

EXPERT Locazioni Immobiliari

Guida all'uso



software per l'edilizia
e lo studio professionale del futuro

Il programma EXPERT Locazioni Immobiliari e l'allegata Guida all'Uso sono protetti dalle leggi relative alla tutela dei programmi per elaboratore.

Con l'acquisto della licenza del programma EXPERT Locazioni Immobiliari, la società Geo Network s.r.l., produttrice e proprietaria del programma, concede all'utente finale il diritto di utilizzare una copia della specifica versione a condizione che il programma sia installato su un solo computer, salva la possibilità di effettuare più installazioni acquistando una chiave hardware. L'installazione e l'utilizzo contemporaneo su più computer sono, invece, consentiti esclusivamente previo acquisto di licenze aggiuntive.

Ogni duplicazione del programma è vietata senza la previa autorizzazione di Geo Network. Inoltre l'utente non può, in ogni caso, riprodurre il Manuale o qualunque altro materiale scritto di accompagnamento al software, o convertire, decodificare, decompilare o disassemblare il programma. Resta inoltre inteso che l'utente non potrà dare in locazione o leasing il programma senza la previa autorizzazione di Geo Network.

Geo Network garantisce che il programma funzionerà in sostanziale conformità con il manuale ed il materiale scritto di accompagnamento al prodotto. Non garantisce, comunque, il funzionamento del software nel caso in cui vi fossero evoluzioni dei componenti hardware e software, quali, ad esempio, i sistemi operativi

Geo Network garantisce, altresì, per un periodo di 12 mesi dalla data di acquisto, che ogni hardware annesso al software, quale, ad esempio, l'eventuale chiave hardware, sarà privo di difetti di materiale e di fabbricazione sotto uso e servizio normali. Qualora la suddetta chiave dovesse presentare segni di manomissione o risultasse utilizzata in maniera anormale, l'utente potrà richiederne la sostituzione, a titolo oneroso, nonostante la chiave fosse ancora in garanzia, previa restituzione della chiave in suo possesso.

Geo Network non garantisce il funzionamento della chiave hardware in conseguenza di eventuali evoluzioni dei componenti hardware quali, ad esempio, porte parallele o porte USB. In questo caso l'utente dovrà acquistare, qualora sia disponibile, una nuova chiave, procedendo, però, alla restituzione della vecchia chiave in suo possesso.

La responsabilità della società Geo Network ed i rimedi esclusivi dell'utente saranno, a discrezione di Geo Network: (a) la restituzione del prezzo pagato o (b) la riparazione o la sostituzione del software o dell'hardware che non rientrano nella garanzia di cui sopra, purché siano restituiti alla società Geo Network con una copia della fattura di acquisto. La presente garanzia viene meno qualora il vizio del software o dell'hardware derivi da incidente, uso inidoneo od erronea applicazione. Ogni software sostitutivo sarà garantito per il rimanente periodo della garanzia originaria.

Geo Network non riconosce alcun'altra garanzia, espressa o implicita, comprese tra le altre, la garanzia di commerciabilità ed idoneità per un fine particolare, relativamente al software, al materiale scritto di accompagnamento ed ad ogni hardware annesso. In nessun caso la società Geo Network sarà responsabile per i danni (inclusi, senza limitazioni, il danno per perdita o mancato guadagno, interruzione dell'attività, perdita di informazioni o altre perdite economiche) derivanti dall'uso del prodotto, anche nel caso in cui Geo Network sia stata avvertita della responsabilità di tali danni. In ogni caso la responsabilità della società Geo Network ai sensi della presente licenza sarà limitata ad un importo corrispondente a quello effettivamente pagato per il software. L'acquirente è pertanto l'unico responsabile della scelta, dell'installazione e dell'utilizzo del programma, nonché dei risultati ottenuti. Geo Network non garantisce che i risultati ottenuti dall'uso del programma stesso soddisfino le esigenze dell'acquirente e non si assume alcuna responsabilità per eventuali danni causati dall'uso proprio o improprio del programma.

SERVIZIO DI ASSISTENZA TECNICA: L'Assistenza Tecnica è fornita gratuitamente esclusivamente ai possessori dell'ultima versione del programma. Il Servizio viene fornito tutti i giorni, dal lunedì al venerdì, dalle 14.30 alle 18.00 (salvo periodi di fiere, convegni o ferie). (Tel. 0187/629.894 e-mail: assistenza@geonetwork.it).

Sommario

Capitolo I	Servizio clienti e documentazione	8
1	Documentazione disponibile	8
2	Utilizzo della guida in linea	8
	Richiamare la guida in linea di EXPERT Locazioni Immobiliari	8
	Cercare informazioni nella guida in linea	9
3	Ulteriori ausili e supporto su EXPERT Locazioni Immobiliari	9
4	Aggiornamenti	10
Capitolo II	Introduzione, installazione e primi passi	12
1	Caratteristiche del prodotto	12
2	Requisiti hardware e software	14
3	Registrazione licenza d'uso	15
Capitolo III	Concetti di base	17
1	Tipologie di pratica	17
2	La pratica	17
3	La struttura della pratica	18
	Dati generali	19
	Canoni variabili	22
	Locatori e Conduttori	23
	Cedolare secca	25
	Dati catastali	26
	Cronologia adempimenti	27
	Stipula del contratto (unica soluzione)	28
	Stipula del contratto (annuale, prima annualità)	31
	Stipula del contratto (annuale, annualità successive)	31
	Proroga del contratto (unica soluzione)	33
	Proroga del contratto (annuale, prima annualità)	34
	Proroga del contratto (annuale, annualità successive)	35

Cessione del contratto senza corrispettivo	35
Cessione del contratto con corrispettivo	36
Risoluzione del contratto	38
Conguaglio di imposta	38
Subentro	38
Risoluzione del contratto con corrispettivo	40
Ricevute telematiche adempimento	41
Compilazione variabili	42
Contratto di locazione	42
Documentazione allegata	44
4 Scadenzario pratiche	45
5 Denuncia cumulativa fondi rustici	46

Capitolo IV L'interfaccia utente 51

1 Le operazioni	51
2 Creazione di una nuova pratica	51
3 Apertura di una pratica esistente	52
4 Salvataggio di una pratica	53
5 Taglia	54
6 Copia	55
7 Incolla	55
8 La multiselezione	56
9 Inserimento delle voci	56
Appendi	57
Inserisci	57
10 Elimina	58
11 Duplica	59
12 Sposta su e Sposta giù	59
13 Uscita dall'applicazione	60

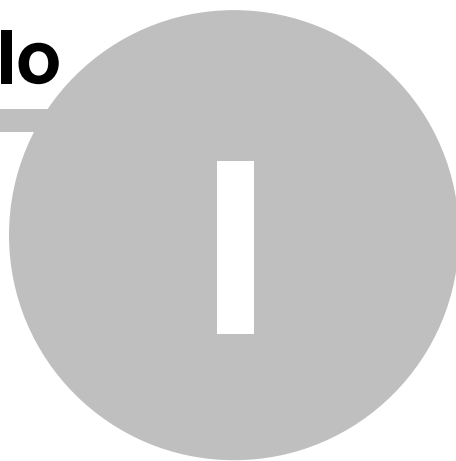
Capitolo V Operazioni 62

1 Calcolo convenienza "cedolare secca"	62
2 Registrazione telematica del contratto (RLI)	63

3	Inserisci scadenza in agenda di Nova Studio Tecnico	65
4	Importazione dati da altra pratica	66
5	Importazione dati da DE.A.S.	67
6	Importazione dati da NOVA Studio Tecnico	68
7	Importazione dati da visura catastale	69
Capitolo VI Stampe		71
1	Contratto di locazione	71
	Impostazioni di stampa per MS Word (formato A3)	74
	Elenco delle variabili	74
2	Modello RLI	77
3	Modello F24 ELIDE	79
4	Modello RR	81
5	Comunicazione di ospitalità cittadino straniero	83
6	Composizione documenti	85
	Comunicazione cedolare secca	85
	Informativa relativa al trattamento dei dati personali	86
	Comunicazione aggiornamento ISTAT	86
	Comunicazione Aggiornamento ISTAT e registrazione del contratto	
	Delega per la registrazione del contratto	88
	Risoluzione anticipata del contratto di locazione	89
	Elenco delle variabili	90
7	Calcolo imposte	96
8	Esporta calcolo imposte	96
9	Brogliaccio immobili	98
10	Esporta brogliaccio immobili (formato XLS)	98
11	Modulistica pregressa	99
	Modello 69	99
	Modello F23	101
	Comunicazione dati catastali	103
	Comunicazione di cessione del fabbricato	104
	Denuncia di contratto verbale di locazione	107

Capitolo VII	Altre funzioni	110
1	Console ricevute telematiche	110
2	Diagnostico impostazioni telematiche	112
3	Impostazioni generali	114
4	Modifica contratti	115
5	Modifica testi base	116
6	Tabelle di sistema	117
7	Tabella delegati/intermediari	121
8	Database browser	125
9	Informazioni di sistema	126
10	Ricerca aggiornamenti su internet	127
11	Ticket di assistenza tecnica	128

Capitolo



1 Servizio clienti e documentazione

1.1 Documentazione disponibile

La documentazione di *EXPERT Locazioni Immobiliari* è così composta:

- **Help in linea.** L'help in linea è la fonte di maggiori informazioni per lo studio e il lavoro con *EXPERT Locazioni Immobiliari*.
- **Manuale.**

1.2 Utilizzo della guida in linea

La guida in linea è la fonte di maggiori informazioni per lo studio e il lavoro con *EXPERT Locazioni Immobiliari*. È possibile trovare informazioni dettagliate sull'utilizzo di *EXPERT Locazioni Immobiliari*. Utilizzare il riquadro sinistro della guida per cercare le informazioni desiderate. Le schede nella parte alta del riquadro sinistro offrono diverse possibilità di ricerca per il tema desiderato. Nel riquadro di destra vengono mostrati i temi selezionati.

[Richiamare la guida in linea](#)

Sono disponibili diverse possibilità per richiamare la guida in linea di *EXPERT Locazioni Immobiliari*.

[Cercare informazioni nella guida in linea](#)

Sono disponibili tre possibilità di ricerca (tre schede) nel riquadro sinistro della finestra della guida per cercare le informazioni oppure i testi desiderati.

1.2.1 Richiamare la guida in linea di EXPERT Locazioni Immobiliari

Sono disponibili diverse possibilità per richiamare la guida in linea:

- La guida di *EXPERT Locazioni Immobiliari* può essere richiamata contestualmente alla funzione in uso. È sufficiente premere il tasto F1 per ottenere le informazioni sulla funzione che si sta

utilizzando.

- Per ottenere informazioni su una funzione non attiva è possibile avviare la funzione dal menu "? | Help ...".

1.2.2 Cercare informazioni nella guida in linea

Sono disponibili due possibilità di ricerca nel riquadro sinistro della finestra della guida per cercare le informazioni oppure i testi desiderati.

Scheda Sommario

Utilizzare la scheda **Sommario**, per consultare i paragrafi strutturati in categorie. Questa modalità consente di consultare la guida come un manuale capitolo per capitolo.

Scheda Indice

Utilizzare la scheda **Indice** per ottenere un elenco di argomenti ordinati alfabeticamente. Questa modalità consente di utilizzare la guida come un'opera di consultazione. Immettere quindi la parola o la funzione cercata, o sfogliare la lista.

1.3 Ulteriori ausili e supporto su EXPERT Locazioni Immobiliari

È disponibile un servizio di assistenza tecnica gratuito (per i possessori dell'ultima versione del software) tramite il quale potrete contattare i nostri tecnici per la risoluzione di eventuali problemi o per fornire suggerimenti per migliorie al programma, che saranno sempre esaminati con cura.

Il servizio è attivo dal Lunedì al Venerdì dalle ore 9:00 alle 12:30 e dalle ore 14:00 alle 18:00 (salvo periodi di ferie, convegni o fiere).

Per accedere al servizio consigliamo di inviare l'esatta descrizione del problema incontrato o del suggerimento da sottoporre:

via fax (al numero 0187.627.172)

via e-mail (all'indirizzo assistenza@geonetwork.it)

tramite il sito <http://www.geonetwork.it/supporto/>

tramite il [Ticket di assistenza tecnica](#)

indicando un numero di fax o una e-mail a cui inviare la risposta.

Per problemi urgenti è possibile telefonare direttamente al numero telefonico 0187.629.894 (nei giorni feriali dalle ore 9:00 alle ore 12:30 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00).

Trattandosi di un servizio gratuito, gli addetti all'assistenza tecnica possono solamente ricevere telefonate ma non richiamare l'utente.

Al fine di poter operare il più rapidamente possibile, si consiglia di chiamare da un apparecchio telefonico situato vicino ad un computer su cui sia installato EXPERT Locazioni Immobiliari.

In ogni caso è sempre preferibile anticipare il problema tramite fax o posta elettronica.

1.4 Aggiornamenti

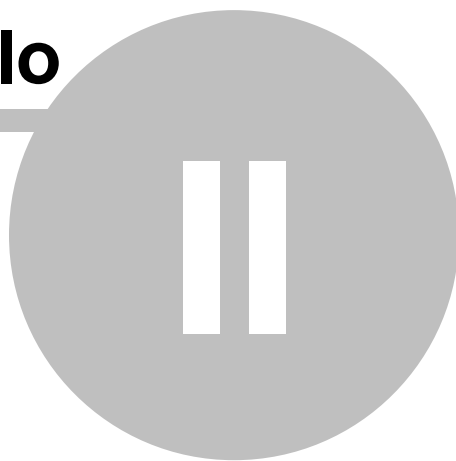
Tutti i programmi Geo Network srl sono costantemente seguiti dai nostri sviluppatori ed aggiornati nel più breve tempo possibile in base ai suggerimenti ricevuti, agli sviluppi tecnici e alle modifiche normative introdotte.

Gli aggiornamenti che introducono piccoli miglioramenti o correzioni di eventuali problemi (denominati service pack) sono gratuiti e forniti dietro il solo rimborso forfetario delle spese.

E' possibile prelevare direttamente i service pack dal nostro sito www.geonetwork.it senza alcuna spesa.

Consigliamo di verificare periodicamente la presenza di nuovi service pack nella pagina Aggiornamenti del sito. Inoltre, è disponibile la comoda funzione di [AutoUpdate](#) (*Strumenti | Ricerca aggiornamenti su internet...*)

Capitolo



2 Introduzione, installazione e primi passi

2.1 Caratteristiche del prodotto

EXPERT Locazioni Immobiliari è il nuovo software Geo Network dedicato alla gestione di tutti gli adempimenti relativi ai contratti di locazione, anche sottoposti al regime della cedolare secca.

Principali funzionalità di *EXPERT Locazioni Immobiliari*:

- Stesura del contratto di locazione
- Calcolo dell'imposta di registro
- Calcolo dell'imposta di bollo
- Calcolo dei tributi speciali per diritti di copia
- Calcolo delle eventuali sanzioni e degli interessi per ravedimento operoso
- Calcolo della convenienza della scelta dell'opzione per la cedolare secca
- Gestione dei contratti sottoposti a regime I.V.A., ad esenzione completa delle imposte e ad esenzione dell'imposta di bollo
- Predisposizione di tutti i documenti per la registrazione cartacea del contratto
- Esportazione file per la registrazione telematica del contratto
- Scadenario degli adempimenti (versamenti annuali, proroghe ecc.)

Funzioni telematiche integrate

EXPERT Locazioni Immobiliari permette di effettuare tutte le operazioni previste per la presentazione telematica del contratto e per gli adempimenti successivi. In particolare, direttamente dall'interno di *EXPERT Locazioni Immobiliari*, senza utilizzare Desktop Telematico o accedere al sito Entratel è possibile, con un semplice click:

- Validare il file .rli con l'ultima versione del modulo di controllo ministeriale
- Autenticare il file .dcm prodotto dalla validazione

- Trasmettere il file .ccf prodotto dall'autenticazione all'Agenzia delle Entrate
- Scaricare, decodificare e salvare in formato PDF le ricevute emesse dall'Agenzia delle Entrate
- Memorizzare le ricevute all'interno della pratica

Principali stampe effettuate da *EXPERT Locazioni Immobiliari*:

- Stampa del contratto di locazione in formato PDF, RTF, Microsoft Word e Open Office
- Modello RLI (richiesta registrazione e adempimenti successivi)
- Modello F24 ELIDE (modello di pagamento unificato)
- Modello RR (richiesta di registrazione)
- Modello CDC (comunicazione dati catastali)
- Comunicazione di cessione del fabbricato
- Modello 69 (richiesta di registrazione per comodato d'uso gratuito)
- Modello F23 (modello di pagamento delle imposte per comodato d'uso gratuito)
- Denuncia di contratto verbale di locazione
- Comunicazione esercizio dell'opzione cedolare secca
- Informativa relativa al trattamento dei dati personali
- Comunicazione aggiornamento ISTAT
- Delega per la registrazione del contratto

Principali tipologie di contratto gestite da *EXPERT Locazioni Immobiliari*:

- Locazione ad uso abitativo
- Locazione ad uso abitativo agevolata
- Locazione ad uso abitativo di natura transitoria
- Locazione ad uso abitativo di natura transitoria per studenti
- Locazione di posto auto o box
- Locazione di altri immobili ad uso diverso dall'abitativo
- Locazione per finalità turistiche
- Locazione di immobile strumentale
- Affitto di fondo rustico
- Comodato d'uso gratuito

EXPERT Locazioni Immobiliari consente, inoltre, la gestione completa e la memorizzazione di tutti gli adempimenti fiscali relativi al contratto di locazione:

- Stipula del contratto, con versamento delle imposte in unica soluzione
- Stipula del contratto, con versamento della prima annualità
- Stipula del contratto, versamento delle annualità successive
- Proroga del contratto, con versamento delle imposte in unica soluzione
- Proroga del contratto, con versamento della prima annualità
- Proroga del contratto, versamento delle annualità successive
- Cessione del contratto senza corrispettivo
- Cessione del contratto con corrispettivo
- Risoluzione del contratto
- Conguaglio di imposta
- Subentro
- Risoluzione del contratto con corrispettivo

Altre funzionalità di *EXPERT Locazioni Immobiliari*:

- Possibilità di personalizzare o creare nuovi modelli di contratto
- Calcolo adeguamento annuale ISTAT del canone di locazione
- Gestione dei canoni variabili per una o più annualità
- Memorizzazione di tutti i documenti prodotti (e di eventuali altri allegati in qualsiasi formato) all'interno della pratica
- Importazione dati da visura catastale in formato PDF
- Importazione dati da DE.A.S.
- Importazione dati da NOVA Studio Tecnico

2.2 Requisiti hardware e software

Per poter utilizzare *EXPERT Locazioni Immobiliari* è necessario disporre di un sistema operativo Windows a 32/64 bit (Windows 95, 98, Me, NT 4.0 o successivi, 2000, 2003 , Xp, Vista, 7, 8 o 10).

Per una corretta visualizzazione è necessario utilizzare risoluzioni video a partire da 1024x768.

2.3 Registrazione licenza d'uso

Al primo avvio di *EXPERT Locazioni Immobiliari* è necessario procedere alla registrazione della licenza d'uso e all'abilitazione del programma (on line o telefonicamente), dopo aver riempito tutti i campi della finestra di *Registrazione della Licenza d'uso*

Registrazione della Licenza d'uso

Licenza numero:


Intestatario della licenza:

Indirizzo: Numero civico:

Città: C.A.P.:

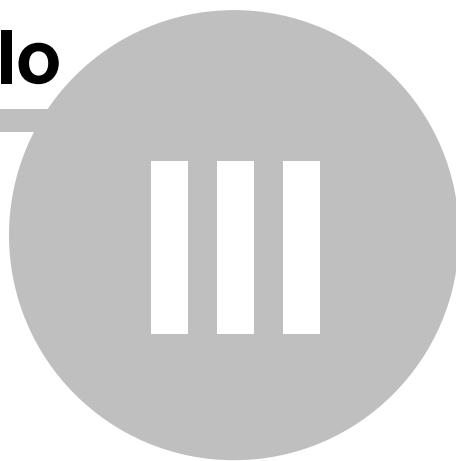
Codice fiscale: Partita IVA:

Telefono: Fax: e-mail:

 ☐ Abilitazione on line (richiede connessione ad internet)
☐ Abilitazione telefonica

Registrazione licenza d'uso

Capitolo



3 Concetti di base

3.1 Tipologie di pratica

Le tipologie di pratica gestite da *EXPERT Locazioni Immobiliari* sono le seguenti:

- Locazione ad uso abitativo
- Locazione ad uso abitativo (agevolata)
- Locazione ad uso abitativo (di natura transitoria)
- Locazione ad uso abitativo (di natura transitoria per studenti)
- Locazione per finalità turistiche
- Locazione di posto auto o autorimessa
- Locazione di immobile strumentale
- Locazione di immobile non abitativo
- Affitto di fondo rustico
- Comodato d'uso gratuito

Tale suddivisione ricalca fedelmente le tipologie di pratica previste per la registrazione telematica dei contratti. La selezione di una tipologia al momento della creazione della pratica, predispone il software affinché i calcoli delle imposte vengano effettuati correttamente.

Una volta creata la pratica è comunque possibile personalizzare completamente il modello di contratto dalla pagina [Contratto di locazione](#) scegliendone uno alternativo.

3.2 La pratica

Grazie alla tecnologia di compressione dei dati inserita nel programma, una pratica di *EXPERT Locazioni Immobiliari* è costituita da un file compresso con estensione *.XP2*.

Una pratica di *EXPERT Locazioni Immobiliari* può essere gestita alla stregua di un normale elaboratore di testi o foglio elettronico. Sono infatti disponibili i comandi:

- Apri
- Nuovo
- Salva
- Salva con nome

Al momento dell'apertura di una pratica il programma crea automaticamente un file di *sicurezza* con estensione *~XP*.

Nel caso si siano erroneamente salvate le modifiche sarà possibile tornare alla pratica originaria utilizzando il file di sicurezza.

3.3 La struttura della pratica

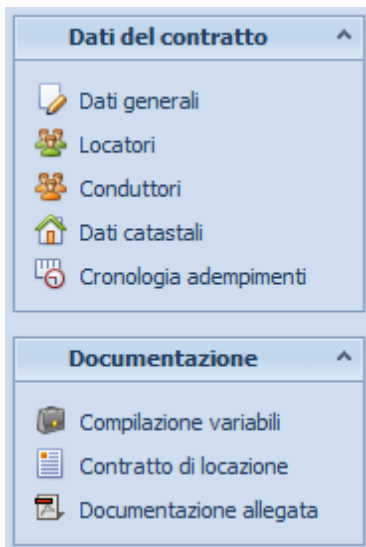
I documenti di *EXPERT Locazioni Immobiliari* sono suddivisi in due sezioni alle quali sono associate diverse pagine:

Dati del contratto

- [Dati generali](#)
- [Locatori](#)
- [Conduttori](#)
- [Dati catastali](#)
- [Cronologia adempimenti](#)

Documentazione

- [Contratto di locazione](#)
- [Documentazione allegata](#)
- [Compilazione variabili](#)



3.3.1 Dati generali

Da questa pagina è possibile definire i dati generali del contratto, gli estremi di registrazione del contratto e l'ubicazione dell'immobile.

