



Il Superbonus 110% per “ripassare” il tetto

di Cristian Angeli | 11 Febbraio 2022 | [Altro](#), [Articoli Blog](#), [Condomini](#), [Edifici plurifamiliari](#), [Superbonus](#)

Con stagioni come queste, caratterizzate da eventi climatologici estremi, gli interventi di manutenzione più frequenti sono senza dubbio quelli che interessano la copertura. Sono anche i più inderogabili, perché altrimenti piove in casa.

Si va dal semplice “ripasso” delle tegole, perché magari le ha spostate o rotte il vento, fino alla totale sostituzione della guaina impermeabilizzante.

Più di rado l'intervento si spinge oltre, perché rifare la struttura del tetto è molto impegnativo, come invasività delle opere, come costi e come tempi. Anche l'inserimento della coibentazione, o di pacchetti ventilanti sottotegola, seppure vantaggiosi in termini di risparmio energetico, è piuttosto complicato, perché determina spessori del “pacchetto” notevolmente diversi: 10-15cm in più che portano a dover rivedere l'estetica dei cornicioni e a spostare le grondaie.

Del resto, se si tratta di una mera sostituzione di materiali già presenti, non è sempre indispensabile adeguare le prestazioni termiche del solaio di copertura.

Le agevolazioni fiscali disponibili

E allora, se il condominio si accontenta di sostituire le tegole e la sottostante “carta catramata”, mantenendo le caratteristiche preesistenti della copertura, di che tipo di agevolazioni fiscali può fruire?

Sicuramente di quelle “ordinarie”, per ristrutturazione edilizia, nella misura del 50% delle spese necessarie per l’esecuzione dei lavori. Oltre a queste è possibile ricomprendere anche:

- le spese per la progettazione e le altre prestazioni professionali connesse
- le spese per prestazioni professionali comunque richieste dal tipo di intervento
- le spese per l’acquisto dei materiali
- le spese per l’effettuazione di perizie e sopralluoghi
- l’imposta sul valore aggiunto, l’imposta di bollo e i diritti pagati per le concessioni, le autorizzazioni e le denunce di inizio lavori
- gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi nonché agli adempimenti stabiliti dal regolamento di attuazione degli interventi agevolati.

Da ricordare che gli interventi di manutenzione ordinaria, come appunto il rifacimento del manto di copertura, sono ammessi all’agevolazione solo quando riguardano le parti comuni (il tetto è una di queste) e che la detrazione spetta ad ogni condòmino in base alla quota millesimale.

Il Superbonus 110%

Chi non si accontenta del 50% può fare di più. Anche rimanendo nell’idea, comprensibilissima, di non voler modificare l’estetica del fabbricato con inspessimento dei cornicioni e con stratigrafie aggiuntive, si può procedere aggiungendo al progetto un “intervento locale” finalizzato a rinforzare i travetti del solaio o a introdurre un cordolo sui muri portanti.

Opere di miglioramento strutturale quindi, che aprono la strada al Super Sismabonus 110%, trainando la detrazione (sempre al 110%) delle opere di manutenzione strettamente correlate all’intervento principale. Attenzione. La possibilità di fruire di questo “premio” fiscale è subordinata all’esecuzione di lavori efficaci dal punto di vista della riduzione del rischio sismico, che devono essere certificati da un tecnico abilitato mediante un progetto strutturale rispettoso dei criteri indicati nelle vigenti Norme Tecniche per le Costruzioni.

Inoltre bisognerà allegare alla pratica edilizia (una CILAS) le asseverazioni connesse al Sismabonus, in conformità al DM58/2017.

Impossibile descrivere una regola, perché le casistiche di intervento sono davvero infinite. Dipendono dal tipo di edificio, dal tipo di struttura, dalla forma del tetto e dai materiali con cui è realizzato. Operare su un tetto con travi in legno è ovviamente diverso da operare su un tetto con travetti precompressi e tavelloni.

Esempio

I tetti con struttura realizzata mediante travi in legno e con sovrastanti pannelle in laterizio, rappresentano una delle tipologie più diffuse negli edifici realizzati negli anni ’60. Basta andare in una qualunque soffitta per

rendersene conto. Strutture spesso “slegate” e prive di connessioni.

Spesso soggette anche ad infiltrazioni, che nel tempo possono averle indebolite, rendendole particolarmente vulnerabili in caso di eventi sismici o di sovraccarichi imprevisti, come ad esempio, una abbondante nevicata.

In tal caso l'intervento di rinforzo strutturale può essere eseguito con una procedura che prevede l'inserimento di nastri in fibre di carbonio o “piatti” in acciaio distribuiti secondo opportuni schemi progettuali, che hanno la funzione di rinforzare le travi e di ridurre le deformazioni.

Al tempo stesso, pur non aumentando gli spessori e i pesi gioco, offrono il vantaggio di giustificare – per il principio assorbente più volte riconosciuto dall'Agenzia delle Entrate – la sostituzione dei materiali interessati dai lavori, ovvero dell'impermeabilizzazione e delle tegole, i cui costi potranno essere detratti al 110% invece che al 50.

<https://www.cristianangeli.it/il-superbonus-110-per-ripassare-il-tetto/>