

Proprietari e inquilini, cambia la divisione delle spese

Vorrei informazioni sulla nuova tabella oneri accessori relativi ai contratti di locazione. E' vero che recentemente è stata modificata per accordo tra Confedilizia e sindacati Sunia, Siket e Uniat, con la previsione anche fattispecie particolari di ripartizione delle spese tra inquilino e proprietario?

La ripartizione delle spese accessorie relative all'abitazione viene eseguita in base una tabella che è stata di recente aggiornata da Confedilizia e i sindacati degli inquilini Sunia, Siket e Uniat (tabella oneri accessori ripartizione fra locatore e conduttore registrata il 30-4-2014 a Roma, Agenzia delle Entrate, ufficio territoriale Roma 2, n. 8455/3).

La nuova ripartizione delle spese è già in vigore ed è interessante analizzarla nel dettaglio.

Per quanto concerne l'ascensore, il proprietario si prende carico delle spese inerenti l'installazione e manutenzione straordinaria degli impianti, nonché l'adeguamento alle nuove disposizioni di legge, mentre sono a carico dell'inquilino le spese per manutenzione ordinaria e piccole riparazioni, nonché, le spese per i consumi di energia elettrica per forza motrice e illuminazione e per ispezioni e collaudi. Per quanto riguarda le spese inerenti l'autoclave, il proprietario si fa carico delle spese per l'installazione e sostituzione integrale dell'impianto o di componenti primari ed imposte e tasse di impianto. Sono a carico dell'inquilino le spese per manutenzione ordinaria forza motrice, ricarica pressione del serbatoio, ispezioni, collaudi e lettura contatori ed illuminazione.

Per le spese di citofono e sorveglianza, il proprietario si fa carico delle spese per installazione e sostituzione dell'impianto comune di illuminazione, installazione e sostituzione degli impianti di suoneria e allarme, installazione e sostituzione dei citofoni e videocitofoni, installazione e sostituzione di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili ed installazione e sostituzione di impianti di videosorveglianza.

L'inquilino paga le spese per manutenzione ordinaria dell'impianto comune di illuminazione, manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria e allarme, manutenzione ordinaria dei citofoni e videocitofoni, manutenzione ordinaria di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili e manutenzione ordinaria di impianti di videosorveglianza. Per quanto concerne le spese di riscaldamento, condizionamento ed acqua calda, sono a carico del proprietario le spese per installazione e sostituzione degli impianti ed adeguamento degli impianti a leggi e regolamenti.

Sono a carico dell'inquilino le spese di manutenzione ordinaria degli impianti, compreso il rivestimento refrattario, la pulizia annuale degli impianti e dei filtri e messa a riposo stagionale, la lettura dei contatori, l'acquisto combustibile, consumi

di forza motrice, energia elettrica ed acqua.

Per quanto concerne gli impianti sportivi, il proprietario paga le spese per installazione e manutenzione straordinaria, mentre sono a carico dell'inquilino il costo degli addetti, il consumo di acqua per pulizia e depurazione e l'acquisto di materiale per la manutenzione ordinaria.

Per quanto riguarda gli impianti antincendio, sono a carico del proprietario le spese per installazione e sostituzione dell'impianto ed acquisto degli estintori, mentre l'inquilino si fa carico delle spese per manutenzione ordinaria, ricarica degli estintori ed ispezioni e collaudi.

Per quanto riguarda le spese delle antenne per la ricezione radiotelevisiva, il proprietario si fa carico delle spese per installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto centralizzato per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo anche da satellite o via cavo.

L'inquilino paga le spese per manutenzione ordinaria dell'impianto centralizzato per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo anche da satellite o via cavo.

dott. Fabio Ferrara
commercialista

PERSONALE

Sport coach una formula molto incisiva

Come viene applicato il coaching in ambito sportivo?

Tecnicamente si parla di "sport coaching", che si pone l'obiettivo di migliorare le performance in ambito sportivo.

Si tratta di un "allenamento formativo motivazionale" su comportamenti e motivazioni alla base di uno sport specifico, decisivi per migliorare le performance sportive di atleti e allenatori.

Quando una squadra o un atleta sceglie di seguire uno sport coach si pone obiettivi precisi.

Il formatore cerca di far acquisire all'atleta concentrazione, prima e durante la gara, controllo dello stress e dell'ansia e la capacità di distensione.

Lo sport coach insegna a trarre motivazioni da successi come dalle sconfitte, a gestire le risorse personali, ad adottare, insomma, un'auto-disciplina che dia risultati positivi.

E' importante sottolineare che il personal e team coach, in ambito sportivo, non interferisce con l'allenamento fisico e tecnico dell'atleta, affidando ad un altro esperto.

Damiano Frasson
Gruemp

TRASPORTI

Anche nel 2014 le agevolazioni sulla Sanità

Il credito di imposta per il recupero del contributo SSN per gli autotrasportatori è stato prorogato anche per il 2014?

Il Comunicato Stampa del 30-5-2014 dell'Agenzia delle Entrate ha prorogato anche per il 2014 le agevolazioni per gli autotrasportatori, previste originariamente dalla legge 266/2005.

Le imprese di autotrasporto, in conto terzi o in conto proprio, possono beneficiare di un credito d'imposta, esente da tassazione, per il recupero di quanto versato a titolo di Contributo al Servizio Sanitario Nazionale (SSN) sui premi di assicurazione per la responsabilità civile (RC auto), fino ad un importo massimo di Euro 300 per ciascun veicolo adibito al trasporto merci, avente massa complessiva a pieno carico non inferiore a 11,5 tonnellate.

Il recupero di tale importo avviene mediante compensazione in F24 con utilizzo del codice tributo 6793 e con indicazione dell'anno di imposta 2014. L'importo del credito e la relativa compensazione dovranno poi essere indicati nel modello Unico 2015, all'interno del quadro RU.

Evania Socal
Cedas S.r.l.

BUROCRAZIA

Più certezze con le fatture elettroniche

Quali sono i vantaggi della fatturazione elettronica verso la Pubblica Amministrazione?

Il 6 giugno 2014, data di inizio dell'obbligatorietà della fatturazione elettronica verso la P.A., segna un momento storico importante nel cammino di evoluzione digitale del nostro paese. Secondo uno studio commissionato dall'Ue, la sostituzione delle normali fatture su carta con le fatture elettroniche in tutta la comunità potrebbe portare ad un risparmio di 240 miliardi di euro su un periodo di sei anni. I vantaggi in termini di processo amministrativo del formato elettronico sono evidenti, automazione della contabilizzazione dei documenti, tracciabilità delle operazioni, migliore gestione dei flussi finanziari, che per la Pubblica amministrazione si traducono nel monitoraggio costante dello stock del debito pubblico, che porterà a garantire tra l'altro la piena attuazione della direttiva europea sui pagamenti. Qualche difficoltà nella fase iniziale potrebbe sorgere nelle piccole imprese: il supporto di un professionista qualificato è molto importante per dare garanzia al processo e per l'abbattimento dei costi.

dott. Antonio Sturaro
commercialista