



# **RASSEGNA STAMPA**

**31 Marzo - 20 Aprile 2025**

## Focus Casa

## Le regole e il mercato

# Ascensore in condominio Come ripartire le spese?

## Cosa si può fare con il Salva Casa

**I quesiti dei lettori.** Costi (e detrazioni) quando non tutti intendono pagare  
Agevolazioni fiscali per il fotovoltaico: valide anche per chi abita all'estero

Prosegue il servizio ai lettori de La Provincia dedicato all'universo della casa. Per la raccolta dei quesiti è a disposizione l'indirizzo email [espertocasa@laprovincia.it](mailto:espertocasa@laprovincia.it). Risponderà alle domande dei lettori Antonio Moglia, responsabile del settore economico e tributario di Ance Como.

**Buongiorno, sono residente in Svizzera, regolarmente iscritto all'Aire e possiedo una villetta in Italia dove sono cresciuto e dove hanno abitato tutta la vita i miei genitori. Vorrei installare i pannelli fotovoltaici e cambiare gli infissi. Non avendo Irpef non ho modo di sfruttare i bonus? Grazie**

— ANTONELLO FRIGERIO

Gentile Antonello, i cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato ed iscritti all'Aire, possono beneficiare, al pari dei cittadini residenti in Italia, della detrazione Irpef del Bonus Casa per gli interventi edilizi (anche di installazione dei pannelli fotovoltaici e sostituzione degli infissi) sulle loro proprietà immobiliari italiane, ma nei limiti delle imposte dovute in Italia. In sostanza, tutti i contribuenti assoggettati all'Irpef, residenti o meno nel territorio dello Stato, possono portarsi in detrazione dall'imposta il 50% o il 36% delle spese sostenute e pagate con bonifico postale o bancario "parlante", fino al limite massimo di spesa di 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare. Tuttavia, nell'ipotesi di incapienza perché le imposte sul reddito non sono dovute in Italia o sono dovute in misura inferiore all'importo detraibile, la detrazione non opera e va perduta relativamente alla singola quota decennale dell'anno in cui si verifica l'incapienza.



L'installazione dell'ascensore beneficia di una detrazione del 75%

Alternativamente al proprietario il familiare convivente, anche in una casa diversa da quella oggetto dei lavori, con il proprietario può sostenere le spese e accedere al Bonus Casa, ma sempre se ha capienza d'imposta. Ma evidentemente questo non può essere il suo caso perché risiedendo in Svizzera non può trovarsi nella condizione di essere convivente in una casa in Italia. Ancora alternativamente, il diritto alla detrazione può trasferirsi anche ad un familiare se lo stesso sostiene le spese e ha un idoneo diritto di detenzione del bene come locatario o comodatario, con un contratto debitamente registrato. Ed è questa l'unica possibilità che intravedo per lei di poter usufruire del Bonus Casa non pagando Irpef in Italia, quello di farlo conseguire ad un suo familiare a cui può concedere in locazione o in comodato la sua villetta. Si ricordi, perché è una condizione indispensabile, di perfezionare la registrazione del contratto di locazione o di comodato prima dell'avvio dei

lavori o se precedente dal momento di sostenimento di qualsiasi spesa relativa all'intervento.

**Egregio dottore, nel mio condominio vorrei far mettere un ascensore. Siccome non tutti i condomini ci stanno, chiedo se posso farlo installare lo stesso e, nel caso entrino alcuni condomini, come distribuire le spese (secondo i millesimi o secondo il piano?). Sarà poi possibile usufruire del bonus 75%, (siamo 15 condomini). Premetto che mio marito ultraottantenne ha problemi di salita scale. Grazie e cordiali saluti.**

