



# **RASSEGNA STAMPA**

**4 – 17 Maggio 2026**

## Focus Casa

## Le norme e il mercato

# Lavori per rifare i balconi e nuove regole delle caldaie

**I quesiti dei lettori.** I chiarimenti su detrazioni, Iva e obblighi tecnici. Dall'edilizia libera per i terrazzi alle restrizioni per i combustibili fossili

Prosegue l'appuntamento con la pagina che tutti i sabati "La Provincia" dedica all'universo della casa. Per la raccolta dei quesiti è a disposizione l'indirizzo email [espertocasa@laprovincia.it](mailto:espertocasa@laprovincia.it). Risponde alle domande dei lettori Antonio Moglia, responsabile del settore economico e tributario di Ance Como.

*Gentile dott. Moglia, le sottopongo il mio quesito. Nell'abitazione dove non ho la residenza (2° casa) andrò a fare dei lavori sulla pavimentazione del balcone e più precisamente: rimozione parti instabili, ripristino fondo di posa, fornitura e posa impermeabilizzante cementizio e lastre in sasso. Vorrei sapere: devo fare denuncia di inizio lavori; posso usufruire di qualche bonus e se è esatto che posso usufruire dell'aliquota IVA agevolata del 10%.*

— MARINA

Gentile Marina, le riparazioni, l'impermeabilizzazione ed il rifacimento delle pavimentazioni dei balconi rientrano nella categoria di intervento della manutenzione ordinaria, e possono essere fatte in edilizia libera, senza la presentazione di comunicazione al Comune. Come noto il Bonus Casa agevola le spese sostenute per gli interventi edilizi, di ogni tipologia compresa la manutenzione ordinaria se eseguiti sulle parti comuni condominiali. Invece sulle parti private delle singole abitazioni l'intervento deve essere almeno di manutenzione straordinaria. Emerge la necessità di definire, e la risposta non è univoca, se i balconi sono parte comune o privata di un edificio condominiale. Anche se i balconi sono ritenuti



Cambiano le norme per la sostituzione della caldaia

normalmente di proprietà privata in realtà la valutazione è più complessa e soggettiva e va analizzata singolarmente per ogni edificio. Ad esempio, i balconi a sbalzo sono un prolungamento dell'appartamento e quindi sono considerati generalmente di proprietà privata; invece, quelli incassati perché contribuiscono alla struttura e alla stabilità dell'edificio, possono ritenersi parti comuni. Rientrano tra le parti comuni dei balconi anche tutti quegli elementi decorativi che contribuiscono a caratterizzare l'identità architettonica dello stabile. Il regolamento condominiale potrebbe anche stabilire criteri diversi rispetto a quelli generali, specificando in modo più dettagliato quali parti del balcone sono da considerarsi private e quali comuni. In conclusione, una volta stabilita la natura privata o comune del suo balcone anche con il supporto del suo amministratore condominiale, stabilirà se le spetterà la detrazione per il suo intervento di manutenzione ordinaria. Se il

balcone è considerato parte privata, non potrà usufruire del Bonus Casa, diversamente se l'intervento è eseguito sul balcone considerato parte comune ne potrà usufruire. Con riguardo alla corretta applicazione dell'IVA, le confermo che sulle prestazioni di servizi relativi a interventi di manutenzione sia ordinaria che straordinaria, realizzati sulle unità immobiliari abitative, è sempre prevista l'Iva ridotta al 10%.

*Egregio Antonio, Le scrivo per chiederle un chiarimento in merito alla sostituzione della mia vecchia caldaia con una moderna a condensazione. Vorrei capire quali siano oggi gli obblighi reali per lo scarico dei fumi e se l'installazione di valvole termostatiche sia un requisito imprescindibile per ottenere le detrazioni fiscali.*

