

## **Il condominio tecnologico**

Più della metà dei condomini italiani sono stati costruiti circa quarant'anni fa, quando negli Stati Uniti internet muoveva i primi passi, limitandosi all'epoca ad applicazioni militari. Da allora il progresso tecnologico, non solo quello legato al mondo online, ha compiuto passi da gigante, procedendo ad una velocità tale che nella storia non ha precedenti. Nel frattempo, però, sia in Italia che in altre zone d'Europa gli edifici sono rimasti obsoleti, anche perché trasformarli e renderli più moderni è tutt'altro che agevole. Come nel caso della fibra ottica, che garantisce una connessione internet ad alta velocità, grazie a cavi che rispetto a quelli classici in rame (i cosiddetti "doppini"), oltre ad essere più leggeri, resistenti alle condizioni atmosferiche e immuni ai disturbi elettrici, riescono a trasportare in minor tempo una quantità maggiore di dati e informazioni. Se per alcuni utenti la velocità 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.

Le applicazioni tecnologiche in condominio non si limitano soltanto ai servizi online. Da anni si parla di domotica, la scienza che applica le conoscenze elettroniche e informatiche per la realizzazione di tecnologie capaci di gestire in modo integrato un'abitazione o, nel caso del condominio, un intero stabile. Utilizzando dispositivi domotici si configura la cosiddetta "Building automation", ossia un sistema che consente di gestire tutti gli impianti dell'edificio (illuminazione, riscaldamento e climatizzazione, antincendio, videosorveglianza, ecc...) attraverso un unico sistema di controllo intelligente.

Purtroppo al momento le tecnologie applicate alle parti comuni di uno stabile sono poco diffuse, anche perché gli incentivi messi a disposizione dal governo si limitano ad una cerchia ristretta di applicazioni. La legge 28 dicembre 2015, n. 208 (art. 1, comma 88) 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 remoto degli 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 e a garantire un funzionamento efficiente degli impianti». Restano quindi esclusi dal bonus interventi quali l'installazione di luci azionate da sensori di movimento; sistemi in grado di segnalare in tempo reale i guasti (ad esempio il blocco dell'ascensore) inviando un messaggio sia all'amministratore che alla ditta di manutenzione; tecnologie che comandano la chiusura e l'apertura delle finestre a seconda delle condizioni meteo esterne, ecc...

Inoltre, anche per i dispositivi multimediali che accedono al beneficio fiscale esistono dei "paletti". Come ha chiarito una circolare dell'Agenzia delle Entrate (n. 7/E del 4 aprile 2017), gli apparati devono mostrare attraverso canali multimediali i consumi energetici, mediante 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 delle opere elettriche e murarie necessarie per l'installazione e la messa in funzione a regola d'arte, all'interno degli edifici, di sistemi di "building automation" degli impianti termici degli edifici. Non si ritengono ricomprese tra le spese ammissibili l'acquisto di dispositivi che permettono di interagire da remoto con le predette apparecchiature quali telefoni cellulari, tablet e personal computer o dispositivi similari comunque denominati".

## **La banda ultra larga**

Per facilitare l'installazione di reti ad alta velocità, il decreto "Sblocca Italia" (12 settembre 2014, n. 133) - che ha aggiunto l'articolo 135-bis al decreto del presidente della Repubblica 380/2001 (Testo Unico Edilizia) - ha previsto che gli edifici di nuova costruzione «(...) per i quali le domande di autorizzazione edilizia sono presentate dopo il 1° luglio 2015 devono essere equipaggiati con un'infrastruttura fisica multiservizio passiva interna all'edificio,

costituita da adeguati spazi installativi e 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 edilizia 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 un permesso di costruire».

Il successivo decreto "banda larga" (15 febbraio 2016, n. 33, di recente modificato), a sua volta, ha definito una serie di norme per favorire l'installazione di reti 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.

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 stessa infrastruttura fisica; d) vi sia possibilità di mezzi alternativi di accesso all'ingrosso all'infrastruttura fisica, adatti all'alta velocità, a condizioni più favorevoli.

L'articolo 8 del dlgs 33/2016, in particolare, dispone che «in assenza di un'infrastruttura interna all'edificio predisposta per l'alta velocità, gli operatori di rete hanno il 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 le 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 condòmini. In tale contesto, non può mancare un brevissimo cenno all'articolo 8 comma, 4 bis del già menzionato Decreto legislativo 33 del 2016, inserito dal Decreto Legge 135 del 2018 (convertito dalla Legge 12/2019), che sembra riferirsi proprio all'amministratore, per il quale i lavori necessari alla realizzazione di infrastrutture interne ed esterne all'edificio predisposte per le reti di comunicazione elettronica a banda ultra larga, volte a portare la rete sino alla sede dell'abbonato, sono equiparati ai lavori di manutenzione straordinaria urgente di cui all'articolo 1135 del Codice Civile, che l'amministratore può fare senza il consenso assembleare, salvo riferirne. La "criptica" disposizione non si applica agli immobili soggetti a vincolo storico ambientale.

