

1.8.8.3.3 - Contratti di Locazione: 3. Immissione/Manutenzione

Rel. 6.4.7.0



Questa funzione permette d'inserire/manutenere i Contratti di Locazione degli Immobili strumentali.

L'immissione di un Contratto di Locazione si sviluppa in sei fasi consecutive, cui corrispondono altrettante videate d'impostazione dati.

Con l'intento di velocizzare il passaggio da una videata all'altra, sono stati predisposti i seguenti *tasti label*:

1. [Manutenzione Anagrafica](#)
2. [Manutenzione Locatori](#)
3. [Manutenzione Conduttori](#)
4. [Manutenzione Adempimenti](#)
5. [Manutenzione Servizi](#)
6. [Manutenzione Assets](#)

Manutenzione Anagrafica Manutenzione Anagrafica

L'accesso alla funzione d'inserimento/manutenzione dell'Anagrafica Contratto richiede l'impostazione preliminare dei seguenti campi:

Ditta

Identifica il Locatore.

Conduttore

Identifica il soggetto che riceve la Fattura e figura nell'intestazione del Modello F24 Elide. Deve

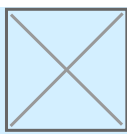
essere registrato nell'[Anagrafica Clienti](#).

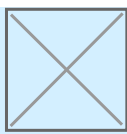
Contratto

Ciascun Contratto è identificato *univocamente* da un codice numerico, avente estensione massima pari a 12 caratteri.

In corrispondenza di questo campo è attivo il tasto **F8** per la ricerca dei Contratti esistenti, con due diverse modalità:

- se il campo Conduttore risulta valorizzato, il programma visualizza l'elenco dei Contratti ad esso riferiti
- se il campo Conduttore è impostato a **0** (zero) invece, il programma visualizza l'elenco di *tutti* i Contratti, indipendentemente dal Conduttore.



Cliccando sul pulsante  posto in corrispondenza di questo campo, si attiva una *window* per la ricerca dei Contratti con possibilità di filtrarli per **Decorrenza, Scadenza e Disdetta**.

Riferimenti

È un campo *alfanumerico* a valenza descrittiva: in esso è possibile specificare i Riferimenti adottati per la codifica del Contratto in oggetto. Può avere estensione massima di 24 caratteri ed è chiave di ricerca.

Qualora il Contratto sia stato selezionato tra quelli esistenti, i Riferimenti sono assunti e visualizzati in automatico dal programma.

Oggetto

Specificare l'oggetto o l'intestazione del Contratto.

Dati del Contratto

Note

È prevista la possibilità d'inserire delle annotazioni relative al Contratto.

Tipo Contratto

Specifica la tipologia del Contratto e può assumere i seguenti valori:

- 21** = Fitto d'immobile (si può applicare l'ISTAT)
- 22** = Fitto d'azienda (solo adeguamento ai corrispettivi)
- 23** = Affidamento di reparto (solo adeguamento ai corrispettivi)
- 24** = Leasing

Durata espressa in

La durata del Contratto può essere espressa in Mesi oppure in Anni, dipendentemente dal valore impostato in questo campo:

M = Mesi

A = Anni

Durata Contratto

Specificare la durata del Contratto, esprimendola in Mesi oppure in Anni (in genere 6 o 9 anni). In mancanza di disdetta, il Contratto può essere prorogato per la stessa durata attraverso la funzione di [Proroga](#).

Data Contratto

Indicare la data di accettazione del Contratto.

Data Stipula

Inserire la data di accettazione formale del Contratto (*firma*): il programma controlla che questa Non sia *anteriore* alla data di accettazione dello stesso.

Data Decorrenza

Ai fini della fatturazione e dell'adeguamento annuale del canone, il Contratto s'intende valido a partire dalla data impostata in questo campo: il programma controlla che questa Non sia *anteriore* alla data di accettazione.

Data Proroga

È la data da indicare ad ogni proroga del Contratto. L'impostazione di questo campo attiva il ricalcolo automatico della Data di Scadenza, in base alla Durata del Contratto.

Data Scadenza

Impostare *sempre* la Data di Scadenza: in fase d'inserimento del Contratto, questa data è proposta in automatico in base alla Durata ed è ricalcolata ad ogni variazione della Data Proroga.

Decorrenza Scadenze

Indica la data a partire dalla quale saranno prese in considerazione le Scadenze del Contratto (ISTAT/Canone e Imposta di Registro).

Inserendo **0** (*zero*) o la Data di Decorrenza del Contratto, *tutte* le Scadenze saranno prese in considerazione; mentre impostando una data posteriore a quella di Decorrenza Contratto, il controllo sulle Scadenze inizierà dalla data indicata.

Esempio: supponiamo d'inserire un Contratto già in corso con Decorrenza dal **01/01/2010**, le cui Scadenze risultano assolute fino al **21/12/2011**; se vogliamo che le Scadenze siano considerate a partire dal **01/01/2012**, è sufficiente impostare questa data nel campo Decorrenza Scadenze e quindi le Scadenze precedenti Non saranno considerate.

