

Trovarisposte

I nostri esperti

I COMMERCIALISTI
Carlo Paoli
Michele Prestini

dell'Ordine dei commercialisti
ed esperti contabili di Bergamo

IL NOTAIO
Carlo Rossoni

del Consiglio notarile di Bergamo

I CONSULENTI DEL LAVORO
Paola Bernardi Locatelli

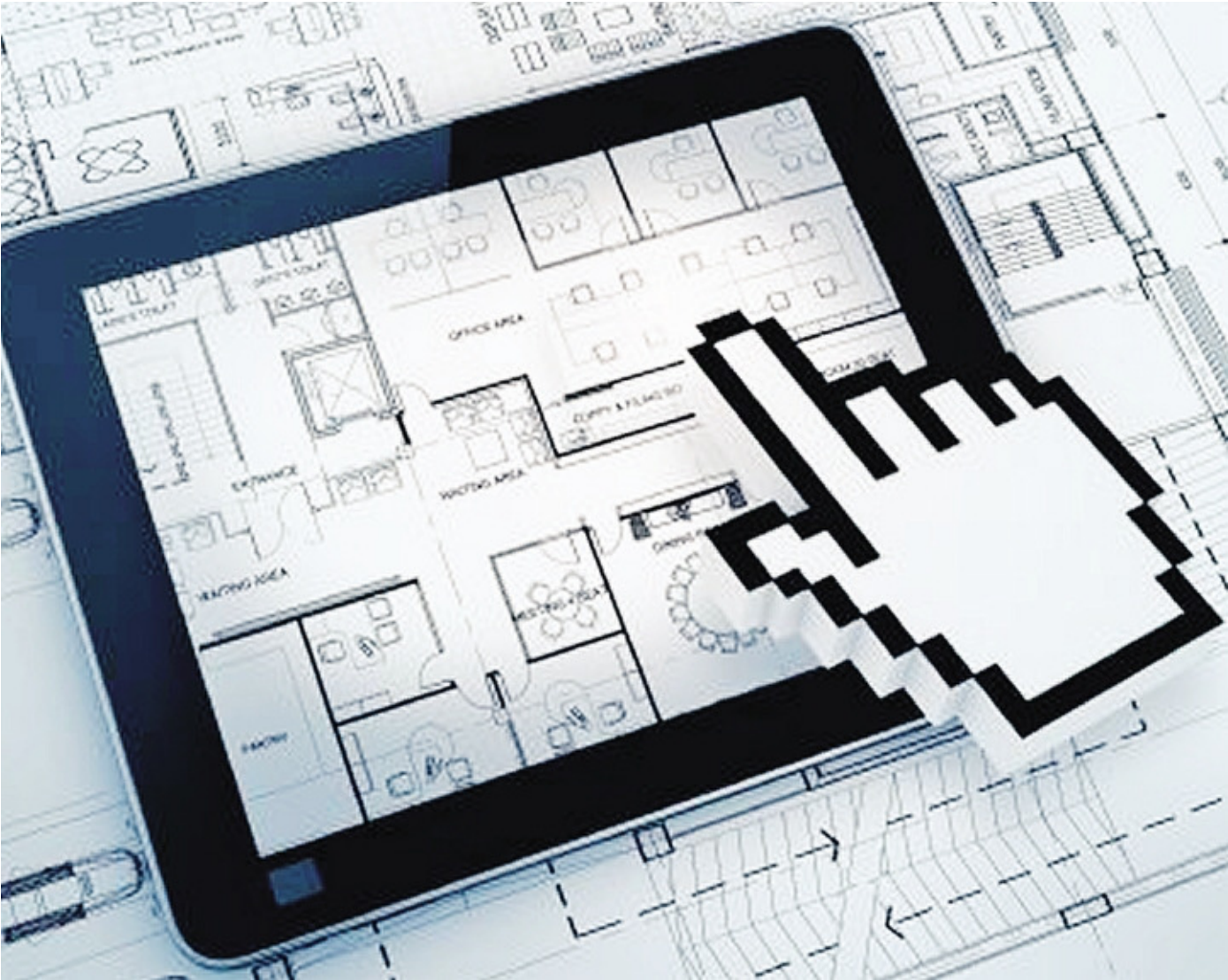
del Centro studi
consulenti del lavoro di Bergamo