EXPERT Locazioni Immobiliari permette di gestire le seguenti tipologie di contratto:

- LOCAZIONE AD USO ABITATIVO
- LOCAZIONE AD USO ABITATIVO AGEVOLATA
- LOCAZIONE AD USO ABITATIVO DI NATURA TRANSITORIA
- LOCAZIONE AD USO ABITATIVO DI NATURA TRANSITORIA PER STUDENTI
- LOCAZIONE DI POSTO AUTO O BOX
- LOCAZIONE PER FINALITÀ TURISTICHE
- LOCAZIONE AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO
- LOCAZIONE DI IMMOBILE STRUMENTALE
- AFFITTO DI FONDO RUSTICO
- COMODATO D'USO GRATUITO

Tutti i campi dati riportati in questa sezione vengono utilizzati nella

stampa della documentazione ed alcuni di essi anche per il calcolo delle imposte, nel seguito evidenzieremo il significato dei campi dati di principale importanza:

- *Casi particolari (RLI)*: Viene utilizzato per gestire due casistiche particolari quali la *Sublocazione* e la presenza di [Canoni diversi per una o più annualità](#)
- *Data di stipula*: il termine della registrazione del contratto e per il pagamento della relativa imposta è di trenta giorni da questa data. Nel caso di rawedimento operoso le sanzioni e gli interessi verranno calcolati a partire da tale data.
- *Dal giorno e Al giorno*: servono per stabilire la durata del contratto e, nei casi previsti, il campo *Al giorno* viene automaticamente compilato sulla base della tipologia prescelta.
- *Tipo canone e Importo canone*: sono la base di calcolo per l'imposta di registro (2%, 1% o 0,5% a seconda della tipologia di contratto)
- *Deposito cauzionale*: nel caso la garanzia sia prestata da terzi, l'importo del deposito concorrerà a formare la base imponibile per l'imposta di registro (0,5%)
- *Numero pagine del contratto e Numero copie contratto*: costituiscono la base di calcolo per l'imposta di bollo che si deve versare nella misura di € 16,00 per ogni quattro facciate scritte e, comunque, ogni cento righe. Il numero delle pagine viene automaticamente aggiornato nel caso di stampa del contratto in formato PDF.
- *Numero copie rilasciate*: per il rilascio delle copie successive alla prima è previsto il pagamento dei tributi speciali che verranno calcolati come segue:
 - € 3,72 fissi;
 - € 1,24 per la prima pagina;
 - € 0,62 per ogni pagina successiva.

- *Eventi eccezionali (RLI)*: è utilizzata per gestire eventi eccezionali quali i soggetti che fruiscono di agevolazioni fiscali da normative emanate per calamità naturali o altri eventi eccezionali oppure per la modifica del calcolo automatico delle imposte per particolari situazioni

Agevolazioni: È presente un quadro per inserire eventuali agevolazioni quali Contratto soggetto ad I.V.A., Contratto esente da imposte, Contratto esente da bollo, Contratto tempo indeterminato, Condizione sospensiva, Clausola penale volontaria

I dati relativi alla registrazione del contratto sono necessari per la stampa del modello F24 e del Modello RLI nei casi di proroga, cessione e risoluzione del contratto.

I dati relativi all'ubicazione dell'immobile vengono stampati all'interno del contratto, della documentazione integrativa e della comunicazione di cessione del fabbricato.

Contratto	
Tipologia del contratto:	LOCAZIONE AD USO ABITATIVO 7202
Casi particolari (RLI):	
Luogo della stipula	
Dal giorno:	Al giorno:
Tipologia canone:	Canone:
Deposito cauzionale:	Garanzia prestata da terzi
Numero pag. del contratto:	Numero copie contratto: 2 Numero copie rilasciate: 1
Eventi eccezionali (RLI):	
<div> <div> Contratto soggetto ad I.V.A. Contratto esente da imposte Contratto esente da bollo Contratto tempo indeterminato Condizione sospensiva Clausola penale volontaria </div> </div>	
Estremi di registrazione del contratto	
Agenzie delle entrate: Data di registrazione: Serie: Numero: Sottonumero: Codice identificativo:	
Ubicazione dell'immobile	
Sito in comune di: Frazione/Località: Indirizzo: Piano: Scala: Interno: Provincia: CAP: Numero:	
Prossima scadenza	
<input type="button" value="Input manuale"/> Data della scadenza:	
Note	

Dati Generali

3.3.1.1 Canoni variabili

EXPERT Locazioni Immobiliari permette di gestire anche contratti di locazione con canoni diversi per più annualità.

In caso di versamento di canoni diversi durante la durata del contratto di locazione dovremo nella compilazione dei [Dati Generali](#) del contratto scegliere tra le opzioni ad essi riguardanti nella voce Casi Particolari.

Contratto

Tipologia del contratto: **LOCAZIONE DI IMMOBILE STRUMENTALE** 7202

Casi particolari (RLI): Canone diverso per una o più annualità

Luogo della stipula: SARZANA Data di stipula: 23/07/2017

Dal giorno: 01/08/2017 Al giorno: 31/07/2021

Tipo canone: MENSILE Canone: 500,00 **Canoni variabili**

Deposito cauzionale: 1.000,00 Garanzia prestata da terzi Inserisci dati garanzia

Numero pag. del contratto: 6 Numero copie contratto: 2 Numero copie rilasciate

Eventi eccezionali (RLI):

Agevolazioni

- ☐ Contratto soggetto ad I.V.A.
- ☐ Contratto esente da imposte
- ☐ Contratto esente da bollo
- ☐ Contratto tempo indeterminato
- ☐ Condizione sospensiva
- ☐ Clausola penale volontaria

La scelta dell'opzione *Canone diverso per una o più annualità o con pagamento (intera durata)* indicherà al software che il pagamento dell'imposta dovrà essere effettuato sull'intera durata del contratto.

A seguito della scelta del caso particolare relativa ai canoni diversi, tramite il tasto **Canoni variabili**, indicheremo per tutte le varie annualità il canone annuale dovuto.

Canoni annuali variabili	
1° annualità:	6.000,00
2° annualità:	9.000,00
3° annualità:	9.000,00
4° annualità:	9.000,00
5° annualità:	12.000,00
6° annualità:	15.000,00
7° annualità:	
8° annualità:	
9° annualità:	

OK Annulla

La suddivisione dei canoni verrà distinta e visualizzata anche nella Stampa del modello RLI.

3.3.2 Locatori e Conduttori

Nelle pagine *Locatori* e *Conduttori* devono essere indicate le parti del contratto di locazione.

In particolare è necessario inserire i dati anagrafici completi. Il software in automatico calcolerà il codice fiscale a partire dal cognome, dal nome, dalla data e dal luogo di nascita; è comunque indispensabile controllarne sempre l'esattezza rispetto a quello in possesso del soggetto.

Per la stampa della comunicazione di Ospitalità cittadino straniero è necessario inserire gli estremi del documento identificativo e - nel caso di cittadini extracomunitari - gli estremi del permesso di soggiorno.

E' possibile specificare un locatore ed un conduttore di riferimento (richiedente/firmatario) i cui dati verranno stampati nel modello F24 e si potrà inoltre indicare il locatore non presente in contratto. Nella pagina *Locatori*, inoltre, è possibile indicare la percentuale di possesso degli immobili oggetto della locazione.

Tale percentuale potrà essere poi variata per ogni singolo immobile (ove esistano immobili con quote di proprietà diversa). Nel caso non venga specificata la percentuale di possesso, gli immobili saranno considerati posseduti in parti uguali.

E' inoltre possibile - per ciascun locatore - indicare l'eventuale scelta dell'opzione per la [cedolare secca](#). Attenzione è necessario indicare tale scelta anche per tutti gli immobili oggetto del contratto che ne beneficino.

EXPERT Locazioni Immobiliari consente di gestire anche contratti di tipo "misto" ossia quelli in cui non tutti i locatori scelgono l'opzione di cui sopra oppure in presenza di diverse tipologie di immobili (ad esempio immobile abitativo e immobile destinato ad uso commerciale).

E' possibile specificare anche la tipologia di conduttore tra le seguenti opzioni: *Cooperativa o ente senza scopo di lucro, soggetto che subloca l'immobile a studenti universitari con rinuncia all'aggiornamento del canone, Persona fisica con codice fiscale provvisorio o ente senza scopo di lucro* oppure scegliere se ricade in *Tutti gli altri casi non specificati*.

Elenco dei soggetti			
Cognome (o ragione sociale)	Nome	Città	Prov.
Basile	Claudia	LERICI	SP
Baudone	Antonio	LERICI	SP

Dettaglio anagrafica del soggetto selezionato								
Natura:	PERSONA FISICA	Possesso:	50,00 %	<input type="checkbox"/> Opzione cedolare secca	<input type="checkbox"/> Richiedente/firmatario	<input type="checkbox"/> Non presente in contratto		
Cognome:	Basile	Nome:	Claudia					
Luogo di nascita:	PALERMO	Provincia:	PA	Data di nascita:	12/07/1959			
Sesso:	FEMMINILE	<input checked="" type="checkbox"/>	Codice fiscale:	BSCLCD59L52G273O	Partita I.V.A.:			
Luogo di residenza:	LERICI	Provincia:	SP	C.A.P.:	19032	Cittadinanza:	italiana	
Indirizzo di residenza:	Via Aurelia			Num. civico:	36			
Telefono:				e-mail:				
Estremi documento identificativo								
Tipo documento:			Numero:			Rilasciato da:		
Data di rilascio:			Data di scadenza:					
Estremi permesso di soggiorno (cittadini extracomunitari)								
Tipo documento:			Numero:			Rilasciato da:		
Data di rilascio:			Data di scadenza:					

Locatori

3.3.2.1 Cedolare secca

L'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 (di seguito decreto legislativo) concernente "Disposizioni in materia di Federalismo Fiscale Municipale", pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 23 marzo 2011, n. 67 ed entrato in vigore il 7 aprile 2011, ha introdotto, a partire dal 2011, un nuovo regime facoltativo di tassazione dei redditi derivanti dalla locazione per finalità abitative degli immobili ad uso abitativo e delle relative pertinenze.

La possibilità di optare per il regime facoltativo di imposizione è riservata alle persone fisiche titolari del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento di unità immobiliari abitative locate, che non agiscono nell'esercizio di un'attività di impresa, o di arti e professioni. L'opzione comporta l'assoggettamento del canone di locazione ad una imposta operata nella forma della cedolare secca.

Si tratta di un sistema di tassazione alternativo a quello ordinario. L'opzione da parte del locatore dell'immobile per il regime della

cedolare secca esclude l'applicazione per il periodo di durata dell'opzione:

- dell'imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF), secondo le aliquote progressive per scaglioni di reddito, e delle relative addizionali sul reddito fondiario prodotto dall'immobile locato;
- dell'imposta di registro dovuta sul contratto di locazione, generalmente prevista nella misura del 2% del canone pattuito;
- dell'imposta di bollo sul contratto di locazione dovuta nella misura di € 16,00 per ogni foglio.

La cedolare secca sostituisce le imposte di registro e di bollo, ove dovute, anche sulle risoluzioni e sulle proroghe del contratto di locazione.

3.3.3 Dati catastali

Nella pagina *Dati catastali* devono essere indicati i dati catastali degli immobili oggetto della locazione, in particolare i campi da inserire riguardano:

- il catasto (CF, Catasto Fabbricati o CT, Catasto Terreni)
- l'ubicazione
- la zona censuaria
- la sezione
- il foglio, il mappale ed il subalterno
- la categoria
- la classe
- la consistenza
- la rendita catastale
- le eventuali particelle graffate

Altri dati specifici per la registrazione del contratto:

- Porzione immobile (per la stampa del Modello RLI e Modello 69)
- Opzione cedolare secca (selezionare qualora si scelga l'agevolazione per la cedolare secca)
- Tipologia Immobile: sarà possibile scegliere tra *Immobile principale*, *Pertinenza locata insieme all'immobile principale*, *Pertinenza locata separatamente all'immobile principale* in

regime ordinario, Pertinenza con atto separato rispetto all'immobile principale per il quale si è optato per il regime di cedolare secca

- Percentuali di possesso (indicare le percentuali di possesso qualora fossero differenti da quelle indicate nella pagina [Locatori](#))

Dati catastali dell'immobile oggetto del contratto

Catasto	Comune	Prov.	Foglio	Mappale	Sub.	Categoria	Percentuali di possesso
CF	LERICI	SP	12	12	1 A/2		Basile Claudia (50%) Baudone Antonio (50%)
CF	LERICI	SP	12	12	22 C/2		Basile Claudia (50%) Baudone Antonio (50%)
CF	LERICI	SP	12	12	33 C/6		Basile Claudia (50%) Baudone Antonio (50%)

Dettaglio del mappale/particella selezionata

Catasto: CF Comune: LERICI Provincia: SP

Ubicazione: Via Nino Geroni Zona censuaria:

Sezione: Foglio: 12 Mappale: 12 Subalterno: 1 Categoria: A/2 Classe:

Consistenza: vari 5 Rendita: 1.022,45 Porzione immobile Opzione cedolare secca

Tipologia immobile:

Particelle graffate:

Percentuali di possesso: Basile Claudia (50%) Baudone Antonio (50%)

Dati catastali

3.3.4 Cronologia adempimenti

La pagina *Cronologia adempimenti* permette di gestire le tipologie di adempimenti che portano ad una formalità di registrazione o pagamento, overosia:

- [STIPULA DEL CONTRATTO \(UNICA SOLUZIONE\)](#)
- [STIPULA DEL CONTRATTO \(ANNUALE, PRIMA ANNUALITÀ\)](#)
- [STIPULA DEL CONTRATTO \(ANNUALE, ANNUALITÀ SUCCESSIVE\)](#)
- [PROROGA DEL CONTRATTO \(UNICA SOLUZIONE\)](#)
- [PROROGA DEL CONTRATTO \(ANNUALE, PRIMA ANNUALITÀ\)](#)
- [PROROGA DEL CONTRATTO \(ANNUALE, ANNUALITÀ SUCCESSIVE\)](#)
- [CESSIONE DEL CONTRATTO SENZA CORRISPETTIVO](#)
- [CESSIONE DEL CONTRATTO CON CORRISPETTIVO](#)
- [RISOLUZIONE DEL CONTRATTO](#)

- [CONGUAGLIO DI IMPOSTA](#)
- [SUBENTRO](#)
- [RISOLUZIONE DEL CONTRATTO CON CORRISPETTIVO](#)

Cronologia adempimenti fiscali

Data adempimento	Tipologia adempimento
07/05/2020	STIPULA DEL CONTRATTO (ANNUALE, PRIMA ANNUALITÀ)

Dettaglio adempimento selezionato

Adempimento: **STIPULA DEL CONTRATTO (ANNUALE, PRIMA ANNUALITÀ)** Protocollo:

Data adempimento: 07/05/2020

Imponibile: 6,000.00 Canone: 500.00

Imposta di registro: 120.00

Sanzione: Imposta di bollo:

Interessi: Tributi speciali:

Ricevute

Nessun record inserito. Premere il pulsante Aggiungi [+]

Dati delegato e dati versamento per la registrazione (modello RL)

Cognome: Nome:

Codice fiscale:

IBAN:

Dati per il versamento (modello F24 Elide)

Agenzia delle entrate:

Concessionario di:

Delega irrevocabile a: Agenzia/Ufficio: Provincia:

Addebito su c/c bancario n: AB: CAB: CIR:

Data versamento: Azienda: CAB:

Cronologia adempimenti

Inoltre nella pagina Cronologia adempimenti è possibile [importare le ricevute telematiche](#) per l'adempimento selezionato.

3.3.4.1 Stipula del contratto (unica soluzione)

In caso di registrazione del contratto con versamento in unica soluzione, la base imponibile per l'imposta di registro è il corrispettivo dovuto per l'intera durata del contratto (ridotto del 30% in caso di contratti di locazione a canone concordato per alloggi

che si trovano in comuni ad elevata tensione abitativa).

L'importo dovuto varia a seconda della tipologia di contratto (l'aliquota normale del 2% è ridotta all'1% in caso di contratti soggetti ad IVA ed allo 0,5% in caso di affitto di terreni) con un minimo di € 67,00.

Questa modalità di versamento usufruisce di uno sconto pari alla metà dell'interesse legale moltiplicato per il numero delle annualità.

Esempio n. 1

Contratto ad uso Abitativo 4 + 4

Canone mensile: € 500,00

Imponibile = € 500,00 x 12 x 4 = € 24.000,00

Imposta di registro = € 24.000,00 x 2% - (€ 24.000,00 x 2% x 1,5% / 2 x 4) = € 465,60

L'imposta di registro da versare sarà quindi pari a € 466,00.

E' altresì possibile calcolare le sanzioni e gli interessi dovuti in caso di ritardato pagamento entro l'anno (a partire dalla data di scadenza della registrazione che, ricordiamo, essere 30 giorni dalla data di stipula del contratto).


Calcola ravvedimento operoso

Parametri di calcolo

Data di scadenza: 01/05/2018

Data di pagamento: 27/06/2018 Giorni: 57

Risultati del calcolo:

Sanzioni registro: 57,24 €  Input manuale

Interessi registro: 0,22 €

Sanzioni bollo: 7,11 €

Interessi bollo: 0,03 €


Conferma Annulla


Calcola ravvedimento operoso

Se il contratto di locazione verrà presentato in modalità cartacea da un delegato dovremo compilare il quadro "dati delegato" aggiungendo i dati del versamento (l'iban, prelevandolo anche automaticamente dall'apposito tasto) solo in caso di trasmissione telematica. Tali dati verranno utilizzati anche nella stampa del modello RLI e modello F24.


Dati delegato e dati versamento per la registrazione (modello RLI)


Cognome: ROSSI Nome: MARIO

Codice fiscale: R55MR055M09E463C  Stampa sempre dati delega

IBAN: IT105220151506610751801  Preleva dati banca

Dati per il versamento (modello F24 Elide)

Agenzia delle entrate: 

Concessionario di: LA SPEZIA  Preleva dati banca

Delega irrevocabile a: BIANCHI LUCA Agenzia/Ufficio: LA SPEZIA Provincia: SP

Addebito su c/c bancario n.: 801 ABI: 1052 CAB: 2015 CIN: U

Data versamento: 28/03/2018 Azienda: 15066 CAB: 10751

3.3.4.2 Stipula del contratto (annuale, prima annualità)

In caso di registrazione del contratto con versamento della sola prima annualità, la base imponibile per l'imposta di registro è il corrispettivo dovuto per l'annualità stessa (ridotto del 30% in caso di contratti di locazione a canone concordato per alloggi che si trovano in comuni ad elevata tensione abitativa).

L'importo dovuto varia a seconda della tipologia di contratto (l'aliquota normale del 2% è ridotta all'1% in caso di contratti soggetti ad IVA ed allo 0,5% in caso di affitto di terreni) con un minimo di € 67,00.

Esempio n. 2

Contratto ad uso Abitativo 4 + 4

Canone mensile: € 500,00

Imponibile = € 500,00 x 12 = € 6.000,00

Imposta di registro = € 6.000,00 x 2% = € 120,00

L'imposta di registro da versare sarà quindi pari a € 120,00.

Anche in questo caso è possibile calcolare le sanzioni e gli interessi dovuti in caso di ritardato pagamento entro l'anno.

In caso di presentazione cartacea del contratto di locazione varranno le medesime indicazioni illustrate nella [Stipula del contratto \(unica soluzione\)](#).

3.3.4.3 Stipula del contratto (annuale, annualità successive)

Per i versamenti delle imposte relative alle annualità successive, la base imponibile per l'imposta di registro è il corrispettivo dovuto per l'annualità stessa (ridotto del 30% in caso di contratti di locazione a canone concordato per alloggi che si trovano in comuni ad elevata tensione abitativa).

L'importo dovuto varia a seconda della tipologia di contratto

(l'aliquota normale del 2% è ridotta all'1% in caso di contratti soggetti ad IVA ed allo 0,5% in caso di affitto di terreni).

Anche in questo caso è possibile calcolare le sanzioni e gli interessi dovuti in caso di ritardato pagamento entro l'anno.

Se nella stipula del contratto di locazione riguardante la prima annualità non era stata scelta l'opzione cedolare secca, avremo la possibilità di aggiornare il canone dovuto applicando l'aggiornamento ISTAT inserendo il mese di decorrenza dello stesso, *EXPERT Locazioni Immobiliari* visualizzerà l'importo di rivalutazione annuale del canone di locazione aggiornando in automatico l'importo dell'imponibile e del canone mensile. In tal caso sarà necessario comunicare al conduttore tale aggiornamento per mezzo del documento integrativo che sarà già precompilato dal software con i dati precedentemente indicati.

Dettaglio adempimento selezionato

Adempimento: **STIPULA DEL CONTRATTO (ANNUALE, ANNUALITÀ SUCCESSIVE)**

Data adempimento: 28/03/2018

Imponibile: 6,000,00 Canone: 500,00

Imposta di registro: 120,00

Sanzioni: Imposta di bollo:

Interessi: Tributi speciali:

Calcola adeguamento annuale ISTAT

Parametri di calcolo

Mese di decorrenza:

Percentuale:

Risultati del calcolo:

Variazione percentuale: %

Variazione applicata: %

Importo rivalutazione: €

Canone rivalutato: € Input manuale

In caso di presentazione cartacea del contratto di locazione varranno le medesime indicazioni illustrate nella [Stipula del contratto \(unica soluzione\)](#).

3.3.4.4 Proroga del contratto (unica soluzione)

Per la proroga del contratto, con versamento dell'imposta in unica soluzione, valgono le stesse considerazioni espresse per la [stipula del contratto](#).

In aggiunta avremo la possibilità di controllare la data dell'adempimento e di fine proroga nonché la data di inizio e fine del

periodo precedente che il software proporrà in automatico nella maschera di compilazione dell'adempimento.

Dettaglio adempimento selezionato

Adempimento: PROROGA DEL CONTRATTO (UNICA SOLUZIONE)

Data adempimento: 28/03/2018 Data fine proroga: 29/04/2026 Data inizio e fine (periodo precedente): 01/05/2018 30/04/2022

Imponibile: 24.000,00 Canone: 500,00 ☐ Applica aggiornamento canone ☐ Applica aggiornamento ISTAT

Imposta di registro: 477,00 ☐ Calcola ravvedimento operoso

Sanzioni: Imposta di bollo: Allegati: ☐ Inserisci allegati

Interessi: Tributi speciali: ☐ Input manuale

In caso di presentazione cartacea del contratto di locazione varranno le medesime indicazioni illustrate nella [Stipula del contratto \(unica soluzione\)](#).

3.3.4.5 Proroga del contratto (annuale, prima annualità)

Per la proroga del contratto, con versamento dell'imposta relativa alla prima annualità, valgono le stesse considerazioni espresse per la [stipula del contratto](#).

In aggiunta avremo la possibilità di controllare la data dell'adempimento e di fine proroga nonché la data di inizio e fine del periodo precedente che il software proporrà in automatico nella maschera di compilazione dell'adempimento.