Stato

Indica lo Stato del Contratto e può assumere i seguenti valori:

I = Immesso

Questo valore è proposto in automatico per i Contratti con data decorrenza da 01/07/2010.

A = Registrato

Questo valore è proposto in automatico per i Contratti con data decorrenza *anteriore* a 01/07/2010.

C = Ceduto

P = Prorogato

R = Risolto

S = Risolto con pagamento contestuale del corrispettivo

Z = Chiuso

Tipologia proroga

In caso di proroga, indicarne la tipologia:

1 = proroga di un Contratto in regime ordinario

2 = proroga di un Contratto in regime di cedolare secca

3 = proroga di un Contratto misto

in cui era presente almeno un Locatore in cedolare secca e un Locatore in regime ordinario

Clausola penale volontaria

Attivare questo *check-box* solo se nel Contratto è stata prevista una clausola penale volontaria.

Subentro

Subentro

Attivare questo *check-box* se si dichiara un subentro. Dopo la stampa del Modello RLI, è automaticamente disattivato.

Data

Indicare la data del subentro.

Tipologia

Il valore di quest'indicatore specifica la tipologia di subentro:

1 = decesso di una o più parti del contratto

2 = trasferimento di uno o più diritti reali su beni immobili oggetto del contratto

3 = trasformazione della società parte del contratto

4 = fusione della società parte del contratto con altro soggetto

5 = scissione della società parte del contratto in altra società

6 = tutte le altre ipotesi

Fideiussione

Data Scadenza

Indicare la Data di Scadenza di un'eventuale fideiussione; in caso di rinnovo poi, è necessario impostare manualmente la nuova Scadenza.

Lasciare a **0** (zero) se Non è prevista la fideiussione.

GG. preavviso Scadenza

I giorni di preavviso delimitano il periodo in cui, *prima* e *dopo* la Scadenza della fideiussione, il Contratto sarà segnalato «in scadenza» nelle funzioni [Scadenzario Canoni](#) e [Alerts Scadenze Adempimenti](#).

Dati Disdetta

Mesi preavviso Locatore

Indica il numero di mesi massimo entro il quale il Locatore deve far pervenire la disdetta al Conduuttore.

Mesi preavviso Conduuttore

Indica il numero di mesi massimo entro il quale il Conduuttore deve far pervenire la disdetta al Locatore.

Disdetta operata da

Specifica il Soggetto che ha disdetto il Contratto:

1 = Locatore

2 = Conduuttore

Data

Impostare la data in cui è stata operata la disdetta del Contratto.

Note

È prevista la possibilità d'inserire delle annotazioni relative alla disdetta del Contratto.

Dati Fatturazione

Attività

Filiale

La Filiale impostata in questo campo sarà assunta in automatico in fase di emissione [Documenti per Fatturazione](#).

Assoggettato ad IVA

L'attivazione di questo *check-box* indica che il Conduuttore è assoggettato ad IVA.

Tipo Fatturazione

Il valore impostato in questo campo specifica il tipo di fatturazione adottato:

0 = Fatturazione differita

1 = Fatturazione immediata

2 = Bolle Attesa Fattura

Condizione di Pagamento

Indicare la Condizione di Pagamento da adottare in fatturazione.

Impostando **0** (*zero*), sarà assunta in automatico la Condizione di Pagamento del Conduuttore.

Canone annuo

È un dato puramente indicativo e corrisponde al canone annuo complessivo attualmente in vigore.

Gestore Contratto




Individua il Soggetto che normalmente opera sul Contratto.


Responsabile Contratto

Individua il Soggetto a cui fa capo il Gestore del Contratto.

Il **Gestore** e il **Responsabile del Contratto** sono entità previste allo scopo di definire l'**Utente** o l'**Indirizzo e-mail** a cui inviare i messaggi di *alert* per la segnalazione delle scadenze. In particolare, posto che il Codice Utente prevale sull'Indirizzo e-mail, se risulta impostato il **Codice Utente**, il programma provvede ad inviare tanti messaggi in quante sono le Ditte per le quali si presentano delle scadenze, se invece è indicato solo l'**Indirizzo e-mail**, è inviata un'unica e-mail con l'indicazione delle Ditte che presentano scadenze.

Nel caso di elaborazione per **singola Ditta**, le e-mail generate saranno una per ogni Ditta.

Cliccando sull'apposito pulsante  si attiva una *window* con l'elenco dei Gestori o Responsabili disponibili, da cui è possibile selezionare il nominativo d'interesse, cliccando sul pulsante  corrispondente. Cliccando sul pulsante  si cancella il

Gestore/Responsabile del Contratto ed infine, cliccando sul pulsante , si accede alla modifica di un Gestore/Responsabile già codificato oppure all'inserimento di un nuovo nominativo nell'[Anagrafica Interlocutori](#).

