

Trovarisposte

I nostri esperti

I COMMERCIALISTI

Andrea Cortinovis
Carlo Luigi Rossi
Sergio Sala
dell'Ordine dei commercialisti ed esperti contabili di Bergamo

IL NOTAIO

Angelo Bigoni
del Consiglio notarile di Bergamo

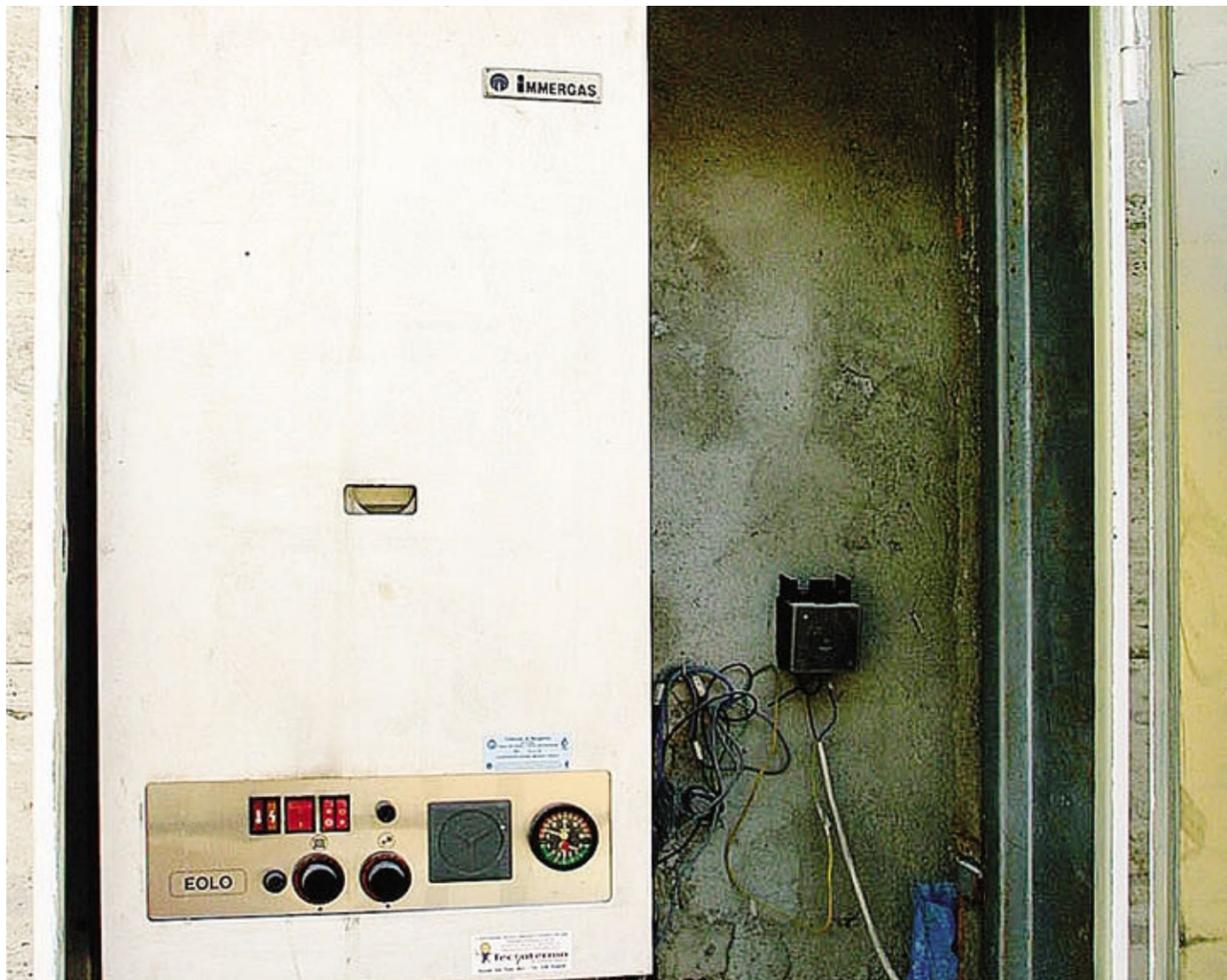
I CONSULENTI DEL LAVORO

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

Caldaie, nuovo libretto L'aiuto dei manutentori

La Regione chiede agli utenti un numero elevato di dati tecnici
E prevede sanzioni per chi non li fornisce. L'assistenza degli artigiani



Installatori e manutentori in campo per assistere gli utenti nella compilazione del nuovo libretto delle caldaie voluto dalla Regione

ALESSANDRA BEVILACQUA

È attiva dal 15 ottobre, per l'entrata in vigore del Dgr X/1118, la targatura degli impianti e il nuovo «Libretto di impianto».