— ANITA ZOTTAREL

Gentile Anita, le confermo che per l'approvazione di lavori finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche serve una delibera assembleare approvata dalla maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio. L'approvazione della delibera, come di norma, è valida anche per i dissenzienti, per cui il

costo sostenuto per l'installazione di tali innovazioni va ripartito tra tutti i condomini. La ripartizione avviene con la modalità mista: per la metà in ragione della suddivisione millesimale e per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza dei piani degli appartamenti dal suolo. Se invece in assemblea la maggioranza non viene raggiunta i singoli condomini portatori di handicap interessati, individualmente o in gruppo, possono decidere di procedere a proprie spese ai lavori di installazione dell'ascensore. In questo caso l'ascensore è ad uso esclusivo di un solo o più condomino ed è tra questi che va suddivisa la spesa dell'investimento così come le spese di manutenzione, sempre applicando il criterio della modalità mista. Al secondo quesito le rispondo ricordando che l'installazione di un nuovo ascensore può usufruire alternativamente sia del Bonus Barriere che del Bonus Casa. Il bonus più conveniente è il Bonus Barriere per il quale il nuovo impianto dell'ascensore deve rispettare specifici requisiti che sono previsti dal DM 236/1989. Per questa verifica è necessario rivolgersi a un professionista tecnico che valuterà le condizioni necessarie per accedere al Bonus Barriere, rilasciando anche l'obbligatoria certificazione. Il Bonus Barriere prevede una detrazione del 75% della spesa da recuperare in 10 anni. La durata è fino al 2025. Qualora non ricorrerono i presupposti del Bonus Barriere può sempre usufruire del Bonus Casa, in quanto la realizzazione dell'ascensore, a prescindere dai requisiti, rientra nell'ambito degli interventi di recupero edilizio ammessi al bonus.



**Gentile dottor Moglia Le scrivo per avere chiarimenti in merito ad un problema che vorrei risolvere. Sono proprietario di una villa, ove risiedo, la cui costruzione è terminata nel 2009. È stata accatastata in Cat A7 Classe 3. È costituita da 2 piani; Quando è stata richiesta la agibilità il Piano Terra (soggiorno - cucina - bagno - camera da letto - disimpegno) è stato classificato come superficie utile abitabile - il Piano Interrato (Cantina di mq 21,57 - Bagno - Lavanderia - Locale sgombero di mq 20,02 - disimpegno) è stato classificato come superficie non residenziale in quanto la altezza dei locali al piano interrato è di mt 2,60. Ora in base al Decreto Salva Casa vorrei cambiare la destinazione d'uso della cantina facendola diventare SALA, da utilizzare per la lettura di libri e per utilizzare i pc, e cambiare la destinazione d'uso del locale di sgombero facendolo diventare TAVERNA.**

**Chiedo se l'intervento rientra in Edilizia Libera o se è necessaria la SCIA, tenendo conto che i locali sono già riscaldati con calorifero e il locale di sgombero anche di impianto per la fornitura di acqua potabile (che serviva per quando era opportuna la sua pulizia).**

**La modifica rientra come una nuova richiesta e quindi soggetta ai soli oneri di urbanizzazione o deve essere interpretata come una sanatoria per cui dovrò pagare le sanzioni previste dal decreto Salva Casa? Mi conferma inoltre che al termine della pratica andrà fatta la richiesta di modifica della Rendita Catastale dell'immobile? La ringrazio e**

porgo cordiali saluti.

— GIORGIO PIERO SALVI

Gentile Giorgio, il cambiamento della destinazione d'uso della sua cantina e del locale di sgombero rispettivamente in sala e taverna, è un intervento urbanistico di recupero dei seminterrati esistenti, ammesso già dal 2017 con la legge regionale n. 7 del 10 marzo ("recupero dei vani e locali seminterrati esistenti"). Norma che ha previsto questa possibilità dando però facoltà ai singoli comuni di escludere parte del proprio territorio da questa opportunità. I comuni, quindi, avevano a disposizione un termine stabilito dalla legge per deliberare in tal senso. Per questo motivo, è necessario prima di tutto che verifichi che il suo immobile non ricada nelle zone escluse dalla possibilità del recupero. Nella trasformazione devono sempre rimanere rispettati i rapporti aero illuminanti, come previsti dal regolamento d'igiene del comune. Il recupero del seminterrato anche se non comporta opere edilizie, come nel suo caso, non è intervento in edilizia libera ma intervento che richiede la presentazione della SCIA. Gli oneri sono dovuti solo nel caso di incremento del carico urbanistico esistente. Infine, le ricordo che il suo intervento non deve essere considerato in sanatoria dal momento che i locali trasformati, per quanto intuibile dalla sua domanda, non erano mai stati locali abitati. Data la specificità degli aspetti da considerare, è necessario che si interfacci con un professionista tecnico che verifichi il suo caso, con riferimento al richiamato rispetto dei requisiti igienico-sanitari, e che le predisponga l'idoneo titolo abilitativo. A conclusione dei lavori dovrà essere comunicato, sempre a cura dello stesso professionista tecnico, l'aggiornamento catastale conseguente.