Attenzione! In fase d'inserimento di un nuovo Soggetto (Gestore o Responsabile), è assegnato in automatico il Ruolo corrispondente:

- il **Ruolo 1899** ai Gestori dei Contratti di Locazione
- il **Ruolo 1820** ai Responsabili dei Contratti di Locazione attivi

Assegnare il Codice Utente del Gestore/Responsabile ad **Utente abituale**, per ricevere gli *alerts* sotto forma di messaggi in , oppure l'**Indirizzo e-mail**, se si preferisce ricevere gli *alerts* sotto forma di e-mail.

Convalida

Impostare il tasto **Accept (F12)** per confermare l'inserimento/modifica dei dati oppure **Exit (Esc o F11)** per abbandonare l'ambiente operativo, senza confermare l'eventuale inserimento/modifica.

In caso di conferma, per accedere alla videata successiva, cliccare sul [tasto label](#) corrispondente nella parte superiore della videata, oppure impostare il tasto *page up* sulla Convalida.

In seguito alla **Convalida** dei dati, è generato il log DMI (se attivo) e definito sul Tipo Documento **CLCA** (Contratti di Locazione Attivi).

Contratti di Locazione: Manutenzione Anagrafica

Contratti di Locazione: Manutenzione Anagrafica

Manutenzione Locatori Manutenzione Locatori

I dati presenti in questa videata sono utili per la compilazione del [Modello RLI](#). Si ricordi che: in fase d'inserimento dell'Anagrafica del Contratto, in automatico è inserita con Progressivo 1 l'Anagrafica della Ditta, attivando il Codice Anagrafica di base in sostituzione di quello del Conto (Fornitore).

Accedendo in modifica, il programma visualizza in modalità *data-grid* l'elenco dei Locatori relativi al Contratto selezionato e il cursore si posiziona sul campo **Progressivo**, con possibilità per l'Utente, di tornare alla videata precedente o spostarsi a quella successiva, cliccando sul *tasto label* corrispondente oppure utilizzando i tasti *page down* e *page up*.

Per procedere alla modifica dei Locatori visualizzati, sempre posizionati sul campo **Progressivo**,



cliccare sul pulsante corrispondente alla riga d'interesse.

Per inserire un nuovo Locatore invece, impostarne manualmente il Progressivo o attivare la ricerca con il tasto **F8**.

Contratti di Locazione: Manutenzione Locatori

Contratti di Locazione: Manutenzione Locatori

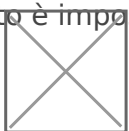
L'inserimento/manutenzione dei Locatori richiede la valorizzazione dei seguenti campi:

Conto

È possibile impostare un Conto Fornitore per utilizzare la relativa Anagrafica: in questo caso il campo successivo (Anagrafica) risulterà a **0** (zero).

Anagrafica

Se il Conto è impostato a **0** (zero) perchè non presente nel sistema informativo, cliccare sul



pulsante per accedere all'Anagrafica di base e inserire il nuovo Codice.

% Possesso

Impostare la percentuale di possesso degli immobili locati.

Assoggettamento IVA

Attivare il *check-box* nel caso il Locatore sia soggetto ad IVA.

Cessione

Normalmente è **0** (*zero*).

In caso di cessione o subentro, a livello di sezione II del Modello RLI, indicare se il soggetto è un cedente (valore **1**) oppure un cessionario (valore **2**).

Subentro

Nel caso in cui al Dichiarante (Progressivo **1**) subentri un nuovo soggetto, i dati del Dichiarante uscente devono essere spostati su una nuova Anagrafica, con un nuovo Progressivo. Sulla nuova Anagrafica del Dichiarante uscente, impostare:

- valore **2** (Uscente) nel campo **Subentro**
- % **Possesso** a **0** (*zero*), se il Dichiarante uscente non figura più nel Contratto; in quest'ultimo caso, dopo la stampa del Modello RLI di proroga, eliminare l'Anagrafica del Dichiarante uscente

I dati del nuovo Dichiarante, invece, devono essere inseriti nell'Anagrafica con **Progressivo 1** e il campo **Subentro** deve essere impostato ad **1** (Subentrato).

Il Subentro è considerato solo ai fini della **Proroga**.

È *indispensabile* che il Dichiarante abbia Progressivo 1, ai fini della corretta gestione degli adempimenti.

Soggetto non presente in atto

Questo *check-box* deve essere attivato se nel Contratto di Locazione Non sono stati indicati tutti i cointestatari dell'immobile; pertanto, in corrispondenza del Locatore non presente in atto, occorre attivare questo *check-box*.

Convalida

Impostare il tasto **Accept (F12)** per confermare l'inserimento/modifica dei dati oppure **Exit (Esc o F11)** per abbandonare l'ambiente operativo, senza confermare l'eventuale inserimento/modifica. In caso di conferma, il cursore torna sul campo **Progressivo**; per accedere alla videata successiva, cliccare sul [tasto label](#) corrispondente nella parte superiore della videata.

Manutenzione Conduttori

Manutenzione Conduttori

I dati presenti in questa videata sono utili per la compilazione del [Modello RLI](#). Si ricordi che: in fase d'inserimento dell'Anagrafica del Contratto, in automatico è inserita con Progressivo 1 l'Anagrafica del Conducente, attivando il relativo Conto in sostituzione dell'Anagrafica di base.