**L'AMMINISTRATORE
DI CONDOMINIO**
Francesco Cortesi

dello Sportello condominio
Sicet-Cisl di Bergamo

Ora più facile consultare il catasto attraverso il web

Digitale. L'Agenzia delle Entrate rende disponibile un nuovo servizio. Accedono pubbliche amministrazioni, imprese, professionisti e cittadini



Novità per imprese e cittadini sul fronte della cartografia catastale: l'Agenzia delle Entrate mette a disposizione un nuovo servizio on line

MARCO CONTI

L'Agenzia delle Entrate ha reso disponibile da qualche giorno un nuovo servizio di consultazione dinamica della cartografia catastale. Al servizio (disponibile con licenza Cc-BY-NC-ND 4.0.) possono accedere tutti, dalle pubbliche amministrazioni alle imprese, dai professionisti ai cittadini. Il servizio di consultazione libera, disponibile per tutto il territorio nazionale (ad eccezione delle Province Autonome di Trento e di Bolzano), si basa sullo standard «Web map service» (Wms) 1.3.0 ed è direttamente fruibile tramite i software Gis (Geographic Information System) o specifiche applicazioni a disposizione dell'utente. L'indirizzo Internet tramite cui è possibile fruire del servizio di consultazione (da copiare all'interno dei software o applicazioni predisposte) è: <https://wms.cartografia.agenziaentrate.gov.it/inspire/wms/>

ows01.php. Oltre alla navigazione dinamica geografica, il servizio prevede anche la visualizzazione integrata con altri dati a supporto dei processi di analisi, gestione e monitoraggio del territorio. L'iniziativa, spiegano le Entrate, si aggiunge ai servizi già implementati nell'ambito della direttiva europea «Inspire» (2007/2/CE) finalizzata a supportare le politiche ambientali tramite misure che garantiscono la conoscenza, la disponibilità e l'interoperabilità delle informazioni territoriali. Tra i dati trattati nella direttiva, classificati in 34 categorie, sono presenti quelli relativi alle «Cadastral parcel», corrispondenti in Italia ai dati cartografici del catasto, gestiti dall'Agenzia delle Entrate. Evidenziamo che la consultazione cartografica libera non offre tutti i contenuti della cartografia catastale. Per ottenere le informazioni complete si possono utilizzare

La rubrica

Come inviare i quesiti agli esperti

Due le strade per presentare le vostre domande agli esperti della rubrica Trovarisposte, commercialisti, notai, consulenti del lavoro e amministratori di condominio. Potete compilare il coupon che trovate nella seconda pagina e inviarlo via fax allo 035.386217 o consegnarlo alla sede de «L'Eco di Bergamo» in viale Papa Giovanni XXIII, 118 in città. Altrimenti è possibile inviare una mail a 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.

i servizi di Consultazione personale (gratuita per i titolari di diritti reali) e le Visure catastali telematiche (a pagamento). Da gennaio 2018, i servizi di consultazione e quelli di ricerca sui metadati saranno fruibili in maniera ancora più semplice, tramite uno specifico «Geoportale» dell'Agenzia delle Entrate. Per quesiti o segnalazioni riguardanti il nuovo servizio è disponibile l'indirizzo: wmscartografia@agenziaentrate.it. Per informazioni, collegarsi alla home del sito delle Entrate (www.agenziaentrate.gov.it), e seguire il percorso: Servizi online - Servizi catastali e ipotecari - Servizi catastali e ipotecari senza registrazione - Consultazione della cartografia catastale - WMS. Su quest'ultima pagina è presente anche il link per scaricare il manuale in pdf «Servizio di Consultazione della cartografia catastale - Web Map Service (Wms)».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Commercialisti

RISPOSTA N. 1.206

C'è detrazione per il canone d'affitto su terreni?

Sono un giovane imprenditore agricolo ed intendo affittare un terreno per ampliare la mia attività; è prevista una detrazione all'Irpef per le spese sostenute per i canoni di affitto dei terreni? Se sì, in che misura spetta e quali requisiti devono essere rispettati?

— LETTERA FIRMATA

Sì, ai coltivatori diretti e agli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola di età inferiore ai trentacinque anni spetta una detrazione del 19% sulle spese sostenute per i canoni di affitto dei terreni agricoli diversi da quelli di proprietà dei genitori, entro il limite di 80 euro per ciascun ettaro preso in affitto e fino ad un massimo di 1.200,00 euro annui (pari ad un canone annuo di euro 6.318,00, moltiplicato per il 19%). A tal fine il contratto deve essere naturalmente redatto in forma scritta.

