



FOGLIO INFORMATIVO N.7 – MAGGIO 2019

Innovazione tecnologica nei condomini: i bonus fiscali premiano la domotica.

Più della metà dei condomini italiani sono stati costruiti circa 40 anni fa, quando negli Stati Uniti internet muoveva i primi passi. Se da allora il progresso tecnologico ha accelerato in modo evidente, gli edifici sono invece rimasti obsoleti, anche perché trasformarli e renderli più moderni è tutt'altro che semplice.

I lavori possibili

Un esempio emblematico è quello della fibra ottica, che garantisce una connessione internet ad alta velocità grazie a cavi che, rispetto a quelli classici in rame (i doppini) possono trasportare una quantità maggiore di dati e informazioni essendo più leggeri, resistenti alle condizioni atmosferiche e immuni ai disturbi elettrici. Ma se per alcuni utenti la velocità di navigazione è un elemento irrinunciabile, per altri (si pensi ai condòmini più anziani che magari neppure posseggono un computer) il cablaggio non è affatto una priorità. E anche da questa discrepanza che possono nascere i problemi che bloccano l'adeguamento tecnologico dello stabile.

Le applicazioni tecnologiche in condominio non si limitano solo ai servizi online. Da anni, infatti, si parla di **domotica**: gli strumenti per la gestione integrata di un abitazione o, nel caso di condominio, di un intero stabile. Tali dispositivi configurano la *building automation* (automazione degli edifici), che consente di gestire tutti gli impianti dell'edificio (illuminazione, antincendio,

riscaldamento e climatizzazione, videosorveglianza, eccetera) attraverso un unico sistema di controllo intelligente.

Incentivi ancora scarsi

Al momento le tecnologie applicate alle parti comuni di uno stabile sono poco diffuse, anche perché gli incentivi riguardano una cerchia ristretta di applicazioni. L'articolo 1, comma 88 della Legge 2018/2015 (Legge di Stabilità 2016) prevede, infatti, una detrazione del 65% sull'intero importo sostenuto *“per l'acquisto, l'installazione e la messa in opera di dispositivi multimediali per il controllo da remoti di impianti di riscaldamento o produzione di acqua calda o di climatizzazione delle unità abitative, volti ad aumentare la consapevolezza dei consumi energetici da parte degli utenti ed a garantire un funzionamento efficiente degli impianti”*.

Vincoli ed esclusioni

Restano quindi esclusi dal bonus interventi quali l'installazione di luci azionate da sensori di movimento; sistemi per segnalare i guasti in tempo reale (ad esempio, il blocco dell'ascensore), inviando un messaggio ad amministratore e ditta di manutenzione; tecnologie che comandano la chiusura e l'apertura delle finestre a seconda delle condizioni meteo esterne.

Inoltre, anche per i dispositivi multimediali che accedono al beneficio fiscale esistono dei “paletti”. Come ha chiarito l'Agenzia delle Entrate nella circolare 7/E/2017, gli apparati devono mostrare attraverso i canali multimediali i consumi energetici, con la fornitura periodica dei dati nonché le condizioni di funzionamento correnti e la temperatura di regolazione degli impianti. E, ancora, devono consentire l'accensione, lo spegnimento e la programmazione settimanale degli impianti da remoto.

L'Agenzia ha poi precisato che sono agevolabili la fornitura e posa in opera di tutte le apparecchiature elettriche, elettroniche e meccaniche, nonché le opere elettriche e murarie per installare e far funzionare la *building automation*, ma non i dispositivi che permettono di interagire con tali sistemi da remoto, come gli smartphone e i tablet.

Si alla fibra ottica, ma il diritto alla proprietà può dare lo stop.

Connessione

Le ultime leggi favoriscono la diffusione della rete ad alta velocità, però sull'obbligo di far passare i cavi su beni altrui la normativa non scioglie i dubbi.

Per facilitare l'installazione di reti ad alta velocità, il decreto "Sblocca Italia" (133/2014) – che ha aggiunto l'articolo 135-bis al DPR 380/2001 (*Testo unico edilizia*) – ha previsto che gli edifici di nuova costruzione "*per i quali le domande di autorizzazione edilizia sono state presentate dopo il 1° luglio 2015 devono essere equipaggiati con un'infrastruttura fisica multi – servizio passiva interna all'edificio, costituita da impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica fino ai punti terminali di rete*".

