



GECOSEI

GESTIONE CONDOMINI SERVIZI IMMOBILIARI
di Giuseppina Napolitano

Piazza L. Spallanzani, 3C - 42019 Scandiano (RE)

Cell. 3389532782 Tel. 0522390512 Fax 05221840907

www.gecosei.it info@gecosei.it info@pec.gecosei.it

C.F. NPLGPP77R42A509I Partita IVA 02652830353



Risanare i muri umidi. Superbonus 110%?

La presenza di umidità di risalita capillare nelle pareti può portare contenziosi e malattie. Grazie al Superbonus è più facile eliminarla.

Ing. Cristian Angeli 15/03/2022

C'è un motivo se, una volta, il piano nobile dei palazzi, quello dove abitava il signore e la sua corte, era sempre al piano primo: i piani superiori erano scomodi da raggiungere con le scale, mentre il pian terreno era spesso insalubre e maleodorante, pertanto vi alloggiavano i servitori.

In effetti il problema dell'umidità nelle strutture in muratura è vecchio come l'uomo. Oggi ne conosciamo le cause e siamo in grado di eliminarlo negli edifici di nuova costruzione. Negli edifici storici invece, nonostante l'evoluzione delle tecnologie, non sempre è facile da tenere sotto controllo.

Umidità nelle pareti, le cause

Le cause dell'umidità possono essere molteplici. Alcune possono essere di natura accidentale, come ad esempio la rottura o la perdita di tubazioni e fognature. Altre possono essere legate al processo di costruzione o al rapporto struttura-terreno, come avviene nel caso in cui le pareti e le fondazioni non sono ben impermeabilizzate e sono poste a contatto con terreni non drenati.

In generale occorre tener presente che l'umidità presente negli elementi costruttivi, qualunque sia la causa scatenante, deriva dalla natura fisica dei materiali che costituiscono le pareti, ovvero laterizi, malta e calcestruzzo, oppure cemento armato. Materiali porosi caratterizzati da ampie percentuali volumetriche di vuoti.

È normale quindi che, se messi a contatto con l'acqua, si imbevano come spugne e poi, per capillarità, consentano all'acqua di risalire verso l'alto (umidità di risalita). Si consideri che, ad esempio, una parete in laterizio può presentare fino al 30% di vuoti. Ciò significa che, se immersa in acqua, può arrivare a contenerne fino a 100 litri per ogni metro quadrato.

Indipendentemente dalle cause che originano il fenomeno dell'umidità, sono quasi sempre riscontrabili i seguenti effetti:

1. Erosioni, sfarinamenti, efflorescenze saline;
2. Rigonfiamenti e distacchi degli intonaci;
3. Muffe;
4. Abbassamento del potere isolante;
5. Insalubrità dei locali.

Umidità nelle pareti, i rimedi

Prima di parlare dei rimedi bisogna sempre inquadrare correttamente le cause del problema, mediante indagini diagnostiche visive e strumentali svolte da personale competente.

Si può intervenire con metodi meccanici, basati su sistemi di sbarramento orizzontale alla risalita dell'acqua, oppure con metodi chimici, che consistono nella immissione nella parete di formulati chimici liquidi che polimerizzano all'interno dei capillari del materiale, impedendo così il passaggio



dell'acqua.

Le tecniche chimiche si diversificano in base a due principi di azione: chiusura dei pori con effetto occludente, (mediante resine poliuretaniche ed epossidiche); riduzione del potere di assorbimento dei capillari con effetto idrofobizzante (mediante resine silconiche).

Le agevolazioni fiscali per eliminare l'umidità

Qualora si decida di eseguire dei lavori di risanamento la possibilità di fruire delle detrazioni fiscali, maturando crediti cedibili a Istituti finanziari fino al 31/12/2024 come previsto dalla legge di bilancio 2022, è strettamente relazionata alla causa da cui deriva l'umidità e dai problemi che essa crea all'edificio.

Se l'umidità determina forme di degrado tali da ridurre la *"resistenza originaria di elementi strutturali in muratura e/o calcestruzzo armato e/o acciaio"*, allora è possibile accedere al Super Sismabonus, con detrazione al 110% delle spese necessarie per eliminarla e per ripristinare le condizioni originarie della struttura.

Lo ha previsto la Commissione di Monitoraggio sul Sismabonus istituita presso il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici con parere n. 3/2021.

L'indebolimento di una struttura per effetto dell'umidità si può verificare ad esempio nel caso di un muro controterra in cemento armato, le cui armature metalliche possono ossidarsi (con conseguente riduzione della sezione resistente) per effetto dell'acqua di risalita.

Se l'umidità presente nelle murature deriva invece da fenomeni di condensa interstiziale o superficiale allora è evidente che l'intervento risolutivo sarà probabilmente la realizzazione di un cappotto esterno, con il quale potrà essere riequilibrato l'assetto termoigrometrico della parete.

La spesa potrà essere portata in detrazione fiscale (o ceduta alla banca) al 110% o al 65%, in relazione all'efficacia dell'intervento in termini di salto di classe energetica e ai requisiti oggettivi e soggettivi dell'immobile.

Se infine l'intervento edilizio non fosse impostato né in chiave antisismica né in chiave energetica, ma fosse bensì finalizzato solo a risolvere la specifica problematica con una delle tecniche sopra esposte, sarà disponibile la detrazione della spesa al 50% mediante il bonus ristrutturazioni, anch'essa cedibile alla banca, purché le opere siano legittimate da un idoneo titolo edilizio.

La valutazione delle cause e degli effetti dell'umidità presente in un edificio, nonché l'individuazione degli interventi più idonei per eliminarla, unitamente alla definizione delle detrazioni fiscali applicabili, rappresentano un'attività complessa, che deve essere svolta sempre da professionisti qualificati.

Fonte: <https://www.condominioweb.com/risanare-i-muri-umidi-superbonus.19084>

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano