

# Trovarisposte

I nostri esperti

**I COMMERCIALISTI**  
Michela Pellicelli  
Sergio Sala

 dell'Ordine dei commercialisti  
ed esperti contabili di Bergamo

**IL NOTAIO**  
Mariella Castaldo

del Consiglio notarile di Bergamo

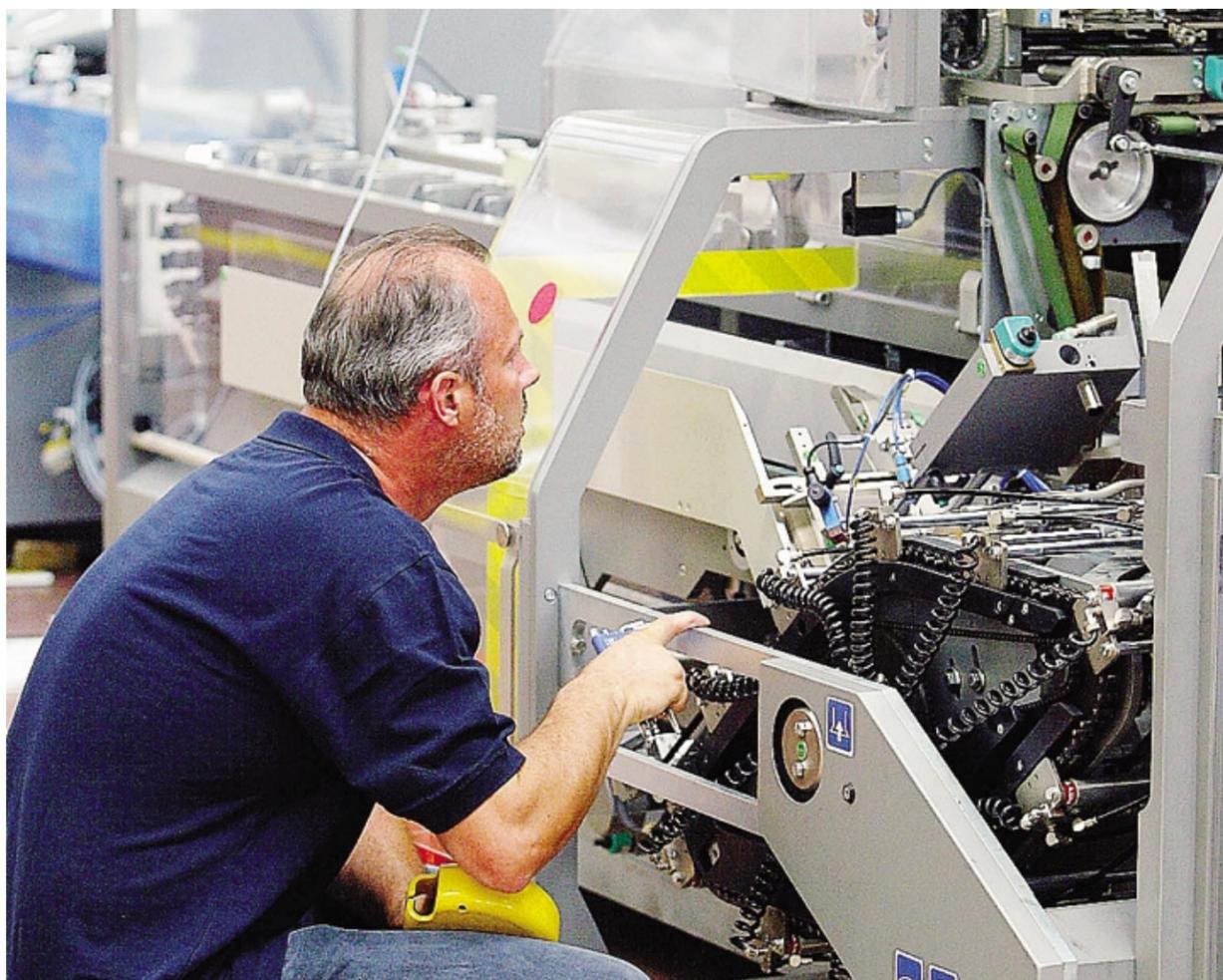
**I CONSULENTI DEL LAVORO**  
Marzio Giagnoni  
Paolo Alghisi

 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

## Per i macchinari «fissi» niente calcolo catastale

**La stima.** Si effettuerà tenendo conto del suolo e delle costruzioni. Esclusi anche i pannelli fotovoltaici che non sono integrati sui tetti



Da quest'anno i macchinari fissati al suolo e legati ad uno specifico processo produttivo, escono dal calcolo della rendita catastale

MARCO CONTI

A decorrere da quest'anno, i macchinari, i congegni, le attrezzature e altri impianti funzionali ad uno specifico processo produttivo (i cosiddetti «imbullonati», macchinari fissati al suolo), escono dal calcolo della rendita catastale.