Dettaglio adempimento selezionato

Adempimento: PROROGA DEL CONTRATTO (ANNUALE, PRIMA ANNUALITÀ)

Data adempimento: 28/03/2018 Data fine proroga: 29/04/2026 Data inizio e fine (periodo precedente): 01/05/2018 30/04/2022

Imponibile: 6.000,00 Canone: 500,00 ☐ Applica aggiornamento canone ☐ Applica aggiornamento ISTAT

Imposta di registro: 120,00 ☐ Calcola ravvedimento operoso

Sanzioni: Imposta di bollo: Allegati: ☐ Inserisci allegati

Interessi: Tributi speciali: ☐ Input manuale

In caso di presentazione cartacea del contratto di locazione

varranno le medesime indicazioni illustrate nella [Stipula del contratto \(unica soluzione\)](#).

3.3.4.6 Proroga del contratto (annuale, annualità successive)

Per la proroga del contratto, con versamento delle imposte relative alle annualità successive, valgono le stesse considerazioni espresse per la [stipula del contratto](#).

Dettaglio adempimento selezionato

Adempimento: PROROGA DEL CONTRATTO (ANNUALE, ANNUALITÀ SUCCESSIVE)

Data adempimento: 28/03/2018

Imponibile: 6.000,00 Canone: 500,00 ☐ Applica aggiornamento canone ☐ Applica aggiornamento ISTAT

Imposta di registro: 120,00 ☐ Calcola ravvedimento operoso

Sanzioni: Imposta di bollo: ☐ Allegati: ☐ Inserisci allegati

Interessi: Tributi speciali: ☐ Input manuale

In caso di presentazione cartacea del contratto di locazione varranno le medesime indicazioni illustrate nella [Stipula del contratto \(unica soluzione\)](#).

3.3.4.7 Cessione del contratto senza corrispettivo

In caso di cessione del contratto di locazione senza corrispettivo è dovuta l'imposta di registro in misura fissa pari a € 67,00.

Dettaglio adempimento selezionato

Adempimento: CESSIONE DEL CONTRATTO SENZA CORRISPETTIVO

Data adempimento: 28/03/2018

Imponibile: ☐ Gestione cessione

Imposta di registro: 67,00 ☐ Calcola ravvedimento operoso

Sanzioni: Imposta di bollo: ☐ Allegati: ☐ Inserisci allegati

Interessi: Tributi speciali: ☐ Input manuale

Nella maschera del dettaglio dell'adempimento comparirà anche il tasto Gestione Cessione che permetterà di scegliere velocemente i soggetti cedenti e quelli subentranti. Essi potranno essere inseriti cliccando con il tasto destro nelle rispettive sezioni utilizzando la

voce *Appendi soggetto* e prelevando i nominativi dei soggetti fra quelli immessi nel contratto nelle sezioni [Locatori](#) e [Conduttori](#).

Gestione cessione/subentro del contratto di locazione

Soggetti cedenti

Nominativo	Tipo
ROSSI ANITA	Locatore

Soggetti cessionari/subentranti

Nominativo	Tipo
Rossi Marco	Conduttore

Chiudi

In caso di presentazione cartacea del contratto di locazione varranno le medesime indicazioni illustrate nella [Stipula del contratto \(unica soluzione\)](#).


3.3.4.8 Cessione del contratto con corrispettivo


In caso di cessione del contratto di locazione con corrispettivo è dovuta l'imposta di registro in misura pari al 2% del corrispettivo stesso.


Dettaglio adempimento selezionato


Adempimento: **CESSIONE DEL CONTRATTO CON CORRISPETTIVO**

Data adempimento: 28/03/2018

Imponibile:  Gestione cessione

Imposta di registro: 67,00  Calcola ravvedimento operoso

Sanzioni: Imposta di bollo: ☐ Allegati:  Inserisci allegati

Interessi: Tributi speciali:  Input manuale

Nella maschera del dettaglio dell'adempimento comparirà anche il tasto Gestione Cessione il cui utilizzo è medesimo a quanto descritto per l'adempimento [Cessione del contratto senza corrispettivo](#)

Gestione cessione/subentro del contratto di locazione

Soggetti cedenti

Nominativo	Tipo
ROSSI ANITA	Locatore

Soggetti cessionari/subentranti

Nominativo	Tipo
Rossi Marco	Conduttore

Chiudi

In caso di presentazione cartacea del contratto di locazione varranno le medesime indicazioni illustrate nella [Stipula del contratto \(unica soluzione\)](#).

3.3.4.9 Risoluzione del contratto

In caso di risoluzione del contratto di locazione (disdetta anticipata) è dovuta l'imposta di registro in misura fissa pari a € 67,00.

Dettaglio adempimento selezionato

Adempimento: **RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

Data adempimento: 28/03/2018 Data fine locazione:

Imponibile:

Imposta di registro: 67,00 Calcola ravvedimento operoso

Sanzioni: Imposta di bollo: Allegati: Inserisci allegati

Interessi: Tributi speciali: Input manuale

In caso di presentazione cartacea del contratto di locazione verranno le medesime indicazioni illustrate nella [Stipula del contratto \(unica soluzione\)](#).

3.3.4.10 Conguaglio di imposta

In caso di conguaglio d'imposta ovvero quando il corrispettivo fosse stato determinato solo in parte, l'imposta di registro deve essere corrisposta entro venti giorni dalla definitiva determinazione della stessa.

Dettaglio adempimento selezionato

Adempimento: **CONGUAGLIO DI IMPOSTA**

Data adempimento: 28/03/2018

Imponibile:

Imposta di registro:

Sanzioni: Imposta di bollo: Allegati: Inserisci allegati

Interessi: Tributi speciali: Input manuale

In caso di presentazione cartacea del contratto di locazione verranno le medesime indicazioni illustrate nella [Stipula del contratto \(unica soluzione\)](#).

3.3.4.11 Subentro

Per Subentro si intende la cessione del contratto di locazione se avviene, ad esempio, perché l'immobile è trasferito per atto tra vivi o


per causa di morte di una delle parti. In tali situazioni, dal punto di vista fiscale nessun adempimento è richiesto e non è dovuta imposta per decesso di una o più parti del contratto. È opportuno, però, che i nuovi intestatari provvedano a inviare all'ufficio dove è stato registrato il contratto una comunicazione del loro subentro.

Data adempimento	Tipologia adempimento
28/03/2018	RISOLUZIONE DEL CONTRATTO
28/03/2018	SUBENTRO


Dettaglio adempimento selezionato


Adempimento: **SUBENTRO**

Data adempimento: 28/03/2018 ▼

Imponibile:  Gestione subentro Tipologia subentro: ▼

Imposta di registro:

Sanzioni: Imposta di bollo: ☐ Allegati:  Inserisci allegati

Interessi: Tributi speciali:  Input manuale

Sia in caso di subentro che di cessione del contratto di locazione dovrà essere compilato il modello RLI.

La gestione del subentro avviene tramite il tasto Gestione Subentro il cui utilizzo è medesimo a quanto descritto per l'adempimento [Cessione del contratto senza corrispettivo](#)

Gestione cessione/subentro del contratto di locazione

Soggetti cedenti

Nominativo	Tipo
ROSSI ANITA	Locatore

Soggetti cessionari/subentranti

Nominativo	Tipo
Rossi Marco	Conduttore

Chiudi

In caso di presentazione cartacea del contratto di locazione verranno le medesime indicazioni illustrate nella [Stipula del contratto \(unica soluzione\)](#).

3.3.4.12 Risoluzione del contratto con corrispettivo

In caso di risoluzione del contratto di locazione (disdetta anticipata) con corrispettivo è dovuta l'imposta di registro in misura pari al 2% del corrispettivo stesso.

Dettaglio adempimento selezionato

Adempimento: RISOLUZIONE DEL CONTRATTO CON CORRISPETTIVO

Data adempimento: 28/03/2018 Data fine locazione:

Imponibile:

Imposta di registro: 67,00 Calcola ravvedimento operoso

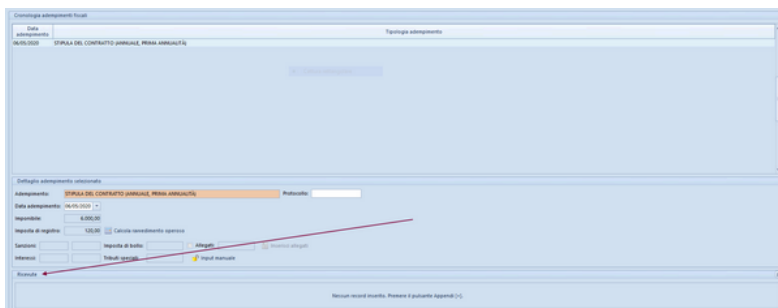
Sanzioni: Imposta di bollo: Allegati: Inserisci allegati

Interessi: Tributi speciali: Input manuale

In caso di presentazione cartacea del contratto di locazione varranno le medesime indicazioni illustrate nella [Stipula del contratto \(unica soluzione\)](#).

3.3.4.13 Ricevute telematiche adempimento

Dalla versione 2020, *EXPERT Locazioni Immobiliari* permette di memorizzare le ricevute (già in formato PDF) all'interno sezione [Cronologia adempimenti](#) nel gruppo *Ricevute*. Le ricevute possono essere inserite all'interno della pratica:



- prelevandole dalla [Console ricevute telematiche](#)
- trascinandole (anche tutte insieme) con il drag and drop all'interno dell'apposita sezione
- con il comando [Appendi](#) che consentirà di selezionare il singolo file PDF

Automaticamente *EXPERT Locazioni Immobiliari* riconoscerà le singole ricevute e le memorizzerà come:

- Comunicazione di scarto
- Ricevuta di avvenuta registrazione
- Ricevuta di presentazione adempimenti successivi
- Ricevuta di avvenuto versamento
- Comunicazione di mancato addebito

estraendo nel contempo da esse alcuni dati essenziali come:

- la data di emissione della ricevuta
- il numero di protocollo telematico
- gli estremi di registrazione (data, codice identificativo, serie e numero)

Questi dati verranno mostrati all'interno della sezione e saranno anche memorizzati negli appositi campi nella sezione *Dati generali*

3.3.5 Compilazione variabili

La pagina *Compilazione variabili* permette di compilare le variabili relative a dati particolari per la [stampa del contratto di locazione](#). Da questa pagina è possibile gestire le variabili predefinite da *EXPERT Locazioni Immobiliari* ed inserirne di nuove.

Elenco variabili		
Descrizione	Nome	Testo
Composizione dell'immobile	IMMOBILE-COMPOSIZIONE	(es. composto da cucina, soggiorno, due camere e bagno, e...
Giorno del mese in cui deve essere versato il canone	GIORNO-PAGAMENTO	
Metodo di pagamento del canone	METODO-PAGAMENTO	(es. bonifico bancario)
Documentazione consegnata	DOCUMENTAZIONE	(es. attestato di prestazione energetica, tabelle millesimali e...

Compilazione variabili

3.3.6 Contratto di locazione

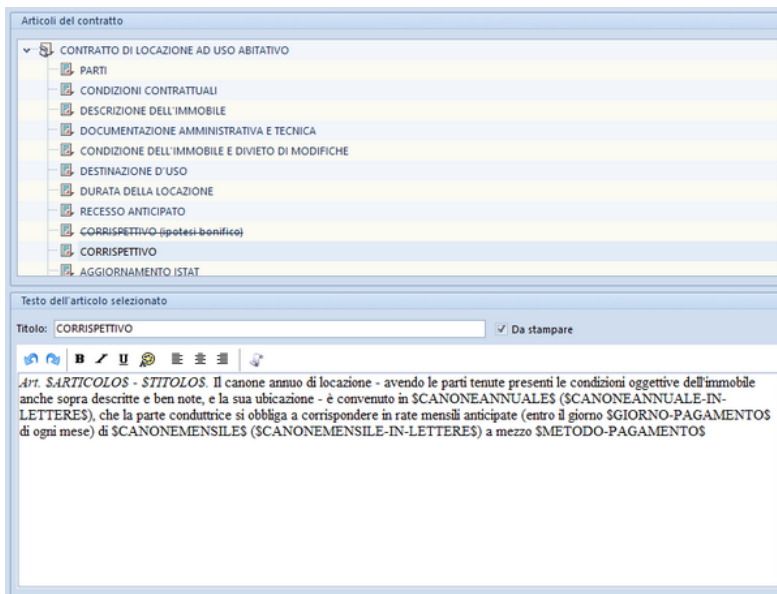
Nella pagina *Contratto di locazione* viene preimpostato un contratto standard in base alla tipologia di contratto scelta in fase di

creazione di una nuova pratica.

Da qui è possibile inserire nuovi articoli e modificarne il contenuto con un avanzato editor di testi oppure modificare completamente il modello tramite la funzione *Carica un diverso modello di contratto*.

Per ogni articolo è possibile, attraverso l'apposita opzione, stabilire se esso debba essere stampato o meno (questa possibilità è utile nel caso si voglia predisporre un unico *contratto base* con le diverse clausole e scegliere di stampare l'una o l'altra a seconda della specificità della pratica).

E' anche disponibile la funzione *Visualizza editor esteso* (menu associato al tasto destro del mouse o relativo pulsante della barra degli strumenti del testo) che permette di editare il testo dell'articolo a tutto schermo.



Contratto di locazione

Per la creazione di nuovi modelli di contratto o per la modifica permanente degli stessi è possibile utilizzare la funzione *Crea*

nuovo contratto disponibile nel menu [Strumenti | Modifica modelli di contratto](#).

3.3.7 Documentazione allegata

EXPERT Locazioni Immobiliari memorizza nella pagina *Documentazione allegata* tutte le composizioni e le stampe effettuate.

Questa funzionalità permette la creazione e la gestione di un vero e proprio archivio digitale dei documenti prodotti che – anche a distanza di tempo – possono essere richiamati immediatamente.

E' inoltre possibile aggiungere qualunque altro tipo di file tramite il drag and drop da Esplora Risorse o da altri applicativi Windows.

In questa sezione vengono automaticamente archiviati i documenti prodotti con Expert Locazioni Immobiliari. E' possibile aggiungere qualunque altro tipo di file tramite il drag and drop da Esplora Risorse o da altri applicativi Windows

Nome	Dimensi...	Tipo elemento	Ultima modifica
2011.07.23.CONTRAITO.PDF	27,5 KB	Adobe Acrob...	27/10/2011 1...
2011.10.26.MODELOF23.PDF	72,0 KB	Adobe Acrob...	27/10/2011 1...
2011.10.27.COMUNICAZIONE CESSIONE FABBRICATO.PDF	530 KB	Adobe Acrob...	27/10/2011 1...
2011.10.27.COMUNICAZIONE DATI CATASTALI.PDF	36,3 KB	Adobe Acrob...	27/10/2011 1...
2011.10.27.MODELO69.PDF	153 KB	Adobe Acrob...	27/10/2011 1...

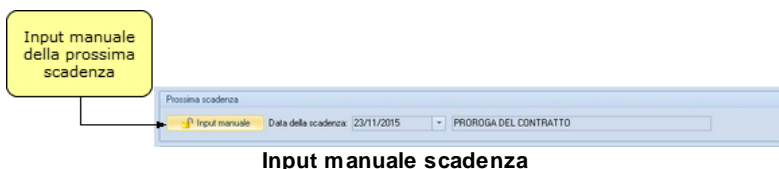
Documentazione allegata

3.4 Scadenario pratiche

EXPERT Locazioni Immobiliari permette di gestire uno scadenario degli adempimenti relativo a tutte le pratiche memorizzate tramite l'apposita funzione del menu *Strumenti*.

Per ciascuna pratica viene memorizzata la scadenza successiva all'adempimento introdotto (ad esempio il versamento dell'annualità successiva rispetto alla registrazione del contratto).

Tale scadenza è modificabile manualmente tramite il pulsante *Input manuale* nella sezione dati generali.



Dalla funzione *Strumenti* / *Scadenario pratiche* è possibile aprire direttamente la pratica desiderata (anche se contenuta in una sottocartella) e stampare l'elenco delle scadenze ed anche esportare le scadenze nell'agenda del software Nova Studio Tecnico.

Scadenzario pratiche

Percorso archivio pratiche: c:\geonet\expLocazioni\DATA

Scadenza	Descrizione adempimento	Pratica
12/01/2019	VERSAMENTO ANNUALITÀ SUCCESSIVA	Affitto Bianchini
22/02/2019	VERSAMENTO ANNUALITÀ SUCCESSIVA	Pratica Verdi
12/03/2019	VERSAMENTO ANNUALITÀ SUCCESSIVA	Affitto Via Roma 12
22/08/2021	PROROGA DEL CONTRATTO	Affitto Rossi_Bianchi

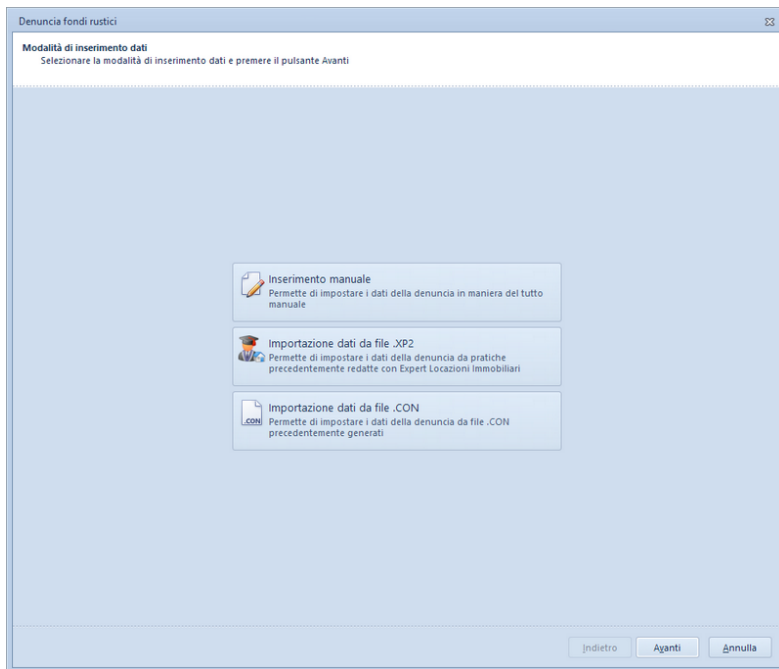
Esporta in NOVA Studio Tecnico Stampa Apri Chiudi

Scadenzario pratiche

3.5 Denuncia cumulativa fondi rustici

L'art. 17, comma 3-bis, D.P.R. 26 aprile 1986 n.131 prevede la possibilità di assolvere all'obbligo della registrazione dei contratti di affitto di fondi rustici, non formati per atto pubblico o scrittura privata autenticata, presentando, entro il mese di febbraio, una denuncia annuale relativa ai contratti posti in essere nell'anno precedente. La presentazione della denuncia annuale, entro il mese di febbraio, rappresenta un'alternativa alle ordinarie modalità di registrazione.

La denuncia annuale dei contratti di affitto di fondi rustici può essere presentata anche in via telematica all'Agenzia delle Entrate; EXPERT Locazioni Immobiliari permette di redigere il file da inviare con *Desktop Telematico* all'Agenzia delle Entrate attraverso l'apposita funzione di menu *File*.




La funzione permette di generare il file **.CON** conforme al tracciato record dell'Agenzia delle Entrate a partire da una serie di pratiche precedentemente redatte con EXPERT Locazioni Immobiliari, da file **.CON** già esistenti oppure in maniera del tutto manuale.

Selezionando la modalità *Importazione dati da file .XP2*, verrà richiesto di indicare le pratiche interessate e, una volta analizzate quest'ultime, sarà necessario specificare il soggetto richiedente la denuncia tra i *Conduttori* e *Locatori* presenti nei file selezionati.

Denuncia fondi rustici

Soggetto richiedente
Indicare i dati del soggetto richiedente la registrazione

Natura:  Importa soggetto da visura catastale

Cognome: Nome:

Luogo di nascita: Provincia: Data di nascita:

Sesso: ☒ Codice fiscale:

Luogo di residenza: Provincia:

Indirizzo: Numero civico:

Da questo punto le tre modalità di inserimento si equivalgono in quanto sarà necessario completare i dati del richiedente ed i dati dei vari contratti (comprensivi di soggetti ed immobili interessati).

Denuncia fondi rustici

Dettaglio contratti
Indicare i dati dei contratti, comprensivi di soggetti ed immobili, attraverso le funzioni associate al tasto destro del mouse

Riepilogo imposte

Canone complessivo: 80.625,66 Imposta di registro: 403,13 Sanzioni: Interessi:

> Contratto valido dal 05/11/2011 al 04/11/2016 - ID 000000000000001
v Contratto valido dal 01/05/2019 al 01/05/2024 - ID 000000000000002
v CAMAIORE (LU), foglio 16, mappale 56, sub 1
v CAMAIORE (LU), foglio 16, mappale 58, sub 6
v DEL FREO GIUSEPPE - DLFGP49P956B455U
v ROSSI ENRICO - RSSNRC74E03F283T
v Contratto valido dal 01/05/2014 al 30/04/2018 - ID 000000000000003

Dettagli

Natura: PERSONA FISICA

Cognome: ROSSI Nome: ENRICO

Luogo di nascita: MOLAZZANA Provincia: LU Data di nascita: 03/05/1974

Sesso: MASCHILE ✓ Codice fiscale: RSSNRC74E03F283T

Luogo di residenza: MOLAZZANA Provincia: LU

Indirizzo: VIA APUANIA Numero civico: 61

Indietro Avanti Annulla

La parte finale del wizard prevede l'indicazione dei dati del responsabile della fornitura ed i dati della denuncia, una volta premuto il tasto *Fine* verrà creato il file *.CON* da inviare tramite *Desktop Telematico* ed un file con estensione *.XPD* da utilizzarsi ad uso interno come copia di backup (è altresì possibile aprire questi file attraverso la funzione *File | Denuncia cumulativa fondi rustici | Apri...*).

Capitolo



IV

4 L'interfaccia utente

4.1 Le operazioni

Per effettuare operazioni con *EXPERT Locazioni Immobiliari* è possibile utilizzare:

- i comandi del menu principale;
- i pulsanti della barra degli strumenti;
- le combinazioni di tasti;
- i comandi dei “pop-up menu” (menu visualizzabile tramite il tasto destro del mouse);

Nel corso di questo capitolo esamineremo nel dettaglio tutte le operazioni che possono essere eseguite e le relative modalità d'uso.

