l'atto del trasferimento del bene stesso, come stabilito dall'art. [1490 C.C.](#)



L'umidità conseguente a inadeguata coibentazione delle strutture perimetrali di un edificio, può integrare, ove sia compromessa l'**abitabilità** e il **godimento del bene, grave difetto dell'edificio** ed il giudice può decretare il **risarcimento dei danni in favore del confinante** oppure di un **inquilino**.

L'invasione dell'umidità per effetto di '*trasudo*' dalle pareti costituisce un

“*deterioramento rilevante*“, un “*vizio*” che incide sulla funzionalità strutturale dell’immobile impedendone il godimento; in presenza di tale vizio il conduttore può legittimamente invocare la risoluzione del contratto ai sensi dell’[art. 1578 del codice civile](#). Se si può appurare inoltre che l’umidità e la muffa presenti sui muri dipendono da gravi difetti, ai sensi [dell’art.1669 c.c.](#), che non solo incidono sulla stabilità dell’edificio (la legge parla appropriatamente di pericolo di rovina dell’immobile), ma che possono consistere in tutte quelle alterazioni che, pur riguardando anche una sola parte dell’opera, incidono sulla struttura e funzionalità globale, menomando apprezzabilmente il godimento dell’opera stessa, si ha diritto ad un **risarcimento dei danni** stimabile in danni diretti e in minor valore dell’immobile, **Corte di Cassazione, Sez. III, Sentenza del 28 settembre 2010, n. 20346**.



**Il venditore o il proprietario di un immobile concesso in locazione risponde anche penalmente delle lesioni cagionate per i vizi e difetti dell’immobile.** E’ degna di nota in tal senso, la [Sentenza del 20.12.2016 n.824](#) del Giudice di Pace di Forlì, che riguarda le lesioni subite da alcuni minori, figli di una signora che aveva acquistato un immobile per adibirlo a residenza familiare, che manifestava una copiosa infiltrazione che

causava muffe e umidità. Tale vizio costruttivo - mai risolto dai venditori - è stato causa di infezioni alle vie respiratorie dei figli della donna, la quale, esasperata dal continuo ricorso alle cure mediche, per le lesioni subite dai figli, si è rivolta all’autorità giudiziaria, che naturalmente gli ha dato ragione ed ha condannato l’impresa costruttrice al risarcimento del danno cagionato e alle spese di giudizio.

Tratto da [unionegeometri](#)



**Paola Allegri** libera professionista Esperto in Edificio Salubre.

Iscritta all’Albo Nazionale dei Geometri e Geometri Laureati, con laurea magistrale in ingegneria civile è Presidente Nazionale degli Esperti in Edificio Salubre – Associazione Nazionale “Donne Geometra”.

Consulente Tecnico della Sicurezza del Senato della Repubblica e Componente della Commissione Libere Professioni al Ministero Pari Opportunità, ha ricoperto cariche all’interno della Categoria dei Geometri e Geometri Laureati. E’ autrice di varie pubblicazioni tecniche e scrive su testate tecniche.

Mail: [paolaallegri@libero.it](mailto:paolaallegri@libero.it)