

## COMUNICAZIONE N. 19



### PROFESSIONE GEOMETRA TECNICI&PROFESSIONE

#### **SCIA, SEGNALAZIONI CERTIFICATE DI AGIBILITA' ED ALTRI ATTI ABILITATIVI: PROROGATI AL 29 LUGLIO 2021**

Il Consiglio dei ministri ha disposto la proroga dello stato di emergenza pandemica al 30 aprile 2021. La nuova data programmata per la fine dell'emergenza pandemica - ovviamente suscettibile di ulteriori slittamenti - agisce anche sul mantenimento in vita di certificati, attestati, permessi, concessioni, autorizzazioni e atti abilitativi in scadenza, sancito dal «Cura Italia» (DI 18 del 2020) e poi rafforzato con la legge di conversione del DI Agosto.

Per effetto della proroga al 30 aprile, i certificati, gli attestati, i permessi, le concessioni, le autorizzazioni e gli atti abilitativi, comunque denominati, in scadenza tra il 31 gennaio 2020 e il 30 aprile 2021 conservano la loro validità fino al 29 luglio 2021, ossia fino al 90esimo giorno successivo alla chiusura dello stato di emergenza da Covid-19.

La proroga degli atti in scadenza - va ricordato - vale anche per le Scia (Segnalazioni certificate di inizio attività), le segnalazioni certificate di agibilità, le autorizzazioni paesaggistiche e le autorizzazioni ambientali.

La proroga agisce anche sul ritiro dei titoli abilitativi edilizi (comunque denominati) rilasciati fino alla dichiarazione di cessazione dello stato di emergenza. Risulta escluso dal differimento il documento unico di regolarità contributiva.

L'ulteriore differimento deriva dal fatto che la legge di conversione del DI Agosto ha introdotto un «rinvio mobile» per gli atti in scadenza, che dunque va aggiornato di volta in volta con il protrarsi dello stato di emergenza. Il riferimento è - va ricordato - l'articolo 103 del DI 18 del 2020, così come modificato dall'articolo 3-bis del DI 125 del 2020.

## **BONUS PRIMA CASA: L'USO PARZIALE DEL BONUS NON E' UTILIZZABILE**

Con la Risposta n. 44 del 18 gennaio 2021 l'Agenzia delle Entrate ha ribadito che, nel caso in cui il credito di imposta "prima casa" sia stato utilizzato solo parzialmente per il pagamento dell'imposta di registro dovuta per l'atto in cui il credito stesso è maturato, l'importo residuo potrà essere utilizzato dal contribuente in diminuzione dall'Irpef o in compensazione delle somme dovute, ma non potrà invece essere utilizzato in diminuzione delle imposte di registro, ipotecaria, catastale, e dell'imposta sulle successioni e donazioni per gli atti presentati successivamente alla data di acquisizione del credito. In relazione alle imposte dovute per tali atti e denunce, infatti, il credito deve essere utilizzato per l'intero importo.

## ABUSO EDILIZIO: LE IMMAGINI DI GOOGLE EARTH COSTITUISCONO PROVA NEL PROCESSO PENALE

Per provare un abuso edilizio è possibile avvalersi delle immagini satellitari di Google Earth, questo è quanto confermato dalla Corte di Cassazione sezione Penale con la sentenza n. 37611/2020.

Dopo una prima fase di incertezza, anche le immagini di Google Earth sono state considerate delle vere e proprie prove documentali, ammissibili nei giudizi penali, civili e amministrativi. Le immagini del satellite, infatti, sono in grado di fornire una fotografia dettagliata dall'alto della posizione e delle dimensioni dell'immobile di comprovata attendibilità.

