3

I casi risolti

Smart home multimediale: le regole, tra obblighi e detrazioni

A cura di
Marco Panzarella
e Matteo Rezzonico

1 IL RIPETITORE SUL TETTO

Un condomino ha proposto di installare sul lastrico solare un ripetitore per telefonia mobile. Alcuni residenti sono d'accordo, altri temono per la salute. Che maggioranza è necessaria per il via libera?

Una recente sentenza della Cassazione (29 marzo 2019, numero 8943) ha stabilito che spetta alle Sezioni Unite decidere se è necessario il consenso di tutti i partecipanti (articolo 1108 del Codice civile, comma 3) per l'ok al contratto col quale un condominio conceda in godimento a un terzo, dietro il pagamento di un corrispettivo, il lastrico solare, o altra idonea superficie comune, allo scopo principale di consentirgli l'installazione di infrastrutture e impianti (nella specie, necessari per l'esercizio del servizio di telefonia mobile), che comportino la trasformazione dell'area, riservando comunque al possessore del lastrico di acquisire e mantenere la proprietà dei manufatti nel corso del rapporto come alla fine dello stesso.

2 SE UN SOLO CONDOMINO VUOLE LA FIBRA OTTICA

Risiedo in un edificio composto da dodici unità immobiliari e sono l'unico a volere la fibra ottica. Ne ho parlato più volte con l'amministratore del condominio e in occasione dell'ultima assemblea la questione è stata inserita nell'ordine del giorno. Come avvenuto in passato, il resto dei condòmini si è opposto all'installazione, ritenendo la fibra ottica non fondamentale. Esiste la possibilità di portare i cavi soltanto al mio appartamento?

La legge prevede che l'operatore, nel caso in cui l'infrastruttura interna all'edificio non fosse presente, ha il diritto di inoltrare la rete ad alta velocità, in accordo col privato, fino al punto di accesso della singola abitazione, avendo cura di non arrecare danni a terzi, sia alle proprietà degli altri condòmini che a quelle comuni dello stabile. Anche se soltanto un condomino desidera installare la fibra, l'amministratore e gli altri condòmini non possono opporsi per questioni di mero principio.

3 SITO WEB CONDOMINIALE E SPESE DI GESTIONE

Durante l'assemblea di condominio, è stato chiesto all'amministratore di creare un sito web condominiale, per pubblicare i verbali e altri documenti fiscali sulla gestione delle parti comuni. Proposta inserita nell'ordine del giorno e approvata con il quorum previsto dalla legge. Alcuni condòmini anziani sostengono di non possedere un pc e quindi chiedono di non contribuire alle spese di gestione. Qual è la regola per ripartire i costi?

Se uno o più condòmini chiedono di istituire un sito web, la proposta, alla prima assemblea utile, va inserita nell'ordine del giorno. Per l'ok è necessario un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio (500 millesimi). Poi, creato il sito, le spese di gestione sono suddivise fra i condòmini proprietari, compresi chi non fa uso di internet ma che potenzialmente può accedere al sito, in proporzione ai rispettivi millesimi di proprietà.

4 EDIFICIO DI NUOVA COSTRUZIONE SENZA FIBRA

Nei giorni scorsi ho definito la compravendita di un appartamento inserito all'interno di un edificio di nuova costruzione, i cui lavori sono stati ultimati nel settembre 2016. Ho scoperto, però, che nello stabile non è presente la predisposizione per la fibra ottica. Posso rivalermi sul costruttore e annullare l'atto di acquisto?

La legge 164/2014 ha introdotto un nuovo articolo, il 135-bis, nel «Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia». La norma prevede che tutti gli edifici di nuova costruzione per i quali le domande di autorizzazione edilizia sono presentate dopo il 1° luglio 2015, devono essere equipaggiati con un'infrastruttura fisica multiservizio passiva interna all'edificio e un punto di accesso. In loro assenza, si potrebbe anche ipotizzare quantomeno un'azione risarcitoria.

5 CASA RISTRUTTURATA SENZA BANDA LARGA

Sono proprietario di un appartamento da anni disabitato, che nei prossimi mesi sarà oggetto, così come l'intero edificio, di una grossa ristrutturazione. Durante un incontro con gli altri futuri condòmini, ho spiegato che sarebbe opportuno creare degli spazi ad hoc per ospitare il cablaggio della fibra ottica, ma alcuni non sono d'accordo. Cosa prevede sul punto l'attuale normativa?

La legge 164/2014 ha introdotto, a decorrere dal 1° luglio 2015, l'obbligo per gli edifici interessati da opere di ristrutturazione profonda, che richiedano il rilascio di un permesso di costruire secondo l'articolo 10 del Testo unico edilizia, di dotarsi di un'infrastruttura fisica multiservizio interna all'edificio e di un punto fisico di accesso, interno o esterno all'edificio, che consenta agli operatori di rete di installare la rete in fibra ottica. I condòmini non possono quindi rifiutarsi.

6 IMPIANTO NUOVO DI IRRIGAZIONE E BONUS

Durante l'ultima assemblea di condominio, l'amministratore ha proposto di sostituire il vecchio impianto di irrigazione con uno di ultima generazione. L'attuale impianto è utilizzato per innaffiare il grande giardino comune e le altre aree verdi del condominio. Che maggioranza è necessaria per deliberare l'intervento? È possibile usufruire di una detrazione fiscale?

In merito alla situazione descritta dal lettore che pone la domanda è possibile affermare che sulla maggioranza richiesta per poter deliberare l'acquisto di un nuovo impianto (domotico, di ultima generazione) di irrigazione, che dovrà sostituire quello esistente, si ritiene che sia sufficiente il voto favorevole degli intervenuti durante l'assemblea condominiale che - comunque - rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio edificio (500 millesimi).

7 DETRAZIONE DOMOTICA: I DOCUMENTI ALL'ENEA

Sono l'amministratore di uno stabile composto da dieci appartamenti e al termine dell'ultima assemblea è stato deliberato l'acquisto di un impianto domotico per la termoregolazione del calore. Questa tecnologia prevede l'installazione di speciali sensori che misurano la temperatura interna delle singole stanze, assicurando il giusto calore senza sprechi. L'intervento rientra fra quelli detraibili al 65%. Quali documenti occorre presentare all'Enea?

La norma dispone che per fruire del beneficio fiscale, è necessario compilare e inviare all'Enea l'Allegato E, sia in caso di semplice installazione, non connessa con la sostituzione del generatore di calore o con l'installazione di pannelli solari, che nel caso di installazione connessa con la sostituzione del generatore di calore. Inoltre va compilato e inviato l'Allegato F in caso di installazione connessa con l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda.

8 I LIMITI DI SPESA PER DISPOSITIVI MULTIMEDIALI

Nel condominio in cui abito è stata realizzata una sala giochi comune coperta e l'assemblea, su proposta dell'amministratore, ha deciso di installare un sistema domotico per il controllo del riscaldamento. L'intervento è detraibile al 65% ma non è chiaro quale sia il limite di spesa.

La detrazione è stata introdotta - come ha spiegato l'agenzia delle Entrate - richiamando le disposizioni relative agli interventi di riqualificazione energetica, senza però indicare un importo massimo di detrazione spettante. Si ritiene quindi che la detrazione spetti nella misura del 65% dell'intero importo della spesa sostenuta. L'Agenzia ha poi osservato che l'installazione dei dispositivi multimediali, se è effettuata in concomitanza con un altro intervento di riqualificazione energetica agevolabile, è da ritenersi connessa a tale intervento e la relativa spesa concorre al limite massimo di detrazione per esso spettante.