

la guida rapida

## Il condominio diventa smart con web, domotica e tecnologie



Fibra ottica per il web, controlli degli impianti con la domotica, segnalazioni di guasti, irrigazione, videocamere e videocitofoni: la «Guida rapida» spiega oggi regole, novità e agevolazioni collegate all'innovazione tecnologica in condominio.

# Condominio L'innovazione tecnologica

**1** **Sconti fiscali.** Agevolazioni escluse per le luci azionate da sensori e per i sistemi di segnalazione automatica dei guasti

## Edifici hi-tech, i bonus premiano la domotica

**Silvio Rezzonico**  
**Maria Chiara Voci**

**P**iù della metà dei condomini italiani sono stati costruiti circa 40 anni fa, quando negli Stati Uniti internet muoveva i primi passi. Se da allora il progresso tecnologico ha accelerato in modo evidente, gli edifici sono invece rimasti obsoleti, anche perché trasformarli e renderli più moderni è tutt'altro che semplice.

### I lavori possibili

Un esempio emblematico è quello della fibra ottica, che garantisce una connessione internet ad alta velocità grazie a cavi che, rispetto a quelli classici in rame (i "doppini") possono trasportare una quantità maggiore di dati e informazioni essendo più leggeri, resistenti alle condizioni atmosferiche e immuni ai disturbi elettrici. Ma se per alcuni utenti la velocità di navigazione 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. E anche da questa discrepanza di esigenze che possono nascere i problemi che bloccano l'adeguamento tecnologico dello stabile.

Le applicazioni tecnologiche in condominio non si limitano solo ai servizi online. Da anni, infatti, si parla di domotica: gli strumenti per la gestione integrata di un'abitazione o, nel caso del condominio, di un intero stabile. Tali dispositivi configurano la *building automation*, che consente di gestire tutti gli impianti

dell'edificio (illuminazione, antincendio, riscaldamento e climatizzazione, videosorveglianza, eccetera) attraverso un unico sistema di controllo intelligente.

**Incentivi ancora scarsi**

Al momento le tecnologie applicate alle parti comuni di uno stabile sono poco diffuse, anche perché gli incentivi riguardano una cerchia ristretta di applicazioni. L'articolo 1, comma 88, della legge 208/2015 (di Stabilità 2016) 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».

**Vincoli ed esclusioni**

Restano quindi esclusi dal bonus interventi quali l'installazione di luci azionate da sensori di movimento; sistemi per segnalare i guasti in tempo reale (ad esempio, il blocco dell'ascensore), inviando un messaggio ad amministratore e ditta di manutenzione; tecnologie che comandano la chiusura e l'apertura delle finestre a seconda delle condizioni meteo esterne.

Inoltre, anche per i dispositivi multimediali che accedono al beneficio fiscale esistono dei "paletti". Come ha chiarito l'agenzia delle Entrate nella circolare 7/E/ 2017, gli apparati devono mostrare attraverso canali multimediali i consumi energetici, con 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 per installare e far funzionare la *building automation*. Ma non i dispositivi che permettono di interagire con tali sistemi da remoto, come gli smartphone e i tablet.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