Accedendo in modifica, il programma visualizza in modalità *data-grid* l'elenco dei Conducenti relativi al Contratto selezionato e il cursore si posiziona sul campo **Progressivo**, con possibilità per l'Utente, di tornare alla videata precedente (tasto *page down*) o spostarsi a quella successiva (tasto *page up*), cliccando sul *tasto label* corrispondente.

Per procedere alla modifica dei Conducenti visualizzati, sempre posizionati sul campo **Progressivo**,



cliccare sul pulsante corrispondente alla riga d'interesse.

Per inserire un nuovo Conducente invece, impostarne manualmente il Progressivo o attivare la ricerca con il tasto **F8**.

Contratti di Locazione: Manutenzione Conducenti

Contratti di Locazione: Manutenzione Conducenti

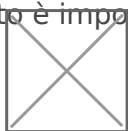
L'inserimento/manutenzione dei Conducenti richiede la valorizzazione dei seguenti campi:

Conto

È possibile impostare un Conto Cliente per utilizzare la relativa Anagrafica: in questo caso il campo successivo (Anagrafica) risulterà a **0** (zero).

Anagrafica

Se il Conto è impostato a **0** (zero) perchè non presente nel sistema informativo, cliccare sul



pulsante per accedere all'Anagrafica di base e inserire il nuovo Codice.

% Possesso

Impostare la percentuale di possesso degli immobili locati.

Assoggettamento IVA

Attivare il *check-box* nel caso il Conducente sia soggetto ad IVA.

Subentro

Nel caso in cui al Dichiarante (Progressivo **1**) subentri un nuovo soggetto, i dati del Dichiarante uscente devono essere spostati su una nuova Anagrafica, con un nuovo Progressivo. Sulla nuova Anagrafica del Dichiarante uscente, impostare:

- valore **2** (Uscente) nel campo **Subentro**
- **% Possesso a 0** (zero), se il Dichiarante uscente non figura più nel Contratto; in quest'ultimo caso, dopo la stampa del Modello RLI di proroga, eliminare l'Anagrafica del Dichiarante uscente

I dati del nuovo Dichiarante, invece, devono essere inseriti nell'Anagrafica con **Progressivo 1** e il campo **Subentro** deve essere impostato ad **1** (Subentrato).

Il Subentro è considerato solo ai fini della **Proroga**.

È indispensabile che il Dichiarante abbia Progressivo 1, ai fini della corretta gestione degli adempimenti.

Tipologia Conduttore

Normalmente deve essere impostato a **3**.

Gli altri valori ammessi sono:

1 - se il Conduttore è una cooperativa o ente senza scopo di lucro (come identificato al Libro I - Titolo II del Codice Civile) che, a sua volta, subloca l'immobile a studenti universitari e rinuncia all'aggiornamento del canone di locazione o assegnazione

2 - se il Conduttore è una persona fisica identificata mediante un codice fiscale provvisorio oppure un ente senza scopo di lucro

Convalida

Impostare il tasto **Accept (F12)** per confermare l'inserimento/modifica dei dati oppure **Exit (Esc o F11)** per abbandonare l'ambiente operativo, senza confermare l'eventuale inserimento/modifica.

In caso di conferma, il cursore torna sul campo **Progressivo**; per accedere alla videata successiva, cliccare sul [tasto label](#) corrispondente nella parte superiore della videata.

Manutenzione Adempimenti

Manutenzione Adempimenti

I dati inseriti in questa videata sono necessari per l'assolvimento di tutti gli adempimenti connessi ai Contratti di Locazione.

Dati ISTAT

L'impostazione dei campi presenti in questa sezione è prevista solo per i Contratti aventi il campo [Tipo](#) uguale a «**21 - Fitto d'immobile**».

Adeguamento Canone

È possibile specificare il tipo di adeguamento del canone:

0 - nessuno

1 - ISTAT

In questo caso l'adeguamento del canone è effettuato in base alla variazione ISTAT (solo se

Tipo Contratto è uguale a 21)

2 - ai Corrispettivi

3 - ISTAT e Corrispettivi

Permette l'adeguamento ISTAT del minimo garantito, se indicato, oppure del canone. Se il minimo garantito è presente, il programma effettua l'adeguamento su questo valore e provvede a calcolare il corrispondente rateo di canone

Tipo conguaglio corrispettivi

Il valore di questo campo determina il tipo di conguaglio da applicare ai corrispettivi:

1 - Standard

2 - Canone mensile in %

Calcolato sui corrispettivi del mese precedente, il conguaglio al minimo garantito è effettuato annualmente in fase di Adeguamento ISTAT/Canone

[Esempio](#)

3 - A Scaglioni in %

Si calcola applicando la percentuale appropriata ad ogni scaglione e sommando i vari importi fra loro per determinare il conguaglio

[Esempio](#)

4 - A Fasce a valore

Si calcola applicando il valore della fascia in cui rientrano i corrispettivi annui

[Esempio](#)

Mese di riferimento

È possibile specificare da quale Mese della [Tabella Indici ISTAT](#) prelevare la percentuale di adeguamento del canone.