Come previsto dalla legge di Stabilità, la determinazione della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare, censibili nelle categorie catastali dei gruppi D ed E, è effettuata, tramite stima diretta, tenendo conto del suolo e delle costruzioni, nonché degli elementi ad essi strutturalmente connessi che ne accrescono la qualità e l'utilità, nei limiti dell'ordinario apprezzamento.

In buona sostanza, per gli immobili a destinazione speciale e particolare, la stima diretta si effettuerà tenendo conto del suolo, delle costruzioni e degli elementi strutturalmente connessi (come impianti elettrici e di areazione, ma anche ascensori, montacarri-

chi, scale mobili), senza più considerare i macchinari, i congegni, le attrezzature e gli altri impianti funzionali al processo produttivo, che non conferiscono all'immobile un'utilità apprezzabile anche in caso di modifica dell'attività al suo interno. Come chiarito in una circolare dell'Agenzia delle Entrate dei giorni scorsi, nel processo estimativo, per esempio, di industrie, centrali o stazioni elettriche, non saranno più inclusi le turbine, gli aerogeneratori, i grandi trasformatori, gli altoforni, così come tutti gli impianti che costituiscono le linee produttive presenti nell'unità immobiliare, indipendentemente dalle loro tipologia, rilevanza dimensionale o modalità di connessione. Sono inoltre esclusi dalla stima i pannelli fotovoltaici, ad eccezione di quelli integrati sui tetti e nelle pareti della struttura che non possono essere smontati senza rendere inutilizzabile la copertura o la parete cui sono connessi.

Per le unità già censite è inve-

La rubrica

### Come inviare i quesiti agli 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](http://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.**

ce possibile presentare atti di aggiornamento, non connessi alla realizzazione di interventi edilizi sul bene, solo per rideterminare la rendita catastale, escludendo dalla stessa eventuali componenti impiantistiche che, secondo i nuovi criteri, non sono più oggetto di stima diretta.

Sul sito delle Entrate ([www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)) è disponibile la nuova versione (4.00.3) della procedura Docfa (software che permette la compilazione del modello di accertamento della proprietà immobiliare urbana), con le relative istruzioni operative. Percorso: «Home - Cosa devi fare - Aggiornare dati catastali e ipotecari - Aggiornamento catasto fabbricati - Docfa». A partire dal mese in corso, la nuova versione deve essere obbligatoriamente utilizzata per gli atti di aggiornamento del Catasto edilizio urbano finalizzati alla rideterminazione della rendita catastale per scorporo degli impianti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

### Commercialisti

RISPOSTA N.629

#### Redditi, se l'errore del padre può ricadere sui figli

*Mio padre aveva l'usufrutto su un appartamento, nella dichiarazione dei redditi ci fu un errore relativo al suddetto usufrutto. Adesso che è deceduto, l'errore dev'essere pagato da tutti i figli o solo dal figlio che si occupava della gestione delle carte?*

- LETTERA FIRMATA

Dal punto di vista legale, la responsabilità derivante dalla successione per imposte grava su tutti gli eredi che abbiano accettato l'eredità. Peraltro tale responsabilità riguarda la solidarietà nel pagamento delle imposte omesse dal de cuius e non le sanzioni. Nulla vieta poi che tra gli eredi si determini di attribuire tale onere in capo a chi, per omissioni o per precisi compiti, aveva l'obbligo o l'impegno di gestire tali adempimenti, ma tale aspetto non può essere eccepito verso il creditore (in tal caso l'erario).

RISPOSTA N.630

#### Comproprietà e contratto di comodato d'uso

*Sono comproprietario con mio fratello (50% cadauno) di una proprietà immobiliare indivisa comprendente 3 appartamenti e gravata di usufrutto per 1/3 a favore di mia mamma.*

*Gli appartamenti sono adibiti ad abitazione privata mia, di mio fratello e di mia mamma. Per cui le quote dell'appartamento di mia mamma sono: 33,33% sue per effetto dell'usufrutto, 33,33% mie e 33,33% di mio fratello (così vale anche per gli altri 2 appartamenti). Chiedo quindi se per quanto riguarda la riduzione della base imponibile ai fini Imu/Tasi devo compilare un contratto di comodato d'uso gratuito solo per il 33,33% quale quota di mia proprietà sulla casa abitata da mia mamma e mia mamma due contratto per le abitazioni mia e di mio fratello?*

- LETTERA FIRMATA

Nel caso esposto dal lettore vi sono alcuni elementi soggettivi che impediscono l'accesso all'agevolazione. Cercheremo di seguito di darne contezza, alla luce della norma prevista dalla legge di

Stabilità 2016.