Gli impianti cui si applica la nuova normativa in Lombardia sono: caldaie alimentate a combustibili fossili superiore a 5kw (gas naturale, gpl, gasolio, carbone, olio combustibile, altri combustibili fossili solidi, liquidi o gassosi); impianti alimentati a biomassa legnosa superiore a 5kw (legna, cippato, pellet, bricchette); pompe di calore utilizzate per la climatizzazione invernale o estiva con una potenza complessiva superiore a 12 kw; gruppi frigoriferi con potenza superiore a 12kw; scambiatori di calore della sottostazione di teleriscaldamento e/o teleraffrescamento; cogeneratori e trigeneratori superiori a 5kw; scaldacqua al servizio di più utenze o a uso pubblico superiore a 5 kw; stufe, caminetti chiusi, apparecchi di riscaldamento localizzato a energia elettrica (solo nel caso siano fissi e la somma delle potenze degli ap-

parecchi installati nella singola unità immobiliare sia superiore a 5kw). La targatura viene effettuata dai manutentori, per attuare le nuove disposizioni. Nel caso del nuovo libretto, che sostituisce quello esistente, per i nuovi impianti, la compilazione iniziale avviene a carico dell'impresa installatrice in occasione della prima messa in funzione dell'impianto. Per gli apparecchi già esistenti, potrà essere il manutentore a rilasciarlo, in occasione della prima manutenzione utile per l'invio della Dichiarazione di avvenuta manutenzione (Dam) all'ente competente.

I dati richiesti per il nuovo libretto sono maggiori e più articolati. Il proprietario, il conduttore o il responsabile dell'impianto deve mettere a disposizione le seguenti informazioni: dati catastali dell'edificio in cui si trova l'impianto; riferimenti all'attestato di prestazione energetica (Ape/Ape); il codice del contatore del combustibile (Pdr) e dell'energia elettrica (Pod); il codice di regi-

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 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.

strazione al Registro sonde geotermiche (Rsg); il codice pratica del sistema Muta-Fer; dati dei consumi energetici e i dati sulla durezza dell'acqua. «In assenza dei dati sopra riportati è impossibile compilare correttamente il libretto e inserire la documentazione in Curit (Catasto unico regionale impianti termici): il proprietario/conduttore verrebbe quindi almeno a un obbligo previsto da Regione Lombardia e quindi diventerebbe sanzionabile da parte degli enti preposti al controllo (Provincia e Comune) - avvisano le organizzazioni Confartigianato, Cna e Lia Bergamo - Questa compilazione comporta difficoltà per gli utenti e ulteriore impegno da parte degli installatori-manutentori, che già stanno sostituendo gli enti pubblici nella targatura degli impianti, e alle relative procedure, in forma gratuita. I requisiti e la professionalità dei nostri artigiani, che sono qualificati, abilitati e certificati, sono un elemento importante in un mondo di incertezza normativa e tecnica».

Commercialisti

RISPOSTA N. 243

Affitto con riscatto Come si tratta fiscalmente

Mi è stato proposto di vendere con un contratto che prevede la formula di affitto con riscatto (o Rent to Buy) un appartamento di proprietà di mia moglie da più di 20 anni ma che è attualmente libero. A questo punto desidererei sapere come devono essere trattate fiscalmente (nella conseguente denuncia dei redditi) sia la caparra di acconto, sia le successive rate mensili e infine il saldo.

- LETTERA FIRMATA

La formula dell'affitto riscatto è soggetta normalmente a due tipologie di reddito. Da una parte vi è il reddito derivante dalla eventuale plusvalenza sulla cessione dell'immobile, dall'altra vi è il reddito derivante dal canone di locazione concordato. Nel caso specifico, trattandosi di immobile detenuto da oltre 5 anni non ci sono imposte da pagare per il venditore sulla plusvalenza eventualmente maturata. Restano invece dovute le imposte relative al canone di locazione annuale ancorché tale importo possa poi essere scomputato dal prezzo finale di compravendita. Il contratto di affitto riscatto sarà da registrare, eventuali acconti e/o caparre saranno parte del prezzo di compravendita e pertanto non andranno inseriti nella dichiarazione dei redditi.

