

Trovarisposte

I nostri esperti

I COMMERCIALISTI

Simona Bonomelli
Augusto Tucci
Maria Rachele Vigani
dell'Ordine dottori commercialisti ed esperti contabili di Bergamo

IL NOTAIO

Angelo Bigoni
del Collegio notarile di Bergamo

I CONSULENTI DEL LAVORO

Milena Lorenzi
Daniele Mazzocchi
del Centro studi Consulenti del lavoro di Bergamo

Per le tue domande:
compila il coupon e invialo via fax allo **035/386.217**
manda una email a: **trovarisposte@eco.bg.it**
oppure clicca sull'apposita finestra sul nostro sito
specifica chiaramente se vuoi mantenere l'anonimato

Impianti di climatizzazione È tempo di nuovo libretto

È entrata in vigore questo mese la disciplina di certificazione energetica che ridefinisce i documenti di condizionatori e caldaie



Impianti di climatizzazione: da questo mese cambia il libretto di impianto

Un nuovo «libretto d'impianto» per tutti gli impianti termici di climatizzazione e produzione di acqua calda. È la novità che è scattata da questo giugno per tutti gli impianti di climatizzazione invernale e/o estiva installati in luoghi pubblici o privati.

A determinare il nuovo regime è stato, a febbraio, il decreto del ministero dello Sviluppo Economico del 10 febbraio 2014 (intitolato «Modelli di libretto di impianto per la climatizzazione e di rapporto di efficienza energetica di cui al decreto del Presidente della Repubblica n.74/2013»).

Secondo il decreto ministeriale, infatti, dal 1 giugno sarà obbligatoria la presenza del nuovo libretto di climatizzazione per tutti gli impianti termici, nonché la compilazione del Rapporto di efficienza energetica in occasione degli «interventi di manutenzione e di controllo sugli apparecchi di climatizzazione invernale di potenza utile nominale maggiore di 10 kW e di climatizzazione

estiva di potenza utile nominale maggiore di 12 kW con o senza produzione di acqua calda sanitaria».

Risultano esclusi dall'obbligo di compilazione del Rapporto, solo gli impianti termici esclusivamente alimentati da fonti rinnovabili.

Dal punto di vista delle caratteristiche del nuovo libretto, questo potrà essere compilato sia in forma cartacea, sia in forma digitale: in caso di libretto cartaceo, questo dovrà essere conservato dal responsabile dell'impianto che si occuperà quindi del suo aggiornamento. Nel caso in cui il libretto sia compilato in formato elettronico, questo sarà conservato presso il Catasto informatizzato e aggiornata dagli stessi responsabili.

Il nuovo libretto sostituisce i modelli precedentemente esistenti denominati «libretto d'impianto» e «libretto di centrale». Ciò in quanto il nuovo libretto è costituito da un singolo modello, personalizzabile, composto da

La rubrica

Come inviare i quesiti per gli esperti

Due le strade per presentare le vostre domande agli esperti della rubrica Trovarisposte: commercialisti, notai e, da oggi, consulenti del lavoro. Potete compilare il coupon che trovate nella seconda pagina e inviarlo via fax allo 035.386217 oppure consegnarlo alla sede de L'Eco di Bergamo in viale Papa Giovanni XXIII, 118 in città. Altrimenti è possibile inviare una mail all'indirizzo trovarisposte@eco.bg.it che trovate anche sul sito www.ecodibergamo.it cliccando sull'apposito banner Trovarisposte. Indicate a quale professionista è rivolto il quesito, le vostre generalità e, nel caso vogliate mantenere l'anonimato, specificatelo in modo chiaro nella richiesta.

tante schede assemblate in funzione della tipologia degli apparecchi e delle componenti dell'impianto stesso.