4.2 Creazione di una nuova pratica

Per creare una nuova pratica è possibile utilizzare:

- i comandi del menu principale *File | Nuova pratica*
- il pulsante della barra degli strumenti *Nuova pratica*

e - dal sottomenu - scegliere una delle tipologie di contratto:

- Locazione ad uso abitativo
- Locazione ad uso abitativo (agevolata)
- Locazione ad uso abitativo (di natura transitoria)
- Locazione ad uso abitativo (di natura transitoria per studenti)
- Locazione per finalità turistiche
- Locazione di posto auto o autorimessa
- Locazione di immobile strumentale
- Locazione di immobile non abitativo
- Affitto di fondo rustico
- Comodato d'uso gratuito

Locazione ad uso abitativo
Locazione ad uso abitativo (agevolata)
Locazione ad uso abitativo (di natura transitoria)
Locazione ad uso abitativo (di natura transitoria per studenti)
Locazione per finalità turistiche
Locazione di posto auto o autorimessa
Locazione di immobile strumentale
Locazione di immobile non abitativo
Affitto di fondo rustico
Comodato d'uso gratuito

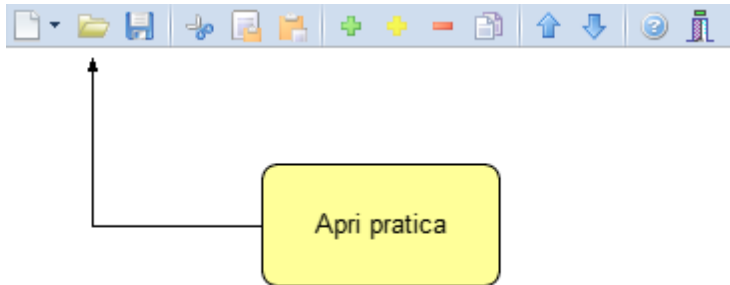
Tipologie di contratto (Nuova pratica)

Al momento della creazione il documento verrà temporaneamente chiamato “Nuova pratica”, il nome da assegnare al documento dovrà quindi essere indicato al momento del salvataggio.

4.3 Apertura di una pratica esistente

Per aprire una pratica precedentemente creata è possibile utilizzare:

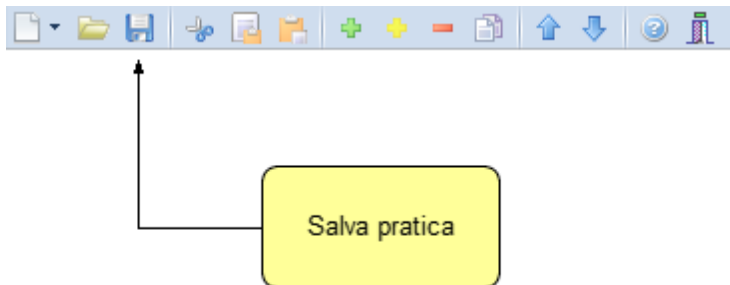
- il comando del menu principale *File | Apri pratica ...*
- la combinazione di tasti *CTRL+F12*
- il pulsante della barra degli strumenti *Apri pratica*



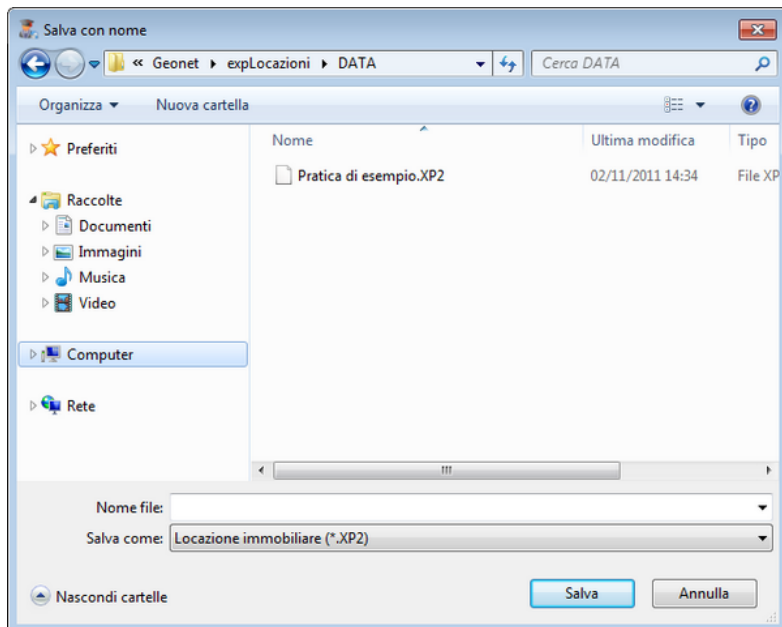
4.4 Salvataggio di una pratica

E' possibile effettuare il salvataggio di una pratica precedentemente creata o aperta attraverso:

- il comando del menu principale *File | Salva*
- la combinazione di tasti *CTRL+S*
- il pulsante della barra degli strumenti *Salva*



E' possibile attribuire un nome differente ad una pratica precedentemente salvata utilizzando il comando *Salva con nome*. Se viene salvata (attraverso il comando *Salva*) una pratica appena creata, verrà automaticamente visualizzata la finestra di dialogo *Salva con nome*.



4.5 Taglia

Il comando *Taglia* consente di copiare nel blocco degli appunti il testo selezionato all'interno di un campo, cancellandolo contemporaneamente.

Il comando può essere impartito:

- con il comando del menu principale *Modifica | Taglia*
- con la combinazione di tasti (*CTRL + X*)
- con il relativo pulsante della barra degli strumenti



Taglia

4.6 Copia

Il comando *Copia* consente di copiare nel blocco degli appunti il testo selezionato all'interno di un campo.

Il comando può essere impartito:

- con il comando del menu principale *Modifica* | *Copia*
- con la combinazione di tasti *CTRL+C*
- con il relativo pulsante della barra degli strumenti



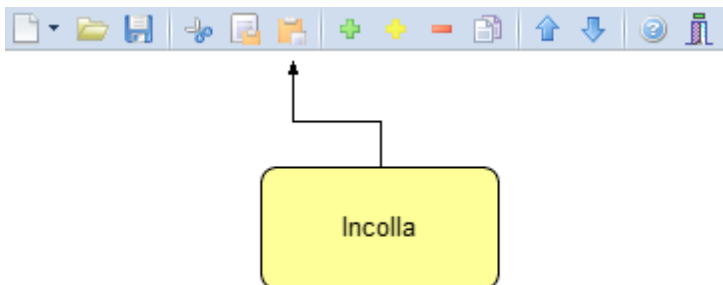
Copia

4.7 Incolla

Il comando *Incolla* consente di incollare il testo contenuto nel blocco degli appunti all'interno di un campo.

Il comando può essere impartito:

- con il comando del menu principale *Modifica | Incolla*
- con la combinazione di tasti *CTRL+V*
- con il relativo pulsante della barra degli strumenti



4.8 La multiselezione

Nelle pagine *Locatori*, *Conduttori*, *Dati catastali* e *Cronologia adempimenti* è possibile utilizzare la multiselezione.

La multiselezione permette di selezionare un gruppo di voci su cui compiere determinate operazioni (cancellazioni, copia, Drag & Drop ecc.).

Per selezionare un gruppo di voci consecutive:

1. Selezionare la prima voce con il tasto sinistro del mouse.
2. Tenere premuto il tasto *SHIFT*.
3. Selezionare l'ultima voce con il tasto sinistro del mouse.

E' possibile anche selezionare voci non contigue tenendo premuto il tasto *CTRL*. In entrambi i casi, le voci selezionate appariranno con lo sfondo di colore blu (ciò potrebbe dipendere dalle impostazioni personalizzate di Windows).

4.9 Inserimento delle voci

Per aggiungere nuovi elementi (soggetti, immobili ecc.) alla pratica è possibile utilizzare i comandi [Appendi](#) ed [Inserisci](#).

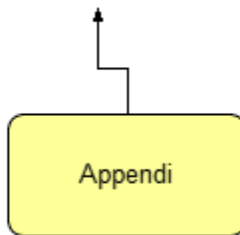
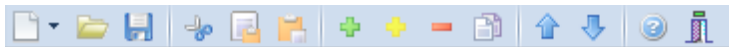
4.9.1 Appendi

Il comando *Appendi* permette di inserire un nuovo elemento alla pratica.

A differenza del comando [Inserisci](#) (che permette di inserire nel punto selezionato), il nuovo dato viene inserito in fondo all'elenco.

Il comando può essere impartito:

- con il comando del menu principale *Modifica | Appendi*
- con la combinazione di tasti *CTRL+INS*
- con il relativo comando del menu associato al tasto destro del mouse (popup menu)
- con il relativo pulsante della barra degli strumenti



4.9.2 Inserisci

Il comando *Inserisci* permette di inserire un nuovo elemento alla pratica.

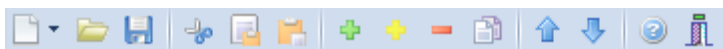
A differenza del comando [Appendi](#) (che inserisce il nuovo dato in fondo all'elenco), il nuovo dato viene inserito nel punto selezionato.

Il comando può essere impartito:

- con il comando del menu principale *Modifica | Inserisci*
- con la combinazione di tasti *SHIFT + INS*
- con il relativo comando del menu associato al tasto destro del

mouse (popup menu)

- con il relativo pulsante della barra degli strumenti



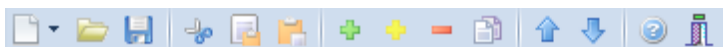
Inserisci

4.10 Elimina

Il comando *Elimina* consente di eliminare uno o più elementi dalla pratica.

Il comando può essere impartito:

- con il comando del menu principale *Modifica | Elimina*
- con la combinazione di tasti *CTRL+CANC*
- con il relativo comando del menu associato al tasto destro del mouse (popup menu)
- con il relativo pulsante della barra degli strumenti



Elimina

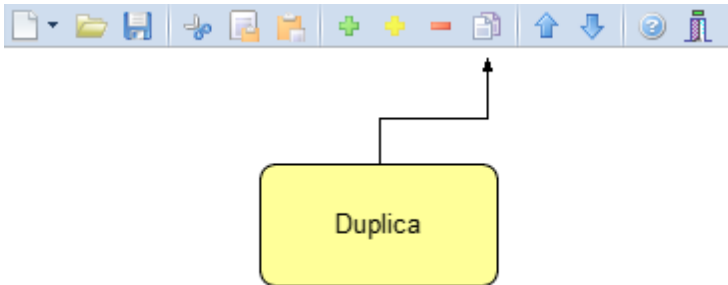
Il comando funziona anche in [Multiselezione](#) (ossia possono essere eliminati contemporaneamente più elementi).

4.11 Duplica

Il comando *Duplica* consente di duplicare un elemento della pratica.

Il comando può essere impartito:

- con il comando del menu principale *Modifica | Duplica*
- con il tasto *F7*
- con il relativo comando del menu associato al tasto destro del mouse (popup menu)
- con il relativo pulsante della barra degli strumenti

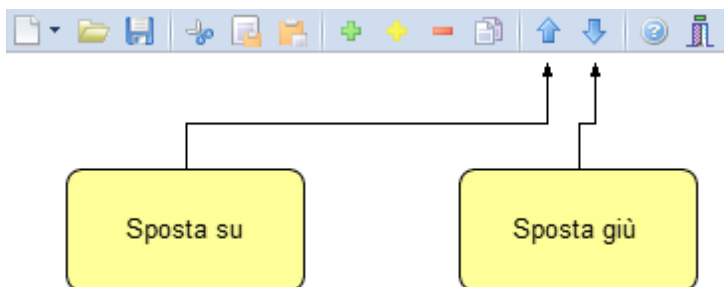


4.12 Sposta su e Sposta giù

I comandi *Sposta su* e *Sposta giù* consentono di cambiare ordine, a seconda della pagina selezionata, ai vari elementi della pratica:

Il comando può essere impartito:

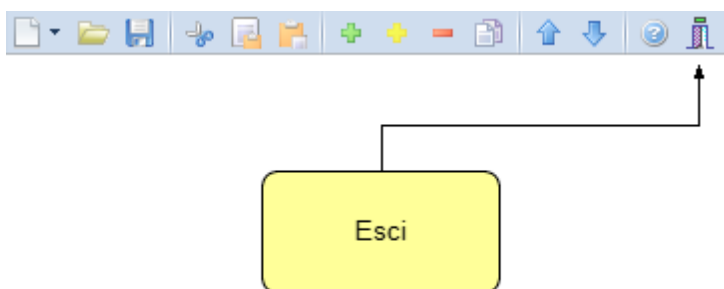
- con i comandi del menu principale *Modifica | Sposta in alto* e *Sposta in Basso*
- con il relativo pulsante della barra degli strumenti



4.13 Uscita dall'applicazione

Per uscire dall'applicazione è possibile utilizzare:

- il comando del menu principale *File* | *Esci*
- il pulsanti *Esci* della barra degli strumenti



Capitolo



V

5 Operazioni

5.1 Calcolo convenienza "cedolare secca"

EXPERT Locazioni Immobiliari permette di effettuare il calcolo di convenienza per valutare in modo automatico se scegliere la cedolare secca o la tassazione IRPEF.

La funzione è accessibile dal menu *Operazioni | Calcolo convenienza "cedolare secca"*.

I parametri da considerare sono i seguenti:

- Reddito complessivo
- Oneri deducibili
- Detrazioni d'imposta
- Addizionale regionale IRPEF
- Addizionale comunale IRPEF
- Percentuale adeguamento ISTAT

Sulla base di questi parametri il software individua la soluzione più vantaggiosa per il contribuente.

Calcolo convenienza cedolare secca

Dati di input	CALCOLO STANDARD	CEDOLARE SECCA
Reddito complessivo (escluso quello da locazione) <input type="text" value="20000"/>	20.000,00	20.000,00
Reddito derivante dalla locazione in oggetto	5.406,00	
Oneri deducibili <input type="text" value="1.000,00"/>	-1.000,00	-1.000,00
Reddito netto imponibile	24.406,00	19.000,00
IMPOSTA LORDA	5.990,00	4.530,00
Detrazioni da lavoro dipendente, pensione e assimilati <input type="checkbox"/> Calcola detrazioni	1.020,00	1.020,00
Altre tipologie di detrazioni d'imposta <input type="text"/>	0,00	0,00
TOTALE DETRAZIONI	-1.020,00	-1.020,00
Addizionale regionale <input type="text" value="1,00"/> %	244,00	190,00
Addizionale comunale <input type="text" value="0,20"/> %	49,00	38,00
Imposta di registro	63,60	
Imposta "cedolare secca"		1.335,60
TOTALE IMPOSTE	5.326,60	5.073,60
Adeguamento ISTAT <input type="text" value="3,00"/> %	-190,80	
TOTALE	5.135,80	5.073,60

OK Chiudi

Calcolo convenienza cedolare secca

5.2 Registrazione telematica del contratto (RLI)

EXPERT Locazioni Immobiliari permette di generare i file necessari per la trasmissione telematica tramite i programmi ministeriali *File internet* oppure *Entratel*, sostituendo di fatto il software ministeriale.

A seconda della tipologia di contratto - e delle opzioni espresse - il software in automatico proporrà il corretto formato dei file da esportare. E' possibile accedere a questa funzione da *Operazioni | Registrazione telematica del contratto (RLI)*

Registrazione telematica Modello RLI

PROROGA DEL CONTRATTO (ANNUALE, PRIMA ANNUALITÀ)

DATI GENERALI CEDOLARE SECCA ALLEGATI

Sezione II - Adempimento successivo

☒ Cedolare Secca (modifica opzione esercizio)

☐ CDC (Comunicazione Dati Catastali)

Sezione III - Richiedente

☐ Registrazione tramite intermediario

☒ Richiedente diverso da intermediario

Cognome:

Nome:

Codice fiscale: ...

Richiedente la registrazione: Basile Claudia

☐ Soggetto subentrato a:

Sezione III - Rappresentante legale

Cognome:

Nome:

Codice fiscale:

Tipo di carica:

Identificativo del contratto: 1

Data impegno trasmissione: 24/03/2014

OK Annulla

I file vengono salvato automaticamente nella cartella TELEMATICA

all'interno della cartella di installazione del software (normalmente c:\geonet\exp\Locazioni\Telematica).

Dalla versione 2020, *EXPERT Locazioni Immobiliari* permette - non solo di validare il file xml - ma anche di autenticarlo e di trasmetterlo direttamente senza dover utilizzare Desktop Telematico.

Al momento dell'esportazione del file xml verranno quindi proposte, una di seguito all'altra, le operazioni di:

- validazione del file xml tramite modulo di controllo ministeriale
- autenticazione del file .dcm prodotto dalla funzione precedente
- trasmissione del file .ccf autenticato dalla funzione precedente

Se l'invio deve essere effettuato per conto di un altro soggetto dal quale si è stati incaricati è necessario specificare i dati premendo sul pulsante Invi effettuati per conto di altri soggetti (studi associati, società ecc.). Naturalmente nel caso questi dati fossero già stati inseriti a livello di [*Tabella degli intermediari/delegati*](#) non sarà necessario eseguire questa operazione.

In caso di invio eseguito correttamente, verrà automaticamente salvato il numero di protocollo telematico attribuito, utile per ricercare successivamente le ricevute tramite la nuova funzione [*Console Ricevute Telematiche*](#)

Nel caso si volesse procedere alla validazione ma non all'invio contestuale, il file .ccf sarà salvato automaticamente all'interno della corretta cartella di Desktop Telematico.

5.3 Inserisci scadenza in agenda di Nova Studio Tecnico

Consente di inserire la scadenza riguardante il contratto di locazione direttamente nell'agenda di Nova Studio Tecnico

Inserimento evento

☒ Agenda ☐ To-do-list

Utenti:

Oggetto:

Luogo:

Categoria:

Descrizione:

☐ Mostra avviso nell'imminenza della scadenza

☐ Evento senza orario stabilito ☐ Evento privato

Data ed ora di inizio: 27/03/2018 15:40

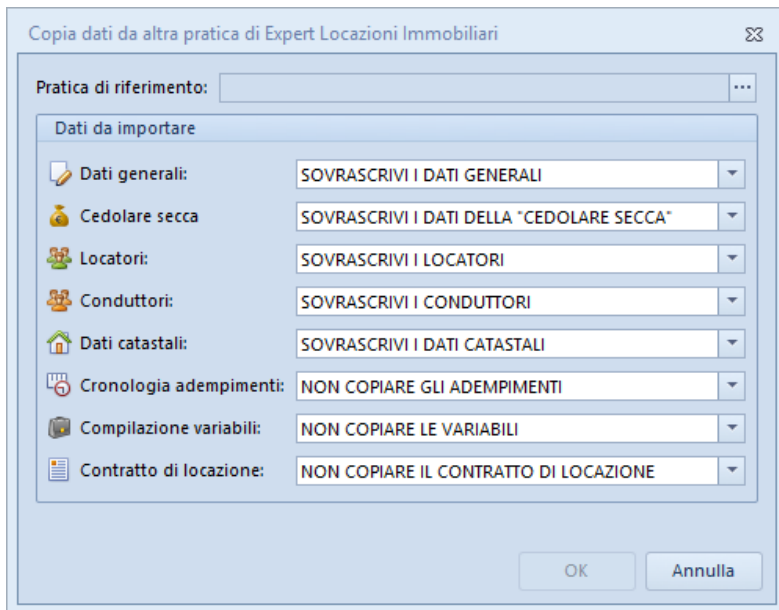
Data ed ora di fine: 27/03/2018 15:40

Inserisci scadenza in agenda di Nova Studio Tecnico

NOTA: per utilizzare la funzionalità è necessario che sia in esecuzione NOVASysTray

5.4 Importazione dati da altra pratica

La funzione, accessibile dal menu *Operazioni | Importazione dati da altra pratica* permette di copiare, all'interno del documento corrente, alcuni (o tutti) i dati contenuti nella pratica di riferimento.



Importazione dati da altra pratica

5.5 Importazione dati da DE.A.S.

EXPERT Locazioni Immobiliari consente di importare i dati inseriti in una pratica di DE.A.S. Denuncia Automatica di Successione. In particolare, verranno proposti tutti i soggetti e gli immobili inseriti nella pratica.

Sarà quindi possibile selezionare quali elementi importare utilizzando gli appositi flag.

Importazione dati da DE.A.S. II

Elenco dei soggetti

	Importa come	Tipo soggetto	Cognome (o ragione sociale)	Nome	Città	Prov.
<input checked="" type="checkbox"/>	LOCATORE	Erede	ROSSI	ANITA	L'AQUILA	AQ
<input checked="" type="checkbox"/>	LOCATORE	Erede	GARIBALDI	MICHELE	VIADANA	MN
<input checked="" type="checkbox"/>	LOCATORE	Erede	GARIBALDI	FRANCESCO	TREBASELEGHE	PD
<input checked="" type="checkbox"/>	LOCATORE	Erede	GARIBALDI	ANNA	TREBASELEGHE	PD
<input checked="" type="checkbox"/>	LOCATORE	Premorto	GARIBALDI	BENIAMINO	TREBASELEGHE	PD

Dettaglio anagrafica del soggetto selezionato

Cognome: Nome:

Luogo di nascita: Provincia: Data di nascita:

Sesso: Codice fiscale:

Luogo di residenza: Provincia: C.A.P.:

Indirizzo di residenza: Num. civico:

<< Indietro Avanti >> Annulla

Importazione dati da DE.A.S.

5.6 Importazione dati da NOVA Studio Tecnico

EXPERT Locazioni Immobiliari consente di importare i dati dei soggetti contenuti negli archivi di NOVA Studio Tecnico attraverso le funzioni:

- *Operazioni | Importazione dati locatori da NOVA Studio Tecnico*
- *Operazioni | Importazione dati conduttori da NOVA Studio Tecnico*

Elenco soggetti

Visualizzazione corrente: TUTTI I SOGGETTI Ricerca veloce (su cognome o ragione sociale)

Codice	Cognome (o ragione sociale)	Nome	Città	Prov.
1	Alberti	Paola	Torino	TO
2	Alberti	Tommaso	Levico	SP
3	Amato	Pietro	Sarzana	SP
4	Angelotti	Cristina	Sarzana	SP
5	Azzorini	Paola	Sondrio	SO
6	Baracchini	Emanuele	Aosta	AO
7	Barbieri	Ciro	Napoli	NA
8	Baruzzo	Andrea	Genova	GE
9	Basile	Claudia	Levico	SP
11	Bassi	Filippo	Sondrio	SO
10	Bassi	Giacomo	Sondrio	SO
12	Baudone	Antonio	Levico	SP
13	Bellini	Biagio	Catania	CT
14	Benedetti	Carmelo	Firenze	FI
15	Bernardi	Giuseppe	Aosta	AO
16	Bernardini	Giovanni	Aosta	AO
17	Bertella	Amanda	Torino	TO
18	Bertoli	Pietro	Torino	TO
20	Bianchi	Lamberto	Levico	SP
21	Bianchi	Simone	Palermo	PA

Ok Chiudi

Importazione dati da NOVA Studio Tecnico

NOTA: per utilizzare la funzionalità è necessario che sia in esecuzione NOVASysTray

5.7 Importazione dati da visura catastale

Il comando *Operazioni | Importa dati da visura catastale* consente di inserire direttamente all'interno della relativa sezione i dati degli immobili contenuti in una visura (per soggetto o per immobile) rilasciata dai sistemi Sister, Geoweb, Ania e similari (in formato PDF).

Questa funzionalità esclusiva - presente anche in altri software Geo Network - permette di velocizzare la stesura della pratica e riduce enormemente le possibilità di errore.