— MARCO VITALI

Gentile Marco, la sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale può usufruire alternativamente sia del Bonus Casa che dell'Eco Bonus. Però le segnalo che dal 2025 la

sostituzione con caldaie alimentate unicamente a combustibili fossili, come quella del suo intervento, non è più ammessa in entrambi i bonus. Pertanto, per poter usufruire della detrazione dovrà provvedere alla sostituzione della sua vecchia caldaia, esclusivamente con un impianto di riscaldamento a pompa di calore o con i sistemi ibridi (gas e pompa di calore). Questa esclusione ha l'obiettivo di indirizzare il proprietario di immobili all'acquisto di impianti che utilizzano fonti energetiche alternative ed ecologiche. L'installazione delle valvole termostatiche usufruisce della detrazione in modo differente per i due bonus. Per l'Eco Bonus la loro spesa è ammessa solo se concomitante alla integrale o parziale installazione di un impianto agevolabile con le caratteristiche tecniche sopra descritte (pompa di calore o ibrido). Per il Bonus Casa la loro spesa, invece, risulta sempre ammessa sia quando le valvole termostatiche sono installate senza aver sostituito, integralmente o parzialmente, l'impianto di climatizzazione invernale, e sia quando l'impianto sostituito non è a pompa di calore o ibrido. Sulle spese sostenute nel 2026, per entrambi i bonus la detrazione è del 50% per l'abitazione principale del proprietario o del titolare di diritti reali e del 36% per le altre abitazioni. La spesa massima ammissibile è di 96.000 euro per il Bonus Casa. L'Eco Bonus ha specifici limiti di detrazione per ogni tipologia d'intervento. Infine, come da sua richiesta, ricordo che gli impianti termici devono scaricare i fumi della combustione tramite camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione, al di sopra del tetto.

## Successioni Tempi e tasse



*Buongiorno, mi trovo a dover gestire la successione di un immobile a seguito di un recente lutto in famiglia. Essendo la materia molto tecnica, vorrei chiederle quali siano gli adempimenti fiscali prioritari per evitare sanzioni dall'Agenzia delle Entrate. In particolare, vorrei sapere se la presentazione della dichiarazione di successione telematica assolve anche l'obbligo di voltura catastale o se debba muovermi separatamente per l'aggiornamento dell'intestazione dell'immobile. Con stima,*

— ROBERTO BARBIERI

Gentile Roberto, la dichiarazione di successione deve essere presentata dagli eredi, entro 12 mesi dalla data di apertura della successione, che coincide con la data del decesso del defunto. La dichiarazione può essere presentata direttamente dagli eredi, tramite i servizi telematici predisposti dall'Agenzia delle Entrate, come intuisco è sua intenzione fare, oppure tramite un intermediario abilitato (professionista o CAF). Quando nell'eredità ci sono immobili da trasferire agli eredi, la comunicazione della dichiarazione di successione assolve anche,

all'adempimento della voltura catastale degli stessi immobili. Ed assolve anche alla presentazione della dichiarazione IMU, che non dovrà essere comunicata al Comune di ubicazione degli immobili, essendo effettuata direttamente dall'Agenzia delle Entrate. Sul valore dell'eredità si dovrà versare l'imposta di successione che viene autoliquidata dal contribuente e calcolata in maniera automatica in sede di compilazione della dichiarazione di successione, secondo regole prefissate. Ad esempio, per i trasferimenti effettuati in favore del coniuge o di parenti in linea retta (ascendenti e discendenti) si applica una franchigia di 1 milione di euro sul valore complessivo netto, oltre il quale l'imposta è del 4%; ecc. L'imposta, autoliquidata dal contribuente, deve essere corrisposta entro 90 giorni dal termine di presentazione della dichiarazione. Il contribuente può scegliere di pagare l'imposta contestualmente alla presentazione del modello dichiarativo, oppure rateizzarla. Quando si eredita un immobile, prima di presentare la dichiarazione di successione insieme all'imposta di successione eventualmente dovuta, occorre calcolare e versare le imposte: ipotecaria, catastale, di bollo e la tassa per i servizi ipotecari e catastali. Imposte calcolate applicando le differenti regole fissate in base alla tipologia dell'immobile (residenziale, strumentale, terreno, ecc.) ed al titolo di possesso (prima abitazione, o differenti titoli).