Sono previsti i seguenti valori:

1 = 1° Mese precedente su 1° Anno precedente

2 = 2° Mese precedente su 1° Anno precedente

3 = 1° Mese disponibile su 1° Anno precedente

6 = 1° Mese precedente su 2° Anno precedente

7 = 2° Mese precedente su 2° Anno precedente

8 = 1° Mese disponibile su 2° Anno precedente

Adeguamento dal

Specificare da quale Anno deve iniziare l'adeguamento ISTAT: normalmente si indica il 2° Anno, ma è possibile impostare anche un Anno successivo (fino al 9°), purché rientri nella durata del Contratto. Non ha più valore in caso di proroga.

Data decorrenza

È la data a partire dalla quale inizia ad essere applicato l'adeguamento ISTAT: è calcolata in automatico dal programma, in base alla Data Decorrenza del Contratto e al valore del campo precedente (Adeguamento dal).

Prossimo adeguamento al

È la data in cui deve essere calcolato il prossimo adeguamento ISTAT. Il programma controlla che questa data non sia *anteriore* alla decorrenza ISTAT (campo precedente) e, in caso contrario,

adeguata automaticamente la data inserita a quella di decorrenza.

Adeguamento indice

Impostare la percentuale di adeguamento dell'aliquota ISTAT:

- 0** = No
- 1** = aliquota ISTAT al 75% (*ridotta*)
- 2** = aliquota ISTAT al 100% (*nessuna riduzione*)

Comunicazione adeguamento

L'attivazione di questo *check-box* abilita la stampa della Lettera di Comunicazione, che informa il Conduttore della facoltà di avvalersi dell'adeguamento ISTAT del canone da parte del Locatore.

Dati Imposta di Registro

L'impostazione dei campi presenti in questa sezione è prevista solo per i Contratti aventi il campo

[Tipo](#) uguale a «**21 - Fitto d'immobile**».

Applicazione Imposta

Può assumere i seguenti valori:

- 0** = No
- 1** = Annuale
- 2** = Unica

% di assoggettamento

Indicare la percentuale di assoggettamento all'Imposta di Registro: 1% se il Conduttore è un Soggetto IVA, altrimenti 2%.

Imposta a carico

Questo campo indica il Soggetto e a cui spetta l'Imposta di Registro e la relativa percentuale.

Sono previsti i seguenti valori:

- 1** = 50% fra Locatore e Conduttore
- 2** = 100% al Locatore
- 3** = 100% al Conduttore

F24 Elide effettuato da

Indica il Soggetto che effettua il versamento con F24 Elide:

- 1** = Locatore
- 2** = Conduttore

Modello RLI

Indica se il Modello RLI deve essere stampato oppure no.

Sono previsti i seguenti valori:

- 0** = No
- 1** = da stampare

2 = stampato

Dati RLI

Questa sezione e la successiva contengono i restanti elementi per la compilazione del [Modello RLI](#).

Eventi eccezionali

Sono previste solo due ipotesi:

1 - soggetti che, essendo legittimati, fruiscono delle agevolazioni fiscali previste da particolari disposizioni normative, emanate a seguito di calamità naturali o altri eventi eccezionali

2 - se si deve modificare il calcolo automatico delle imposte per particolari situazioni

In tutti gli altri casi, impostare **0** (zero).

Casi particolari

Quest'indicatore serve a segnalare l'esistenza di particolari fattispecie negoziali, all'interno del Contratto per il quale si presenta la richiesta di registrazione ovvero la comunicazione di un adempimento successivo.

Impostare il valore **1** se il Contratto prevede un canone diverso per una o più annualità: in questo caso, indicare negli appositi campi della videata [Assets](#) il canone annuo concordato per la 1° annualità e per quelle successive. In automatico, i canoni impostati saranno riportati nel quadro E del Modello RLI.

Impostare il valore **2** se si tratta di un Contratto di sublocazione.

Impostare il valore **3** se il Contratto prevede un canone diverso per una o più annualità e si voglia assolvere all'imposta di registro per tutte: in questo caso, indicare negli appositi campi della videata [Assets](#) il canone annuo concordato per la 1° annualità e per quelle successive. In automatico, i canoni impostati saranno riportati nel quadro E del Modello RLI.

Esenzioni

Indicare se il Contratto è esente da bollo e/o imposta di registro.

Sono previsti i seguenti valori:

1 = esente da bollo

2 = esente da bollo o anche da imposta di registro

Ufficio di

Inserire la descrizione dell'Ufficio da stampare sul Modello RLI.

Tipologia di Contratto

Selezionare dalla finestra dell'*help in linea* (tasto **F10**) il codice che identifica la tipologia del

Contratto. È un dato obbligatorio in caso di registrazione.

