

# Pannelli sulle parti private: non serve il sì dell'assemblea

**FOTOVOLTAICO AL 110%**

Va comunque avvertito l'amministratore e possono essere disposte limitazioni

Su parti comuni non si può mai impedire il «pari uso» da parte di altri condòmini

**Michele Orefice**

Le agevolazioni fiscali in vigore fino al 2022 amplificano la possibilità di installare in condominio gli impianti fotovoltaici, che possono essere ammessi al superbonus 110% "a traino", anche nel caso in cui l'installazione interessi pertinenze degli edifici agevolabili, tipo pensiline di un parcheggio aperto in area condominiale (circolare Entrate 30/E/2020).

Peraltro, per i condòmini che volessero realizzare tali impianti sulle parti di loro proprietà esclusiva, non si pone neanche il problema di ottenere il nulla osta dell'assemblea poiché l'articolo 1122 bis del Codice civile

precisa che «gli impianti destinati alle singole unità abitative non sono soggetti ad autorizzazione». L'unica prescrizione all'interessato è relativa all'obbligo di comunicare all'amministratore «il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi» nel caso in cui l'installazione degli impianti privati implichi modificazioni delle parti comuni. Tale comunicazione preventiva, di fatto, consente all'amministratore di convocare l'assemblea, prima dell'inizio dei lavori, per discutere e deliberare sulle modalità di esecuzione dell'impianto e sull'eventuale imposizione all'interessato di particolari «cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro dell'edificio». Diversamente, qualora il condòmino non dovesse fornire al condòmino gli elementi di conoscenza atti a poter qualificare l'intervento l'assemblea potrebbe legittimamente vietare i lavori per l'installazione (Cassazione ordinanza 28628/2017), oppure potrebbe imporre all'interessato di prestare, in via preliminare, una particolare garanzia per i danni futuri causati dall'esecuzione di tali lavori (Tribunale Milano 11707/2014), ma di certo

non potrebbe porre alcun divieto agli stessi lavori, potendosi limitare soltanto ad imporre, eventualmente, il rispetto di particolari cautele laddove l'opera dovesse influire sulle parti comuni (Tribunale di Trapani, sentenza 337/2018). In ogni caso, per gli impianti privati realizzati su parti comuni, si pone sempre il problema di stabilire quanto spazio, in genere del lastrico solare, possa essere utilizzato dal singolo condòmino, non prevedendo la legge un criterio di delimitazione delle porzioni condominiali sfruttabili ai fini dell'installazione dei pannelli. È possibile che l'assemblea decida di ricorrere ad un tecnico, per verificare la possibilità di garantire a tutti i condòmini l'utilizzo del bene comune assoggettato all'installazione del fotovoltaico, stabilendo la quota personale di competenza di ciascuno. Ciò in considerazione del fatto che la Cassazione ha ribadito, in più sentenze, che «dovendo i rapporti fra condòmini ispirarsi a ragioni di solidarietà, si richiede che l'uso del bene comune da parte di ciascuno sia compatibile con i diritti degli altri» (tra le altre Cassazione 8808/2003). Ora,

premessi che i tetti e i lastrici solari sono parti comuni indivisibili, l'unico criterio applicabile in condominio, per individuare la misura dell'utilizzo di tali beni, resta quello dettato dall'articolo 1118 comma 1 del Codice civile per il quale «il diritto di ciascun condòmino sulle parti comuni, salvo che il titolo non disponga altrimenti, è proporzionale al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene». In tal senso il Tribunale di Milano, con sentenza 6987/2018, ha dichiarato illegittimo l'impianto fotovoltaico, che occupava una porzione eccedente la quota millesimale di competenza del proprietario, condannando lo stesso a ristabilire l'impianto nei limiti rispondenti alla sua quota, sul presupposto che l'impianto fosse lesivo dell'altrui pari uso della parte comune. In definitiva, l'impianto fotovoltaico del privato deve occupare una porzione di superficie che non può eccedere la quota corrispondente agli spettanti millesimi di proprietà, fermo restando che la maggior quota millesimale non dà diritto di usare il bene comune in modo diverso e preferenziale, ma soltanto in modo più intenso.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

# Sismabonus con ecobonus possibili con spese separate

**AGENZIA DELLE ENTRATE**

Il cumulo di agevolazioni va supportato indicando distintamente gli esborsi

**Giorgio Gavelli  
Gian Paolo Tosoni**

Il cosiddetto "sismabonus acquisiti" di cui all'articolo 16, comma 1-septies, del D.L. 16/2013 - anche nella forma maggiorata del sduperbonus al 110% in presenza dei requisiti soggettivi ed oggettivi - è compatibile con la detrazione ecobonus sui lavori qualificati di risparmio energetico realizzati dalla società che ha eseguito l'intervento di ricostruzione e demolizione delle unità immobiliari, a condizione che si possa identificare con certezza le spese sostenute per tali lavori.