Capitolo

VI

6 Stampe

EXPERT Locazioni Immobiliari permette di stampare i seguenti modelli e documenti:

- [Contratto di locazione](#)
 - Formato PDF
 - Formato Microsoft Word
 - Formato Open Office
 - Formato RTF
- [Modello RL](#)
- [Modello F23](#)
- [Modello 69](#)
- [Comunicazione dati catastali](#)
- [Comunicazione di cessione del fabbricato](#)
- [Denuncia di contratto verbale di locazione](#)
- [Modello RR](#)
- Composizione documenti
 - [Comunicazione cedolare secca](#)
 - [Informativa relativa al trattamento dei dati personali](#)
- Brogliaccio immobili
- Calcolo imposte

Le composizioni dei contratti in formato Microsoft Word e Open Office richiedono la presenza dei relativi software installati sul PC, trattandosi di *OLE Automation*. In alternativa è possibile utilizzare il formato RTF compatibile con qualsiasi elaboratore di testi (ad esempio Microsoft Wordpad preinstallato in tutte le versioni di Windows).

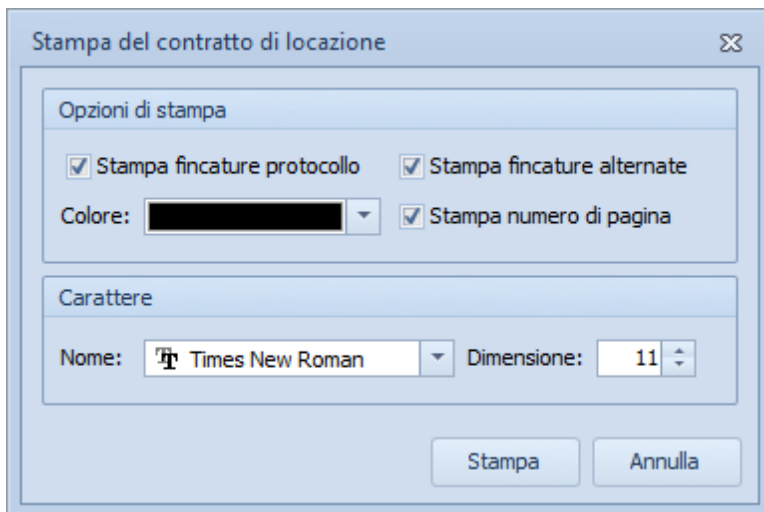
6.1 Contratto di locazione

La stampa del contratto di locazione può essere effettuata nei seguenti formati:

- Formato PDF
- Formato Microsoft Word (A3 o A4)
- Formato Open Office

- Formato RTF

In tutti i formati sarà possibile indicare il tipo e la dimensione del carattere di stampa e, nel caso del formato PDF, sarà inoltre possibile indicare varie opzioni sulle fincature della pagina e sull'inserimento o meno del numero di pagina all'interno del contratto.



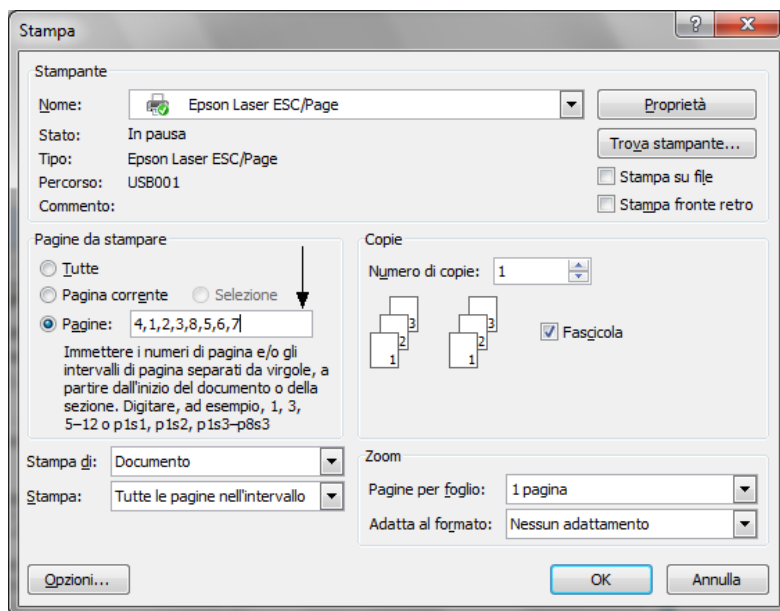
	<u>CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO</u>	
	<i>(ai sensi dell'art. 2, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431)</i>	
	TRA:	
	- <u>Basile Claudia</u> , nata a Palermo (PA) il giorno 12 luglio 1959, residente in Lerici	
	(SP), Via Aurelia n. 36, codice fiscale BSL CLD 59L52 G273O e	
	- <u>Baudone Antonio</u> , nato a Milano (MI) il giorno 22 gennaio 1978, residente in	
	Lerici (SP), Viale Giovanni XXIII n. 109, codice fiscale BDN NTN 78A22 F205P,	
	nel seguito denominati parte locatrice	
	E:	
	- <u>Canepa Matteo</u> , nato a Genova (GE) il giorno 23 giugno 1975, residente in Udine	
	(UD), Via Lunigiana n. 92, codice fiscale CNP MTT 75H23 D969J e	
	- <u>Caruso Giovanna</u> , nata a Roma (RM) il giorno 20 ottobre 1935, residente in	
	Udine (UD), Via Lunigiana n. 92, codice fiscale CRS GNN 35R60 H501Q, nel	
	seguito denominati parte conduttrice	
	SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE	
	<u>Art. 1 - CONDIZIONI CONTRATTUALI</u> Per la stipula del presente contratto le	
	parti, di comune accordo, rinunciano ad avvalersi dell'assistenza delle associazioni	
	di categoria, dichiarando che i patti e le condizioni di cui ai successivi articoli sono	
	pienamente conformi alle disposizioni di legge.	
	<u>Art. 2 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE</u> La parte locatrice concede in locazione	
	alla parte conduttrice, che accetta, la seguente unità immobiliare: immobile sito in	
	Sarzana (SP), frazione Nave, Via Nino Gerini n. 123, piano primo, int. 23,	
	composto da cucina, soggiorno, due camere e bagno, non arredato, così censito:	
	foglio 12, mappale 12, sub. 1, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 5, foglio 12,	
	mappale 12, sub. 22, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 16, foglio 12,	

Contratto di locazione

6.1.1 Impostazioni di stampa per MS Word (formato A3)

Per stampare correttamente il contratto di locazione in formato A3 da Microsoft Word è necessario inserire nel campo *Pagine da stampare* / *Pagine* i seguenti valori:

4,1,2,3 (ed eventualmente 8,5,6,7 ... 12,9,10,11 ... e così via) come dalla seguente immagine:



Opzioni di stampa Microsoft Word

E' necessario inoltre selezionare il formato A3 come *Formato carta* nella finestra di dialogo della stampante (accessibile attraverso il pulsante *Proprietà*), qualora non venisse automaticamente impostato.

6.1.2 Elenco delle variabili

Le variabili che possono essere utilizzate all'interno dei testi base relativi ai contratti di locazione sono:

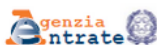
NOME DELLA VARIABILE	DESCRIZIONE
\$ARTICOLO\$	Inserisce nel testo il numero dell'articolo
\$TITOLO\$	Inserisce nel testo il titolo dell'articolo
\$LOCATORI\$	Inserisce nel testo l'anagrafica dei locatori
\$LOCATORI-DENOMINATO\$	Viene analizzato il numero dei locatori presenti ed il loro sesso. Se il numero è uguale a uno ed è di sesso maschile viene inserita la parola "denominato" se invece è di sesso femminile la parola "denominata". Se il numero dei locatori è maggiore di uno e sono tutti di sesso femminile viene inserita la parola "denominate" altrimenti la parola "denominati"
\$CONDUTTORI\$	Inserisce nel testo l'anagrafica dei conduttori
\$CONDUTTORI-DENOMINATO\$	Viene analizzato il numero dei conduttori presenti ed il loro sesso. Se il numero è uguale a uno ed è di sesso maschile viene inserita la parola "denominato" se invece è di sesso femminile la parola "denominata". Se il numero dei conduttori è maggiore di uno e sono tutti di sesso femminile viene inserita la parola "denominate" altrimenti la parola "denominati"
\$DATI-IMMOBILE\$	Inserisce nel testo la descrizione completa dell'immobile comprensiva dei dati catastali
\$DATI-BREVI-IMMOBILE\$	Inserisce nel testo la descrizione dell'immobile senza i dati catastali
\$DURATA\$	Inserisce nel testo la durata del contratto in anni
\$DURATA-MESI\$	Inserisce nel testo la durata del contratto in mesi
\$DALGIORNO\$	Inserisce nel testo la data di inizio

	locazione
\$ALGIORNO\$	Inserisce nel testo la data di fine locazione
\$CANONEANNUALE\$	Inserisce nel testo l'importo annuale, in cifre, del canone di locazione
\$CANONEANNUALE-IN-LETTERE\$	Inserisce nel testo l'importo annuale, in lettere, del canone di locazione
\$CANONEMENSILE\$	Inserisce nel testo l'importo mensile, in cifre, del canone di locazione
\$CANONEMENSILE-IN-LETTERE\$	Inserisce nel testo l'importo mensile, in lettere, del canone di locazione
\$CANONECOMPLESSIVO\$	Inserisce nel testo l'importo del canone, in cifre
\$CANONECOMPLESSIVO-IN-LETTERE\$	Inserisce nel testo l'importo del canone, in lettere
\$DEPOSITO-CAUZIONALE\$	Inserisce nel testo l'importo del deposito cauzionale in cifre
\$DEPOSITO-CAUZIONALE-IN-LETTERE\$	Inserisce nel testo l'importo del deposito cauzionale in lettere
\$DATASTIPULA\$	Inserisce nel testo la data di stipula del contratto
\$LUOGOSTIPULA\$	Inserisce nel testo il luogo di stipula del contratto
\$IMMOBILE-COMUNE\$	Inserisce nel testo il comune dell'immobile
\$IMMOBILE-INDIRIZZO\$	Inserisce nel testo l'indirizzo dell'immobile
\$IMMOBILE-DATICATASTALI\$	Inserisce nel testo i dati catastali dell'immobile
\$NOMINATIVI-LOCATORI\$	Inserisce nel testo i nominativi dei locatori
\$NOMINATIVI-CONDUTTORI\$	Inserisce nel testo i nominativi dei conduttori
\$NOMINATIVI-LOCATORI-NOELENCO\$	Inserisce nel testo i nominativi dei locatori uno di seguito all'altro
\$NOMINATIVI-CONDUTTORI-NOELENCO\$	Inserisce nel testo i nominativi dei conduttori uno di seguito all'altro

\$PROPRIETARI\$	Inserisce nel testo l'anagrafica dei proprietari
\$PROPRIETARI-DENOMINATO\$	Viene analizzato il numero dei proprietari presenti ed il loro sesso. Se il numero è uguale a uno ed è di sesso maschile viene inserita la parola "denominato" se invece è di sesso femminile la parola "denominata". Se il numero dei proprietari è maggiore di uno e sono tutti di sesso femminile viene inserita la parola "denominate" altrimenti la parola "denominati"
\$NOMINATIVI-PROPRIETARI\$	Inserisce nel testo i nominativi dei proprietari

6.2 Modello RLI

Per la registrazione dei contratti di locazione e la gestione di tutti gli eventuali adempimenti successivi si utilizza il Modello RLI



Codice fiscale

B | S | L | C | L | D | S | 9 | L | S | 2 | G | 2 | 7 | 3 | 0

RICHIESTA DI REGISTRAZIONE E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI
 Contratti di locazione e affitto di immobili

MOD. RLI

RISERVATO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE

QUADRO A - DATI GENERALI

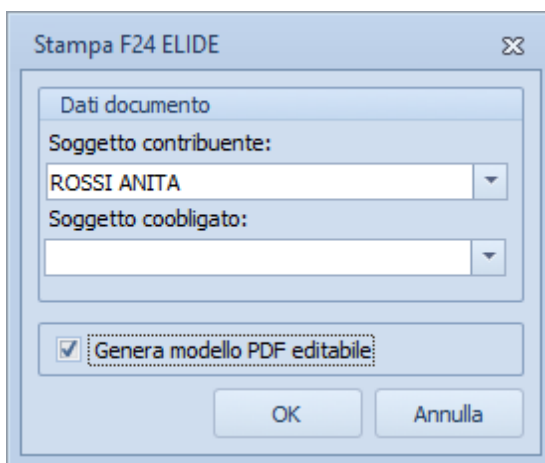
Pagamento intero durata <input type="checkbox"/> Eventi eccezionali <input type="checkbox"/> Casi particolari <input type="checkbox"/>	
SEZIONE I Registrazione	Ufficio territoriale di _____ Tipologia di contratto _____ Durata _____ dal _____ al _____ N. pagine _____ N. copie _____ Importo del canone _____ Data stipula _____ Importo garantito prestato da terzi _____ Codice fiscale del garante _____ Tipo di garanzia _____ Codice fiscale del secondo garante _____ Allegati _____ Scritture private e consueti _____ Esperte e quotazioni _____ Mappe, planimetrie e disegni _____
SEZIONE II Adempimento successivo	Adempimenti Successivi _____ Canone secco _____ CDC _____ Annuale _____ Data fine proroga o cessione o risoluzione _____ Contingente cessione / risoluzione _____ Cod. ufficio _____ Anno _____ Serie _____ Numero _____ Solonumero _____ Riferimenti del contratto _____ Codice identificativo del contratto _____
SEZIONE III Richiedente	Cognome o Denominazione o Ragione sociale _____ Nome _____ TIPO SOGGETTO _____ Codice fiscale del richiedente _____ Soggetto autorizzato _____ N. moduli compilati _____ B S L C L D S 9 L S 2 G 2 7 3 0 _____ Firma del richiedente o del rappresentante _____
Rappresentante legale	Cognome _____ Nome _____ Codice fiscale del rappresentante _____
Delega	IL RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE DELEGA ALLA PRESENTAZIONE DEL MODELLO: Codice fiscale del delegato _____ Firma del delegante _____
RISERVATO ALLA PRESENTAZIONE IN VIA TELEMATICA	
Impegno alla presentazione telematica	Codice fiscale dell'intermediario _____ Impegno alla presentazione in via telematica _____ Data dell'impegno _____ FIRMA DELL'INTERMEDIARIO _____
Imposte	IMPOSTA DI REGISTRO _____ 120,00 _____ IMPOSTA DI BOLLO _____ SANZIONI _____ INTERESSI _____

Modello RLI

6.3 Modello F24 ELIDE

In caso di presentazione cartacea del contratto di locazione con contestuale pagamento delle imposte sarà necessario presentare il modello F24 Elide, selezionabile dal menu Stampe.

Sarà possibile indicare il soggetto contribuente tra i soggetti presenti nel contratto ed eventualmente un soggetto coobbligato.



Stampa F24 ELIDE

Dati documento

Soggetto contribuente:
ROSSI ANITA

Soggetto coobbligato:

☒ Genera modello PDF editabile

OK Annulla

Il PDF generato potrà essere opzionalmente anche editato e verrà visualizzato già precompilato con i dati precedentemente inseriti nel contratto.

Modello F24 ELIDE

6.4 Modello RR

Il Modello RR devessere utilizzato in caso di registrazione multipla di contratti di locazione.

Prima della stampa sarà possibile scegliere quali altri contratti vengono registrati in contemporanea con il presente.

Stampa Modello RR

Cartella pratiche: C:\Geonet\expLocazioni\DATA

Selezionare pratiche di locazione da registrare

- ☒ Locazione Antonietti.XP2
- ☒ Locazione Rossi.XP2
- ☐ Negozio Il faro.XP2
- ☒ Pratica di esempio.XP2

Dati per la registrazione

Richiedente: Basile Claudia Data: 15/11/2011

OK Annulla

Stampa Modello RR

MODULARIO ENTRATE-019 	 AGENZIA DELLE ENTRATE Ufficio di <u>SARZANA</u>	MOD. RR
----------------------------------	---	---------

RICHIESTA REGISTRAZIONE

Elenco degli atti presentati per la registrazione

dal Sig. BASILE CLAUDIA

domiciliato a LERICI (SP)

via VIA AURELIA 36

Codice Fiscale BSLCLD59L52G2730

Parte riservata all'ufficio

Atti registrati:		
dal N.	al N.	Serie
*	*	*
*	*	*
*	*	*
*	*	*
*	*	*
*	*	*
*	*	*
*	*	*
*	*	*
Il Direttore		

Da compilarsi a cura del richiedente la registrazione

Mese giorno	giorno	Mese	Anno	Num. esportato / Controparte	Imposta liquidata o versata		
					Registro	ipotecaria	Catastale
1					466,00		
2					466,00		
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							
11							
12							
13							
14							
15							
16							
17							
18							
19							
20							
21							
22							
23							
24							
25							
Totale					932,00		

Versamento effettuato in data 25/10/2011 presso

..... codice concessionario: quietanza: serie numero

(tassa)

..... codice banca: azienda cab

..... per € 932,00 di cui si allega copia

(firma del richiedente)

Modello RR

6.5 Comunicazione di ospitalità cittadino straniero

È possibile effettuare la stampa del documento “*Comunicazione di ospitalità cittadino straniero*” quando è presente un conduttore con cittadinanza non italiana. Sarà necessario inserire nel caso di Locatori o Conduttori extracomunitari gli estremi del permesso di soggiorno. Nella maschera che si aprirà denominata *Stampa comunicazione di ospitalità* sarà necessario indicare il soggetto presentante la comunicazione e la data di presentazione della stessa. Saranno richiesti *ulteriori dati inerenti il fabbricato* quali la data di cessione e se viene fornito alloggio/ospitalità oppure ceduta la proprietà/godimento del bene. Il modello visualizzato potrà opzionalmente essere anche editato e conterrà tutti i dati precedentemente inseriti nel contratto di locazione.

COMUNICAZIONE DI OSPITALITÀ IN FAVORE DI CITTADINO STRANIERO (ARTICOLO 7 DEL DECRETO LEGISLATIVO 25.7.1998 N.286)

Il sottoscritto

DICHIANTE	ROSSI (COGNOME)										ANITA (NOME)									
	0 9 3 1 1 9 3 4					PIVIZZANO					ME									
	(DATA NASCITA)					(COMUNE DI NASCITA)					(PROVINCIA O NAZIONE ESTERA)									
	L'AQUILA (AQ) CORSO INDIPENDENZA 12 <small>(RESIDENZA) (Cognome, provincia, via o piazza, numero civico)</small>																			

 ai sensi dell'art.7 del Decreto Legislativo 25.7.1998 n.286, dichiara che in data

2	8	0	3	2	0	1	8
---	---	---	---	---	---	---	---

 ha:

☒ fornito alloggio / ospitalità al Signor / alla Signora

☐ ceduto la proprietà o il godimento di beni immobili, rustici o urbani al Signor / alla Signora:

CESSIONARIO	Rashid (COGNOME)										Mahmud (NOME)																										
	1 0 3 0 1 9 4 6					NIGERIA					ER																										
	(DATA NASCITA)					(COMUNE DI NASCITA)					(PROVINCIA O NAZIONE ESTERA)																										
	nigeriana (NAT. INQUADRAZIONE)					LA SPEZIA (SP) via dei martiri 11 <small>(RESIDENZA, COGNOME, provincia, via o piazza, numero civico)</small>																															
Permesso di soggiorno (TIPO DOCUMENTO)										S54423398 (NUMERO DOCUMENTO)										<table border="1" style="display: inline-table; text-align: center;"> <tr> <td>0</td><td>3</td><td>0</td><td>1</td><td>2</td><td>0</td><td>1</td><td>8</td> </tr> </table> (DATA RILASCIO)										0	3	0	1	2	0	1	8
0	3	0	1	2	0	1	8																														
Questura della Spezia <small>(AUTORITÀ CHE HA RILASCIATO IL DOCUMENTO)</small>																																					

La presente dichiarazione viene resa in qualità di proprietario/interstatario (*) dell'immobile sito in :

SARZANA (COMUNE)										SP (PROVINCIA)									
viale indipendenza (VIA O PIAZZA)					88 (NUMERO)					1 (PIANO)									

(*) si allega copia della documentazione comprovante la proprietà o il titolo di godimento dell'immobile (atto di proprietà, contratto di affitto, ecc.)

SARZANA 28/03/2018

Luogo e data

Firma del dichiarante

ALLEGARE FOTOCOPIA DEL DOCUMENTO D'IDENTITÀ DEL CEDENTE

Articolo 7 del Decreto Legislativo 25 luglio 1998 n.286

"Chiunque, a qualsiasi titolo, dà alloggio ovvero ospita uno straniero o apolide, anche se parente o affine, o lo assume per qualsiasi causa alle proprie dipendenze ovvero cede allo stesso la proprietà o il godimento di beni immobili, rustici o urbani posti nel territorio dello Stato, è tenuto a darne comunicazione scritta, entro 48 ore, all'Autorità locale di pubblica sicurezza. La comunicazione comprende, oltre alle generalità del denunciante, quelle dello straniero o apolide, gli estremi del passaporto o del documento di identificazione che lo riguardano, l'esatta ubicazione dell'immobile ceduto o in cui la persona è alloggiata, ospitata o presta servizio ed il titolo per il quale la comunicazione è dovuta".

Comunicazione di ospitalità cittadino straniero.ipp

6.6 Composizione documenti

6.6.1 Comunicazione cedolare secca

Nel caso uno o più locatori facciano richiesta di avvalersi dell'[opzione per la cedolare secca](#) è necessario stampare una copia della comunicazione che ogni locatore dovrà inviare a mezzo A/R ad ogni conduttore.

ESERCIZIO DELL'OPZIONE PER LA CEDOLARE SECCA
(comunicazione ai sensi dell'art. 3, comma 11, D. Lgs. 14 marzo 2011, n. 23)

RACCOMANDATA A/R

Canepa Matteo
Via Lunigiana n. 92
Udine (UD)

La sottoscritta Basile Claudia, nata a Palermo (PA) il giorno 12 luglio 1959, residente in Lercì (SP), Via Aurelia n. 36, codice fiscale BSL CLD 59L52 G273O in qualità di locatrice dell'immobile sito in Sarzana (SP), frazione Nave, Via Nino Gerini n. 123, piano primo, int. 23, composto da cucina, soggiorno, due camere e bagno, non arredato, così censito: foglio 12, mappale 12, sub. 1, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 5, foglio 12, mappale 12, sub. 22, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 16, foglio 12, mappale 12, sub. 33, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 14, da Lei utilizzato in forza del contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 23 luglio 2011,

C O M U N I C A

- che con decorrenza dal 1° agosto 2011 la sottoscritta intende esercitare l'opzione per la tassazione dei canoni di locazione con l'imposta sostitutiva di cui al decreto in oggetto;
- che per effetto di tale opzione non si renderà più applicabile, limitatamente al periodo di validità dell'opzione stessa, l'imposta di registro del 2% alla scadenza di ciascuna annualità del contratto stesso e l'aggiornamento annuale del canone sulla base delle variazioni dei coefficienti ISTAT;
- che il canone annuo al momento di esercizio dell'opzione è pari ad € 6.000,00 (Euro seimila/00).