Tipo di Garanzia e/o PAC

Se il Contratto è assistito da garanzia, impostare:

- 1** = in caso di fideiussione prestata da terzi
- 2** = in caso di garanzia di terzi, diversa dalla fideiussione
- 3** = nel caso di registrazione del contratto di locazione di terreni agricoli e dei diritti all'aiuto comunitario in favore dell'agricoltura (PAC)
- 4** = nel caso di registrazione del contratto di locazione di terreni agricoli e dei diritti all'aiuto comunitario in favore dell'agricoltura (PAC), con garanzia di terzi

Garanzia soggetta a IVA

Attivare questo *check-box* se la garanzia rientra nell'ambito di applicazione dell'IVA.

Modello CDC

Indica se il Modello CDC deve essere stampato oppure no.

Sono previsti i seguenti valori:

- 0** = No
- 1** = da stampare
- 2** = stampato

Per gli adempimenti successivi alla registrazione, qualora non siano stati comunicati i dati del fabbricato oppure ci siano state delle variazioni, per stampare nuovamente i dati dei fabbricati, impostare ad **1** questo indicatore.

Adempimenti successivi

In questa sezione devono essere riportati gli estremi di registrazione attribuiti dall'Agenzia delle Entrate, dopo la presentazione del Modello RLI, per la stampa del Modello CDC:

- **Codice Ufficio**
- **Anno**
- **Serie**
Generalmente è 03.
- **Numero**
- **Sottonumero**

Convalida

Impostare il tasto **Accept (F12)** per confermare l'inserimento/modifica dei dati oppure **Exit (Esc o F11)** per abbandonare l'ambiente operativo, senza confermare l'eventuale inserimento/modifica.

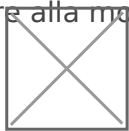
Contratti di Locazione: Manutenzione Adempimenti

Contratti di Locazione: Manutenzione Adempimenti

Manutenzione Servizi Manutenzione Servizi

Accedendo in modifica, il programma visualizza in modalità *data-grid* l'elenco dei Servizi relativi al Contratto selezionato e il cursore si posiziona sul campo **Servizio**, con possibilità per l'Utente, di tornare alla videata precedente o spostarsi a quella successiva, cliccando sul *tasto label* corrispondente oppure utilizzando i tasti *page up* e *page down*.

Per procedere alla modifica dei Servizi visualizzati, sempre posizionati sul campo **Servizio**, cliccare



sul pulsante corrispondente alla riga d'interesse.

In fase d'accesso a questa videata, se sul Contratto Non sono presenti i Servizi, il programma è stato implementato per proporre in automatico quelli compatibili con il tipo di Contratto.

Per inserire un nuovo Servizio, impostarne manualmente il Codice o attivare la ricerca con i tasti funzionali.

In corrispondenza del campo **Servizio** infatti, sono attivi i seguenti tasti funzione:

- F1** - ricerca Servizio per Descrizione
- F2** - ricerca Servizio per Gruppo/Sottogruppo
- F8** - ricerca Servizio per Codice
- F9** - per accedere alla Manutenzione Servizi

I Servizi devono essere *sempre* codificati come Articoli di Magazzino e devono avere il campo Identity uguale a **21 - Servizi**.

Contratti di Locazione: Manutenzione Servizi

Contratti di Locazione: Manutenzione Servizi

L'inserimento/manutenzione dei Servizi richiede la valorizzazione dei seguenti campi:

Note interne - Note esterne

È possibile inserire delle note a valenza interna e/o esterna.

Centro di Ricavo

Indicare il Centro di Ricavo solo se diverso da quello solitamente gestito.

Lasciando a **0** (*zero*) questo campo, il Centro di Ricavo sarà assunto dall'Articolo, se presente, altrimenti dal Deposito o dalla Filiale.

Dati Fatturazione

Frequenza fatturazione

Indica la frequenza da adottare per l'emissione della Fattura.

Sono ammessi i seguenti valori:

- 1 = annuale
- 2 = semestrale
- 3 = quadrimestrale
- 4 = trimestrale
- 6 = bimestrale
- 12 = mensile

Impostare **0** (zero) per non specificare alcuna frequenza di fatturazione.

Modalità di fatturazione

Sono previsti i seguenti valori:

0 = Anticipata

la Fattura sarà emessa all'*inizio* del Periodo da fatturare

1 = Posticipata

la Fattura sarà emessa alla *fine* del Periodo da fatturare

Decorrenza

Ai fini della Fatturazione, il Servizio s'intende valido a partire dalla data impostata in questo campo.

Normalmente questa Data coincide con la [Data Decorrenza](#) indicata sull'Anagrafica del Contratto (1^o videata).

Periodo fatturato dal

In fase d'inserimento di un nuovo Contratto, impostare **0** (zero) affinché il programma assuma in automatico la Data di Decorrenza.

Se invece il Contratto è già in essere al momento dell'inserimento, impostare la data d'inizio dell'ultima fatturazione effettuata.

Periodo fatturato al

In fase d'inserimento di un nuovo Contratto impostare **0** (zero), altrimenti, se il Contratto è già in essere, indicare la data di fine periodo dell'ultima fatturazione effettuata.