Come già stabilito dalla Cassazione penale con la sentenza numero 48178/2017, i fotogrammi del satellite hanno valore di prova documentale ex articolo 234 del Codice di procedura penale, che recita quanto segue:

*“È consentita l’acquisizione di scritti o di altri documenti che rappresentano fatti, persone o cose mediante la fotografia, la cinematografia, la fonografia o qualsiasi altro mezzo.”*

I giudici della Cassazione, in merito alla cronologia dei reati, hanno confermato che grava sull'imputato (che voglia giovare della prescrizione del reato) l'onere di allegare gli elementi in suo possesso dai quali desumere la data di inizio del decorso del termine, diversa da quella risultante dagli atti. Hanno inoltre evidenziato che, l'imputato nei fatti di causa per aver realizzato abusivamente una piscina, si è solamente limitato a contestare il riscontro della presenza del manufatto irregolare avvenuto tramite le immagini di Google Earth, senza apportare alcuna prova che ponesse in discussione la data dell'accertamento come a lui imposto. Quindi, in mancanza di apporto di ulteriori dati probatori dovuti a cura dell'imputato, restano come prova anche le immagini fornite da Google Earth.

## **BONUS AFFITTI 2021: COME FARE DOMANDA ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

Nella legge di Bilancio 2021 c'è anche una misura che permette di risparmiare sul canone di locazione. Il contributo è erogato a favore del proprietario che ha intenzione di ridurre il canone. L'istanza deve essere comunicata telematicamente al Fisco. Il bonus affitto 2021 è una misura che permette di risparmiare fino a 1.200 euro all'anno per il locatore che riduca il canone all'inquilino. Tramite credito d'imposta viene infatti riconosciuto fino al 50% della riduzione entro il limite annuo di 1.200 euro per locatore.

Per poter accedere al bonus affitto, l'immobile deve trovarsi in un comune ad alta tensione abitativa e deve essere l'abitazione principale del locatario.

Il proprietario intenzionato a usufruire della misura deve comunicare telematicamente all'Agenzia delle Entrate la rinegoziazione del canone di locazione.

Le modalità per avviare la procedura, ovvero, la domanda bonus affitti all'Agenzia delle Entrate saranno decise con un nuovo provvedimento.

L'Agenzia delle Entrate ha chiarito che, se in possesso di tutti i requisiti, i soggetti beneficiari del bonus sono sia quelli Irpef che Ires.

In sintesi, i requisiti per ottenere il contributo a fondo perduto per le locazioni abitative sono: gli immobili devono essere solo a uso abitativo, costituire abitazione principale del locatario e il cui canone sia oggetto di rinegoziazione.

Riguardo allo sconto, se il locatario ridurrà il canone d'affitto di 2.400 euro all'inquilino, riceverà dallo Stato 1.200 euro da utilizzare come credito d'imposta.

### Registrare l'atto, ecco come fare

Di norma la registrazione della scrittura privata deve esser fatta entro 30 giorni dalla firma dell'accordo recandosi presso un ufficio dell'Agenzia delle Entrate. In alternativa alla presentazione cartacea presso gli sportelli, è possibile inviare una mail allo stesso ufficio presso il quale si era registrato il contratto d'affitto originale allegando il modello 69 firmato e scansionato (allegato alla presente), la scrittura privata firmata, una copia dei documenti di identità sia del locatore che del locatario e un'autocertificazione in cui si dichiara che i documenti inviati sono conformi agli originali in proprio possesso. Sul sito dell'Agenzia delle entrate è possibile trovare gli indirizzi di tutti gli uffici sparsi sul territorio. È anche possibile contattare l'Agenzia chiamando il numero verde 800.90.96.96 da telefono fisso, oppure lo 06/96.66.89.07 da cellulare.

Ricorda che, una volta terminata l'emergenza sanitaria, dovrai consegnare i documenti inviati via mail all'ufficio cui li hai inviati. Per la registrazione di questo atto non sono previste spese o bolli.