La sede comasca dell'Agenzia delle entrate

# Le regole di condominio per tutelare la proprietà

**I quesiti dei lettori.** L'acqua delle piante scende sul balcone del vicino  
«Il Codice civile prevede che le "immissioni" non superino la tollerabilità»

Prosegue l'appuntamento con la pagina che tutti i sabati "La Provincia" dedica all'universo della casa. Per la raccolta dei quesiti è a disposizione l'indirizzo email [espertocasa@laprovincia.it](mailto:espertocasa@laprovincia.it). Risponde alle domande dei lettori Antonio Moglia, responsabile del settore economico e tributario di Ance Como.

**Egregio Dottor Moglia, Le scrivo da Erba per sottoporle una questione che sta minando la serenità del mio vicinato. Abito in un condominio degli anni '90 e il proprietario dell'appartamento sopra il mio ha l'abitudine di innaffiare una gran quantità di piante sul balcone in modo sconsiderato. Oltre al fastidio dell'acqua che cade regolarmente sulle mie tende da sole, macchiandole, mi chiedo se esistano norme specifiche nel Codice Civile o nei regolamenti condominiali che vietino questo "sgocciolamento" continuo. Ho provato a parlarne civilmente, ma mi è stato risposto che "le piante hanno bisogno di bere". Cosa posso fare per tutelare la mia proprietà senza necessariamente finire davanti a un giudice? La ringrazio per l'attenzione e per i preziosi consigli che dispensa ogni settimana.**

— ETTORE VISENTIN

Gentile Ettore, il codice civile prevede che le "immissioni" di acqua (al pari di quelle di altra natura) non devono superare la normale tollerabilità. Uno sgocciolamento continuo che macchia le tende e impedisce l'uso del balcone "potrebbe" in un eventuale giudizio essere considerato intollerabile. In ogni caso prima di arrivare al giudizio,



E' previsto che le "immissioni" non superino la tollerabilità

deve essere attivata la procedura di mediazione per cercare di trovare un accordo tra le parti. Generalmente è sconsigliabile avviare azioni legali per queste vicissitudini. È da ritenersi semmai più opportuno inviare una lettera formale (come se fosse scritta da un legale) al suo vicino del piano superiore, mettendo in copia l'amministratore condominiale e descrivendo il problema (anche allegando foto), citando la violazione prevista del Codice Civile e richiedendo l'uso di specifiche cautele (suggerendo magari anche quali). Sicuramente il confronto con il suo vicino, debitamente motivato, come le ho consigliato, potrà facilitare la risoluzione definitiva o anche solo parziale ma accettabile del suo problema, senza dover intervenire con le più drastiche misure giudiziarie.

**Gentile Dottor Moglia, Le seguo con interesse e vorrei chiederle un chiarimento tecnico in merito a un prossimo acquisto immobiliare. Sto per firmare il contratto per un box auto di nuova costruzione, situato in un edificio diverso da quello**

**in cui risiedo, ma comunque a breve distanza (circa 200 metri). Il costruttore sostiene che l'IVA debba essere calcolata al 10%, ma alcuni conoscenti mi dicono che, dichiarandolo come pertinenza della mia "prima casa", potrei beneficiare dell'aliquota al 4%. Esiste un limite di distanza massima tra l'abitazione e il box affinché il vincolo pertinenziale sia valido ai fini fiscali? E quali sono i documenti essenziali da produrre al notaio per non incorrere in sanzioni future? In attesa di una Sua autorevole risposta, Le porgo i miei più distinti saluti.**