Ultima Fatturazione

Se la [Modalità di fatturazione](#) è *anticipata*, la data da impostare coincide con quella di [Ultimo periodo fatturato dal](#).

Se invece, la [Modalità di fatturazione](#) è *posticipata*, la data da impostare coincide con quella di [Ultimo periodo fatturato al](#).

Periodo da Fatturare dal

In fase d'inserimento di un nuovo Contratto impostare **0** (zero); altrimenti, se il Contratto è già in essere, impostare la data della prossima fatturazione.

Importo

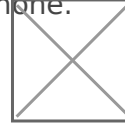
L'importo inserito si riferisce al Canone fatturato in base alla [Frequenza fatturazione](#).

L'impostazione di questo campo è richiesta solo per i Servizi di Tipo «**0 - Canone**»; in tutti gli altri casi lasciare a **0** (zero) l'Importo.

Esempio: Se la Frequenza fatturazione è impostata a «**4 - trimestrale**» e il Canone annuo è **6.000 €**, inserire in questo campo **1.500 €**, che corrisponde ad un quarto del Canone annuo.

Fatturazione separata

Solo per i Servizi di [Tipo](#) Costi accessori (valore **31**), l'attivazione di questo *check-box* comporta l'emissione di un Documento separato rispetto a quello del Canone.



Cliccando con il tasto sinistro del *mouse* sull'apposito pulsante, si accede alla Manutenzione dei Canoni versati per Anno. Questi dati servono al Conguaglio dei Corrispettivi e, in mancanza di essi, il Conguaglio è effettuato calcolando l'Importo versato sulla base dell'Importo del Canone sul Servizio.

Window Manutenzione Canoni Annuì

Window Manutenzione Canoni Annuì

Adeguamento ai Corrispettivi

Questa sezione è gestita solo se il campo [Adeguamento Canone](#) dell'Anagrafica è impostato a «**2 - Corrispettivi**».

% incremento 1° - 9° anno

Impostare l'aliquota di adeguamento dei corrispettivi. Se il Contratto prevede aliquote diverse per anno, impostare l'aliquota opportuna in corrispondenza di ciascun anno.

Esempio: Se è prevista una % d'incremento pari all'**1%** per il 1° e il 2° anno, poi il **2%** a partire dal 3° anno, è sufficiente impostare **1** sul **1° anno** e **2** sul **3° anno**, perchè in automatico il programma provvede, quando trova **0** (zero), ad applicare la % d'incremento valida immediatamente precedente.

Mese ultimo conguaglio

In questo campo è visualizzato il Mese in cui è stato effettuato l'ultimo Conguaglio del Canone ai Corrispettivi, utilizzando l'[apposita funzione](#).

Canone annuo minimo

Se previsto dal Contratto, in questo campo è possibile indicare il Canone minimo al di sotto del quale NON può esserci l'adeguamento.

Importo Corrispettivi

Impostare *annualmente* l'importo dei corrispettivi sui quali calcolare il Canone.

Canone Annuo

Questa sezione è gestita solo se il campo [Adeguamento Canone](#) dell'Anagrafica è impostato a «**1 - ISTAT**».

Canone 1° - 9° anno

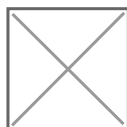
Impostare il Canone annuo. Se il Contratto prevede Canoni diversi per anno, impostare il Canone richiesto in corrispondenza di ciascun anno.

Esempio: Se è previsto un Canone di **1.000 €** per il 1° e il 2° anno, poi di **3.000 €** a partire dal 3° anno, è sufficiente impostare **1.000** sul **1° anno** e **3.000** sul **3° anno**, perchè in automatico il programma provvede, quando trova **0** (zero), ad applicare il Canone valido immediatamente precedente.

Convalida

Impostare il tasto **Accept (F12)** per confermare l'inserimento/modifica dei dati oppure **Exit (Esc o F11)** per abbandonare l'ambiente operativo, senza confermare l'eventuale inserimento/modifica. In caso di conferma, il cursore torna sul campo **Servizio**; per accedere alla videata successiva, cliccare sul [tasto label](#) corrispondente nella parte superiore della videata.

Corrispettivi a Conguaglio Mensile



Importo

Non viene considerato, impostarlo a **0** (zero).

Canone minimo annuo

In questo campo è possibile indicare il valore del Canone minimo garantito: questo valore, se impostato, sarà automaticamente adeguato in fase di [Adeguamento ISTAT](#). Inoltre, se il Canone versato in acconto è *minore* del Canone minimo, in fase di [Conguaglio Canone](#), sarà conguagliata la differenza tra i due valori per l'adeguamento al minimo.

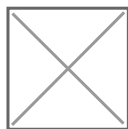
Aliquota conguaglio

Aliquota utilizzata per effettuare il Conguaglio mensile in fase di emissione [Documenti per Fatturazione](#).