È una delle risposte fornite ieri dall'agenzia delle Entrate con l'interpellato 70. Che non vi sia alternativa tra sismabonus ed ecobonus (a condizione di tenere una distinta contabilizzazione) è noto da tempo ed è reso palese anche dal testo dell'articolo 119 del decreto Rilancio.

Meno chiara era la compatibilità tra il "sismabonus acquisiti" (che spetta all'acquirente sulla spesa sostenuta per l'acquisto dell'unità immobiliare, nei limiti di 96mila euro) e l'ecobonus, che spetta alla società che ricostruisce e vende tale unità immobiliare.

La risposta è positiva, anche perché l'intervento dell'immobiliare, pur se operato con criteri antisismici, avrebbe potuto essere realizzato senza gli ulteriori interventi di risparmio energetico. Se vengono realizzati è giusto che siano anch'essi agevolati, purché distintamente contabilizzati. Fuori dal superbonus, tutto questo può avvenire anche su immobili non abitativi e se l'acquirente è una impresa, indipendentemente che l'immobile rappresenti per lei un bene patrimoniale, strumentale o un bene merce (risoluzione 34/E/2020).

Purtroppo, però, l'Agenzia conferma che il rogito deve sempre intervenire entro il 31 dicembre 2021 (attualmente 30 giugno 2022 per il superbonus) nonostante la risposta a interpellato 5/E/2020 e la circolare 30/E/2020 ammettano la detrazione su acconti pagati a fronte di contratto preliminare registrato.

Con la risposta 71 l'Agenzia conferma l'applicazione del sismabonus acquisiti in presenza di unità immobiliari costruite partendo dalla demolizione di un edificio esistente iniziata nel 2018 e la successiva realizzazione di una nuova palazzina residenziale. L'Agenzia torna sulla questione della asseverazione iniziale (articolo 3 del Dm 58/2017) che non è stata presentata alla richiesta del titolo abilitativo; tale circostanza non preclude il diritto alla detrazione del 110% se la predetta asseverazione sia presentata dall'impresa entro la data di stipula del rogito oggetto di riduzione del rischio sismico.

La risposta 76 si occupa invece della cessione del credito da risparmio energetico o sisma bonus precedente alla normativa del 110% (articolo 14 e 16 del D.L. 63/2020). L'Agenzia ricorda il perimetro ristretto dei soggetti ai quali è consentito cedere il credito; infatti occorre un collegamento con il rapporto che ha dato origine alla detrazione. Nella fattispecie si trattava di un fornitore e la cessione è stata ammessa anche per un importo superiore al debito di fornitura.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

# Tasse, rischio aumenti con il nuovo Sit catastale

**BANCHE DATI**

Le pubbliche amministrazioni avranno accesso a ogni informazione

**Luca Malfanti Colombo**

È di pochi giorni fa il provvedimento del 26 gennaio 2021 n. 20143 con la quale il direttore delle Entrate ha stabilito nuove regole sulla consultazione di atti ed elaborati catastali. Stiamo parlando del Sit, acronimo di Sistema integrato del Territorio; un software di ultima generazione che consente la raccolta (e la visione) di ogni atto ed elaborato registrato nel sistema informativo fiscale del nostro Paese. Si tratta, in sostanza, di un maxi archivio integrato immobiliare la cui entrata in funzione (con esclusione delle sole province autonome di Trento e Bolzano) è stata prevista dal 1° febbraio 2021.

Il Sit permette alla Pubblica amministrazione il pieno accesso telematico alla base dati catastale, con il reperimento in tempo reale di una

mappatura completa delle unità immobiliari presenti in ambito nazionale; il tutto con la possibilità anche di riclassificarne il valore.

Tale nuova prassi va così ad aggiungersi alle disposizioni già emanate che impongono, tra l'altro, ai condòmini l'esatta individuazione e rappresentazione grafica in Catasto dei beni comuni censibili (portineria e abitazione del custode, box e garage comuni eccetera) e delle relative pertinenze condominiali (categorie catastali C/2 e C/6). Si vedano in proposito le note della direzione centrale dei Servizi catastali n. 38500 e n. 223119 del 4 giugno 2020 e la nota Ufficio provinciale di Milano - Territorio n. 30383 del 20 ottobre 2020.

