ANCE | COMO

RASSEGNA STAMPA

26 Ottobre – 8 Novembre 2026

Focus Casa / **Orientarsi tra le norme**

DECRETI E SERVIZI

Morosità in condominio Gli strumenti a disposizione



ANTONIO MOGLIA
ANCE COMO

Prosegue l'appuntamento con Ance Como e 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. Risponde alle domande dei lettori Antonio Moglia, responsabile del settore economico e tributario di Ance Como

Gentile dottor Moglia, Le scrivo per sottoporre alla Sua attenzione un dubbio relativo alla gestione delle detrazioni fiscali legate agli interventi di miglioramento energetico eseguiti sulle parti comuni del nostro edificio. L'assemblea ha approvato l'esecuzione dei lavori a maggioranza qualificata, ma tra i condomini si è acceso un forte dibattito sulle modalità di fruizione dei benefici fiscali. Io e mio fratello siamo comproprietari dell'appartamento ereditato da nostro padre, ma soltanto io risiedo nell'immobile e ho sostenuto interamente la spesa relativa alla nostra quota millesimale tramite bonifico parlante dal mio conto corrente personale. L'amministratore sostiene che la certificazione da inviare all'Agenzia delle Entrate debba comunque essere intestata a entrambi i comproprietari in misura pari al 50% ciascuno, indipendentemente da chi abbia disposto il pagamento. Le chiedo se sia corretto l'operato dell'amministratore o se io abbia diritto a detrarre l'intero importo versato. Cordiali saluti.

Gianfranco Brambilla



Lavori in condominio, cosa comunicare all'Agenzia delle Entrate

Come gestire i benefici fiscali legati agli interventi di miglioramento energetico eseguiti sulle parti comuni di un immobile

Gentile Gianfranco, il suo amministratore condominiale sta operando correttamente nell'indicare nella comunicazione all'Agenzia delle Entrate, sia lei che suo fratello come beneficiari della detrazione in misura pari al 50%, sebbene il pagamento sia stato eseguito interamente da lei. La detrazione non è determinata dall'indicazione di questa comunicazione, che deve riportare l'attribuzione della spesa tra i singoli condomini in ragione dei loro millesimi. Perché, come prevede la norma, la detrazione spetta ai soggetti, che ne hanno titolo, che sostengono direttamente la spesa. Quando non c'è corrispondenza tra i soggetti proprietari e quelli che hanno sostenuto la spesa, come nel suo caso, è necessario fare un'annotazione che attesti l'effettivo sostenimento della spesa e la percentuale di ripartizione, sulla comunicazione che l'amministrare deve rilasciare ai condomini dell'ammontare delle spese sostenute nell'anno. Quindi confermo che è corretto che il vostro amministratore condominiale certifichi su questa comunicazione, l'attribuzione della detrazione tra voi due fratelli comproprietari al 50%. Dovete poi voi indicare sul documento rilasciato dall'amministratore, i suoi estremi anagrafici con l'attestazione che lei ha effettivamente sostenuto l'ammontare intero delle spese. In ultimo, le confermo che potrà usufruire della detrazione del Bonus Casa all'aliquota maggiorata del 50% in quanto proprietario dell'unità immobiliare destinata a sua abitazione principale.

Gentile Antonio Moglia, nel nostro condominio stiamo affrontando una situazione complessa legata all'incremento costante delle rate di gestione. Un condomino, a causa di gravi e documentate difficoltà economiche legate alla perdita del lavoro, non riesce a saldare i conguagli straordinari relativi alle spese energetiche degli ultimi due anni. Durante l'ultima riunione, diversi proprietari hanno chiesto all'amministratore di procedere immediatamente con il distacco del riscaldamento centralizzato a contabilizzazione individuale nei confronti dell'inquilino moroso, per evitare di dover anticipare nuovamente le somme necessarie a coprire il debito con il fornitore. Vorrei sapere fino a che punto l'amministratore possa spingersi nella sospensione dei servizi comuni essenziali come il riscaldamento e quali sono gli obblighi dell'assemblea per evitare che il decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo danneggia la cassa comune senza risolvere il problema nell'immediato. In attesa di un Suo riscontro, Le porgo i miei saluti.