La presente comunicazione si intende valida fino alla naturale scadenza contrattuale, salvo eventuale revoca da parte della sottoscritta, che Le verrà comunicata tempestivamente.

Lercì, 10 novembre 2011

Il locatore

Comunicazione cedolare secca

6.6.2 Informativa relativa al trattamento dei dati personali

INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

(art. 13, D.Lgs. 196/2003)

Con la presente si informa Basile Claudia, nata a Palermo (PA) il giorno 12 luglio 1959, residente in Lerici (RP), Via Aurelia n. 36, codice fiscale BBL CLD 59L52 G273O che il D. Lgs. n. 196 del 30 giugno 2003 (Codice in materia di protezione dei dati personali) riconosce ad ogni soggetto la tutela dei propri dati personali che siano oggetto di trattamento da parte di terzi. Sulla base delle previsioni del Codice, il trattamento dei dati verrà effettuato nel pieno rispetto dei principi di correttezza, liceità e trasparenza e di tutela della Sua riservatezza e dei Suoi diritti.

Lo scrivente informa altresì che per l'instaurazione e/o l'esecuzione dei rapporti è in possesso di dati personali, o li acquisirà successivamente; pertanto, in base alle previsioni di cui all'articolo 13 del D. Lgs. n.196/2003, fornisce le seguenti informazioni:

1. I dati forniti verranno trattati in conformità con le esigenze contrattuali e con tutti gli adempimenti ad esse conseguenti, nonché per un'efficace gestione dei rapporti; in particolare per:

- adempimenti di legge previsti da norme civili, fiscali e contabili;
- gestione amministrativa del rapporto;
- adempimento degli obblighi derivanti dal contratto;
- gestione degli archivi;
- gestione della corrispondenza e dei fax;

2. Il trattamento e la conservazione dei dati verranno effettuati con l'ausilio di mezzi e strumenti informatici e/o cartacei, secondo le modalità più idonee a garantire l'integrità, la sicurezza e la riservatezza;

3. Il conferimento dei dati è obbligatorio per l'assolvimento degli obblighi di legge e/o contrattuali; dall'eventuale rifiuto a fornire tali dati deriverà la mancata esecuzione del contratto e/o la mancata prosecuzione del rapporto. Le conseguenze del mancato conferimento dei dati che non siano riconducibili ad obblighi di legge o di contratto verranno di volta in volta valutate dallo scrivente;

4. fatte salve le comunicazioni che vengano effettuate in ottemperanza ad obblighi di legge, i dati potranno essere comunicati a soggetti esterni che svolgono specifici incarichi per conto dello scrivente;

5. Il titolare del trattamento dei dati è GEO;

6. Il responsabile del trattamento dei dati è ;

7. Il trattamento dei dati avrà luogo per tutte le durata dei rapporti instaurati e anche successivamente per ottemperare agli adempimenti di legge;

8. In ogni momento potrà esercitare, con richiesta scritta, nei confronti del Titolare del trattamento, tutti i diritti riconosciuti dall'articolo 7 del D. Lgs.196/2003 (Diritto di accesso

Informativa relativa al trattamento dei dati personali

6.6.3 Comunicazione aggiornamento ISTAT

La funzione permette di comporre in formato RTF il documento tramite il quale i conduttori vengono informati in merito

all'applicazione dell'aumento del canone sulla base della variazione dell'indice ISTAT.

GIANNI ARDENNI
 VIA PROVINCIALE n. 172/M
 Arcola (SP)

OGGETTO: aggiornamento ISTAT e registrazione annuale del contratto

In riferimento al contratto di locazione ad uso abitativo in corso, relativo all'immobile sito in Aulla (MS), VIA NUOVA n. 17, Le comunico che, a partire dal 1° dicembre 2011, il canone di locazione verrà aggiornato sulla base della variazione dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati rilevato dall'ISTAT, come precisato nel seguito.

Le comunico inoltre che è stata versata l'imposta di registro dovuta per l'anno locatizio entrante, pari a € 98,00, che dovrà corrispondere nella misura del 50% con la prossima rata.

[RIEPILOGO DEI CONTEGGI](#)

CANONE ATTUALE	€ 400,00
Variazione dell'indice ISTAT (OTTOBRE 2010-2011)	3,2%
Percentuale della variazione ISTAT	75%
Variazione dell'indice ISTAT applicata	2,4%
Aumento ISTAT sul canone	€ 9,60
CANONE AGGIORNATO	€ 409,60

Cordiali saluti.

[Ortonovo](#), 29 novembre 2011

Comunicazione aggiornamento del canone sulla base della variazione ISTAT

E' possibile, attraverso l'apposita opzione, selezionare se stampare una unica comunicazione rivolta a tutti i conduttori oppure tante comunicazioni quanti sono i conduttori.

6.6.4 Comunicazione Aggiornamento ISTAT e registrazione del contratto

La funzione permette di stampare l'informativa che il [Locatore](#) invierà al [Conduttore](#) in merito all'applicazione dell'aumento del canone sulla base della variazione dell'indice ISTAT ed eventualmente anche riportante l'imposta di registro pagata. È possibile, attraverso l'apposita opzione, selezionare se stampare una unica comunicazione rivolta a tutti i conduttori oppure tante

comunicazioni quanti sono i conduttori.

	Rossi Marco via Mazzini n. 64 Sarzana (SP)												
OGGETTO: aggiornamento ISTAT e registrazione annuale del contratto													
<p>In riferimento al contratto di locazione ad uso abitativo in corso, relativo all'unità immobiliare sita in Sarzana (SP), via Mazzini n. 64, piano 1, scala 1, Le comunico che, a partire dal 1° aprile 2018, il canone di locazione verrà aggiornato sulla base della variazione dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati rilevato dall'ISTAT, come precisato nel seguito.</p> <p>Le comunico inoltre che è stata versata l'imposta di registro dovuta per l'anno locatizio entrante, pari a € 161,00, che dovrà corrispondere nella misura del 50% con la prossima rata.</p> <p><u>RIEPILOGO DEI CONTEGGI</u></p> <table><tr><td>CANONE ATTUALE</td><td>€ 666,67</td></tr><tr><td>Variazione dell'indice ISTAT (GENNAIO 2017-2018)</td><td>0,8%</td></tr><tr><td>Percentuale della variazione ISTAT</td><td>75%</td></tr><tr><td>Variazione dell'indice ISTAT applicata</td><td>0,6%</td></tr><tr><td>Aumento ISTAT sul canone</td><td>€ 4,00</td></tr><tr><td>CANONE AGGIORNATO</td><td>€ 670,67</td></tr></table> <p>Cordiali saluti.</p> <p>Santo Stefano Di Magra, 27 marzo 2018</p> <p>Il locatore</p>		CANONE ATTUALE	€ 666,67	Variazione dell'indice ISTAT (GENNAIO 2017-2018)	0,8%	Percentuale della variazione ISTAT	75%	Variazione dell'indice ISTAT applicata	0,6%	Aumento ISTAT sul canone	€ 4,00	CANONE AGGIORNATO	€ 670,67
CANONE ATTUALE	€ 666,67												
Variazione dell'indice ISTAT (GENNAIO 2017-2018)	0,8%												
Percentuale della variazione ISTAT	75%												
Variazione dell'indice ISTAT applicata	0,6%												
Aumento ISTAT sul canone	€ 4,00												
CANONE AGGIORNATO	€ 670,67												

Comunicazione Aggiornamento ISTAT e registrazione del contratto

6.6.5 Delega per la registrazione del contratto

La funzione permette di comporre in formato RTF la delega per la presentazione del contratto ai fini della registrazione.

**DELEGA PER LA REGISTRAZIONE DI
CONTRATTO DI LOCAZIONE**

IL SOTTOSCRITTO

- POZZO VITO, nato a Aulla (MS) il giorno 28 dicembre 1939, residente in Ortonovo (SP), VIA DEL CORSO n. 24, codice fiscale PZZ VTI 39T28 A496W, in qualità di parte locatrice

DELEGA

- Pozzo Elisa, codice fiscale PZZLSE75A44E463K

a registrare il contratto di locazione stipulato in data 24 ottobre 2011 e relativo all'immobile sito in Aulla (MS), VIA NUOVA n. 17.

Si allega fotocopia del documento di riconoscimento del delegante.

Ortonovo, 1° dicembre 2011

Firma

Delega per la registrazione del contratto

6.6.6 Risoluzione anticipata del contratto di locazione

La funzione permette di stampare il modello di risoluzione anticipata del contratto di locazione, il conduttore dovrà comunicare tale intenzione al locatore sei mesi prima della risoluzione del contratto.

RISOLUZIONE ANTICIPATA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE*(ai sensi dell'art. 3, comma 6, della Legge 9 dicembre 1998, n. 431)*

Basile Claudia
Via Aurelia 36
- Lerici (SP)

Baudone Antonio
Viale Giovanni XXIII 109
- Lerici (SP)

RACCOMANDATA A/R

I sottoscritti

- Canepa Matteo, nato a Genova (GE) il giorno 23 giugno 1975, residente in Udine (UD), Via Lunigiana n. 92, codice fiscale CNP MTT 75H23 D969J, di cittadinanza italiana e Caruso Giovanna, nata a Roma (RM) il giorno 20 ottobre 1935, residente in Udine (UD), Via Lunigiana n. 92, codice fiscale CRS GNN 35R60 H501Q, di cittadinanza italiana,

COMUNICANO

la volontà di recedere dal contratto di locazione stipulato in data 23 luglio 2017 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di SARZANA in data 1° agosto 2017, relativo all'unità immobiliare sita in Sarzana (SP), frazione Nave, Via Nino Gerini n. 123, piano 1, int. 23, per i seguenti gravi motivi:

cambio sede lavorativa

Pertanto l'immobile verrà riconsegnato libero da persone o cose una volta trascorsi sei mesi dalla ricezione della presente.

Restando a disposizione per ogni chiarimento in merito e in attesa di un cortese cenno di riscontro si porgono cordiali saluti.

Lerici, 27 marzo 2018

Risoluzione anticipata del contratto di locazione**6.6.7 Elenco delle variabili**

Le variabili che possono essere utilizzate all'interno dei testi base relativi ai documenti integrativi sono:

NOME DELLA VARIABILE	DESCRIZIONE
\$INTESTAZIONE-LOCATORE-CEDOLARE\$	Inserisce nel testo la frase: [cognome] [nome] [indirizzo] n. [numero civico] [residenza] [provincia] con i dati relativi al locatore firmatario che aderisce al regime della "cedolare secca"
\$LOCATORE-	Inserisce nel testo l'anagrafica del

CEDOLARE\$	locatore firmatario che aderisce al regime della "cedolare secca"
\$INTESTAZIONE- CONDUTTORE\$	Inserisce nel testo la frase: [cognome] [nome] [indirizzo] n. [numero civico] [residenza] [provincia] con i dati relativi al conduttore firmatario
\$DATI-IMMOBILE\$	Inserisce nel testo la descrizione completa dell'immobile comprensiva dei dati catastali
\$DATI-BREVI- IMMOBILE\$	Inserisce nel testo la descrizione dell'immobile senza i dati catastali
\$DATI- NOCOMPOSIZIONE- IMMOBILE\$	Inserisce nel testo la descrizione dell'immobile senza la descrizione relativa alla composizione (es. cucina, camera, bagno ecc.)
\$IMMOBILE-INDIRIZZO\$	Inserisce nel testo l'indirizzo dell'immobile: [indirizzo] n. [numero civico]
\$IMMOBILE- DATI-CATASTALI\$	Inserisce nel testo i dati catastali dell'immobile
\$SEGG-UI\$ \$SEGG-IMMO\$ \$SEGG-TERR\$ \$SEGG-BOX\$	Inseriscono nel testo, a seconda del numero di comuni di ubicazione dell'immobile oggetto del contratto, le diciture "l'unità immobiliare", "le unità immobiliare", "l'immobile", "gli immobili", "il terreno", "i terreni", "il box", "i box"
\$DATASTIPULA\$	Inserisce nel testo la data di stipula del contratto
\$LUOGOSTIPULA\$	Inserisce nel testo il luogo di stipula del contratto
\$DALGIORNO\$	Inserisce nel testo la data di inizio locazione
\$ALGIORNO\$	Inserisce nel testo la data di fine locazione
\$CANONEANNUALE\$	Inserisce nel testo l'importo annuale, in cifre, del canone di locazione
\$CANONEANNUALE-IN- LETTERE\$	Inserisce nel testo l'importo annuale, in lettere, del canone di locazione
\$CANONEMENSILE\$	Inserisce nel testo l'importo mensile, in

	cifre, del canone di locazione
\$CANONEMENSILE-IN-LETTERE\$	Inserisce nel testo l'importo mensile, in lettere, del canone di locazione
\$DATASTAMPA\$	Inserisce nel testo la data di stampa del documento
\$LUOGOSTAMPA\$	Inserisce nel testo il luogo di residenza del soggetto firmatario
\$ILSOTTOSCRITTO-CEDOLARE\$	Viene analizzato il sesso del soggetto locatore che aderisce al regime della "cedolare secca". Se è di sesso femminile viene inserita la frase "la sottoscritta" altrimenti la frase "il sottoscritto"
\$ILSOTTOSCRITTO\$	Viene analizzato il sesso del soggetto selezionato. Se è di sesso femminile viene inserita la frase "la sottoscritta" altrimenti la frase "il sottoscritto"
\$DELSOTTOSCRITTO-CEDOLARE\$	Viene analizzato il sesso del soggetto locatore che aderisce al regime della "cedolare secca". Se è di sesso femminile viene inserita la frase "della sottoscritta" altrimenti la frase "del sottoscritto"
\$DATI-SOGGETTO\$	Inserisce nel testo l'anagrafica del soggetto selezionato
\$TITOLO-LOCATORE-CEDOLARE\$	Viene analizzato il sesso del soggetto locatore che aderisce al regime della "cedolare secca". Se è di sesso femminile viene inserita la parola "locatrice" altrimenti la parola "locatore"
\$INTESTAZIONE-RAGIONESOCIALE\$	Inserisce nel testo la ragione sociale dell'intestatario del software
\$INTESTAZIONE-SEDE\$	Inserisce nel testo la sede dello studio dell'intestatario del software
\$INTESTAZIONE-PROVINCIA\$	Inserisce nel testo la provincia dello studio dell'intestatario del software
\$INTESTAZIONE-CAP\$	Inserisce nel testo il CAP dello studio dell'intestatario del software
\$INTESTAZIONE-	Inserisce nel testo l'indirizzo dello studio

INDIRIZZO\$	dell'intestatario del software
\$INTESTAZIONE-NCIVICO\$	Inserisce nel testo il numero civico dello studio dell'intestatario del software
\$INTESTAZIONE-CODICEFISCALE\$	Inserisce nel testo il codice fiscale dell'intestatario del software
\$INTESTAZIONE-PARTITAIVA\$	Inserisce nel testo la partita IVA dell'intestatario del software
\$INTESTAZIONE-TELEFONO\$	Inserisce nel testo il numero di telefono dell'intestatario del software
\$INTESTAZIONE-FAX\$	Inserisce nel testo il numero di fax dell'intestatario del software
\$INTESTAZIONE-EMAIL\$	Inserisce nel testo l'email dell'intestatario del software
\$INTESTAZIONE-SITOWEB\$	Inserisce nel testo il sito web dell'intestatario del software
\$INTESTAZIONE-TITOLARE-PRIVACY\$	Inserisce nel testo il titolare del trattamento dei dati personali
\$DATA-ADEGUAMENTO-ISTAT\$	Inserisce nel testo la data di adeguamento del canone all'indice ISTAT
\$IMPOSTA-REGISTRO\$	Inserisce nel testo l'importo dell'imposta di registro
\$IMPOSTA-REGISTRO-QUOTA\$	Inserisce nel testo l'importo dell'imposta di registro a carico di ciascuna delle parti
\$CANONE-ATTUALE\$	Inserisce nel testo il canone di locazione prima dell'ultimo incremento ISTAT
\$VARIAZIONE-ISTAT\$	Inserisce nel testo la variazione dell'indice ISTAT
\$PERCENTUALE-ISTAT\$	Inserisce nel testo la percentuale della variazione ISTAT
\$CANONE-AGGIORNATO\$	Inserisce nel testo il canone di locazione aggiornato con l'incremento ISTAT
\$AUMENTO-ISTAT\$	Inserisce nel testo l'aumento sul canone in seguito all'ultimo incremento ISTAT
\$MESI-ISTAT\$	Inserisce nel testo il mese ISTAT di decorrenza
\$VARIAZIONE-ISTAT-APPLICATA\$	Inserisce nel testo la variazione percentuale applicata con l'ultimo incremento ISTAT
\$MF-SOTTOSCRITTI-	Viene analizzato il numero dei locatori

LOCATORI\$	presenti e il loro sesso. Se tale valore è uguale a uno ed è di sesso maschile viene inserita la frase "I L S O T T O S C R I T T O" se invece è di sesso femminile viene inserita la frase "L A S O T T O S C R I T T A". Se il numero dei locatori è maggiore di uno e sono tutti di sesso femminile viene inserita la frase "L E S O T T O S C R I T T E" altrimenti viene inserita la frase "I S O T T O S C R I T T I"
\$ELENCO-LOCATORI\$	Inserisce nel testo l'elenco di tutti i locatori
\$MF-DELEGA-LOCATORI\$	Viene analizzato il numero dei locatori presenti. Se tale valore è maggiore di uno viene inserita la parola "D E L E G A N O" altrimenti la parola "D E L E G A"
\$DATI-DELEGATO\$	Inserisce nel testo i dati anagrafici del delegato
\$ALLEGATI-LOCATORI\$	Viene analizzato il numero dei locatori presenti. Se tale valore è maggiore di uno viene inserita la frase "Si allegano fotocopie dei documenti di riconoscimento dei deleganti" altrimenti la frase "Si allega fotocopia del documento di riconoscimento del delegante"
\$DEPOSITO-CAUZIONALE\$	Inserisce nel testo l'importo del deposito cauzionale in cifre
\$DEPOSITO-CAUZIONALE-IN-LETTERE\$	Inserisce nel testo l'importo del deposito cauzionale, in lettere
\$LOCATORI\$	Inserisce nel testo l'anagrafica dei locatori
\$LOCATORI-DENOMINATO\$	Viene analizzato il numero dei locatori presenti ed il loro sesso. Se il numero è uguale a uno ed è di sesso maschile viene inserita la parola "denominato" se

	<p>invece è di sesso femminile la parola “denominata”. Se il numero dei locatori è maggiore di uno e sono tutti di sesso femminile viene inserita la parola “denominate” altrimenti la parola “denominati”</p>
\$CONDUTTORI\$	<p>Inserisce nel testo l'anagrafica dei conduttori</p>
\$CONDUTTORI-DENOMINATO\$	<p>Viene analizzato il numero dei conduttori presenti ed il loro sesso. Se il numero è uguale a uno ed è di sesso maschile viene inserita la parola “denominato” se invece è di sesso femminile la parola “denominata”. Se il numero dei conduttori è maggiore di uno e sono tutti di sesso femminile viene inserita la parola “denominate” altrimenti la parola “denominati”</p>
\$NOMINATIVI-LOCATORI\$	<p>Inserisce nel testo i nominativi dei locatori</p>
\$NOMINATIVI-CONDUTTORI\$	<p>Inserisce nel testo i nominativi dei conduttori</p>
\$NOMINATIVI-LOCATORI-NOELENCO\$	<p>Inserisce nel testo i nominativi dei locatori uno di seguito all'altro</p>
\$NOMINATIVI-CONDUTTORI-NOELENCO\$	<p>Inserisce nel testo i nominativi dei conduttori uno di seguito all'altro</p>
\$ILSIGNORE\$	<p>Viene analizzato il sesso del soggetto selezionato. Se è di sesso femminile viene inserita la frase “la signora” altrimenti la frase “il signore”</p>
\$PROPRIETARI\$	<p>Inserisce nel testo l'anagrafica dei proprietari</p>
\$PROPRIETARI-DENOMINATO\$	<p>Viene analizzato il numero dei proprietari presenti ed il loro sesso. Se il numero è uguale a uno ed è di sesso maschile viene inserita la parola “denominato” se invece è di sesso femminile la parola “denominata”. Se il numero dei proprietari</p>

	è maggiore di uno e sono tutti di sesso femminile viene inserita la parola "denominate" altrimenti la parola "denominati"
\$NOMINATIVI- PROPRIETARI\$	Inserisce nel testo i nominativi dei proprietari

6.7 Calcolo imposte

La stampa del calcolo delle imposte riporta un riepilogo delle imposte da versare e dei calcoli.

CALCOLO IMPOSTE		GEO
RIEPILOGO DATI CONTRATTUALI		
Tipologia del contratto: Tipologia adempimento: Imponibile per imposta di registro:		Locazione Ad Uso Abitativo Stipula Del Contratto (unica Soluzione) € 24.000,00
RIEPILOGO IMPOSTE DA VERSARE		
107T	Imposta di registro:	€ 466,00
671T	Sanzioni su imposta di registro:	€ 55,92
731T	Interessi su imposta di registro:	€ 1,34
	Imposta di bollo:	€ 58,48
	TOTALE:	€ 581,74

Pagina 1 di 1

Riepilogo imposte e calcoli

6.8 Esporta calcolo imposte

È possibile esportare la stampa del calcolo delle imposte in formato Word ed Excel.

CALCOLO IMPOSTE		GEO NETWORK	
RIEPILOGO DATI CONTRATTUALI			
Tipologia del contratto: Tipologia adempimento: Imponibile per imposta di registro:		Locazione Ad Uso Abitativo Proroga Del Contratto (unica Soluzione) € 24.000,00	
RIEPILOGO IMPOSTE DA VERSARE			
1504	imposta di registro: imposta di bollo: TOTALE:	€ 477,00 € 0,00 € 477,00	
DETTAGLIO CALCOLI			
imposta di registro:	€ 24.000,00 x 2,00%	€ 480,00	
Sconto per versamento unico:	€ 480,00 x (1/2 x 0,30%) x 4 anni	- € 2,88	
imposta di registro netta:	(valore arrotondato)	€ 477,00	

Pagina 1 di 1

Calcolo imposte in formato Word.ipp

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	
5	CALCOLO IMPOSTE										GEONETWORK			
6														
7	RIEPILOGO DATI CONTRATTUALI													
8	Tipologia del contratto:				Locazione Ad Uso Abitativo									
9	Tipologia adempimento:				Proroga Del Contratto (unica Soluzione)									
10	Imponibile per imposta di registro:				24.000,00 €									
11														
12														
13														
14	RIEPILOGO IMPOSTE DA VERSARE													
15														
16	1504 Imposta di registro:				477,00 €									
17	Imposta di bollo:				0,00 €									
18														
19	TOTALE:				477,00 €									
20														
21														
22	DETTAGLIO CALCOLI													
23														
24	Imposta di registro:				€ 24.000,00 x 2,00%						480,00 €			
25	Sconto per versamento unico:				€ 480,00 x (1/2 x 0,30%) x 4 anni						✓ € 2,88			
26	Imposta di registro netta:				(valore arrotondato)						477,00 €			
27														

Calcolo imposte in formato Excel.ipp

6.9 Brogliaccio immobili

[illegible]

Brogliaccio immobili

6.10 Esporta brogliaccio immobili (formato XLS)

È possibile esportare il Brogliaccio immobili in formato Excel.