Se le disposizioni da ultimo richiamate hanno fin da subito comportato, per privati e condòmini, un incremento dei diritti catastali da versare all'Erario (per ogni nuovo censimento o reiscrizione in Catasto è infatti richiesta la complessiva somma di 50 euro) con il Sit le cose potrebbero andare assai oltre.

Il rischio è infatti quello che dall'incrocio dei dati del Sit con quelli delle Pa interessate, che hanno an-

che tutto l'interesse a fornirli a loro volta (quanto meno i Comuni) possa scaturire una super banca dati da cui attingere elementi sufficienti per una revisione catastale massiva ma individualizzata.

Se già infatti la tassa sui rifiuti, calcolata con riguardo alla superficie catastale delle abitazioni principali e relative pertinenze (anche condominiali), risulta aumentata a causa del censimento di quest'ultime come beni indipendenti, analogo sorte pare spettare anche all'imposta municipale unica (i Comuni, con l'accesso facilitato al Sit, possono subito rideterminare la base imponibile degli immobili riclassificati) e all'imposta di registro.

La riforma del catasto del 2015, abortita forse proprio perché prevedeva un aumento generalizzato attraverso un unico algoritmo, potrebbe infatti trovare nel Sit una nuova strada senza vincoli di «parità di gettito». Le norme già permettono la revisione del classamento di un immobile se sussistono nuovi elementi intrinseci ma soprattutto estrinseci, quelli, appunto, rilevabili da nuovi dati.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

# Il regolamento condominiale non è fonte normativa

**CASSAZIONE**

Per una sua violazione non ci si può rivolgere alla Suprema Corte

**Rosario Dolce**

Il regolamento di condominio non ha natura di atto normativo generale e astratto, ed è perciò inammissibile il motivo del ricorso per Cassazione col quale si lamenti la violazione o falsa applicazione delle norme di tale regolamento secondo l'articolo 360, comma 1, n. numero 3, del Codice procedura civile. L'assunto è stato ribadito dalla Cassazione con la sentenza 2127 del 29 gennaio 2021 (precedenti conformi, Cassazione 12291/2011; 20567/2018).

Il regolamento di condominio che abbia origine contrattuale (o esterna) è un atto di produzione essenzialmente privata anche nei suoi effetti tipicamente regolamentari, relativi, cioè, alle sole modalità di godimento delle parti comuni dell'edificio. A conferma di ciò può osservarsi che il giudice può approvare il regolamen-

**QUOTIDIANO**

**DEL CONDOMINIO**



**PUB E SCHIAMAZZI**

La lite con i condòmini non giustifica stalking

Nonostante la grave conflittualità tra il titolare di un pub e i condòmini, soprattutto con riferimento ai rumori ed agli schiamazzi, anche notturni, degli avventori del locale, il comportamento di un condòmino stalker non è in alcun modo ammissibile. Lo afferma la V sezione penale della Corte di Cassazione.

— **Giulio Benedetti**

Il testo integrale dell'articolo su: [quotidianocondominio.ilssole24ore.com](http://quotidianocondominio.ilssole24ore.com)

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**LA PALESTRA IN CASA**  
Da Produttori e Rivenditori gli attrezzi fitness più innovativi

**Su la domanda di attrezzi per l'home fitness. Ma il comparto produttivo spinge per la riapertura delle palestre**

*"Tapis roulant, cyclette, pesi, panche, piccoli attrezzi: durante il primo lockdown abbiamo registrato - afferma Luca Bettini, Presidente di Assofitness, gruppo che riunisce le aziende italiane del fitness associate ad Assosport, Associazione nazionale fra i produttori di articoli sportivi - un forte incremento della domanda di attrezzatura per allenarsi in casa, spinta dalla chiusura delle palestre innescata dalla pandemia, ma anche dal rinnovato desiderio di tenersi in forma avvertito anche da chi non era solito frequentarle. Le aziende produttrici anche di attrezzatura professionale hanno riconvertito o destinato parte della produzione al nuovo mercato, riuscendo così a sopprimerne, sebbene in piccola percentuale, al crollo del fatturato. Ci auguriamo che la schiera di nuovi amanti del fitness in futuro continui a coltivare questa passione allenandosi in palestra, non appena si potrà. Speriamo presto!"*