#### Dichiarazione dei redditi, cosa cambia

Questo vantaggio vale sia per la tassazione ordinaria che per l'opzione della cedolare secca e gli effetti si vedranno nel 2021 in sede di presentazione della dichiarazione dei redditi e versamento delle imposte. Tuttavia, se già si è proceduto alla riduzione del canone di locazione, occorre fare molta attenzione anche quest'anno in sede di presentazione del modello 730 sui redditi 2019 (o Redditi/2020). Infatti, oltre a conguagliare le imposte del 2019, si dovranno versare gli acconti per l'anno in corso. Gli acconti vengono calcolati sulla base del canone di locazione registrato, quindi se questo è stato ridotto occorre ricalcolare gli acconti per il 2020, in funzione di questa riduzione per evitare di versare più del dovuto.

#### ESEMPIO

Facciamo un esempio, se il canone d'affitto originario prevedeva un importo mensile di 600 euro per 12 mesi, pari a 7.200 euro annui e si è raggiunto un accordo per il pagamento di 400 euro mensili per 4 mesi, il nuovo canone annuo da comunicare all'Agenzia sarà di 6.400 euro (400 euro per 4 mesi più 600 euro per 8 mesi).

#### **(Allegato 1)**





## **E' NULLA LA DELIBERA SE IL CAPPOTTO TERMICO RESTRINGE IL BALCONE**

Deve essere dichiarata nulla, per lesione del diritto di proprietà dei condomini, la delibera che approva la realizzazione di un cappotto termico nell'edificio condominiale che determina una riduzione della superficie utile, ovvero del piano di calpestio dei balconi e dei terrazzi di alcuni proprietari.

Nel capitolato, infatti, vanno indicate sempre le modifiche da eseguire sui balconi di proprietà per evitare il restringimento degli spazi.

Lo ha deciso il Tribunale di Roma, nella sentenza n. 17997 del 16 dicembre 2020 pronunciandosi sull'impugnazione di alcune delibere inerenti lavori condominiali che, tra l'altro, hanno interessato il risanamento delle facciate e delle coperture condominiali.

I giudici hanno spiegato che, prima di approvare i lavori, è necessario condurre uno studio di fattibilità, dal quale potrebbe emergere che gli spessori del cappotto possono diminuire l'area calpestabile di balconi e spazi comuni, incidendo sulla sfera patrimoniale di alcuni condòmini.

In alcuni casi, per semplificare l'iter dell'approvazione, l'assemblea condominiale può nominare un consiglio ristretto di condòmini, col compito di comparare i preventivi e selezionare le offerte.

Le decisioni del consiglio ristretto, per essere valide e vincolanti per tutti i condòmini devono essere votate e approvate da tutta l'assemblea condominiale.

### **CAPPOTTO TERMICO IN CONDOMINIO, IL CASO**

Nel caso esaminato dal Tribunale, la decisione di realizzare il cappotto termico è stata dichiarata nulla perché deliberata solo dal consiglio ristretto di condòmini, senza prevedere l'obbligo di sottoporre tale decisione all'assemblea condominiale. A sollevare il caso sono stati alcuni condòmini che sarebbero stati danneggiati dalla realizzazione del cappotto termico. Il cappotto avrebbe infatti creato degli ingombri, riducendo lo spazio dei loro balconi. Il problema degli spessori sarebbe emerso dallo studio di fattibilità, che invece non era stato effettuato perché il consiglio dei condòmini aveva deliberato sulla base di un capitolato precedente, che non prevedeva la realizzazione del cappotto termico, cui erano state aggiunte delle lavorazioni.

## **CONSULTAZIONE DELLE BANCHE DATI CATASTALI: DAL 1° FEBBRAIO ATTIVO IL SISTEMA SIT**

L'Agenzia delle Entrate con apposito Provvedimento ha comunicato che a decorrere dal 1° febbraio 2021 sarà attivato progressivamente sull'intero territorio nazionale, ad eccezione dei territori nei quali il catasto è gestito, per delega dello Stato, dalle Province Autonome di Trento e di Bolzano, il Sistema Integrato del Territorio (SIT).