— GIACOMO BRAMBILLA

Gentile Giacomo, inizialmente devo segnalarle di considerare che il Bonus Casa con detrazione Irpef del 50% o 36% spetta anche per l'acquisto di box auto pertinenziali. In particolare, l'agevolazione viene riconosciuta per l'acquisto di box realizzati esclusivamente da un'impresa edile nell'ambito degli interventi di "nuova costruzione" e, altra condizione necessaria, è che

vi sia un vincolo pertinenziale con un'unità abitativa di proprietà dell'acquirente. Il vincolo pertinenziale si realizza quando il box auto è posto al servizio dell'abitazione principale in modo certo, diventandone un accessorio. Il vincolo pertinenziale si verifica automaticamente quando il box auto, per la sua posizione contigua all'abitazione, è funzionalmente collegato alla stessa; diversamente il vincolo pertinenziale deve essere espressamente richiesto per manifestazione di volontà nell'atto di acquisto del box stesso, indipendentemente dalla distanza in cui è collocato. Ed è quest'ultima strada quella che dovrà percorrere per l'acquisto del suo box non adiacente ma distante dalla sua abitazione. Relativamente alla detrazione ricordo che il box può essere pertinenziato a qualsiasi abitazione non esclusivamente prima casa per il proprietario e che il beneficio vale anche per l'acquisto di più box. Il valore sul quale si calcola la detrazione non è il valore di acquisto ma il costo di costruzione dello stesso box che l'impresa costruttrice avrà cura di comunicarle. Infine, riguardo all'applicazione dell'IVA le confermo, dando ragione ai suoi conoscenti, che i benefici di "prima casa" (imposta IVA al 4% nel caso della vendita dallo stesso costruttore) si applicano anche alle pertinenze, anche se acquistate con atto separato da quello di compravendita della "prima casa". È necessario che l'acquisto sia relativo al primo ed unico box di pertinenza della sua abitazione principale e che questa sia stata acquistata originariamente beneficiando delle agevolazioni "prima casa".

## Lavori al 110%, c'è la plusvalenza



**Buongiorno dottore, ho un appartamento come seconda casa. Nel 2023 ha usufruito del bonus 110% con sconto in fattura e cessione credito. Ora vendendolo, dopo solo tre anni dal 110%, dovrei pagare una plusvalenza del 26%. Nel calcolo per ridurre l'imponibile, vorrei sapere se si possono inserire tutti i lavori che il condominio ha sostenuto negli anni precedenti il 110%. Grazie per i consigli.**

— ELISA CASTELLIÙ

Gentile Elisa, le confermo che il proprietario che cede immobili che sono stati oggetto di interventi agevolati con il Super Bonus 110% sia condominiali che privati, entro 10 anni dalla conclusione degli stessi lavori, deve pagare l'imposta IRPEF sulla plusvalenza realizzata, nella misura forfettaria del 26%. Rimangano esclusi da questa nuova fattispecie impositiva gli immobili acquisiti per successione e quelli destinati ad abitazione principale per la maggior parte dei 10 anni prima della cessione. Nella domanda mi precisa che questa seconda condizione non si verifica nel suo caso, essendo

l'appartamento la sua seconda casa. Verifichi però anche la prima condizione quello della provenienza per successione che la escluderebbe dalla tassazione. In merito al calcolo della plusvalenza, le confermo che devono essere conteggiati, includendoli in aggiunta al costo iniziale di acquisizione dell'immobile, anche i costi delle spese dei bonus portati in detrazione precedentemente. Anche le stesse spese sostenute per il Super Bonus 110% se detratte in dichiarazione dei redditi, senza l'esercizio delle opzioni per lo sconto o la cessione del credito, possono essere computate a incremento del costo di acquisto (e quindi a decremento della plusvalenza imponibile). Ma questo non è il suo caso, avendo lei usufruito del bonus 110% con sconto in fattura e cessione del credito. Riepilogando, salvo la verifica dell'acquisizione per successione dell'immobile, che la escluderebbe dall'imposizione fiscale, le confermo che la sua cessione è soggetta alla plusvalenza. La plusvalenza deve essere conteggiata includendo in aggiunta al costo iniziale di acquisizione dell'immobile i soli costi delle spese dei bonus suoi e del suo condominio portati in detrazioni negli anni precedenti. Invece le spese del Super Bonus 110% non devono essere conteggiate perché sono state oggetto di sconto in fattura o cessione del credito.



Chi vende entro 10 anni deve pagare l'imposta IRPEF sulla plusvalenza