**Assofitness.**  
Luca Bettini, Presidente

## SINTESI, un'intera palestra a casa in un unico strumento minimale high-tech



Dalla miglior ingegneria Made in Italy nasce il progetto Sintesi, la prima Macchina Multifunzione Robotica inventata da Akuis, che introduce un nuovo modo di allenarsi. Wellness solo quando serve, nel modo giusto, ovunque: Sintesi nasce dalla combinazione di potenti e precisi Motori Elettromagnetici e la tecnologia Dynamic Vectoring di Akuis. Un connubio tecnologico che concentra un'intera palestra in un unico strumento minimale, versatile e facile da usare, perfetto per chi desidera allenarsi a casa. Analizza e interpreta i movimenti mentre le modalità di carico consentono di ampliare e rendere sem-

pre nuova e stimolante l'esperienza di allenamento. Personalizzabile in base al proprio stile, si integra perfettamente ad ogni tipologia di casa - basta una parete libera o due metri quadrati a terra per iniziare subito ad allenarsi - e offre la possibilità di potenziare ogni singolo muscolo grazie al carico digitale con programmi preimpostati o custom divertenti e studiati per ogni necessità. Con il sistema di Virtual Training è inoltre possibile scegliere il workout più adatto alle proprie esigenze, controllare i progressi per ottimizzare l'allenamento e mantenere alta la motivazione. [www.akuis.tech](http://www.akuis.tech)

## Immane nella palestra in casa REFORMER, l'attrezzo di VIP e atleti



Sorprenderà scoprire che il Pilates non è una disciplina prettamente femminile, praticata in palestra con palla e materassino. Joseph Pilates infatti concepì il suo rivoluzionario metodo di allenamento come un'attività che chiunque avrebbe dovuto svolgere in casa, soprattutto utilizzando i geniali attrezzi di sua invenzione. Al più importante fra questi attrezzi ha dato un nome profetico: **Reformer**, il cui obiettivo è definire e rimettere in forma ogni parte del corpo. Nessun altro attrezzo al mondo, ancora oggi, ne è altrettanto capace. Da almeno 20 anni, nelle case dei più grandi atleti e di moltissimi VIP, si trova

un Reformer a marchio **Balanced Body**, azienda che ha innovato e diffuso il Pilates prima in ambito professionale e poi domestico. L'ambito originario di Pilates è sempre rimasto vivo e oggi lo è più che mai. Basta cercare i nomi del Reformer Balanced Body più famosi - ALLEGRO, RIALTO, STUDIO, IQ - e immaginare quanto beneficio ne trarrà il corpo avventuroso uno in casa, sotto la guida un personal trainer certificato. Di recente ALLEGRO 2 REFORMER è stato eletto "Best Pilates Machine to Buy" per le qualità funzionali e per la bellezza del suo design iconico. [www.balancedbody.it](http://www.balancedbody.it)

## GOMMA FIT per chi si allena in casa. Pavimenti in gomma antiurto e antirumore

L'attività fisica fa bene. Anche all'ambiente. O almeno è quello che accade quando un'azienda come **GOMMA FIT** che commercializza pavimentazioni professionali in gomma per il fitness e sceglie di affidarsi ai materiali di riciclo, come gli pneumatici fuori uso.

*"Si tratta di materiali che, se non utilizzati, si riverserebbero nell'ambiente inquinando - spiegano Guglielmo e Guido Gallusi, responsabili commerciali dell'azienda di Gualtieri (RE) - Una volta esauriti vengono invece, trattati, lavorati e trasformati nei nostri prodotti di punta: pavimenti e mattonelle antiurto, ma anche bumper, per palestre e home gym. La gomma con cui sono realizzati è di altissima qualità e le nostre mattonelle sono Made in Italy: un valore aggiunto per i prodotti, oltre al rispetto per l'ambiente. Oltre alla fornitura professionale per palestre, abbiamo registrato un incremento nelle richieste di privati. Le pavimentazioni in gomma sono indispensabili per chi si allena in casa, perché attutiscono urti e rumori. Lo stesso discorso vale per i bumper in gomma che, oltre a essere più economici riducono al minimo le vibrazioni"*

Il mercato gli sta dando ragione: nel 2020, in piena pandemia, l'azienda ha registrato un notevole aumento delle vendite ai privati tramite il loro shop online [www.gommafit.it](http://www.gommafit.it)