Focus Casa

Le regole e il mercato

# Parcheggi condominiali Chi decide la gestione?

**I quesiti dei lettori.** Marciapiede esterno: possibile l'utilizzo del Bonus Casa  
Le scelte dell'assemblea e le richieste di un proprietario per i suoi inquilini

Prosegue il servizio ai lettori de La Provincia dedicato all'universo della casa. Per la raccolta dei quesiti è a disposizione l'indirizzo email [espertocasa@laprovincia.it](mailto:espertocasa@laprovincia.it). Risponderà alle domande dei lettori Antonio Moglia, responsabile del settore economico e tributario di Ance Como.

**Gentile dottore, sto valutando se provvedere al rifacimento del "marciapiede" lungo il perimetro esterno della mia abitazione. L'attuale manufatto in cemento è ammalorato e sarebbe più ordinata una pavimentazione in porfido. Questo genere di interventi è classificato come manutenzione straordinaria e quindi beneficia del Bonus Casa? Se sì, la detrazione sarebbe del 50% (si tratta di abitazione principale)?**

— LUCA INTROZZI

Gentile Luca, come noto sulle singole abitazioni gli interventi di manutenzione ordinaria non consentono di usufruire della detrazione del Bonus Casa. Viceversa, la detrazione si rende applicabile se l'intervento diventa di manutenzione straordinaria. Si considerano di manutenzione ordinaria gli interventi di pura e semplice sostituzione senza variazioni dell'esistente; invece, rientrano nella manutenzione straordinaria quegli interventi che comportano delle variazioni rispetto alla situazione preesistente. Relativamente alla tipologia dei suoi lavori le confermo che la realizzazione di una nuova pavimentazione o la sostituzione della preesistente modificando la superficie ed i materiali si configura come intervento di manutenzione straordinaria. Per questo motivo il lavoro che intende eseguire sulla sua casa unifamiliare, di



Nelle abitazioni singole Bonus solo per la manutenzione straordinaria

sostituzione della attuale pavimentazione esterna in cemento che è ammalorata, con altra in porfido potrà usufruire del beneficio del Bonus Casa. In merito alla percentuale di detrazione applicabile al Bonus Casa, come noto, dal 2025 questa è variabile in relazione al fatto che l'immobile sia di proprietà e sia adibito ad abitazione principale del proprietario. Nel caso si realizzino entrambi i requisiti, come nel suo caso, la detrazione è pari al 50% della spesa sostenuta viceversa in tutte le altre situazioni è al 36%. Il limite di spesa massimo è sempre di 96.000 euro. La detrazione si deve recuperare nella propria dichiarazione dei redditi in dieci anni, compensandola con l'Irpef dovuta. Per i soggetti con reddito superiore a 75.000 euro annui, dal 2025 è stato fissato un tetto massimo complessivo di oneri detraibili in base ad un conteggio particolare, da verificare perché potrebbe comportare una decurtazione della detrazione ammissibile.