RISPOSTA N. 244

Se non produco rifiuti, devo pagarli lo stesso?

Il proprietario di un box inutilizzabile per la vetustà dell'edificio in cui si trova è comunque

tenuto al pagamento della tassa rifiuti, seppure in esso non viene prodotto alcun rifiuto?

- LETTERA FIRMATA

Il presupposto impositivo della tassa rifiuti solidi urbani è il possesso o la detenzione di locali suscettibili di produrre rifiuti. Vi sono tuttavia specifici casi per i quali la tassa non è dovuta, come ad esempio l'obiettivo inagibilità dei locali. Questo dato deve tuttavia essere indicato esplicitamente nella denuncia originaria o di variazione presentata al competente Comune di appartenenza. Pertanto, nel caso che è stato sottoposto all'attenzione, se il proprietario del box non ha provveduto in tal senso, sino a quando non verrà presentata la denuncia di variazione contenente l'esplicita segnalazione dell'inutilizzabilità del box, la tassa per lo smaltimento dei rifiuti è comunque dovuta.

RISPOSTA N. 245

Termocamino a legna, quali benefici fiscali

Qual è il beneficio fiscale spettante per l'acquisto di un termocamino a legna, per riscaldamento e produzione di acqua calda, installato in sostituzione di un camino a legna tradizionale? Possono essere compresi nel beneficio anche i costi relativi all'acquisto dei caloriferi e all'installazione?

- LETTERA FIRMATA

La sostituzione di un camino tradizionale con un termocamino, con acquisto e installazione anche dei caloriferi, comporta lavori definibili come di manutenzione straordinaria, agevolati ai fini della detrazione del 50% (articolo 16 bis del Tuir, Dpr 917/1986, art.1, comma 139, della legge 147/2013). L'intervento poi risulta idoneo a ottenere agevolazioni collegate al risparmio energetico, a prescindere dalla qualificazione urbanistica dell'immobile.

Notaio

RISPOSTA N. 246

Atto di successione se ancora in vita Strada possibile?

Io e mia moglie siamo proprietari di un appartamento, dal 2008 nel quale vive nostra figlia. Vorremmo donarlo a lei (già intestata su un appartamento affittato) mediante un atto di successione tra vivi. È possibile un atto del genere? E quanto verrebbe a costare ipotizzando il valore di acquisto in 140mila euro? O il prezzo è legato alla rendita catastale? (è di 294,38 ed il garage 46,58). L'altro nostro figlio è d'accordo se lo lasciamo alla sorella.

LETTERA FIRMATA

È certamente possibile l'attribuzione di tale appartamento a vostra figlia per mezzo di un atto di donazione. Quanto ai costi preciso che nel caso in cui vostra figlia dovesse usufruire per tale acquisto della agevolazioni prima casa, a prescindere dal valore attribuito ai fini fiscali all'appartamento, la tassazione dell'atto di donazione sarà costituita dalle sole imposte ipotecaria e catastale fisse 200 euro ciascuna mentre vi sarà l'esenzione dall'imposta di donazione salvo che venga erosa la franchigia di un milione di euro. Mi permetto tuttavia di segnalarvi i problemi connessi alla commerciabilità dei beni provenienti da donazioni attese, come nel vostro caso, la presenza di un altro figlio.

RISPOSTA N. 247

Aprire uno studio associato e quei lavori da eseguire

Sono un professionista e sto valutando di aprire uno studio associato ad un altro collega. L'immobile presso il quale dovremmo aprire lo studio è di proprietà della sorella del collega, che ne lascerebbe usufruire gratuitamente al fratello (e al sottoscritto). In questo stabile ci sono dei lavori di ristrutturazione da fare ed è necessario intervenire nell'arredo, integrandolo. Il collega mi propone, a fronte di un canone di affitto pari a zero di mettere io la somma per tali lavori e arredi. Vorrei tutelare il mio investimento in caso di rottura dei rapporti: come mi suggerisce di fare? Una scrittura privata? Un contratto?