RISPOSTA N. 1.207

Che Iva applicare sull'acquisto dei sanitari?

Ho presentato una «Cila» (Comunicazione di inizio lavori asseverata) per dei lavori di manutenzione straordinaria. Come proprietario dell'immobile posso acquistare direttamente i sanitari e le rubinetterie e farmi applicare l'Iva agevolata al 10%?

— LETTERA FIRMATA

Nel caso di acquisto diretto di soli beni «finiti», tra i quali rientrano i sanitari e le rubinetterie, si applica sempre l'aliquota Iva del 22%. Per quanto riguarda l'Iva agevolata in caso di manutenzioni ordinarie o straordinarie occorre distinguere la manodopera dal solo acquisto del bene. Nel caso di manodopera, l'Iva al 10% è sempre applicabile. Nel caso invece di acquisto del bene, il 10% si applica solo se la relativa

fornitura è posta in essere nell'ambito di un contratto di appalto, cioè in pratica solo se il soggetto dal quale si acquista quel bene è poi lo stesso che effettua il lavoro. Per quanto riguarda i sanitari e le rubinetterie evidenzio che essi rientrano all'interno dei cosiddetti «beni significativi». Su questi beni l'aliquota Iva agevolata del 10% si applica solo fino a concorrenza del valore della prestazione considerato al netto del valore dei beni stessi. Per fare un esempio: se tutta la spesa (che comprende l'acquisto più la manodopera) è di 10 mila euro mentre il prezzo di acquisto dei beni significativi è di 6.000 euro, su questi 6.000 euro il 10% di aliquota Iva verrà applicato solo su 4.000 euro, la differenza, appunto, tra il valore della prestazione e quello dei beni stessi.

RISPOSTA N. 1.208

Ci sono esenzioni per chi opera in zone di frontiera

Sono cittadino residente fiscalmente nello stato italiano e presto lavoro come dipendente all'estero in zona di frontiera in un paese limitrofo al territorio nazionale; sono previste delle esenzioni Irpef in sede di dichiarazione dei redditi per tale categoria di lavoratore? Se sì, quali requisiti devono essere rispettati?

— LETTERA FIRMATA

Sì, per i cittadini residenti fiscalmente sul territorio dello stato italiano, impiegati come lavoratori dipendenti in modo esclusivo e continuativo presso un datore di lavoro sito in uno stato di confine o limitrofo all'Italia e che quotidianamente si trasferiscono verso e dalla sede di lavoro (cd lavoratori frontalieri) è prevista un'esenzione Irpef di 7.500 euro. Ciò significa che il reddito da lei percepito in qualità di lavoratore dipendente di cui sopra concorrerà, in sede di dichiarazione, alla formazione del suo reddito imponibile solamente per la parte che eccede il suddetto importo.

Notaio

RISPOSTA N. 1.209

Nulla il contratto di locazione senza agibilità?

Volevo chiedere se un contratto di locazione di immobile ad uso abitativo, avente ad oggetto un immobile non provvisto di certificato di agibilità (o abitabilità) è nullo (o comunque annullabile)?

— LETTERA FIRMATA

Il tema della abitabilità o agibilità è oggi spesso all'attenzione della Giurisprudenza, per via della rilevanza che tale aspetto ha assunto nella contrattazione immobiliare. Nessuna norma sanziona di nullità il contratto di locazione di immobile privo di abitabilità. La locazione resta valida anche in assenza del certificato di agibilità: è quanto precisato dalla Cassazione nella sentenza n.9558 del 2017. Il principio fondamentale è che anche se l'assenzadel certificato era notaal conduttore il contratto resta in piedi poiché tale mancanza non ha effetto sulla sua validità. La sua mancanza potrebbe però configurare un'ipotesi di specifico inadempimento, giustificante la risoluzione del contratto, nonché determinare l'insorgere del diritto al risarcimento dei danni sofferti dal conduttore.

RISPOSTA N. 1.210

Sono rateizzabili le imposte di successione?

Volevo chiedere al notaio se la legge prevede la possibilità di rateizzare le imposte di successione ipotecarie e catastali e di registro, nel caso in cui gli eredi non abbiano reddito?