Le schede che compongono il nuovo libretto di climatizzazione sono 14: identificativa dell'impianto; trattamento acqua; nomina del terzo responsabile dell'impianto tecnico; generatori; sistemi di regolazione e contabilizzazione; una ciascuno per i sistemi di distribuzione, di emissione e di accumulo dell'impianto; altri componenti dell'impianto; impianto di ventilazione automatica controllata; risultati della prima verifica effettuata dall'installatore e verifiche periodiche successive; interventi di controllo efficienza energetica; risultati dei controlli effettuati dalle autorità competenti; registrazione dei consumi.

Nel caso di dismissione dell'impianto senza che ne avvenga la sostituzione, le schede dovranno essere conservate dal responsabile dell'impianto per 5 anni dalla data di dismissione. ■

Commercialisti

RISPOSTA N. 137

Quei serramenti da sostituire Detrazione bis?

Due anni fa ho sostituito i serramenti della mia casa al piano rialzato ricevendo le relative detrazioni, adesso vorrei sostituire quelli al piano terra. Posso ancora usufruire della detrazione sul risparmio energetico sempre della prima casa anche del piano terra?

— LETTERA FIRMATA

In riferimento al quesito posto sulla riqualificazione energetica a seguito di interventi su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o unità immobiliari, riguardanti strutture opache verticali, strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti), finestre comprensive di infissi, si ricorda che la detrazione è pari al massimo a 60.000 euro.

La condizione per fruire dell'agevolazione è che siano rispettati i requisiti di trasmittanza termica U, espressa in W/m²K, in un'apposita tabella. Il limite della detrazione di 60.000 euro va considerato su ogni singola unità immobiliare: pertanto, se l'immobile di cui trattasi è unico, il contribuente dovrà verificare quale detrazione è già stata fruita con la precedente sostituzione di serramenti e potrà utilizzare la detrazione residua, sino al raggiungimento del suddetto limite, per la nuova sostituzione dei serramenti che intende eseguire.

RISPOSTA N. 138

Imu e rendite catastali di un condominio

Un condominio, a cui risulta attribuita, in proporzione ai suoi millesimi di proprietà, la rendita catastale di 77 euro per i locali della ex portineria accatastati a parte e non locati,

in Unico 2013 ha dichiarato come non imponibile tale rendita, essendo l'Imu stata versata dall'amministratore del condominio, per l'Unico 2014 non cambia nulla?

— LETTERA FIRMATA

Ai sensi dell'articolo 1117 1° co n° 2 «I locali per la portineria e per l'alloggio del custode, ...» e delle istruzioni ministeriali le «parti comuni degli edifici, accatastate in via autonoma», per quanto attiene la dichiarazione Imu, Questa fa capo all'amministratore del condominio per analogia si può ritenere che il versamento dell'imposta Imu possa essere fatto dallo stesso amministratore; del resto sarebbe utile anche sotto il profilo pratico sia per il Comune in sede di verifica, che per i condomini che dovrebbero sobbarcarsi un calcolo infinitesimale. Si sconsiglia l'indicazione di «non imponibile» mentre è consigliabile «tassato dall'amministratore condominiale».

RISPOSTA N. 139

Quei contratti inferiori all'anno per il modello 730

Un lavoratore con contratto di lavoro a tempo determinato per un periodo inferiore all'anno può presentare il Modello 730/2014?

— LETTERA FIRMATA

I lavoratori dipendenti con contratto a tempo determinato per un periodo d'imposta inferiore all'anno possono presentare il Modello 730/2014 tramite un Caf se il rapporto di lavoro dura almeno dal mese di giugno al mese di luglio 2014 e si conoscono i dati del Sostituto d'imposta che dovrà effettuare il conguaglio. In alternativa a tale procedura è possibile presentare il modello 730 anche in assenza del sostituto d'imposta.

Notaio

RISPOSTA N. 140

Lavori alla terrazza: a chi toccano le spese?

Nel condominio in cui risiedo si vogliono eseguire lavori di manutenzione straordinaria con oggetto una terrazza in copertura / lastrico solare, ad uso esclusivo della proprietaria dell'ultimo piano (proprietaria). Le opere consistono nel rifacimento della pavimentazione in piastrelle e nella realizzazione di un nuovo strato impermeabilizzante al di sotto di esse.