**Buongiorno dottore, vivo in un condominio in qualità di proprietario e precedentemente come inquilino. È stata fatta nell'assemblea costituente una regola che i due posti auto scoperti all'interno del condominio sono a disposizione a rotazione annuale per i soli proprietari residenti (con un piccolo costo annuale) sia che gli stessi avessero a disposizione un box, mentre era vietato il parcheggio agli inquilini locatari. Io personalmente sono stato inquilino locatario per anni e ho sempre rispettato questa regola. Ora un appartamento è stato acquistato per metterlo a reddito ed il nuovo proprietario vuole il posto auto per i suoi inquilini. La maggioranza dei proprietari vuole mantenere la vecchia regola che è sempre stata rispettata fino ad ora. È possibile che con un'azione legale il nuovo proprietario non residente possa vincere la causa e usufruire del posto auto? Attualmente il costo del posto**

**auto è fissato da sempre in un certo importo annuo, adesso con tutti concordi vorremmo aumentarlo, è fattibile?**

— ALBERTO GIUSSANI

In ambito condominiale le decisioni relative all'utilizzo delle parti comuni, come i posti auto, sono di norma stabilite dal regolamento condominiale e dalle delibere assembleari. Rispondo rispettivamente alle due questioni sollevate. Circa l'utilizzo dei posti auto da parte di inquilini, il regolamento che riserva l'uso dei posti auto ai soli proprietari residenti, escludendo gli inquilini, è una disposizione che può essere legittima. Ogni modifica a tale regolamento richiede l'approvazione dell'assemblea dei condomini con le dovute maggioranze. La proposta avanzata da un singolo proprietario non è sufficiente a meno che non si ottenga l'approvazione in assemblea. Né potrebbe egli esperire un'azione legale in quanto si tratta di parti comuni il cui utilizzo, come detto, è regolato dall'assemblea dei condomini. Più in generale ritengo che una azione legale sarebbe inutile in quanto sicuramente i giudici tendono a rispettare le decisioni prese in assemblea a meno che non vi sia stata una violazione di legge. Invece relativamente all'aumento del costo del posto auto, l'aumento proposto è una decisione che l'assemblea può prendere, sempre rispettando le modalità di votazione. Questa decisione deve essere deliberata in assemblea e deve ottenere la maggioranza necessaria. Ritengo importante che tale aumento sia giustificato e non arbitrario, ad esempio per coprire effettivi costi di manutenzione o miglioramento del parcheggio.

## Quando il Cin è una necessità



**Buongiorno, il mio appartamento è funzionalmente diviso in due, una parte per me e una per mio figlio. Presto mio figlio si trasferirà all'estero per lavoro per almeno un anno. Io vorrei affittare ai turisti la porzione vuota. Devo fare tutte le pratiche (numero CIN ecc. ecc.) come se fosse una "casa vacanze" o, trattandosi di una porzione di residenza principale, la prassi è diversa?**

— GIOVANNA CAMINADA

Gentile Giovanna, le ricordo che il legislatore ha introdotto la novità del "codice identificativo nazionale "cd. CIN da richiedere per le locazioni turistiche, locazioni brevi e attività turistico ricettive, il cui obbligo è entrato in vigore dal 1° gennaio di quest'anno 2025. Il CIN deve essere richiesto tramite apposita procedura automatizzata, al ministero del Turismo, dalle unità immobiliari ad uso abitativo oggetto di locazione per finalità turistiche, a quelle destinate alle locazioni brevi, oltre che alle strutture

turistico-ricettive alberghiere ed extralberghiere. L'obbligo è collegato alla tipologia di locazione indipendentemente dal fatto che l'attività venga svolta in unità immobiliari separate o in porzioni delle stesse, come nel suo caso. L'obbligo sussiste sia che la locazione avvenga direttamente che tramite un intermediario. Il CIN deve essere indicato su tutti gli annunci pubblicitari relativi alla struttura ed esposto all'esterno dell'edificio. Chi non si attiene a queste prescrizioni è punito con una sanzione pecuniaria modulata in relazione alle dimensioni della struttura o dell'immobile. La nuova norma ha, nelle intenzioni del legislatore, l'obiettivo di assicurare la tutela della concorrenza e della trasparenza del mercato, il coordinamento informativo, statistico e informatico dei dati dell'amministrazione statale, regionale e locale, oltre che la sicurezza del territorio ed il contrasto a forme irregolari di ospitalità. Le ricordo in ultimo che tra gli altri obblighi a cui deve ottemperare per aprire l'attività di locazione per finalità turistiche o di locazioni brevi, vi è anche quella della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), presso lo sportello unico per le attività produttive del comune nel cui territorio è svolta l'attività



Il lockbox di una casa vacanza