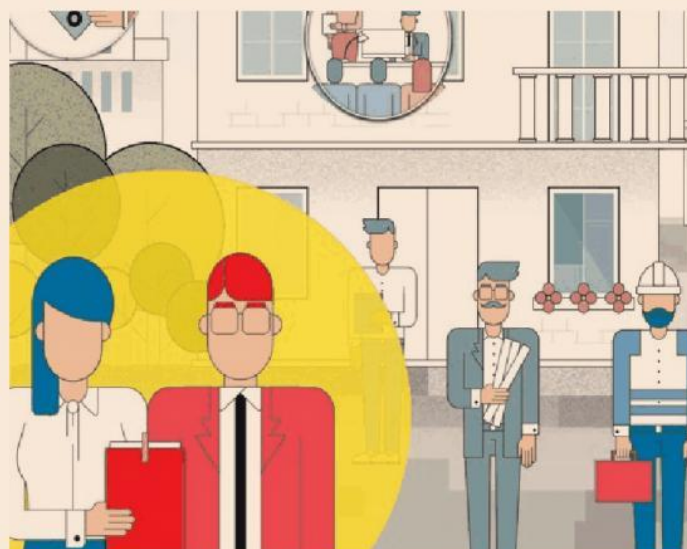


Per tetti e box coibentazione nel superbonus ma fuori dal 25%



I limiti. Dall'ecobonus ordinario (non 110%) resta invece escluso l'isolamento della copertura quando il sottotetto non è riscaldato

Luca De Stefani

La coibentazione del tetto, con sottotetto non riscaldato, è agevolata con il super ecobonus ma non concorre al calcolo del 25% della superficie disperdente isolata. L'isolamento della soletta dei garage è un intervento sulle parti comuni condominiali, anche se coinvolge parti private. Sono questi alcuni dei chiarimenti contenuti in recenti risposte delle Entrate, che incidono sull'intervento "trainante" dell'isolamento termico, agevolato al 110 per cento.

La coibentazione del tetto

Dal 1° gennaio 2021 sono agevolate con il superbonus del 110% anche le falde di copertura del sottotetto, pure se questo non è riscaldato. Infatti gli interventi per la coibentazione del tetto rientrano nella disciplina agevolativa, senza limitare il concetto di superficie disperdente al solo locale sottotetto eventual-

mente esistente. La conferma è contenuta nella risposta n. 665 del 2021, per la quale il super ecobonus del 110% spetta anche per la coibentazione della copertura su sottotetto non riscaldato.

Attenzione, però, che questa coibentazione non concorre al calcolo del superamento del 25% della superficie disperdente isolata, in quanto insiste su un locale non riscaldato. Questa limitazione è stata meglio spiegata dalle risposte del 16 novembre 2021, n. 779 e del 7 ottobre 2021, n. 680 (si veda Il Sole 24 Ore dell'8 ottobre 2021), le quali, ricordando che il requisito dell'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda deve essere raggiunto con la coibentazione delle superfici che, nella situazione ante intervento, delimitano il volume riscaldato verso l'esterno, vani freddi o terreno (quindi, anche il pavimento sopra le fondamenta, se delimita un locale riscaldato), hanno precisato che, ai fini del computo della superficie disperdente

lorda, non rientra la superficie del tetto, quando il sottotetto non è riscaldato.

Ai fini dell'ecobonus (non al 110%), invece, resta esclusa dall'agevolazione la coibentazione del tetto, quando il sottotetto non è riscaldato, in base alla faq Enea 6.B. Solo per l'ecobonus (non al 110%), se il sottotetto, per esempio, è praticabile ma non abitabile e non riscaldato, è possibile beneficiare della detrazione per l'isolamento termico del solaio, rispetto agli ambienti sottostanti riscaldati, ma non delle falde di copertura del sottotetto.

Invece, se il sottotetto non è praticabile e di dimensioni tanto esigue da potersi considerare un'intercapedine o un volume tecnico facente tutt'uno con la copertura e con il solaio orizzontale, che delimita una zona sottostante riscaldata, è possibile che il tecnico asseveri questa circostanza (cioè che il sottotetto formi un corpo unico con tetto e solaio) per rispettare la «trasmissanza complessiva copertura-sottotetto-solaio per consentire la detrazione» dell'isolamento (faq Enea 6.B).

La soletta del garage privato

Secondo la risposta della Dre del Piemonte n. 901-1003/2021, l'intervento di coibentazione della soletta di separazione tra i garage (freddi) e gli ap-

partamenti soprastanti (caldi), se attuato attraverso lavori sia sulle parti condominiali (cioè sulla soletta che insiste sulla corsia di manovra), sia sulle parti private (quando si interviene sulla superficie interna dei singoli box privati) è comunque un intervento condominiale e non riferito alla singola unità immobiliare. Pertanto, essendo, «analogamente all'isolamento del tetto, un unico intervento condominiale», non incide sul limite massimo delle due unità immobiliari agevolabili con il super ecobonus per il contribuente persona fisica.

La risposta potrebbe essere utilizzata per analogia anche per altri interventi che interessano parti comuni e, solo marginalmente, parti private, come per esempio per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con impianti centralizzati, dove l'installazione dell'impianto di distribuzione, dopo il punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condòmini o dopo il punto di utenza, potrebbe rientrare all'interno di un intervento condominiale e non riferito alle singole unità immobiliari. Si auspica un chiarimento ufficiale da parte delle Entrate (si veda Il Sole 24 Ore del 31 agosto e 17 settembre 2021).