— LETTERA FIRMATA

In materia di imposta di successione, l'art.38 del D.Lgs. n.346/1990 prevede la facoltà di dilazionarne il pagamento in presenza di particolari condizioni: occorre innanzitutto effettuare il pagamento nella misura non inferiore al 20%

TROVA INCENTIVI

Quasi 4 milioni per il nuovo bando di edilizia residenziale pubblica

Ha preso il via nei giorni scorsi il nuovo bando riguardante la progettazione della gestione sociale dei quartieri con edilizia residenziale pubblica (Erp) in Lombardia. Destinatari finali dei progetti sono le persone fragili e le loro famiglie, residenti o domiciliate nel quartiere oggetto dell'intervento. L'iniziativa fa parte del Programma Operativo Fse 2014-2020, documento con cui la regione delinea per il periodo in questione la propria strategia di programmazione delle risorse del Fondo sociale europeo. La legge regionale prevede che Regione Lombardia promuova un sistema di accreditamento degli operatori, con lo scopo di offrire servizi abitativi pubblici e sociali che rispondano a standard di qualità, efficienza e efficacia gestionale, nonché a criteri di sostenibilità finanziaria.

La Regione vuole sostenere l'attuazione di progetti per la diffusione di una cultura della gestione sociale degli alloggi di edilizia pubblica, per la sperimentazione di nuovi modelli

di gestione sociale.

Le risorse totali a disposizione sono quasi 4 milioni di euro (3,8 milioni). Possono partecipare al bando raggruppamenti di almeno tre soggetti, tra: comuni, Aler, enti accreditati per i servizi al lavoro e alla formazione in Lombardia, organizzazioni del terzo settore o ad analoghi elenchi regionali/nazionali, imprese sociali, enti riconosciuti dalle confessioni religiose con le quali lo Stato ha stipulato accordi e intese. Il ruolo di capofila deve essere svolto da un Comune o da una Aler. Il partenariato deve prevedere almeno un soggetto accreditato ai servizi alla formazione e al lavoro come partner. Sarà riconosciuto un contributo pubblico a fondo perduto erogato in tre tranches. La domanda di partecipazione, a cura dell'Ente capofila, va presentata esclusivamente tramite il sistema online SiAge (www.SiAge.regione.lombardia.it), entro le 17 del 16 gennaio 2018. Info sul sito della Regione www.regione.lombardia.it (sezione Bando), o contattando Lucilla Ceruti, email: casa_fse@regione.lombardia.it.

Ma. Co.



dell'ammontare dell'imposta liquidata, mentre la differenza va versata in rate annuali posticipate. La dilazione, quindi, può riferirsi esclusivamente ad un importo pari all'80%, e non può estendersi oltre il quinto anno successivo a quello dell'apertura della successione. È previsto che sia prestata idonea garanzia. Per le imposte ipotecaria e catastale, invece, che devono essere versate dagli eredi in autoliquidazione al momento della presentazione della dichiarazione fiscale di successione, la legge non prevede la facoltà di rateizzazione.

RISPOSTA N. 1.211

Aste immobiliari c'è l'estizione se vanno deserte

Sto cercando di comprare un

immobile all'asta. La prima è andata deserta. È vero che le nuove norme prevedono una durata massima delle procedure di esecuzione immobiliare? E che non potranno esserci più di quattro aste?

— LETTERA FIRMATA

La durata massima del procedimento di esecuzione non è prevista dalla legge, ma dalla prassi dei diversi Tribunali. Presso il Tribunale di Bergamo è previsto che dopo la terza asta deserta il procedimento sia destinato all'estinzione, salvo che il creditore procedente ne chieda la prosecuzione, ed il giudice delegato la consenta. La ragione di questa scelta è dovuta al fatto che i costi elevati della procedura ed i forti ribassi del prezzo base d'asta dopo ogni rinvio (ogni volta il prezzo base si riduce del 25%) rendono

non economico proseguire con quelle procedure dalle quali si rischia di ricavarne somme inferiori alle spese del rito. Questa prassi velocizza di molto le procedure esecutive ma, al tempo stesso, comporta che dopo 3 o 4 aste le procedure infruttuose giungano ad estinzione.

Consulenti del lavoro

RISPOSTA N. 1.212

Organizzazione Come funziona lo smart working?

I media ultimamente parlano spesso di Smart Working o lavoro agile. Essendo io un commerciale che opera in tutta Italia e che non necessita di lavorare necessariamente dall'ufficio, volevo capire meglio come funzionava.