Il provvedimento inoltre disciplina, in conformità a quanto previsto dalle disposizioni vigenti, le modalità di visura e consultazione di atti ed elaborati catastali, sia presso gli uffici dell'Agenzia, sia per via telematica, nonché le modalità di accesso telematico alla base dei dati catastali da parte dei sistemi informatici delle pubbliche amministrazioni.

Cordiali saluti.

La Segreteria

### **Allegati:**

#### **1) Richiesta di registrazione e adempimenti successivi**


**PARTE RISERVATA ALL'UFFICIO**

SERIE	NUMERO	DATA	TRIBUTI	IMPORTI	RETTIFICHE AI CODICI DI TRIBUTO e/o RELATIVI IMPORTI		
					SERIE	NUMERO	DATA
			REGISTRO ALTRO ERARIO				
			ALTRE AZIENDE		DA	A	IMPORTO
			TOTALE				

IMPORTO VERSATO

CODICE UFFICIO	Si convalidano, sulla base del contenuto dell'atto, i dati risultanti dai Quadri A, B, C e D (E e F)	L'IMPIEGATO ADDETTO ALLA TASSAZIONE	L'IMPIEGATO ADDETTO ALLA REGISTRAZIONE
----------------	--	-------------------------------------	--

**QUADRO A DATI GENERALI**

ALL'UFFICIO DI:		Foglio N. .... / di tot. ....	N. DI REPERTORIO
RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE	CODICE FISCALE DEL RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE	DATA DI STIPULA/ADEMPIMENTO	DATA FINE PROROGA
TIPOLOGIA DELL'ATTO	ADEMPIMENTO <input type="checkbox"/> Reg <input type="checkbox"/> Pro <input type="checkbox"/> Ces <input type="checkbox"/> Ris		USO ABITATIVO <input type="checkbox"/> Si

**QUADRO B SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DELL'ATTO**

N. ORD.	CODICE FISCALE	COGNOME O DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE		
NOME	COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA	PROVINCIA	DATA DI NASCITA	SESSO
DOMICILIO FISCALE: C.A.P. E COMUNE		PROVINCIA	VIA O PIAZZA	N. CIVICO
N. ORD.	CODICE FISCALE	COGNOME O DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE		
NOME	COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA	PROVINCIA	DATA DI NASCITA	SESSO
DOMICILIO FISCALE: C.A.P. E COMUNE		PROVINCIA	VIA O PIAZZA	N. CIVICO
N. ORD.	CODICE FISCALE	COGNOME O DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE		
NOME	COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA	PROVINCIA	DATA DI NASCITA	SESSO
DOMICILIO FISCALE: C.A.P. E COMUNE		PROVINCIA	VIA O PIAZZA	N. CIVICO
N. ORD.	CODICE FISCALE	COGNOME O DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE		
NOME	COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA	PROVINCIA	DATA DI NASCITA	SESSO
DOMICILIO FISCALE: C.A.P. E COMUNE		PROVINCIA	VIA O PIAZZA	N. CIVICO
N. ORD.	CODICE FISCALE	COGNOME O DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE		
NOME	COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA	PROVINCIA	DATA DI NASCITA	SESSO
DOMICILIO FISCALE: C.A.P. E COMUNE		PROVINCIA	VIA O PIAZZA	N. CIVICO



RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE	CODICE FISCALE DEL RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE	DATA DI STIPULA/ADEMPIMENTO	N. DI REPERTORIO
------------------------------	---	-----------------------------	------------------

TIPOLOGIA DELL'ATTO	Foglio N. .... / di tot. ....
---------------------	-------------------------------

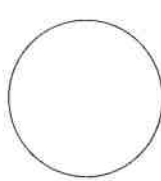
**QUADRO C DATI DESCRITTIVI DELL'ATTO**

N.ORD	CODICE NEGOZIO	(1)	(2)	(3)	VALORE	DANTI CAUSA (es. proprietari)	/	AVENTI CAUSA (es. inquilini)
							/	
							/	
							/	
							/	
							/	
							/	
							/	
							/	