La terrazza è privata e pertanto risulta accessibile e praticabile solo dalla proprietaria dell'appartamento, mentre svolge la funzione di copertura per gli appartamenti sottostanti. Faccio una precisazione: il condominio è di 5 piani e ha due vani scala, che chiamo per semplicità 1 e 2. Il vano scala 1 serve due colonne di appartamenti che chiamo A e B (ciascuna colonna è formata da circa 5 piani e quindi 5 appartamenti).

La terrazza in oggetto si trova nel vano scala 1, a copertura della colonna A. Essendo pertanto questa terrazza in uso esclusivo, vorrei sapere come va effettuata la divisione delle spese che il condominio dovrà sostenere: in particolare, considerato che 1/3 dell'importo credo sia di competenza della proprietaria che ha l'uso esclusivo della terrazza, come deve essere ripartita la restante quota dei 2/3? Ripartita per millesimi per tutto il condominio (circa 20 appartamenti)? Ripartita solo per il vano scala di competenza (vano scala 1, circa 10 appartamenti)? Ripartita solo per gli appartamenti che si trovano in proiezione al di sotto della terrazza di copertura in oggetto (vano scala 1, colonna A, circa 5 appartamenti)?

... LETTERA FIRMATA

Secondo l'art. 1126 del cod. civ. «quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non è comune a tutti i condomini, quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo nella spesa di riparazione e ricostruzione del lastrico». Dalla norma si ha conferma, come da lei anticipato, che il condomino che utilizza la terrazza in via esclusiva deve contribuire alle spese per la quota di 1/3. Quando alla restante spesa, sempre l'art. 1126 fornisce risposta precisando che «gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno». Dalla norma sembrerebbe seguire, come precisato da una sentenza della Corte di Cassazione (01/7472), che i condomini chiamati a contribuire alle

TROVA INCENTIVI

Contributi per il rilancio aziendale Domande prorogate al 30 giugno

La Regione Lombardia, nell'ambito del programma fondo di sviluppo europeo regionale 2007-2013 (linea di intervento 1.1.2.1 - Asse 1), ha prorogato fino al 30 giugno 2014 i termini di presentazione delle domande a valere sul bando «Redazione di piani di rilancio aziendale a favore delle piccole e medie imprese lombarde».

L'iniziativa, approvata lo scorso agosto con D.d.S. 7623/13, prevede che, partendo da un'analisi della situazione attuale, secondo parametri economici, reddituali e finanziari si possa progettare un percorso di rilancio e di sviluppo delle capacità competitive dell'azienda. Il contributo concesso dalla Regione Lombardia è finalizzato esclusivamente a finanziare l'acquisto di servizi di consulenza alle imprese che saranno erogati esclusivamente da fornitori (professionisti e società qualificati) presenti nell'apposito elenco sele-

zionato per questa iniziativa. I servizi riguardano un checkup iniziale e la costruzione di un business plan strutturato. L'agevolazione è concessa nella forma di contributo diretto alla spesa con un'intensità pari al 50% dei costi ammissibili. La dotazione finanziaria stanziata per l'intera iniziativa è pari a 3 milioni di euro, suddivisi equamente tra due categorie di imprese: con numero di addetti da 10 a 49 saranno erogati al massimo 15 mila euro; con numero di addetti da 50 a 249 saranno erogati al massimo 30 mila euro. Le agevolazioni sono assegnate sulla base di una procedura a sportello con valutazione, seguendo l'ordine cronologico di presentazione delle istanze e fino all'esaurimento delle risorse. Le richieste di contributo devono essere presentate esclusivamente per mezzo del sistema informativo regionale entro le ore 12 del giorno 30 giugno 2014, salvo ulteriore proroga. ■

Sara Fusini

Consulente politiche del lavoro



spese sono solamente coloro ai quali appartengono le porzioni immobiliari comprese nella proiezione verticale del manufatto da riparare alle quali esso funge da copertura, con esclusione dei condomini alle cui porzioni il lastrico stesso non sia sovrapposto. Nel suo caso quindi la risposta esatta dovrebbe essere la terza (vano scala 1, colonna A, 5 appartamenti) anche se il caso avrebbe bisogno di ulteriori indagini.