Mariangela Riva

Gentile Mariangela, il codice civile stabilisce che l'amministratore di condominio ha il dovere di "riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni". Pertanto, in caso di condomino moroso, il codice civile stabilisce due strumenti. Il primo è il decreto ingiuntivo, ovvero l'amministratore, una volta ottenuta l'approvazione da parte dell'assemblea della ripartizione delle spese, entro 180 giorni dalla chiusura della gestione può rivolgersi ad un giudice per ottenere un'ingiunzione immediata di pagamento. Il secondo è la sospensione dei servizi, ovvero l'autotutela. In tal caso se la morosità si protrae per almeno sei mesi, l'amministratore può decidere autonomamente di sospendere la fruizione dei servizi al condomino moroso. Tuttavia, l'esercizio dell'autotutela da parte dell'amministratore non è privo di limitazione, poiché è necessario mantenere un bilanciamento tra l'interesse del condominio a non farsi carico dei debiti del condomino moroso, e la tutela dei diritti fondamentali del soggetto moroso, come il diritto alla salute. In merito, si ritiene che la sospensione dei servizi essenziali possa essere considerata illegittima se incide gravemente sulla salute o sull'incolumità del soggetto. Ad esempio, per quanto concerne il riscaldamento, il parere è che il distacco del servizio nei mesi invernali può costituire una reale minaccia alla salute del soggetto. Ad ogni modo, nonostante secondo la normativa l'amministratore può agire autonomamente, e consigliabile che gli amministratori presentino ai tribunali dei ricorsi d'urgenza per ottenere un provvedimento autorizzativo. E ciò sia perché in caso di danni gravi derivanti dal distacco di un servizio essenziale, l'amministratore rischia di essere citato in diritto per abuso del diritto e sia perché se il contatore o la valvola si trovano all'interno dell'appartamento del condomino moroso ed egli nega l'accesso, occorre necessariamente un titolo giudiziale per poter intervenire.

Focus Casa / **Orientarsi tra le norme**

DETRAZIONI FISCALI EDILIZIE

Se manca la capienza Irpef il beneficio si può trasferire?



ANTONIO MOGLIA
ANCE COMO

Prosegue l'appuntamento con Ance Como e 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. Risponde alle domande dei lettori Antonio Moglia, responsabile del settore economico e tributario di Ance Como



I bonus vigenti sono detraibili in 10 quote annuali di pari importo

Gentile dottor Moglia, Le scrivo per una questione che sta creando forte ansia a diversi proprietari del nostro fabbricato. Recentemente sono stati chiusi i cantieri relativi agli interventi di efficienza energetica coordinati dall'amministratore. A causa del progressivo ridimensionamento delle aliquote delle agevolazioni edilizie, una quota significativa delle spese sostenute nell'ultimo anno è rimasta a carico diretto di noi condomini. Essendo pensionato con un reddito medio-basso, mi trovo nell'impossibilità di recuperare la mia quota di detrazione spettante nei quattro anni previsti dalla norma, poiché la mia imposta lorda annua (Irpef) è inferiore all'importo della rata annuale di detrazione. Le chiedo se vi siano strumenti o modalità gestionali che permettano di trasferire la detrazione non fruita ai familiari conviventi che hanno contribuito alle spese, o se sia definitivamente perso il beneficio fiscale relativo alla quota che supera la mia capienza capiente. La ringrazio per la Sua disponibilità.
Luigi Fontana

> Per installare una stazione di ricarica nel proprio box privato, non è necessaria l'autorizzazione dell'assemblea condominiale

