



Il Sismabonus 110% per rifare la pavimentazione esterna

di Cristian Angeli | 1 Febbraio 2022 | [Articoli Blog](#), [Sismabonus](#), [Sismabonus acquisti](#)

La tipologia più frequente è costituita da un piano interrato, destinato ad autorimesse, e da -n piani fuoriterza. Di solito l'interrato è più grande della parte in elevazione, a sua volta caratterizzata dalla presenza di un piano terra "a giorno", delimitato da pilotis.

Una “parte comune” molto esposta agli agenti atmosferici, a volte interessata anche dal traffico veicolare e quindi soggetta a interventi di manutenzione difficilmente rinviabili. Piastrelle che si staccano, infiltrazioni, avvallamenti, intasamento dei pozzetti sono i problemi più diffusi, che chiunque vive in condominio ben conosce.

I rimedi sono sempre gli stessi, anch’essi noti. Si parte con la demolizione del pavimento e del sottofondo, a cui segue la rimozione della vecchia guaina di impermeabilizzazione, la pulizia generale e poi la ricostruzione con nuovi materiali.

Ma un semplice intervento manutentivo di questo tipo, realizzato a regola d'arte, oggi può arrivare a costare caro, considerando l'aumento delle materie prime e gli oneri legati al progetto e alla direzione dei lavori.

È possibile far rientrare questa spesa nel Superbonus 110%?

Difficile, ma non impossibile.

Nella famiglia degli incentivi Ecobonus, quelli dedicati all'efficientamento energetico, sicuramente no, perché si tratta di una superficie di separazione tra un ambiente freddo e l'esterno.

Nel Sismabonus invece sì, a determinate condizioni, anche nella forma potenziata al 110%. Sappiamo infatti che, a seguito del parere num. 3/2021 della Commissione di Monitoraggio istituita presso il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici, sono stati ammessi "ai benefici fiscali del "Supersismabonus 110%" anche gli interventi sulle coperture, e più in generale sugli orizzontamenti, o su loro porzioni finalizzati all'aumento della capacità portante, alla riduzione dei pesi..."

Con questo approccio, giustificato dalla Commissione "nell'ottica di favorire una diffusa prevenzione del rischio sismico", un ingegnere strutturista può pertanto valutare l'esecuzione di un cosiddetto "intervento locale" ai sensi del p.to 8.4.1 delle NTC finalizzato a rinforzare – dall'estradosso – la soletta di copertura dei box e a sostituire i materiali preesistenti con altri più leggeri.

L'intervento è di routine e non richiede abilità particolari da parte dell'impresa esecutrice. Si procede rimuovendo gli strati superficiali come si farebbe per una normale manutenzione, fino a mettere a nudo il calcestruzzo del solaio.

Poi, a seguito di adeguata pulizia, si può applicare una placcatura con fasce in fibra di carbonio, che vengono ricoperte, anziché con un massetto tradizionale in sabbia e cemento, con uno più leggero costituito da cemento misto a polistirene.

Infine, al posto del vecchio pavimento di ceramica, si possono utilizzare piastrelle sottili ad alte prestazioni. Tutto questo può arrivare a pesare anche la metà di prima.

E così il gioco è fatto. La struttura migliora e i lavori sia di demolizione e sia di ricostruzione delle finiture (impermeabilizzazione, sottofondi e pavimenti) possono essere detratti al 110% entro i limiti di spesa delle parti comuni condominiali, pari a 96.000euro*n, con n=numero delle unità immobiliari e relative pertinenze. Quanto sopra è possibile in virtù del cosiddetto "principio assorbente", introdotto in tema di detrazioni fiscali dalla Circolare n.57/1998 dell'Agenzia delle Entrate, al par. 3.4: "è il caso di rilevare che gli interventi previsti in ciascuna delle categorie sopra richiamate sono, di norma, integrati o correlati ad interventi di categorie diverse; ad esempio, negli interventi di manutenzione straordinaria sono necessarie, per completare l'intervento edilizio nel suo insieme, opere di pittura e finitura ricomprese in quelle di manutenzione ordinaria.

Pertanto, occorre tener conto del carattere assorbente della categoria superiore rispetto a quella inferiore...".

È sempre possibile?

A monte serve sempre uno studio di fattibilità svolto da un tecnico abilitato, finalizzato a verificare che l'intervento descritto determini un effettivo e concreto incremento delle condizioni di sicurezza strutturale dell'opera.

Dal punto di vista degli adempimenti progettuali l'iter è del tutto assimilabile a quello di una normale manutenzione straordinaria, potendo operare con una semplice CILA-S (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata per Superbonus, ai sensi dell'art. 119, comma 13-ter, del D.L. n. 34 del 2020, come modificato dall'art. 33 del D.L. n. 77 del 2021) a cui dovrà essere collegata una pratica di deposito sismico, con relative asseverazioni, per giustificare l'efficacia degli interventi di miglioramento eseguiti sulle parti strutturali.

<https://www.cristianangeli.it/il-sismabonus-110-per-rifare-la-pavimentazione-esterna/>