RISPOSTA N. 141

Residence occupato al 20% Costi alle stelle

Ho comprato un appartamento nuovo, in un complesso residenziale tipo «residence». Ad oggi - quasi 1 anno - gli appartamenti venduti sono solo il venti per cento. Ora, scopriamo che, a noi 6 famiglie proprietarie, tocca pagare la manutenzione del verde e le altre spese condominiali del complesso: una cifra folle! Per la pulizia delle parti comuni ci organizziamo tra di noi; così come per la raccolta dell'immondizia. Siamo stati dall'amministratore condominiale, che ci ha detto che se nell'atto di acquisto dell'immobile è specificato che le spese condominiali sarebbero state ripartite tra i proprietari e non dal costruttore, per gli appartamenti non venduti, la pratica è lecita. Ora, mi chiedo: nessuno ci ha spiegato il problema

al momento del rogito. Posso, e se sì, con chi, rivalermi?

... LETTERA FIRMATA

È prassi quando si è in presenza di un nuovo complesso condominiale che sia il costruttore a redigere il regolamento di condominio per essere allegato al primo atto di vendita e richiamato nei successivi atti di vendita per la relativa approvazione dei singoli acquirenti. Ciò credo sia accaduto anche a lei, nel suo atto di acquisto troverà un espresso richiamo al regolamento di condominio e alla clausola da lei citata. Ritengo sia necessario prima di tutto valutare i contenuti della indicata clausola e per questo rivolgendosi al notaio che l'ha assistita nell'acquisto potrà avere tutto l'aiuto del caso.

Consulenti del lavoro

RISPOSTA N. 142

Con il fallimento il Tfr sarà pagato dal Fondo Inps

Sono un dipendente di un'impresa artigiana con circa 10 dipendenti che versa in uno stato di crisi. Gli stipendi vengono pagati con tre - quattro mesi di ritardo. In caso di fallimento che fine faranno il mio Tfr e le eventuali mensilità non pagate?

... LETTERA FIRMATA

Intanto occorre premettere che l'impresa presso cui lavora, nel caso in cui non riuscirà a continuare nell'attività, non necessariamente potrà fallire.

Per la dichiarazione di fallimento, infatti, è previsto il possesso di requisiti precisi previsti dalla legge fallimentare circa l'entità dell'attivo patrimoniale, dei ricavi lordi e dei debiti, anche non scaduti. Comunque, nell'ipotesi di fallimento interviene il Fondo di garanzia Inps pagando ai lavoratori il Tfr e le ultime tre mensilità. Naturalmente i lavoratori, come tutti i creditori, devono previamente presentare al curatore fallimentare istanza di insinuazione al passivo. I requisiti dell'intervento del Fondo di garanzia sono: a) La cessazione del rapporto di lavoro subordinato; b) L'apertura di una procedura concorsuale; c) L'esistenza del credito per Tfr risultato insoluto. La domanda di intervento del Fondo deve essere presentata dal lavoratore alla sede dell'Inps nella cui competenza territoriale l'assicurato ha la propria

residenza, dal 15° giorno successivo al deposito dello stato passivo reso esecutivo. Nel caso in cui siano state proposte impugnazioni o opposizioni riguardanti il credito del lavoratore, la domanda va presentata dal giorno successivo alla pubblicazione della sentenza che decide su di esse. Il termine di prescrizione entro il quale deve essere esercitato il diritto è quello quinquennale, per cui tra la data di cessazione del rapporto di lavoro e la data di deposito della domanda di ammissione allo stato passivo non devono essere trascorsi più di cinque anni, salve interruzioni della prescrizione esercitate. Dal 1992 la garanzia del Fondo è estesa anche ai crediti diversi dal Tfr. Trattasi dei crediti retributivi inerenti agli ultimi tre mesi del rapporto di lavoro purché rientrino nei dodici mesi che precedono la data del deposito in Tribunale del primo ricorso che ha originato

la dichiarazione di fallimento.