La norma specifica, inoltre, che tutti gli edifici di nuova costruzione per i quali le domande di autorizzazione sono presentate dopo il 1° luglio 2015 devono essere equipaggiati di un punto di accesso. Lo stesso obbligo si applica, a decorrere dal 1° luglio 2015, in caso di opere di ristrutturazione profonda che richiedano il rilascio di permesso a costruire.

Il successivo Decreto "Banda larga" (33/2016 di recente modificato), a sua volta, ha definito una serie di norme per favorire l'installazione di reti di internet veloci, promuovendo l'uso condiviso dell'infrastruttura esistente e abbattendo i costi per gli operatori che forniscono il servizio, eliminando una serie di oneri destinati al Comune relativi alla realizzazione dei lavori.

Diritto e obbligo del condominio

Il condominio, gestore dell'infrastruttura fisica, ha quindi sia il diritto che l'obbligo di concedere l'accesso agli operatori di rete per l'installazione di sistemi ad alta velocità a meno che: a) l'infrastruttura fisica non sia idonea a ospitare elementi di reti ad alta velocità; b) non vi sia spazio sufficiente; c) sussista possibile rischio o incremento dello stesso per l'incolumità, la sicurezza e la sanità pubblica, nonché rischio per l'integrità e la sicurezza delle reti e delle infrastrutture critiche nazionali o, ancora, rischio di grave interferenza dei servizi di comunicazione erogati mediante la infrastruttura fisica; d) vi sia possibilità di mezzi alternativi di accesso all'ingresso dell'infrastruttura fisica, adatti all'alta velocità, a condizioni più favorevoli.

L'articolo 8 del Dlgs 33/2016, in particolare, dispone che "*in assenza di infrastruttura interna all'edificio predisposta per l'alta velocità, gli operatori di rete hanno diritto di far terminare la propria rete nella sede dell'abbonato, a condizione di aver ottenuto l'accordo dell'abbonato e*

purché provvedano a ridurre al minimo l'impatto sulla proprietà privata di terzi'. Ciò significa che il singolo condomino che desidera beneficiare della fibra ottica può teoricamente procedere senza il placet dell'assemblea, (a patto che i lavori di installazione non pregiudichino la proprietà altrui).

Ma il quadro normativo rimane piuttosto complesso. Per quanto riguarda la comunicazione all'amministratore è sempre consigliabile, anche perché i lavori potrebbero comportare qualche disagio al resto dei condomini.

Passaggio dei cavi.

Cosa succede, però, se per completare l'installazione è necessario che i cavi transitino in altre proprietà? C'è il rischio che i lavori si blocchino o gli altri condomini sono in qualche modo obbligati a far passare i cavi?

Sul punto sono tuttora vigenti gli articoli 90, 91 e 92 del Dlgs 259/2003 (Codice delle comunicazioni elettroniche), per il quale gli impianti di rete di comunicazione elettronica ad uso pubblico hanno carattere di pubblica utilità. In tale contesto, l'articolo 91 stabilisce che i fili o i cavi senza appoggio possono passare, anche senza il consenso del proprietario, sia al di sopra delle proprietà pubbliche e private, sia dinanzi a quei lati di edifici ove non vi siano finestre o altre aperture praticabili "a prospetto". Il proprietario o il condominio non possono opporsi all'appoggio di antenne, di sostegni, nonché al passaggio di condutture, fili o qualsiasi altro impianto nell'immobile di sua proprietà occorrente per soddisfare le richieste di utenza degli inquilini o dei condomini. Il passaggio degli operatori deve avvenire d'intesa con i condomini. L'articolo 92 prevede, inoltre che al di fuori dai casi di cui all'articolo 91, la servitù è imposta.

Tali disposizioni hanno dato luogo a diversi problemi interpretativi. Per la giurisprudenza amministrativa il consenso del proprietario è sempre necessario (Tar del Lazio 2 febbraio 2012, numero 1141); per la Cassazione – ancorché riferita al precedente DPR 156/1973 – in assenza di un contratto o di un atto amministrativo autoritativo costitutivo del vincolo reale, l'appoggio di cavi o antenne configura una lesione del diritto di proprietà, con la conseguenza che il privato è legittimato a chiedere i danni (Cassazione 2 dicembre 1998, numero 12245).