Dal punto di vista pratico pare di aver compreso che i tre immobili sono adibiti ad abitazione principale dei tre titolari di diritti reali: un immobile abitazione principale della mamma e gli altri due rispettivamente dei due figli (A e B). In tal caso tutti gli interessati (mamma e due figli) dovrebbero stipulare tra loro tre distinti contratti di comodato al fine di concedere reciprocamente la propria quota di immobile detenuto in usufrutto al corrispondente comodatario utilizzatore: la mamma ed il figlio A, per la quota di 1/3 cadauno, concederanno in comodato complessivamente la quota di 2/3 al figlio B, la mamma ed il figlio B, per la quota di 1/3 cadauno, concederanno in comodato complessivamente la quota di 2/3 al figlio A, i due figli concederanno in comodato alla mamma la quota complessiva di 2/3. Ciò detto va evidenziato che il beneficio che comporta la riduzione della base imponibile Imu per il 2016 risulta circoscritto ai contratti di comodato tra parenti in linea retta entro il primo grado. Potrebbe dunque essere agevolato il comodato tra la mamma ed il figlio, e viceversa. Invece risulta escluso il contratto di comodato tra i due fratelli essendo, in questo caso, il grado di parentela collaterale. Per tale prima condizione quindi l'agevolazione non risulta applicabile nei rapporti tra i due fratelli.

Ulteriore condizione è quella che prevede che il comodante deve essere proprietario di un unico immobile. L'unica eccezione riguarda il caso in cui tale soggetto sia proprietario di un secondo immobile ubicato nello stesso Comune in cui si trova l'immobile concesso in comodato, il quale secondo immobile però deve essere utilizzato direttamente come abitazione principale (il comodante deve essere ivi residente e ivi dimorare). Nel caso pratico tale seconda condizione impedisce l'agevolazione, perché tutti i soggetti interessati possiedono più di un immobile nel medesimo comune.

Infine va segnalato che la registrazione di un contratto di comodato comporta comunque il pagamento di imposta di registro e di bollo per 216 euro. Tale onere va confrontato con il beneficio Imu che ne può derivare, anche se il pagamento per la registrazione è dovuto solo in sede di prima registrazione del contratto, il quale può avere durata pluriennale, consentendo quindi di ripartire il costo su più annualità, nelle quali si godrà del beneficio Imu con riduzione della stessa al 50%.

**Notaio**

RISPOSTA N.631

## In condominio guasto di tubature Chi deve pagare?

*Un condominio di otto appartamenti, disposti a due per piano, ha le condotte degli scarichi che servono esclusivamente i quattro appartamenti sovrapposti a destra delle scale e separatamente altre tubazioni esclusive per gli altri quattro a sinistra. Ora è sorta la domanda se, per un guasto ad uno scarico che serve esclusivamente quattro delle abitazioni, la spesa debba essere distribuita tra tutti gli 8 condomini (compresi anche i quattro che non utilizzano la tubazione) oppure solo tra i quattro che utilizzano la condotta.*

LETTERA FIRMATA

Le condotte degli scarichi che servono esclusivamente i quattro appartamenti a destra delle scale costituiscono un «Condominio parziale» dei soli utilizzatori, trattandosi di beni che per obiettive caratteristiche funzionali e materiali sono al servizio e al godimento di parte soltanto dell'edificio del Condominio. Pertanto, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo dei condomini che ne trae utilità, così come stabilito dall'art. 1123 c.c., ultimo comma, e come affermato in più occasioni dalla Giurisprudenza.