Gentile Luigi, tutti i bonus attualmente vigenti (Bonus Casa, Eco Bonus ed anche il Super Bonus dal 2024), sono detraibili in 10 quote annuali di pari importo, con la regola che la detrazione è ammessa esclusivamente entro il limite che trova capienza nell'imposta lorda annua del contribuente. Quando la quota annuale della detrazione non trova capienza nell'imposta lorda di ciascun anno, non può essere utilizzata in diminuzione dell'imposta lorda dei periodi d'imposta successivi, né essere chiesta a rimborso. Nel suo caso avendo già sostenuto spese con detrazione eccedente la "capienza" delle imposte, ha perso definitivamente il diritto alla detrazione eccedente non compensata. Invece, se dovesse ancora sostenere le spese degli interventi, allora potrebbe pianificare l'alternativa di far accollare il pagamento ad altri soggetti in sua vece, che possiedono la "capienza fiscale" per compensare la detrazione. I soggetti più indicati per questa soluzione sono i suoi familiari conviventi, ovvero il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado. La convivenza viene attestata, mediante una dichiarazione sostitutiva di atto notorio. Lo status di convivenza deve verificarsi già alla data di inizio dei lavori e sussistere al momento del sostenimento delle spese ammesse alla detrazione. La detrazione spetta al familiare per i costi sostenuti per gli interventi effettuati su una qualsiasi delle abitazioni in cui si esplica la convivenza, indipendentemente dalla ubicazione della stessa, purché tale immobile risulti a disposizione. La detrazione non compete, quindi, per le spese riferite ad immobili a disposizione di altri familiari o di terzi. Non è invece richiesto che l'immobile oggetto dell'intervento sia adibito ad abitazione principale del proprietario o del familiare convivente.

Buongiorno, desidero acquistare un veicolo elettrico e vorrei installare una stazione di ricarica a parete (wallbox) all'interno del mio box auto di proprietà esclusiva, situato nel piano interrato del condominio. Per fare ciò, è necessario far passare un cavo di alimentazione dedicato lungo i corselli box, attingendo al contatore generale delle parti comuni oppure posando una nuova linea fino alla nicchia contatori. L'amministratore ha bloccato l'avvio delle mie lavorazioni sostenendo che è necessaria una preventiva Delibera approvata dall'assemblea con la maggioranza dei partecipanti e almeno la metà del valore dell'edificio, oltre alla presentazione di un progetto per la prevenzione incendi dell'intera struttura. Le chiedo se sia davvero necessaria l'autorizzazione preventiva dell'assemblea ai sensi dell'articolo 1102 del Codice Civile o se io possa procedere autonomamente a mie spese. Un cordiale saluto,
Roberto Beretta

Gentile Roberto, non è necessaria alcuna preventiva autorizzazione da parte dell'assemblea condominiale per installare una stazione di ricarica (cd. wallbox) all'interno del proprio box auto privato. Anche nel caso come il suo, in cui sia necessario far passare un cavo di alimentazione dedicato lungo i corselli dei box, attingendo al contatore generale delle parti comuni oppure posando una nuova linea fino alla nicchia dei contatori. L'installazione è un diritto soggettivo individuale. L'assemblea non ha un potere di veto generico sulla sua proprietà privata, a patto che i lavori non arrechino danno alle parti comuni, non impediscano agli altri condomini il pari uso e non compromettano la stabilità, il decoro o la sicurezza dell'edificio. È tuttavia necessario inviare una formale comunicazione scritta all'amministratore prima dell'inizio dei lavori, allegando il progetto dettagliato dell'intervento. Progetto che indichi la posizione della wallbox, i lavori che interesseranno le parti comuni e la potenza richiesta, le modalità di alimentazione, i dispositivi di protezione e, quando necessario, gli aspetti di prevenzione incendi. Quest'ultimo è un aspetto di particolare attenzione quando l'autorimessa è soggetta ai controlli di prevenzione incendi. Perché se l'autorimessa non è soggetta a tali controlli, è sufficiente che la stazione di ricarica venga installata da un tecnico abilitato nel rispetto delle norme tecniche applicabili e che i lavori siano eseguiti da un'impresa abilitata, con rilascio della dichiarazione di conformità. Qualora invece l'autorimessa sia soggetta alla normativa antincendio, l'installazione della wallbox costituisce una modifica dell'attività esistente da realizzare conformemente alle linee guida dei Vigili del Fuoco e da dichiarare in occasione del successivo rinnovo periodico.