LETTERA FIRMATA

È bene che ogni aspetto della futura associazione professionale tra lei e il suo collega sia disciplinato in maniera puntuale in modo tale da evitare il sorgere di future contestazioni. Per questo vi consiglio, sebbene non strettamente necessario per legge, di riunire in un

TROVA INCENTIVI

Proposte sostenibili in vista di Expo 30 mila euro per le migliori start up

Il ministero delle politiche agricole alimentari ha indetto un concorso nazionale per la selezione di «Nuovi Talenti Imprenditoriali» finalizzato alla valorizzazione e rappresentazione, in occasione di Expo 2015, delle migliori esperienze imprenditoriali realizzate nel settore agricolo e agroalimentare della pesca e dell'acquacoltura. Possono partecipare all'iniziativa le aziende start up, aperte da meno di 48 mesi, condotte da giovani tra i 18 e 40 anni. Alle prime 25 aziende classificate in graduatoria sarà attribuito un premio dal valore di 30mila euro sotto forma di servizi agevolati e la partecipazione a Expo 2015, in un apposito spazio messo a disposizione dal Ministero. Le proposte saranno valutate da una giuria tecnica che attribuirà punteggi in base ai criteri della sostenibilità ambientale, sociale ed economica; innovatività; impatto sul-

l'attrattività del territorio e trasferibilità. Il budget complessivo stanziato per sostenere il concorso è di 750mila euro. Sono ammissibili le spese inerenti: spese di viaggio, spese di iscrizione, affitto di locali e stand espositivi per la partecipazione a Expo 2015; pubblicazioni, materiale informativo e divulgativo, siti web e materiali audiovisivi, realizzati dall'impresa al fine di rappresentare e diffondere la propria esperienza imprenditoriale (anche in lingua inglese); gli eventuali costi di montaggio, allestimento e smontaggio dello stand. Le aziende, oltre ad illustrare con i mezzi che ritengono più idonei le proprie esperienze imprenditoriali, potranno anche illustrare e distribuire i materiali oggetto del premio. I progetti potranno essere presentati entro il 15 dicembre. Tutte le informazioni sono disponibili su www.politicheagricole.gov.it

Sara Fusini

Consulente politiche del lavoro



unico «atto costitutivo di studio professionale» tutte le disposizioni circa la vostra futura collaborazione. Tale documento diventa il modo per dare adeguata tutela al suo investimento atteso che nello stesso potrà essere inserita apposita clausola volta a regolare ogni aspetto connesso agli apporti dei singoli professionisti e gli eventuali obblighi restitutori e rimborsi nel caso cessi la collaborazione.

RISPOSTA N. 248

Se trascrivere o no il contratto preliminare

Io e la mia fidanzata stiamo per acquistare casa. L'agenzia immobiliare ci suggerisce, una volta che avremmo identificato la casa da acquistare, di trascrivere il contratto preliminare. Tra il nostro gruppo di amici, abbiamo notato, che alcuni lo hanno fatto altri no. Lei cosa ci può suggerire? È utile o si tratta solo di una spesa in più?

LETTERA FIRMATA

A differenza della registrazione del preliminare che per legge deve essere fatta all'Agenzia delle Entrate entro 20 giorni, la trascrizione del contratto preliminare non è obbligatoria per legge. La trascrizione consistente nell'inserimento del contratto preliminare nei Registri Immobiliari e produce un «effetto prenotativo» facendo retroagire gli effetti dell'atto definitivo di vendita al momento della trascrizione del preliminare. Una volta trascritto il preliminare sono prive di effetto per l'acquirente le successive

iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sull'immobile. La trascrizione del preliminare è consigliata tutte le volte in cui tra la data del preliminare e il definitivo incorre un termine particolarmente lungo, in cui venga versata al promittente venditore un'importante somma a titolo di caparra/acconto ovvero nel caso vi sia il rischio di azioni di terzi per il caso di insolvenza del venditore. Sul punto un notaio potrà fornirle tutte le informazioni del caso.

Consulenti del lavoro

RISPOSTA N. 249

Contratti a tempo determinato: c'è un tetto massimo?