TOTALE VALORE	<input type="text"/>	(1) Barrare se soggetto a IVA (2) Barrare a fronte di agevolazioni (3) Barrare se con effetti sospesi o non definitivo
---------------	----------------------	--

**QUADRO D DATI DEGLI IMMOBILI**

N.ORD	CODICE COMUNE	T/U	I/P	SEZIONE URBANA/ COMUNE CATASTALE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	<input type="checkbox"/> IN VIA DI ACCATASTAMENTO
								<input type="checkbox"/> IN VIA DI ACCATASTAMENTO
								<input type="checkbox"/> IN VIA DI ACCATASTAMENTO
								<input type="checkbox"/> IN VIA DI ACCATASTAMENTO
								<input type="checkbox"/> IN VIA DI ACCATASTAMENTO
								<input type="checkbox"/> IN VIA DI ACCATASTAMENTO
								<input type="checkbox"/> IN VIA DI ACCATASTAMENTO
								<input type="checkbox"/> IN VIA DI ACCATASTAMENTO
								<input type="checkbox"/> IN VIA DI ACCATASTAMENTO
								<input type="checkbox"/> IN VIA DI ACCATASTAMENTO
								<input type="checkbox"/> IN VIA DI ACCATASTAMENTO
								<input type="checkbox"/> IN VIA DI ACCATASTAMENTO
								<input type="checkbox"/> IN VIA DI ACCATASTAMENTO
								<input type="checkbox"/> IN VIA DI ACCATASTAMENTO
								<input type="checkbox"/> IN VIA DI ACCATASTAMENTO
								<input type="checkbox"/> IN VIA DI ACCATASTAMENTO

	Sigillo notarile o timbro dell'ufficio cui è addetto l'Ufficiale rogante 
	Firma del richiedente la registrazione <hr style="border-top: 1px dashed black;"/>

RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE	CODICE FISCALE DEL RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE	DATA DI STIPULA/ADEMPIMENTO	N. DI REPERTORIO
------------------------------	---	-----------------------------	------------------

TIPOLOGIA DELL'ATTO	Foglio N. .... / di tot. ....
---------------------	-------------------------------

**DELEGA**

**I SOTTOSCRITTI**

CODICE FISCALE	FIRMA
----------------	-------

CODICE FISCALE	FIRMA
----------------	-------

CODICE FISCALE	FIRMA
----------------	-------

CODICE FISCALE	FIRMA
----------------	-------

CODICE FISCALE	FIRMA
----------------	-------

DELEGANO ALLA PRESENTAZIONE DEL PRESENTE MODELLO, CON L'EVENTUALE ESERCIZIO DELL'OPZIONE PER LA CEDOLARE SECCA SUGLI IMMOBILI AD USO ABITATIVO E RELATIVE PERTINENZE COME INDICATO NEL QUADRO F, IL SIG./SIG.RA

**DATI DEL DELEGATO**

COGNOME	NOME	CODICE FISCALE
---------	------	----------------

**QUADRO E TABELLA DI ASSOCIAZIONE IMMOBILI / PERTINENZE**

N.ORD. NEGOZIO 7202	IMMOBILI PRINCIPALI Numero Ordine immobile	PERTINENZA						
		Numero Ordine immobile	Numero Ordine immobile	Numero Ordine immobile	Numero Ordine immobile	Numero Ordine immobile	Numero Ordine immobile	Numero Ordine immobile

**QUADRO F ULTERIORI DATI DEGLI IMMOBILI**

N.ORD. NEGOZIO 7202	IMMOBILE					LOCATORE		
	N. ord. imm.	Categoria	Uso abit.	Rendita catastale	Can. conc.	Num. ord. sog.	% Possesso	Opzione ced.

Firma del richiedente la registrazione \_\_\_\_\_