Cosa succede, però, se per completare l'installazione è necessario che i cavi transitino da altre proprietà? C'è il rischio che i lavori si blocchino o gli altri condòmini sono in qualche modo obbligati a far passare i cavi? Sul punto sono tuttora vigenti gli articoli 90, 91 e 92 del Dlgs 1 agosto 2003, n. 259 (Codice delle comunicazioni elettroniche), per il quale gli impianti di reti 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 o 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 condòmini. Il passaggio degli operatori deve avvenire d'intesa con i condòmini. L'articolo 92 prevede, inoltre, che 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 (cfr. Tar Lazio 2 febbraio 2012, n. 1141), mentre per la Cassazione – ancorchè riferita al precedente DPR 156/1973 - in assenza di un contratto o di un atto amministrativo "autoritativo" costitutivo del vincolo di natura "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 (cfr. Cassazione 2 dicembre 1998, n. 12245).

### **Dal sito internet condominiale ai gruppi whatsapp**

La legge di riforma del condominio (11 dicembre 2012, n. 220) ha introdotto importanti novità che riguardano, in particolar modo, la figura dell'amministratore e le norme di gestione dell'edificio condominiale. L'articolo 71 ter delle Disposizioni di attuazione del Codice civile, ad esempio, prevede che «su richiesta dell'assemblea, che delibera con la maggioranza di cui al secondo comma dell'articolo 1136 del codice, l'amministratore è tenuto ad attivare un sito internet del condominio che consenta agli aventi diritto di consultare ed estrarre copia in formato digitale dei documenti previsti dalla delibera assembleare. Le spese per l'attivazione e la gestione del sito internet sono poste a carico dei condòmini». Tale disposizione, in apparenza marginale rispetto ad altri elementi contenuti nella legge, segna in realtà un cambiamento epocale: l'amministratore è chiamato a stare al passo con i tempi. E anche se a distanza di sei anni dall'entrata in vigore della norma, i condòmini che si sono dotati di un proprio sito web sono ancora pochi, il numero è destinato a crescere. Per il via libera alla realizzazione del sito è sufficiente un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio (500 millesimi). Una volta raggiunto il quorum, l'amministratore – in assenza di una scelta specifica da parte dell'assemblea – si ritiene possa individuare la società che realizzerà e gestirà il sito, ma nulla toglie che uno o più condòmini possano avanzare in assemblea proposte alternative, magari economicamente più vantaggiose.

A lungo si è discusso sulle regole d'accesso al sito e su quali documenti lo stesso possa contenere. Sul punto è intervenuto il Garante della privacy, secondo cui soltanto le persone che ne hanno diritto possono accedervi, attraverso un'autenticazione che preveda l'inserimento di username e password. Gli utenti accreditati possono consultare ed estrarre copia dei documenti condominiali, con l'amministratore che rende accessibili soltanto quelli adottati dall'apposita delibera assembleare, come i dati contabili e i verbali approvati. Lo stesso amministratore deve prestare particolare attenzione ai dati sensibili, ad esempio quelli che si riferiscono alle condizioni di salute di una persona o quelli giudiziari.

Per quanto riguarda, invece, l'avviso di convocazione all'assemblea, l'articolo 66 delle Disposizioni di attuazione del Codice civile stabilisce che la comunicazione deve essere inviata

«...almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano, e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione». Non è quindi valido l'invio mediante la "classica" posta elettronica, ma è necessario che sia il mittente (l'amministratore) che i destinatari (i condòmini) abbiano attivato un indirizzo Pec (posta elettronica certificata), attraverso cui inviare email che hanno lo stesso valore legale di una raccomandata postale con avviso di ricevimento.

La diffusione capillare di Whatsapp ha coinvolto anche il condominio e difatti sono sempre più frequenti i casi di "gruppi" creati dai residenti con l'obiettivo, almeno nelle intenzioni, di scambiarsi informazioni utili e di interesse comune quali, ad esempio, il guasto all'impianto di riscaldamento, il blocco dell'ascensore, la perdita d'acqua dal lastrico solare o ancora questioni più generali legate alla sicurezza dello stabile. In realtà, come avviene spesso con i social network, capita che gli utenti "sconfinino" in giudizi lesivi nei confronti di altri condòmini o dell'amministratore, digitando sullo smartphone intimidazioni e insulti che,

come ha chiarito a più riprese la giurisprudenza, possono equivalere a diffamazioni o minacce, reati penalmente perseguibili. A tal proposito, da ultimo, il Tribunale di Ravenna (sentenza 231/2017) ha equiparato i messaggi su Whatsapp alle prove documentali previste dall'articolo 2712 del Codice Civile, e ciò significa che le chat possono essere utilizzate come elementi probatori durante il processo.

