

Possibile la coibentazione del tetto con sottotetto non riscaldato ma...

Nota Redazionale

Con la [risposta all'interpello n. 665 del 2021](#), l'Agenzia delle Entrate ha confermato che è possibile fruire del Superbonus 110% effettuando la coibentazione del tetto, anche se il relativo locale sottotetto non è riscaldato. In siffatta maniera, è stato ampliato l'ambito di applicazione della disciplina agevolativa.

Tuttavia qualora il sottotetto non fosse riscaldato, l'intervento di coibentazione non concorrerebbe al calcolo del superamento del 25% della superficie disperdente isolata, proprio perché quest'ultima insisterebbe su un locale non riscaldato.

Tale impedimento è stato spiegato con maggiore chiarezza dalle [risposte ad interpello n. 779 del 16 novembre 2021](#) e n. [680 del 7 ottobre 2021. 2021](#) dell'Agenzia delle Entrate in cui, dopo aver ricordato che il requisito dell'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda deve essere raggiunto attraverso la coibentazione delle superfici che, nel momento antecedente l'intervento, delimitano il volume verso l'esterno (sia vani freddi che terreni), ha specificato che, per il computo della superficie disperdente lorda non rientra la superficie del tetto quando il sottotetto non è riscaldato.

Anche per l'ecobonus non al 110% la coibentazione del tetto non è inclusa tra gli interventi agevolabili quando il sottotetto non è riscaldato, secondo quanto precisato dalle FAQ Enea 6.B. Se tuttavia il sottotetto non è abitabile e non è riscaldato ma è praticabile, risulta comunque possibile beneficiare della detrazione per l'isolamento termico del solaio (e si badi bene, non per le falde del sottotetto) dagli ambienti sottostanti riscaldati.

Infine, nel caso in cui la coibentazione della soletta di separazione tra i garage (freddi) e gli appartamenti sovrastanti (caldi) sia attuata tramite lavori sia sulle parti condominiali (ossia la soletta insistente sull'impianto di manovra) che sulle parti private (la superficie interna delle singole parti private), sarebbe comunque da ritenere un intervento sulle parti condominiali, secondo quanto affermato dalla Dre del Piemonte nella risposta n. 901-1003/2021. Pertanto non andrà ad incidere sul limite massimo di due unità immobiliari per agevolabili con il superecobonus per il contribuente persona fisica.

Analogamente, questo ragionamento potrebbe essere applicato anche ad altri interventi che riguardano parti comuni e solo in maniera esigua le parti private. In via esemplificativa si può citare la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con gli impianti centralizzati,

poiché l'installazione dell'impianto di distribuzione, dopo la diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero dopo il punto di utenza, potrebbe rientrare nell'intervento condominiale e non invece tra gli interventi delle singole unità immobiliari[1].

[1] Così L DE STEFANI, "Per tetti e box coibentazione nel superbonus ma fuori dal 25%", *IlSole24Ore*, 7/01/2022.