— LETTERA FIRMATA

Lo smart working si configura come un nuovo approccio all'organizzazione aziendale, in cui le esigenze individuali del lavoratore si contemperano, in maniera complementare, con quelle dell'impresa. Per l'adozione dello smart working è necessario un accordo scritto tra datore di lavoro e dipendente. La Legge n. 81/2017 conferma quindi l'elemento della volontarietà tra le parti e stabilisce i suoi contenuti minimi: - Durata. L'accordo può essere a tempo indeterminato o determinato. - Preavviso. Il recesso

è possibile con un preavviso di almeno 30 giorni (90 per i lavoratori disabili) per gli accordi a tempo indeterminato o in presenza di un giustificato motivo. - Come e quando. L'accordo deve contenere la disciplina dell'esecuzione della prestazione lavorativa al di fuori dei locali aziendali, con particolare riguardo agli strumenti tecnologici utilizzati e al rispetto del diritto alla disconnessione per il lavoratore.

- Potere di controllo e disciplinare. Nell'accordo devono essere illustrate le modalità di controllo della prestazione lavorativa all'esterno dei locali aziendali - Trattamento normativo e retributivo. Un elemento essenziale della norma è la parità di trattamento degli smart workers rispetto ai loro colleghi. Il trattamento normativo e retributivo deve essere il medesimo, come l'adozione delle adeguate norme di sicurezza. In particolare, per quanto riguarda l'orario di lavoro, di fianco al riconoscimento del diritto alla disconnessione, la norma riconosce come inviolabili i limiti di orario previsti dalla normativa vigente e dalla contrattazione collettiva. - Infortuni e malattie professionali. I lavoratori "agili" hanno, inoltre, diritto alla tutela prevista in caso di infortuni e malattie professionali anche per quelle prestazioni rese all'esterno dei locali aziendali e nel tragitto tra l'abitazione ed il luogo prescelto per svolgere la propria attività. Prima dell'entrata in vigore della norma, le esperienze

di smart working si sono diffuse spontaneamente tra le aziende attraverso un nuovo modello di organizzazione del lavoro e sono emerse le opportunità e le possibili criticità del lavoro agile. Per il lavoratore un maggiore controllo nel bilanciare il rapporto lavoro-famiglia e i ritmi lavorativi con quelli giornalieri, implica un aumento della propria soddisfazione lavorativa con ripercussioni positive anche in termini di produttività e contenimento dei tassi di assenteismo. Dall'altro lato, gli aspetti negativi riguardano un minor coinvolgimento nelle dinamiche di apprendimento del know-how attraverso l'osservazione dei colleghi e l'isolamento e la mancata integrazione rispetto alla «squadra» di lavoro.

Amministratore di condominio

RISPOSTA N. 1.213

Casa comprata e le rate da pagare del predecessore

Ho comperato un appartamento in condominio nemmeno un mese fa. Con mia gran sorpresa la nostra amministratrice mi ha già inviato un sollecito per rate da pagare che si riferiscono al precedente proprietario. Nel rogito avevamo scritto che egli avrebbe preso cura delle spese sino a quel giorno e che io mi sarei occupata delle spese successive. Ora mi ritrovo questo sollecito. Posso legittimamente rifiutarmi di pagare tali rate?

— LETTERA FIRMATA

Nell'art. 63 disp. att. c.c. il codice civile prevede una speciale solidarietà tra il soggetto venditore e il soggetto acquirente nei confronti del condominio. Secondo la quale l'amministratore potrà richiedere solidalmente al venditore e all'acquirente la contribuzione alle spese generate nei negli ultimi due esercizi di gestione rispetto al momento della vendita. E a tale richiesta lei non può sottrarsi. Si tratta di norma speciale posta a tutela del condominio e della necessità di questo di poter provvedere alla gestione con i fondi dei quali abbia bisogno. Dopo aver adempiuto tale obbligazione condominiale, lei può richiedere al precedente proprietario il rimborso in quanto tale responsabilità solidale non è idonea di per sé a trasferire il debito nei rapporti tra le parti. Il vostro rogito, peraltro, ben definisce a chi spetti l'obbligo di contribuzione delle spese generate prima della vendita.

@Trova Risposte

Il tuo quesito Rubrica (barra la casella corrispondente all'argomento della tua domanda)

☐ Commercialista ☐ Consulente del lavoro
☐ Notaio ☐ Amministratore di condominio

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

Informative 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.

L'ECO DI BERGAMO