In altri casi, è lo stesso amministratore a creare e amministrare un gruppo Whatsapp per comunicare con gli altri condòmini. È opportuno, però, che il professionista ottenga prima il consenso dei partecipanti e gestisca con responsabilità i dati personali, soprattutto i più sensibili. La chat Whatsapp non potrà in ogni caso essere utilizzata per convocare l'assemblea, registrare una delega o, qualora un condomino non sia presente all'assemblea, inoltrare un voto.

a cura dell'avvocato Matteo Rezzonico

## **Glossario**

### **Domotica**

La domotica è la scienza interdisciplinare che studia le tecnologie informatiche ed elettroniche, ponendosi come obiettivo la costruzione di dispositivi integrati, flessibili e intelligenti, in grado di migliorare la qualità della vita e la sicurezza all'interno di case e interi edifici, ottenendo al contempo un risparmio sia energetico che economico.

### **Punto di accesso**

Per punto di accesso si intende il punto fisico, situato all'interno o all'esterno dell'edificio e accessibile alle imprese autorizzate a fornire reti pubbliche di comunicazione, che consente la connessione con l'infrastruttura interna all'edificio predisposta per i servizi di accesso in fibra ottica a banda ultralarga.

### **Infrastruttura fisica multiservizio interna**

Per infrastruttura fisica multiservizio interna all'edificio si intende il complesso delle installazioni presenti all'interno degli edifici, contenenti reti di accesso cablate in fibra ottica con terminazione fissa o senza fili che permettono di fornire l'accesso ai servizi a banda ultralarga e di connettere il punto di accesso dell'edificio con il punto terminale di rete.

### **Fibra ottica**

Per fibra ottica si intende una modalità di trasmissione di dati e informazioni ad alta velocità, basata sulla propagazione di segnali ottici anziché elettrici. La luce viaggia all'interno di cavi realizzati in fibra di vetro o polimeri plastici, che consentono ai segnali di viaggiare rapidamente, sfruttando un'elevata banda di frequenze.

### **Pec**

La Posta elettronica certificata è un sistema che consente agli utenti di inviare e ricevere messaggi di posta elettronica, ma rispetto ai tradizionali servizi email, il gestore emette delle ricevute elettroniche che certificano l'avvenuto invio del documento informatico e la ricezione dello stesso.

## **La tabella**

<b>Intervento</b>	<b>Maggioranza</b>	<b>Detrazione</b>
Sito internet condominiale	Maggioranza degli intervenuti in assemblea che rappresenti almeno i 500 millesimi	Nessuna detrazione

Dispositivi domotici per la gestione del riscaldamento	Generalmente riguardano le singole proprietà esclusive. Per interventi su parti comuni maggioranza degli intervenuti oltre 500 millesimi	65% da ripartire in dieci quote annuali di pari importo
Antenna tv centralizzata	Maggioranza degli intervenuti in assemblea, che rappresenti almeno i 500 millesimi	50% da ripartire in dieci quote annuali di pari importo. L'intervento riguarda l'installazione di un'antenna comune in sostituzione delle antenne private.
Fibra ottica condominiale	Sia l'amministratore che i singoli condòmini (salvo casi particolari) non possono opporsi all'installazione	I costi di realizzazione sono a carico dell'operatore di rete
Lampadine led per le parti comuni	Maggioranza degli intervenuti in assemblea che rappresenti almeno 1/3 del valore dell'edificio.	50% da ripartire in dieci quote annuali di pari importo. Le lampade led rientrano fra gli "apparecchi di illuminazione" previsti dal bonus mobili.
Sistema domotico di irrigazione	E' necessaria la maggioranza degli intervenuti in assemblea che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio, se la spesa è rilevante. Se la spesa non è rilevante può bastare la maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno 333 millesimi.	36% da ripartire in dieci quote annuali di pari importo. L'impianto di irrigazione può usufruire del Bonus verde
Videocamera di sorveglianza per le parti comuni	Maggioranza degli intervenuti in assemblea, che rappresenti almeno i 500 millesimi	50% da ripartire in dieci quote annuali di pari importo
Videocitofono	Maggioranza degli intervenuti in assemblea, che rappresenti almeno i 500 millesimi	50% da ripartire in dieci quote annuali di pari importo

a cura di M.R.