RISPOSTA N.632

## Se il cantiere della casa è fermo al palo

*Con mio marito abbiamo dato un anticipo per l'acquisto di un appartamento in costruzione. Ora, il cantiere, che doveva partire 6 mesi fa, è al palo. La società costruttrice è una cooperativa. Abbiamo incontrato i referenti, che ci hanno detto che ci sono problemi di bonifica sull'area e che fino a quando non sarà chiarita la questione il cantiere non partirà. Vorrei sapere se, per vostra esperienza, queste cose accadono e sono superabili. Inoltre chiedo, se decidessimo di rinunciare all'acquisto, il referente della coop ci ha detto che ci restituirebbero i nostri soldi, «magari con qualche mese di ritardo rispetto ai canonici 60 giorni». Iniziamo a preoccuparci. Cosa ci consiglia?*

LETTERA FIRMATA

In questi casi il legislatore tutela l'acquirente di immobili da costruire mediante la disciplina contenuta nel d. lgs. 122/2005. Secondo tale normativa, il costruttore è obbligato, in sede di preliminare, a consegnare all'acquirente una

## TROVA INCENTIVI

# Proprietà industriale e innovazione In arrivo quasi 5 milioni per le Pmi

In arrivo per micro, piccole e medie imprese quasi 5 milioni (4.700.000 di euro per l'esattezza) per la valorizzazione dei titoli di proprietà industriale.

Le agevolazioni sono contenute nel bando «Disegni+3» messo in campo dal ministero dello Sviluppo Economico (Mise) e Unioncamere (l'Unione che riunisce tutte le Camere di commercio italiane), per sostenere la capacità innovativa e competitiva delle Pmi attraverso la valorizzazione e lo sfruttamento economico dei disegni/modelli industriali sui mercati nazionale e internazionale.

Le agevolazioni sono finalizzate all'acquisto di servizi specialistici esterni per favorire la messa in produzione di nuovi prodotti correlati a un disegno/modello registrato (Fase 1 - Produzione), e la commercializzazione di un disegno/modello registrato (Fase 2 - Commercializzazione).

Per accedere all'agevolazione

le imprese dovranno compilare l'apposito form on line presente sul sito [www.disegnipi3.it](http://www.disegnipi3.it) a partire dalle ore nove del prossimo 2 marzo. La compilazione - possibile fino a esaurimento delle risorse disponibili - consente l'attribuzione del numero di protocollo, che deve essere riportato nella domanda di agevolazione.

Le imprese dovranno poi presentare la domanda entro 5 giorni dalla data del protocollo assegnato, esclusivamente tramite Posta elettronica certificata (Pec) all'indirizzo: [disegnipi3@legalmail.it](mailto:disegnipi3@legalmail.it). La domanda di agevolazione dovrà essere corredata dai documenti riguardanti: il progetto di valorizzazione del disegno/modello; i preventivi di spesa dei servizi specialistici esterni; l'attestazione dell'effettiva registrazione del disegno/modello, nonché la riproduzione grafica e la descrizione dello stesso; l'eventuale accordo di licenza. Per informazioni relative al Bando e alle procedure di presentazione della domanda: [info@disegnipi3.it](mailto:info@disegnipi3.it).

Ma. Co.



fideiussione a garanzia del corrispettivo riscosso dal costruttore prima del trasferimento della proprietà e, al momento del definitivo, una polizza assicurativa decennale a garanzia di danni materiali e diretti all'immobile derivanti da gravi difetti costruttivi delle opere. Si prevede, altresì, l'esclusione della revocatoria fallimentare e il diritto di prelazione a favore dell'acquirente nel caso di vendita all'incanto nell'ambito della procedura esecutiva. Pertanto, le consiglio di recarsi dal notaio di sua fiducia per ottenere l'applicazione di tale disciplina con la redazione di un contratto preliminare registrato e trascritto. Per quanto riguarda l'anticipo che ha già versato le ricordo che, ai sensi dell'art. 1385 del codice civile, a causa dell'inadempimento della cooperativa, lei potrà recedere dal contratto e pretendere il doppio della caparra che ha già versato.

RISPOSTA N.633

## Nel testamento si può lasciare tutto ai nipoti?

*Siamo sposati, senza figli. Abbiamo 3 nipoti, da parte di sorella della moglie e sorella del marito. Abbiamo alcune polizze a nostro vantaggio (dei coniugi), vorremmo fare testamento e lasciare tutto il possibile ai nostri nipoti, in parti non uguali. È possibile?*

LETTERA FIRMATA

Ai sensi delle vigenti disposizioni normative, i vostri nipoti non sono vostri legittimari e, in conseguenza, ad essi non spetta alcuna quota di eredità o altri diritti nella vostra successione. Pertanto, potete disporre del vostro patrimonio come credete senza correre il rischio che il testamento possa essere impugnato. Relativamente alle polizze assicurative, il diritto acquistato dal beneficiario è trasmissibile agli eredi ed è disponibile dal titolare.