Sono un operaio del settore metalmeccanico. Sono stato assunto a tempo determinato da un'azienda per cui avevo già lavorato in precedenza altre due volte, sempre con contratto a tempo determinato. C'è un numero massimo di contratti a tempo determinato che l'azienda può stipulare? Nella lettera di assunzione è stato previsto un periodo di prova. È corretto, anche se sono già stato assunto in precedenza? Infine volevo capire se posso avvalermi del diritto di precedenza nelle future assunzioni effettuate dall'azienda.

LETTERA FIRMATA

L'istituto del tempo determinato, regolamentato dal D. Lgs. 368/2011, è stato negli ultimi anni oggetto di numerose e profonde modifiche, prima con la legge 92/2012 e da ultimo

con il D.L. 34/2014. La vigente normativa non prevede un numero massimo di rinnovi di contratti a tempo determinato stipulabili. È stato tuttavia previsto che la durata complessiva dei contratti a tempo determinato stipulati con lo stesso lavoratore non possa superare i 36 mesi. In merito va precisato che nella successione tra i contratti deve essere sempre rispettato uno stacco temporale e che i contratti possono essere oggetto di massimo 5 proroghe. Per quanto riguarda il periodo di prova il contratto nazionale metalmeccanico-industria prevede espressamente che esso non deve essere previsto nel caso di assunzione, entro 12 mesi dalla scadenza dell'ultimo contratto, di un lavoratore che abbia prestato presso l'azienda le medesime mansioni per un periodo complessivamente superiore al periodo di prova. Infine, in merito al diritto

di precedenza, è previsto per coloro i quali abbiano lavorato a tempo determinato presso la stessa azienda per un periodo superiore a 6 mesi. Il diritto di precedenza opera per le assunzioni a tempo indeterminato effettuate per le stesse mansioni entro i successivi 12 mesi. Per avvalersi del diritto di precedenza il lavoratore deve manifestare tale volontà entro 6 mesi dalla data di cessazione dell'ultimo rapporto di lavoro. Il contratto nazionale metalmeccanico-industria prevede inoltre che nel caso di concomitanza di più lavoratori che abbiano manifestato la volontà di avvalersi del diritto di precedenza sarà data priorità a coloro i quali abbiano cumulato il maggior periodo di lavoro e, in via sussidiaria, a quelli con maggiore età anagrafica.

RISPOSTA N. 250

Tfr da recuperare in caso di decesso del datore di lavoro

Il mio datore di lavoro che aveva una ditta individuale con circa 8 dipendenti è deceduto. Gli eredi non sono subentrati nell'attività e hanno rinunciato all'eredità. Cosa devo fare per riscuotere il Tfr e alcune mensilità non pagate?

LETTERA FIRMATA

Nel caso di decesso del datore di lavoro, così come per il fallimento, per i lavoratori dipendenti esiste uno strumento di tutela che consente di recuperare almeno il Tfr e le retribuzioni degli ultimi tre mesi, richiedendo l'intervento del Fondo di garanzia Inps. I tempi di attesa sono però diversi a seconda della fattispecie impeditiva del pagamento delle spettanze. Nel caso in specie, trattandosi di decesso del datore di lavoro che operava attraverso ditta individuale, poiché non vi è stato alcun subentro per proseguire l'attività e gli eredi hanno rinunciato all'eredità, la via da seguire per i lavoratori che risultano creditori dell'imprenditore defunto è, intanto, quella di richiedere al Tribunale competente per territorio la nomina di un curatore dell'eredità giacente. Questi ha il compito di accertare le attività e passività del datore di lavoro deceduto e provvedere alla liquidazione. Si evidenzia che nessun pagamento potrà essere posto a carico del Fondo prima che sia terminata la liquidazione per cui, nel caso in cui la fase liquidatoria si protragga nel tempo, i lavoratori ne avrebbero un documento. Pertanto sarebbe il caso di verificare se il datore di lavoro deceduto possedeva i requisiti per poter essere dichiarato fallito, sempre che non sia decorso un anno dal decesso, in quanto, in tale evenienza, i lavoratori potrebbero presentare istanza di fallimento e ottenere in tempi relativamente brevi le spettanze da parte del Fondo. Infatti, in tal caso, l'Inps deve provvedere a liquidare il Tfr e le ultime tre mensilità entro 60 giorni a partire dalla data di presentazione della domanda, purché completa di tutta la documentazione richiesta dall'ente.

@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

Commercialista Consulente del lavoro
 Notaio

Il tuo quesito _____

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.