RISPOSTA N. 143

L'impiego in ditta del nipote diciassettenne

Mio nipote ha 17 anni e sta ancora studiando. Durante il periodo estivo vorrebbe venire a lavorare da me. Il fatto che sia minorenne mi crea qualche problema? Ho degli obblighi particolari?

... LETTERA FIRMATA

Il nostro ordinamento riserva una particolare tutela al lavoro instaurato con i minori, imponendo al datore di lavoro una serie di divieti e obblighi peculiari. Innanzitutto il datore di lavoro per poter assumere un minore deve aver effettuato la valutazione dei rischi con particolare riguardo ai rischi specifici dei minori e aver sottoposto il minore a visita medica preassuntiva. Vi sono poi una serie di lavorazioni e processi a cui i lavoratori minori non possono essere adibiti e che sono indicate nel D. Lgs. 345/99 (allegato 1) come modificato dal D. Lgs. 262/00. Si tratta di mansioni che espongono a particolari agenti fisici - biologici - chimici e di processi e lavori che si ritiene possano incidere sulla salute e sullo sviluppo del minorenne (deroghe possono aversi solo previa autorizzazione della Direzione territoriale del Lavoro e previo parere dell'Asl qualora ciò si renda indispensabile per motivi didattici o di formazione professionale). Non avendo indicato l'attività svolta, consigliamo un'attenta lettura delle mansioni vietate prima di stipulare il contratto di lavoro col nipote. Particolari limiti sono inoltre previsti per quanto concerne l'orario di lavoro. Fatte salve previsioni contrattuali di miglior favore, la durata massima dell'orario di lavoro non può superare le 8 ore giornaliere e le 40 settimanali. Inoltre vige il divieto di adibire i minori al lavoro notturno, fatti salvi i casi di forza maggiore. Infine la prestazione lavorativa dei minori non può protrarsi senza interruzione per più di 4 ore e mezza e gli deve essere assicurato un periodo di riposo settimanale di almeno due giorni e comprendente la domenica.

@Trova Risposte

Ecco come sottoporre le tue domande agli esperti:

- compila questo coupon e invialo via fax allo 035.386217
- consegna il coupon alla sede de L'Eco di Bergamo Bergamo - Viale Papa Giovanni XXIII, 118
- manda una mail a trovarisposte@eco.bg.it
- vai su www.ecodibergamo.it e clicca sul banner Trovarisposte

Il tuo quesito Rubrica (barra la casella corrispondente all'argomento della tua domanda) Commercialista Consulente del lavoro Notaio

Dati del lettore

Nome _____ Cognome _____
Indirizzo _____ Città _____
Tel. _____ E-mail _____
Firma _____ Se desideri mantenere l'anonimato in caso di pubblicazione del tuo quesito barra la casella qui accanto

Informativa privacy. Ti informiamo che i dati forniti verranno utilizzati per dare corso alla richiesta del servizio, e verranno trattati con metodo manuale e informatizzato, da incaricati del Titolare. I dati saranno comunicati ai consulenti esterni, che li tratteranno per poter elaborare il parere richiesto. Il conferimento dei dati personali è facoltativo, ma in mancanza non sarà possibile dare corso al servizio. Puoi esercitare i diritti dell'articolo 7 del D. Lgs. 196/2003, scrivendo al Titolare del trattamento L'Eco di Bergamo, società editrice S.E.S.A.A.B. spa - Viale Papa Giovanni XXIII, 118 - 24121 Bergamo. Responsabile del trattamento è il Direttore Responsabile Giorgio Gandola.

I pareri degli esperti hanno lo scopo di fornire informazioni di carattere generale. L'elaborazione dei quesiti, per quanto curata con scrupolosa attenzione, non può comportare responsabilità da parte degli esperti e/o dell'Editore per errori o inesattezze. L'elaborazione dei quesiti non sostituisce la consulenza personale del professionista di fiducia.