## Consulenti del lavoro

RISPOSTA N.634

## Indennità «Naspi» a chi spetta e come funziona

*Da inizio dicembre percepisco l'indennità Naspi, dopo che mi è terminato un contratto di lavoro a tempo determinato. Ora starei pensando di iniziare un'attività in proprio in ambito artigiano, aprendo partita Iva. Mi hanno detto che in casi simili è possibile richiedere la liquidazione in un'unica soluzione della Naspi che mi spetta; è vero? Come funziona?*

LETTERA FIRMATA

Le confermo la possibilità di richiedere, da parte di un percettore di Naspi, la liquidazione anticipata dell'intera indennità spettante per il periodo coperto, o della parte residua eventualmente non ancora percepita. Tale misura - avente carattere di vero e proprio incentivo all'autoimprenditorialità - è stata infatti prevista, in via

strutturale, dall'articolo 8 del Decreto Legislativo n. 22 del 2015, con la finalità di finanziare l'avvio di un'attività lavorativa autonoma, di impresa individuale o per la sottoscrizione di una quota di capitale sociale di una cooperativa nella quale il rapporto mutualistico abbia ad oggetto la prestazione di attività lavorative da parte del soci. In base alla Circolare Inps n. 94/2015 - che regola la misura in questione - il lavoratore che intenda avvalersi della liquidazione in un'unica soluzione della Naspi spettante, dovrà presentare all'Inps domanda di anticipazione esclusivamente in via telematica ed entro il termine di 30 giorni (a pena di decadenza) dalla data di inizio dell'attività lavorativa autonoma. Si sottolinea come, nell'ambito della domanda telematica di cui sopra,

al lavoratore sarà chiesto di inviare anche idonea documentazione attestante la sussistenza dell'attività di lavoro autonomo (ad esempio, e a seconda dei casi, la ricevuta di apertura della partita Iva). In tal senso, è consigliabile verificare in anticipo quale sarà la documentazione richiesta dall'Istituto previdenziale. Accertata quindi la presenza dei requisiti richiesti, la sede Inps competente provvederà a calcolare e quindi a pagare l'importo dell'anticipazione della Naspi. Infine, ritengo importante specificare che al lavoratore che instauri un rapporto di lavoro subordinato prima della scadenza del periodo per cui è riconosciuta la liquidazione anticipata della Naspi, verrà richiesto di restituire per intero l'anticipazione ottenuta, ad eccezione del caso in cui il rapporto di lavoro subordinato sia stato

instaurato con la cooperativa della quale ha sottoscritto una quota di capitale sociale.

RISPOSTA N.635

## Quanto mi spetta quando sono in malattia

*Sono una dipendente assunta in un'azienda che applica il contratto commercio, vorrei capire come venga pagata in caso di malattia.*

LETTERA FIRMATA

In primis si deve distinguere il trattamento Inps dalla eventuale integrazione del datore di lavoro stabilita dal Contratto nazionale applicato dalla ditta. I criteri circa l'erogazione dell'indennità posta a carico dell'Inps sono contenuti nella Circolare Inps 28.1.1981, n. 134368. In generale l'indennità economica previdenziale viene elargita dal quarto giorno di malattia fino ad un massimo di 180 giorni nell'arco di un anno solare. I primi tre giorni di malattia (c.d. periodo di "carenza"), non sono indennizzati dall'Inps ma dal datore di lavoro.

L'indennità Inps spetta agli operai, impiegati e apprendisti in misura pari: al 50% della retribuzione media globale giornaliera per le giornate indennizzabili comprese dal 4° al 20° giorno di malattia e al 66,66% della retribuzione media globale giornaliera a decorrere dal 21° giorno di malattia. Generalmente i contratti collettivi stabiliscono a carico del datore di lavoro un'integrazione dell'indennità, che può arrivare al 100% della retribuzione. Nel caso di specie sia per impiegati che per gli operai spetta al datore di lavoro una integrazione al 75% della retribuzione giornaliera netta cui il lavoratore avrebbe avuto diritto in caso di normale vita lavorativa per i giorni dal 4° al 20° e al 100% per i giorni dal 21° in poi. Il Contratto del Commercio al fine di prevenire situazioni di abuso nel corso di ciascun anno di calendario il cosiddetto periodo carenza per i primi due eventi di malattia è pagato al 100% della retribuzione, al 66% per il terzo evento, al 50% per il quarto mentre non verrà pagato il periodo di carenza dal quinto evento in poi.

## @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](mailto:trovarisposte@eco.bg.it)
- vai su [www.ecodibergamo.it](http://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.