Corrispettivi mensili

Impostare il valore dei Corrispettivi mensili in corrispondenza dei Mesi di Fatturazione previsti in base alla Frequenza. In fase di emissione [Documenti per Fatturazione](#), al Mese di Fatturazione sarà applicata l'aliquota conguaglio.

Corrispettivi Conguaglio a Scaglioni



Mese ultimo conguaglio

Canone minimo annuo

In questo campo è possibile indicare il valore del Canone minimo garantito: questo valore, se impostato, sarà automaticamente adeguato in fase di [Adeguamento ISTAT](#) e assunto come base per il calcolo del Canone riportato nel campo Importo (sezione Dati Fatturazione).

Importo Corrispettivi

Indicare l'Importo dei Corrispettivi al 31/12, da utilizzare per il Conguaglio annuale.

% Scaglione

Scaglione da

È calcolato automaticamente dal programma, aggiungendo 1 centesimo allo scaglione precedente.

Scaglione a

Limite dello scaglione.

Ad ogni scaglione sarà applicata l'aliquota corrispondente e il Conguaglio sarà determinato dalla somma dei vari adeguamenti.

Esempio: come riportato nell'immagine precedente, sul valore di 18.000.000 € di Corrispettivi al 31/12, il Conguaglio si applicherà nel seguente modo:

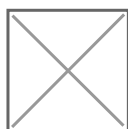
1° scaglione 0,00% sui primi 10.000.000 € (risultato 0)

2° scaglione 2,50% sui 5.000.000 € dati dalla differenza tra 10.000.000 € e 15.000.000 € (risultato 125.000 €)

3° scaglione 2,75% sui 3.000.000 € dati dalla differenza tra 15.000.000 € e 18.000.000 € (risultato 82.500 €)

per un totale di 207.500 €

Corrispettivi Conguaglio a Fasce



Mese ultimo conguaglio

Canone minimo annuo

In questo campo è possibile indicare il valore del Canone minimo garantito: questo valore, se impostato, sarà automaticamente adeguato in fase di [Adeguamento ISTAT](#) e assunto come base per il calcolo del Canone riportato nel campo Importo (sezione Dati Fatturazione).

Importo Corrispettivi

Indicare l'Importo dei Corrispettivi al 31/12, da utilizzare per il Conguaglio annuale.

Valore conguaglio

Fascia Corrispettivi

Fascia a cui si applica il Valore conguaglio corrispondente.

Il Conguaglio si calcola applicando il Valore conguaglio corrispondente alla Fascia in cui rientrano i Corrispettivi al 31/12.

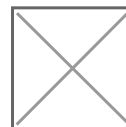
Esempio: come riportato nell'immagine precedente, sul valore di 18.000.000 € di Corrispettivi al 31/12, il Conguaglio si applicherà nel seguente modo:

3° fascia 24.000 € fino a 20.000.000 €

Manutenzione Assets Manutenzione Assets

I dati presenti in questa videata sono utili per la compilazione del [Modello RLI](#).

Accedendo in modifica, il programma visualizza, nella parte centrale della videata, l'elenco dei **Servizi** relativi al Contratto selezionato (di Tipo Canone) e, nella parte inferiore, gli **Immobili** relativi al Servizio riportato in giallo.



Per procedere alla modifica degli Immobili visualizzati, cliccare sul pulsante

corrispondente alla riga d'interesse, nella parte inferiore della videata.

Per richiamare in modifica un Immobile relativo ad un altro Servizio visualizzato, cliccare sul

pulsante  corrispondente al Servizio d'interesse, nella parte centrale della videata, quindi

sul pulsante  corrispondente all'Immobile.

L'inserimento o la modifica degli Immobili si realizza nella seguente *window*:

Contratti di Locazione: Manutenzione Assets

Contratti di Locazione: Manutenzione Assets

Tipologia

Specificare se Via, Piazza, Corso o altro.

Indirizzo

Indicare solo il nome della strada, piazza o corso, senza il numero civico.

Numero civico

Tipo Immobile

Indicare:

- 1** = se immobile principale
- 2** = se pertinenza locata con l'immobile principale
- 3** = se pertinenza locata separatamente dall'immobile principale

Categoria Immobile

Indicare la Categoria dell'Immobile, desunta dal Contratto (ad esempio A03).

Rendita catastale

Indicare la Rendita catastale, anche se presunta.

Canone - Canone 2A... 9A

Indicare il Canone annuo del Contratto e quelli, eventualmente diversi dal primo, previsti per gli anni successivi (fino al 9°). Gli importi dei Canoni, dal 2° al 9° anno successivo, saranno riportati in automatico sul Quadro E del Modello RLI.

Convalida

Completato l'inserimento o la modifica dell'Immobile, è possibile convalidare con **Accept (F12)** oppure tornare alla videata principale, senza confermare l'operazione, impostando **Exit (Esc o**

F11). Per eliminare l'Immobile selezionato, è sufficiente cliccare sull'apposito pulsante .

Revisione #3

Creato 30 giugno 2018 16:25:16 da Giuseppe Anelli

Aggiornato 23 gennaio 2026 08:50:14 da Elena Saracino