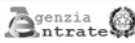
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1											
2	COMUNE DI SARZANA										
3											
4	#	Sez	FGL	Num.	Sub	Ubicazione	ZC	CAT	CL	Consistenza	Rendita
5	1	BU	9	8909	501	CORSO ITALIA n. 57 piano: T		C/1	8	103 m²	1
6	2	BU	9	8909	23	CORSO ITALIA n. 57 piano: 51		C/2	3	21 m²	
7	3	BU	9	25541	1	VIA SAN MARCO n. 4 piano: T		C/2	5	10 m²	
8	4	BU	9	25541	2	VIA SAN MARCO n. 4 piano: T		C/2	5	9 m²	
9											
10	COMUNE DI LA SPEZIA										
11											
12	#	Sez	FGL	Num.	Sub	Ubicazione	ZC	CAT	CL	Consistenza	Rendita
13	5	SA	4	98	29	VIA BICOCCA n. 38 piano: 1-4		A/2	3	4 vani	
14	6	SA	4	1766	2	VIA BICOCCA n. 36 piano: T		C/6	7	16 m²	
15											
16											
17											
18											
19											
20											
21											

Esportazione di un Brogliaccio Immobili in formato Excel.ipp

6.11 Modulistica pregressa

6.11.1 Modello 69

La stampa del modello 69 dovrà essere effettuata per la tipologia contrattuale relativa al *Comodato d'uso* per la quale non è possibile effettuare la trasmissione telematica del contratto ma si dovrà presentare in maniera cartacea e il pagamento delle imposte avverrà tramite il modello F23.

		RICHIESTA DI REGISTRAZIONE E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI				MOD. 69 MODULARIO ENTRATE-007	
PARTI RISERVATE ALL'UFFICIO							
SERIE	NUMERO	DATA	TRIBUTI	IMPORTI	RETTIFICHE AL CODICE DI TRIBUTAZIONE RELATIVI IMPORTI		
			REGISTRO		SERIE	NUMERO	DATA
			ALTRI ENTRA				
			ALTRI AGENZIE		DA	A	IMPORTO
			TOTALE				
IMPORTO VERSATO							
CODICE UFFICIO		Si considerano, sulla base del contenuto dell'atto, del numero del QUINTO A, B, C e D (E e F)		L'IMPEGGIO ADDETTO ALLA TASSAZIONE		L'IMPEGGIO ADDETTO ALLA REGISTRAZIONE	
QUADRO A DATI GENERALI							
ALL'UFFICIO DI:		Foglio N. 1 / di tot. 3				N. DI REPERTORIO	
SARZANA		CODICE FISCALE DEL RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE		DATA DI STIPULAZIONE/DEMPIMENTO		DATA FINE PROCEDURA	
RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE		B S L C L D 5 9 L 5 2 G 2 7 3 0		2 7 1 0 2 0 1 1			
TIPOLOGIA DELL'ATTO				ADEMPIMENTO		USO ASSISTITO	
<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	
LOCAZIONE							
QUADRO B SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DELL'ATTO							
NOME		CODICE FISCALE		COGNOME O DENOMINAZIONE DI RAGIONE SOCIALE			
1		B S L C L D 5 9 L 5 2 G 2 7 3 0		BASILE			
NOME		COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA		PROVINCIA		DATA DI NASCITA	
CLAUDIA		PALERMO		P A		1 2 0 7 1 9 5 9	
DOMICILIO FISCALE: C.A.P. E COMUNE		LERICI		S P		VIA AURELIA	
NOME		CODICE FISCALE		COGNOME O DENOMINAZIONE DI RAGIONE SOCIALE		N. CIVICO	
2		B S L C L D 5 9 L 5 2 G 2 7 3 0		BAUDONE		36	
NOME		COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA		PROVINCIA		DATA DI NASCITA	
ANTONIO		MILANO		M I		2 2 0 1 1 9 7 8	
DOMICILIO FISCALE: C.A.P. E COMUNE		LERICI		S P		VIALE GIOVANNI XXIII	
NOME		CODICE FISCALE		COGNOME O DENOMINAZIONE DI RAGIONE SOCIALE		N. CIVICO	
3		C N P M T T 7 5 R 2 3 D 9 6 9 J		CANEPA			
NOME		COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA		PROVINCIA		DATA DI NASCITA	
MATTEO		GENOVA		G E		2 3 0 6 1 9 7 5	
DOMICILIO FISCALE: C.A.P. E COMUNE		33100 UDINE		U D		VIA LUNIGIANA	
NOME		CODICE FISCALE		COGNOME O DENOMINAZIONE DI RAGIONE SOCIALE		N. CIVICO	
4		C R S G N N 3 5 R 6 0 R 5 0 1 O		CARUSO		92	
NOME		COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA		PROVINCIA		DATA DI NASCITA	
GIOVANNA		ROMA		R M		2 0 1 0 1 9 3 5	
DOMICILIO FISCALE: C.A.P. E COMUNE		33100 UDINE		U D		VIA LUNIGIANA	
NOME		CODICE FISCALE		COGNOME O DENOMINAZIONE DI RAGIONE SOCIALE		N. CIVICO	
NOME		COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA		PROVINCIA		DATA DI NASCITA	
DOMICILIO FISCALE: C.A.P. E COMUNE				VIA O PIAZZA		N. CIVICO	
NOME		CODICE FISCALE		COGNOME O DENOMINAZIONE DI RAGIONE SOCIALE		N. CIVICO	
NOME		COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA		PROVINCIA		DATA DI NASCITA	
DOMICILIO FISCALE: C.A.P. E COMUNE				VIA O PIAZZA		N. CIVICO	

Copia per l'ufficio

Modello 69

6.11.2 Modello F23

La stampa del modello F23 riporta in automatico:

- l'imposta di registro da versare
- i tributi speciali per diritti di copia eventualmente dovuti
- le sanzioni e gli interessi in caso di ravedimento operoso

in relazione all'adempimento selezionato.

AGENZIA DELLE ENTRATE

MODELLO DI PAGAMENTO: TASSE, IMPOSTE, SANZIONI E ALTRE ENTRATE

Mod. F23

1. VERSAMENTO DIRETTO AL CONCESSIONARIO DI

2. DELEGA IRREVOCABILE A

SAN PAOLO IMI

AGENZIA/UFFICIO **SARSANA** **PROV.** **SP**

PER L'ACCORDO ALLA TESORERIA COMPETENTE

3. NUMERO DI RIFERIMENTO (*)

DATI ANAGRAFICI

4. BASILE **CLAUDIA** **12/07/1959**

COGNOME (o altro cognome) DI NASCITA / SESSO SOCIALE **PALERMO** **P** **A** **B** **S** **L** **C** **L** **D** **5** **9** **L** **5** **2** **G** **2** **7** **3** **0**

5. CANEPA **MATTEO** **23/06/1975**

COGNOME (o altro cognome) DI NASCITA / SESSO SOCIALE **GENOVA** **M** **E** **C** **N** **P** **M** **T** **7** **5** **N** **2** **3** **D** **9** **6** **9** **7**

DATI DEL VERSAMENTO

6. UFFICIO O ENTE **7. COD. TERRITORIALE (*)** **8. CONTENZIOSO** **9. CAUSALE** **10. ESTREMI DELL'ATTO O DEL DOCUMENTO**

11. CODICE TRIBUTO **12. DESCRIZIONE (*)** **13. IMPORTO** **14. COD. DESTINATARIO**

107 F23 - 2002 (ENC)

EURO (lettere)

CINQUECENTOVENTITRE/26

ESTREMI DEL VERSAMENTO

DATA **CODICE CONCESSIONE/BANCA/POSTE**

26/10/2011 **26**

Autorizzo addebito sul conto corrente bancario

n. **123452453** **/**

firmo **cod. ABI** **CAB**

FIRMA

PER UN IMPORTO COMPLESSIVO DI EURO

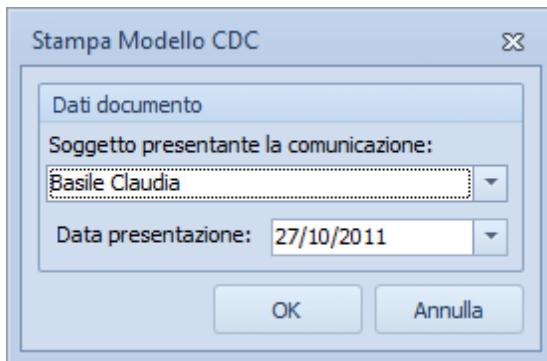
523 2 6

PER L'ACCORDO ALLA TESORERIA COMPETENTE

Modello F23

6.11.3 Comunicazione dati catastali

Per la stampa della comunicazione dati catastali è necessario selezionare il soggetto presentante la comunicazione e la data di presentazione.



Stampa Modello CDC

Dati documento

Soggetto presentante la comunicazione:

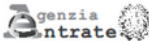
Basile Claudia

Data presentazione: 27/10/2011

OK Annulla

Stampa modello CDC

MOD. CDC

 **COMUNICAZIONE DATI CATASTALI - CESSIONI RISOLUZIONI E PROROGHE
CONTRATTI DI LOCAZIONE O AFFITTO DI BENI IMMOBILI**
(Articolo 19, comma 15, del D.L. 31 maggio 2010, n. 78)

Estremi di registrazione	Codice ufficio	Anno	Serie	Numero	Sottnumero
	T L P				
DATI DEL SOGGETTO CHE PRESENTA LA COMUNICAZIONE	Codice fiscale	Sesso (M/F)		Identificativo catastale	
	B S L C L D 5 9 L 5 2 G 2 7 3 0	P		1	
	Cognome / Denominazione / Ragione sociale				
	Nome				
DATI DEGLI IMMOBILI	BASTILE		CLAUDIA		Provincia (sigla)
	Data di nascita		Comune lo Stato estero di nascita		PA
	giorno	anno			
	12	07	1959 PALERMO		
	N. ordine	Codice comune	T/U	I/P	Sezione urbana/ comune catastale
	0 0 1			I	
	Particella	Subalterno	Foglio		
	1 2		1 2		
	N. ordine	Codice comune	T/U	I/P	Sezione urbana/ comune catastale
	0 0 2			I	
Particella	Subalterno	Foglio			
1 2		1 2			
N. ordine	Codice comune	T/U	I/P	Sezione urbana/ comune catastale	
0 0 3			I		
Particella	Subalterno	Foglio			
1 2		1 2			
N. ordine	Codice comune	T/U	I/P	Sezione urbana/ comune catastale	
Particella	Subalterno	Foglio			
N. ordine	Codice comune	T/U	I/P	Sezione urbana/ comune catastale	
Particella	Subalterno	Foglio			
Foglio n. 1					La comunicazione si compone di numero fogli 1
SOTTOSCRIZIONE	Data				
	giorno	anno	anno		
	27	10	2011		
	FIRMA				

Comunicazione dati catastali

6.11.4 Comunicazione di cessione del fabbricato

Per la stampa della comunicazione di cessione del fabbricato è necessario indicare il locatore di riferimento, la data di presentazione e la questura ove verrà presentata la comunicazione.

Stampa Comunicazione cessione fabb. ✕

Dati documento

Locatore di riferimento:
Baudone Antonio

Data presentazione: 27/10/2011

Questura di: SARZANA

Ulteriori dati inerenti il fabbricato

Uso: ABITATIVO

Uso precedente: ABITATIVO

Vani: 4 Accessori: 2

Ingressi: 1

OK Annulla

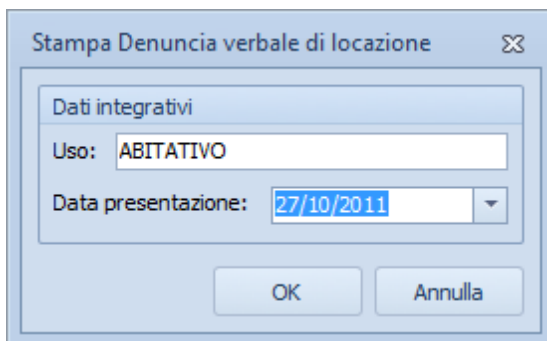
Stampa Comunicazione di cessione del fabbricato

COPIA PER L'AUTORITA' LOCALE DI PUBBLICA SICUREZZA			
N. RO			
(Timbro dell'Ufficio)			
Comunicazione di cessione di fabbricato Art. 12 del D.L. 21.3.1978, n. 58, convertito in legge 18.5.1978, n. 191			
Il sottoscritt.o... (1)			
Il Signor			
CESSIONE	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;"> Baudone Cognome Milano Comune di nascita Viale Giovanni XXIII 109 Via/Piazza e numero civico </td> <td style="width: 50%;"> Antonio Nome MI Provincia o frazione estera di nascita 01877707591 Comune di residenza 01877707591 Recapito telefonico </td> </tr> </table>	Baudone Cognome Milano Comune di nascita Viale Giovanni XXIII 109 Via/Piazza e numero civico	Antonio Nome MI Provincia o frazione estera di nascita 01877707591 Comune di residenza 01877707591 Recapito telefonico
Baudone Cognome Milano Comune di nascita Viale Giovanni XXIII 109 Via/Piazza e numero civico	Antonio Nome MI Provincia o frazione estera di nascita 01877707591 Comune di residenza 01877707591 Recapito telefonico		
dichiara (1) che in data (2) <u>23/07/2011</u> ha ceduto in (3) <u>AFFITTO</u>			
ha comunicato			
per uso (abitazione, negozio, ufficio, ecc.) <u>ABITATIVO</u> al Sig.:			
CESSIONARIO	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;"> Canepa Cognome Genova Comune di nascita italiana Cittadinanza Via Lunigiana 92 Via/Piazza e numero civico 123456 Numero del documento </td> <td style="width: 50%;"> Matteo Nome GE Provincia o frazione estera di nascita UDINE Comune di residenza 04323015198 Recapito telefonico Sindaco di Udine Autorità che ha rilasciato il documento </td> </tr> </table>	Canepa Cognome Genova Comune di nascita italiana Cittadinanza Via Lunigiana 92 Via/Piazza e numero civico 123456 Numero del documento	Matteo Nome GE Provincia o frazione estera di nascita UDINE Comune di residenza 04323015198 Recapito telefonico Sindaco di Udine Autorità che ha rilasciato il documento
Canepa Cognome Genova Comune di nascita italiana Cittadinanza Via Lunigiana 92 Via/Piazza e numero civico 123456 Numero del documento	Matteo Nome GE Provincia o frazione estera di nascita UDINE Comune di residenza 04323015198 Recapito telefonico Sindaco di Udine Autorità che ha rilasciato il documento		
inerte il fabbricato sottoindicato, già adibito a (abitazione, negozio, ufficio, ecc.) <u>ABITATIVO</u> sito in:			
FABBRICATO	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;"> SARZANA Comune 123 Numero civico 23 Scala 4 Interno </td> <td style="width: 50%;"> SP Provincia 19038 C.A.P. 2 Accessori 1 Ingressi </td> </tr> </table>	SARZANA Comune 123 Numero civico 23 Scala 4 Interno	SP Provincia 19038 C.A.P. 2 Accessori 1 Ingressi
SARZANA Comune 123 Numero civico 23 Scala 4 Interno	SP Provincia 19038 C.A.P. 2 Accessori 1 Ingressi		
<u>27/10/2011</u> (DATA) (4)			
IL DICHIARANTE (1) _____ N. COMPILATORE (FIRMA)			
(1) Cancellare la parte che non interessa. (2) Indicare la data dell'atto di cessione. (3) Indicare il motivo della cessione (es. vendita, affitto, ecc.) (4) Indicare la data di compilazione del modulo.			
SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO ACCETTANTE			
Comunicazione	Il Signor / la Signora _____ ha presentato la comunicazione / ha trasmesso la raccomandata n. _____ ai sensi dell'Art. 12 del D.L. 21.3.1978, n. 59, convertito in legge 18.5.1978, n. 191. Data _____ Incassato _____		

Comunicazione di cessione del fabbricato

6.11.5 Denuncia di contratto verbale di locazione


Per la stampa della denuncia di contratto verbale di locazione è necessario indicare l'uso dell'immobile e la data di presentazione.



The image shows a Windows-style dialog box with the title "Stampa Denuncia verbale di locazione" and a close button (X) in the top right corner. Inside the dialog, there is a section titled "Dati integrativi". Below this title, there are two input fields. The first is labeled "Uso:" and contains the text "ABITATIVO". The second is labeled "Data presentazione:" and contains the date "27/10/2011", with a small downward arrow indicating it is a date picker. At the bottom of the dialog, there are two buttons: "OK" and "Annulla".

ESEMPLARE DA RESTITUIRE AL DENUNCIANTE
MOD. 1

MODULARIO ENTRATE-010


AGENZIA DELLE ENTRATE
DENUNCIA DI CONTRATTO VERBALE DI LOCAZIONE ED AFFITTO DI BENI IMMOBILI

UFFICIO DI SARZANA

SI DENUNCIA CHE FRA I SIGNORI ⁷⁶

CODICE FISCALE		CONDOMINIO O DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE		LC ⁷⁵
NOME <u>B S E C L D 5 9 L 5 2 0 3 7 3 0</u> <u>Basile</u> COGNOME O RAGIONE SOCIALE <u>Palermo</u>		PROVINCIA <u>P A</u>	DATA DI NASCITA <u>1 2 0 7 1 9 5 9</u>	ANNO <u>7</u>
DOMICILIO FISCALE CA.P.R. COMUNE <u>Lerici</u> S P <u>Via Aurelia</u>		N. CIVICO <u>36</u>		
CODICE FISCALE NOME <u>B D M M T N 7 8 A 2 2 F 2 0 5 2</u> <u>Basdone</u> COGNOME O DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE <u>Milano</u>		PROVINCIA <u>M I</u>	DATA DI NASCITA <u>2 2 0 1 1 9 7 8</u>	ANNO <u>W</u>
DOMICILIO FISCALE CA.P.R. COMUNE <u>Lerici</u> S P <u>Viale Giovanni XXIII</u>		N. CIVICO <u>109</u>		
CODICE FISCALE NOME <u>C M F M T T 7 5 N 2 3 D 9 5 9 2</u> <u>Canepa</u> COGNOME O DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE <u>Genova</u>		PROVINCIA <u>G E</u>	DATA DI NASCITA <u>2 3 0 6 1 9 7 8</u>	ANNO <u>W</u>
DOMICILIO FISCALE CA.P.R. COMUNE <u>33100 UDINE</u> U D <u>Via Lunigiana</u>		N. CIVICO <u>92</u>		
CODICE FISCALE NOME <u>C R S G M N 3 5 R 6 0 M 5 0 1 0</u> <u>Caruso</u> COGNOME O DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE <u>Roma</u>		PROVINCIA <u>R M</u>	DATA DI NASCITA <u>2 0 1 0 1 9 3 5</u>	ANNO <u>7</u>
DOMICILIO FISCALE CA.P.R. COMUNE <u>33100 UDINE</u> U D <u>Via Lunigiana</u>		N. CIVICO <u>92</u>		

SE SOSTA STIPULATA LA SEGUENTE CONVENZIONE:

DATA DI SCELTA DELLA CONVENZIONE: 2 | 3 | 0 | 7 | 2 | 0 | 1 | 1

OGGETTO DELLA CONVENZIONE

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE (immobile o porzione di esso: data in affitto o locazione) COMUNE - PROVINCIA - LOCALITÀ ⁷⁶ SARZANA (SP) località di F-razione Nava

VIA O PIAZZA Via Nino Gerini N. CIVICO 123 PIANO primo USO ABITATIVO

DURATA DELL'AFFITTO O DELLA LOCAZIONE DAL 01/08/2011 AL 31/07/2015

CORRISPETTIVI RENTRATI € 000,00 € annuali

DATA LA PRESENTE DENUNCIA IN ESECUZIONE DEGLI ARTICOLI 2, 3 E 17 DEL D.P.R. 26 APRILE 1986 N. 131

FIRMA DI ALMENO UNA DELLE PARTI CONTRAENTI⁷⁶

A SARZANA ADDI 27/10/2011

ESTREMI DEL VERSAMENTO (SA COMPILARE A CURA DEL DICHIARANTE)

DATA		CODICE BANCA/POSTO/CONCESSIONARIO	
GIORNO	MESE	ANNO	CAN/POSTO
<u>2</u>	<u>5</u>	<u>1</u>	<u>0</u>
<u>2</u>	<u>0</u>	<u>1</u>	<u>1</u>

UFFICIO
REGISTRAZIONE IN DATA SERIE
AL N. VERSATO €
(C)

IL DIRETTORE

L'imposta dovuta è stata prelevata al portatore semplice Serie Art. N.

1

Denuncia di contratto verbale di locazione

Capitolo

VII

7 Altre funzioni

7.1 Console ricevute telematiche

Dalla versione 2020, *EXPERT Locazioni Immobiliari* mette a disposizione un nuovo strumento denominato *Console ricevute telematiche*.

Grazie a questo strumento sarà possibile scaricare, elaborare e visualizzare in formato PDF le ricevute relative alle pratiche di successione inviate, senza dover procedere alle laboriose operazioni che impone Desktop Telematico ed anche memorizzare le stesse all'interno delle pratiche.

La funzione, accessibile dal menu *Strumenti*, permette di ricercare tutte le ricevute relative ad un determinato protocollo.

Nel caso l'invio sia stato effettuato per conto di un altro soggetto dal quale si è stati incaricati è necessario specificare i dati premendo sul pulsante *Invii effettuati per conto di altri soggetti (studi associati, società ecc.)*. Naturalmente nel caso questi dati fossero già stati inseriti a livello di [Tabella degli intermediari/delegati](#) non sarà necessario eseguire questa operazione.

Console ricevute telematiche

Selezione intermediario: **INTERMEDIARIO**

Numero di protocollo: **NUMERO PROTOCOLLO**

Inviati effettuati per conto di altri soggetti (studi associati, società ecc.)

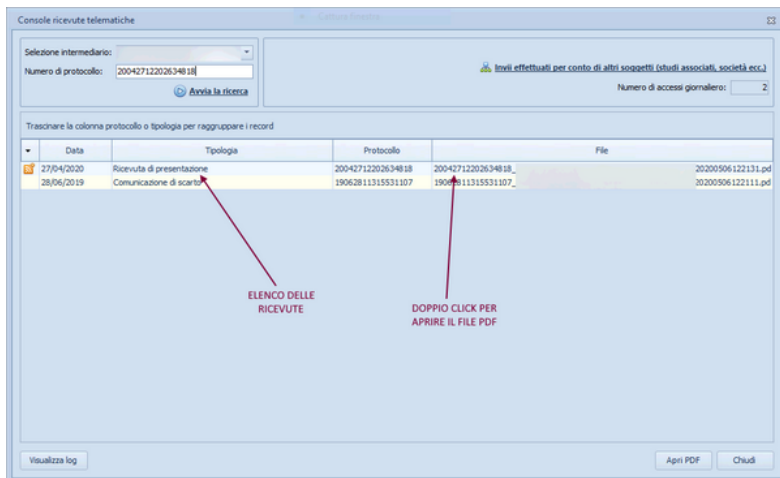
Numero di accessi giornaliero: **NUMERI DI ACCESSI GIORNALIERI**

Trascinare la colonna protocollo o tipologia per raggruppare i record

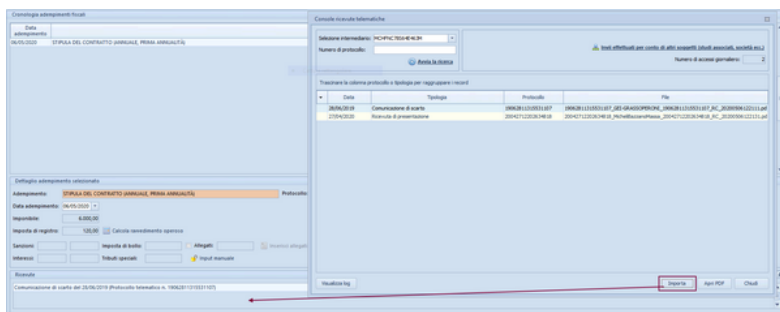
Data	Tipologia	Protocollo	File
------	-----------	------------	------

Il sistema permette di effettuare un massimo di 50 richieste di download giornaliero per intermediario. Vengono automaticamente effettuate le operazioni di download, decriptazione e trasformazione in file PDF (che potranno successivamente essere aperti con un doppio click del mouse).

Le ultime ricevute scaricate saranno contrassegnate da una icona ed appariranno all'inizio dell'elenco.

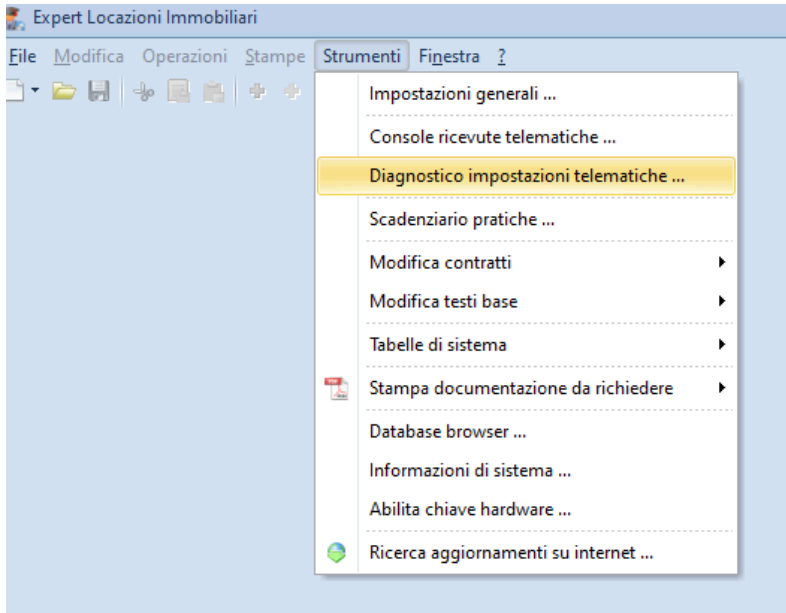


La funzione è accessibile anche dall'interno della pratica, sezione [Cronologia adempimenti](#) gruppo *Ricevute*, comando *Preleva da console telematica*, permettendo così la memorizzazione delle ricevute all'interno della pratica stessa.



7.2 Diagnostico impostazioni telematiche

EXPERT Locazioni Immobiliari mette a disposizione dell'utente uno strumento importantissimo di auto-diagnosi, attraverso la funzione *Strumenti | Diagnostico impostazioni telematiche*



questa funzionalità verrà prodotto un report con l'analisi di tutte le impostazioni inserite per ciascun intermediario. Ad esempio:

Intermediario: RGHLBR68D11E463M

Percorso archiviazione documenti DESKTOP TELEMATICO:

[OK]

Percorso archivio ESITI: [OK]

Percorso archivio CONTROLLATI: [OK]

Percorso archivio DA INVIARE: [OK]

Ambiente di sicurezza memorizzato: [SI]

Percorso ambiente di sicurezza: [OK] UTEC.P12 + UTEF.P12

Nome utente Entratel: [MEMORIZZATO]

Password di accesso ad Entratel: [MEMORIZZATA]

PinCode: [MEMORIZZATO]

Password ambiente di sicurezza: [MEMORIZZATA]

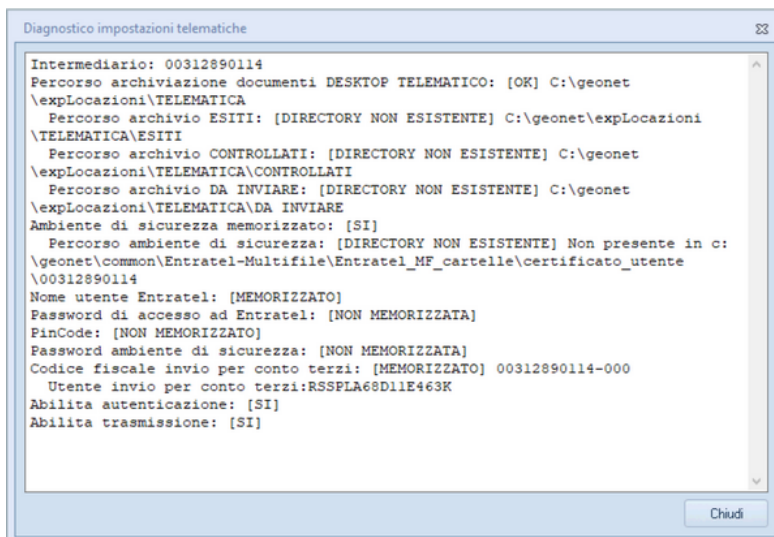
Abilita autenticazione: [SI]

Abilita trasmissione: [SI]

TEST AMBIENTE DI SICUREZZA: [OK]

Eventuali configurazioni errate di uno o più parametri recheranno la scritta [DIRECTORY NON ESISTENTE] oppure [FALLITO].

Questo report è anche indispensabile ai nostri tecnici, al momento di una eventuale richiesta di assistenza, per poter cercare di capire l'origine di un eventuale problema.



7.3 Impostazioni generali

Questa funzione permette di modificare i dati dell'intestatario della licenza che verranno utilizzati per le stampe ed altre preferenze quali il titolare del trattamento dei dati personali e la frequenza di aggiornamento del programma.

Impostazioni generali

Dati intestatario licenza d'uso Opzioni di calcolo e stampa Altre preferenze

Ragione sociale: LAMBERTO RIGHETTI

Sede legale in: SARZANA SP C.A.P.: 19038

Indirizzo: Via Mazzini Num. civico: 64

Codice fiscale: 00312890114 Partita IVA: 00312890114

Telefono: 0187 622 198 e-mail: lamberto@geonetwork.it

Fax: Sito WEB:

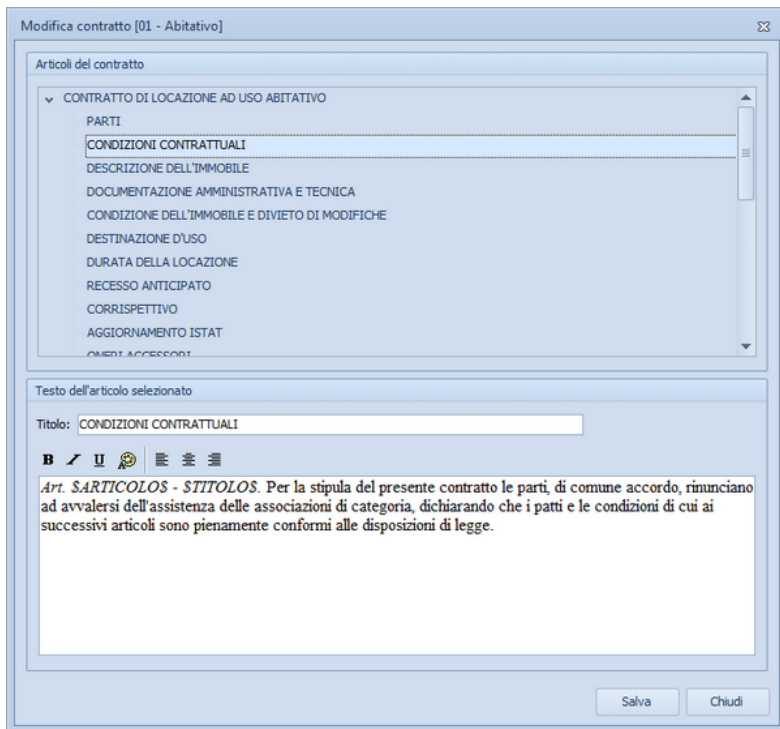
Titolare trattamento dati personali:

Chiudi

Impostazioni generali

7.4 Modifica contratti

La funzione *Modifica contratti* oltre a permettere di modificare i contratti predefiniti di *EXPERT Locazioni Immobiliari* permette di creare nuovi modelli (voce di menu *Crea nuovo contratto*) da utilizzare nella pagina [Contratto di locazione](#) attraverso la funzione *Carica un diverso modello di contratto*.



Modifica contratti

7.5 Modifica testi base

La funzione *Modifica testi base* permette di:

- modificare i modelli predefiniti di *EXPERT Locazioni Immobiliari* attraverso un editor di testo
- creare nuovi modelli attraverso la voce di menu *Crea nuovo testo base*

Modifica testi base

ESERCIZIO DELL'OPZIONE PER LA CEDOLARE SECCA
(comunicazione ai sensi dell'art. 3, comma 11, D. Lgs. 14 marzo 2011, n. 23)

RACCOMANDATA A/R

SINTESTAZIONE-CONDUTTORES

\$LOCATORE-CEDOLARE\$ in qualità di \$TITOLO-LOCATORE-CEDOLARE\$ dell'\$DATI-IMMOBILE\$, da Lei utilizzato in forza del contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data \$DATASTIPULA\$,

COMUNICA

- che con decorrenza dal \$DALGIORNOS\$ \$ILSOTTOSCRITTO-CEDOLARE\$ intende esercitare l'opzione per la tassazione dei canoni di locazione con l'imposta sostitutiva di cui al decreto in oggetto;
- che per effetto di tale opzione non si renderà più applicabile, limitatamente al periodo di validità dell'opzione stessa, l'imposta di registro del 2% alla scadenza di ciascuna annualità del contratto stesso e l'aggiornamento annuale del canone sulla base delle variazioni dei coefficienti ISTAT;
- che il canone annuo al momento di esercizio dell'opzione è pari ad \$SCANONEANNUALE\$ (\$SCANONEANNUALE-IN-LETTERES\$).

La presente comunicazione si intende valida fino alla naturale scadenza contrattuale, salvo eventuale revoca da parte \$DELSOTTOSCRITTO-CEDOLARE\$, che Le verrà comunicata tempestivamente.

\$LUOGOSTAMPA\$, \$DATASTAMPA\$

Il locatore...

Salva Chiudi

Modifica testi base

7.6 Tabelle di sistema

Tramite il menu *Strumenti / Tabelle di sistema* è possibile accedere alle seguenti tabelle di sistema:

Tabella dei comuni

La tabella dei comuni consente, nel caso in cui vengano istituiti nuovi comuni o vengano variati i Codici di Avviamento Postale di comuni già esistenti, di aggiornare direttamente i dati.

Tabella comuni e C.A.P. ✕

Ricerca:

Codice	Comune	Provincia	C.A.P.
A001	ABANO TERME	PD	35031
A003	ABBADIA ALPINA	TO	10060
A004	ABBADIA CERRETO	LO	26834
A005	ABBADIA LARIANA	LC	23821
A006	ABBADIA SAN SALVATORE	SI	53021
A002	ABBADIA SOPRA ADDA	CO	22050
A007	ABBASANTA	OR	09071
A008	ABBATEGGIO	PE	65020
A009	ABBAZIA	FU	
A010	ABBIATEGRASSO	MI	20081
A011	ABBIATEGUAZZONE	VA	21040
A012	ABETONE	PT	51021
A013	ABRIOLA	PZ	85010
A014	ACATE	RG	97011
A015	ACCADIA	FG	71021

Chiudi

Tabella dei comuniTabella dei codici ufficio

La tabella dei codici ufficio, analogamente alla tabella dei comuni, permette di modificare l'elenco delle Agenzie delle Entrate.

Tabella degli Uffici delle Entrate

Ricerca:

Codice	Città	Provincia
TYL	SANT'AGATA DI MILITELLO	ME
RJH	SANT'AGATA DI MILITELLO (SOPPR	ME
TE4	SANT'ANGELO DEI LOMBARDI	AV
RE2	SANT'ANGELO DEI LOMBARDI (SOP)	AV
TTG	SANTHIA'	VC
824	SANTHIA' (SOPPRESSO)	VC
REN	SARNO (SOPPRESSO)	SA
TN6	SARONNO	VA
R2Z	SARONNO (SOPPRESSO)	VA
TLP	SARZANA	SP
860	SARZANA (SOPPRESSO)	SP
TWN	SASSARI	SS
RL7	SASSARI (SOPPRESSO)	SS
TG4	SASSUOLO	MO
871	SASSUOLO (SOPPRESSO)	MO

Chiudi

Tabella dei codici ufficio

Tabella delle Banche (F23)

La Tabella permette di memorizzare i dati delle banche e di richiamarli durante la compilazione dell'adempimento.

Tabella delle banche

BANCA INTESA

Dati della banca selezionata

Descrizione della banca: BANCA INTESA

Concessionario di: LA SPEZIA

Delega irrevocabile a: BIANCHI LUCA

Agenzia/Ufficio: LA SPEZIA Provincia: SP

Azienda 15066 CAB: 10751

Addebito su c/c bancario n.: 801

ABI: 1052 CAB: 2015 CIN: U

IBAN: IT105220151506610751801

Chiudi

Tabella variabili personalizzate

La maschera permetterà di visualizzare le variabili proprie di ogni [tipologia di contratto](#) e permetterà di aggiungerne altre, compilando una descrizione, un nome e il testo associato che comparirà nel contratto.

Tabella variabili personalizzate

Descrizione	Nome	Testo
Giorno del mese in cui deve essere versato il canone	GIORNO-PAGAMENTO	
Assistenza parte locatrice	LOCATORI-ASSISTENZA	(es. assistita dalla Unione Piccoli Proprietari Immobiliari)
Assistenza parte conduttrice	CONDUTTORI-ASSISTENZA	(es. assistita dal Sindacato Unitario Nazionale Inquilini ...)
Dati accordo locale	ACCORDO-DATI	(es. presso il Comune di in data)
Esigenza della parte locatrice che giustifica la transitorietà	ESIGENZA-LOCATORE	
Esigenza della parte conduttrice che giustifica la transitorietà	ESIGENZA-CONDUTTORE	
Durata massima del contratto	DURATA-MASSIMA	(es. dodici mesi)
Corso di studi universitario	CORSO-STUDI	(es. ingegneria)
Sede facoltà universitaria	SEDE-UNIVERSITA	(es. Pisa)
Dati accordo locale	ACCORDO-DATI	(es. presso il Comune di in data)
Importo spese forfetarie mensili	SPESE-FORFETTARIE	€
Importo spese forfetarie mensili	SPESE-FORFETTARIE	€
Destinazione d'uso dell'immobile:	IMMOBILE-USO	(es. commerciale, artigianale, ufficio)
Tipologia di coltivazione:	COLTIVAZIONE	
Valore di stima del bene comodato:	VALORE-BENE-COMODATO	
Metodo di pagamento del canone	METODO-PAGAMENTO	(es. bonifico bancario)
Composizione dell'immobile	IMMOBILE-COMPOSIZIONE	(es. composto da cucina, soggiorno, due camere e bag...)
Numero di mensilità deposito cauzionale	NUMERO-MENSILITA-DEPOSITO	(es. due mensilità)
Eventuali altre forme di garanzia	ALTRE-FORME-GARANZIA	(es. fidejussione bancaria)
Quota versata dalla parte conduttrice per eventuali oneri accessori	QUOTA-ONERI-ACCESSORI	(es. euro duecento)
Elenco dei conviventi della parte conduttrice	CONVIVENTI	(es. il proprio figlio Mario Rossi)

Chiudi

7.7 Tabella delegati/intermediari

La tabella dei soggetti delegati/intermediari, permette di modificare l'elenco dei delegati da utilizzarsi per la stampa e la registrazione dei Modello RLI e del Modello 69

Per impostare correttamente le funzionalità telematiche di *EXPERT Locazioni Immobiliari* (autenticazione ed invio dei file, download e decrypt delle ricevute, accesso diretto ad Entratel) è necessario utilizzare la funzione *Strumenti | Tabella di sistema | Tabella degli intermediari/delegati* dove specificare:

1. Nome utente
2. Password di accesso ad Entratel
3. Codice PIN
4. Password di protezione dell'ambiente di sicurezza
5. Scadenza password di accesso ad Entratel (opzionale): si può anche calcolare come numero di giorni a partire dalla data odierna premendo il pulsante Calcola scadenza
6. Scadenza ambiente di sicurezza (automatica): verrà inserita dal

software al momento del download delle ricevute

Nel caso di invii effettuati per conto di altri soggetti dai quali si è stati incaricati (ad esempio uno studio associato o una società) è necessario inserire altresì, premendo il pulsante *Invi* per conto di altri soggetti (studi associati, società ecc.):

7. Codice fiscale del soggetto incaricante (studio associato, società ecc.)

8. Sede del soggetto incaricante (studio associato, società ecc.).

Nel caso di unica sede deve essere inserito "000"

e quindi, nel caso si vogliano copiare i file relativi ai certificati di firma e di cifra dell'utente all'interno di *EXPERT Locazioni Immobiliari*:

9. Premere il pulsante *Copia file dell'ambiente di sicurezza*

In questo modo, ove possibile, tutta l'operazione di configurazione sarà del tutto automatizzata.

Nel caso venisse restituito l'errore "File di configurazione non trovato" oppure " File non trovati in [nome_cartella]" sarà necessario selezionare la cartella o il supporto estraibile dove sono memorizzati i file relativi ai certificati di firma e di cifra dell'utente (UTEF.P12 e UTEC.P12)

Per abilitare le funzionalità telematiche di *EXPERT Locazioni Immobiliari* devono essere spuntate le opzioni:

- Abilita autenticazione
- Abilita trasmissione

Nel caso in cui l'ambiente di sicurezza sia stato copiato all'interno di *EXPERT Locazioni Immobiliari*, l'opzione *Memorizza ambiente di sicurezza* sarà automaticamente attivata.

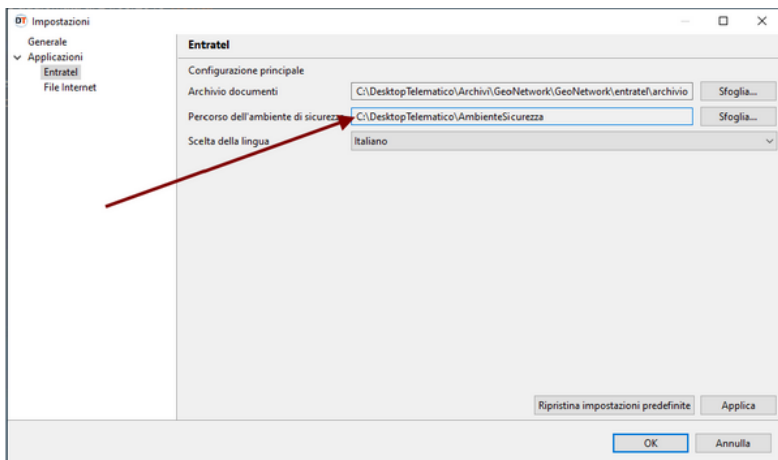
In caso contrario, al momento dell'esecuzione delle funzioni di decrypt delle ricevute e di autenticazione del file da trasmettere,

sarà necessario indicare il percorso dove sono memorizzati i file relativi all'ambiente di sicurezza.

I dati di accesso e le password sono salvati all'interno di *EXPERT Locazioni Immobiliari* in una tabella criptata.

Per risalire alla cartella dove è memorizzato l'ambiente di sicurezza di Desktop Telematico, si può fare riferimento alla funzione:

File | Impostazioni | Applicazioni | Entratel



In alternativa è possibile specificare anche le credenziali di accesso ad Entratel e la password per l'ambiente di sicurezza, al momento dell'esecuzione della ricerca delle ricevute o della trasmissione dei file.

Quando devo usare Invii per conto di altri soggetti (studi associati, società ecc.)?

Vediamo un esempio prendendo spunto dalla schermata di Entratel sotto riportata.



In questo caso l'utenza abilitata alla trasmissione dei contratti di locazione è "ERREBI-GEO DEI GEOMETRI ROSSI PAOLO E BIANCHI MARIO" mentre l'utente incaricato è "ROSSI PAOLO".

- Nella tabella intermediari dovremo quindi indicare:
- Natura: "PERSONA NON FISICA"
- Denominazione: "ERREBI-GEO DEI GEOMETRI ROSSI PAOLO E BIANCHI MARIO"
- Codice fiscale: "00312890114"
- Nome utente: quello dell'incaricato, ossia "RSSPLA68D11E463K"
- Password di accesso ad Entratel: quella dell'incaricato "ROSSI PAOLO"
- Codice PIN: quello dell'incaricato "ROSSI PAOLO"
- Password di protezione dell'ambiente di sicurezza: quella impostata per l'utenza "ERREBI-GEO DEI GEOMETRI ROSSI PAOLO E BIANCHI MARIO"

e poi, all'interno della sezione "Invii per conto di altri soggetti (studi associati, società ecc.)" il codice fiscale dell'utenza abilitata alla trasmissione e cioè "00312890114" e come sede "000

Tabella soggetti delegati/intermediari

Cognome	Nome	Codice fiscale
ERREBI-GEO DEI GEOMETRI ROSSI PAOLO E BIANCHI MARIO		00312890114

Dati delegato/intermediario

Natura: PERSONA NON FISICA

Denominazione: ERREBI-GEO DEI GEOMETRI ROSSI PAOLO E BIANCHI MARIO

Codice fiscale: 00312890114

Percorso archiviazione documenti Desktop Telematico

Percorso: C:\geonet\exp\Locazioni\TELEMATICA

Dati di accesso e autenticazione Entratel

Nome utente: RSSPLA68D11E463K

Password di accesso ad Entratel: [masked]

Codice PIN: [masked]

Password di protezione (ambiente di sicurezza): [masked]

Accedi ad Entratel

Parametri

- ☒ Abilita autenticazione
- ☒ Abilita trasmissione
- ☒ Memorizza ambiente di sicurezza

Invio per conto di altri soggetti (studi associati, società ecc.)

Codice fiscale: 00312890114

Sede: 000

Conferma Annulla

Copia file dell'ambiente di sicurezza

Invii per conto di altri soggetti (studi associati, società ecc.)

Scadenze

Scadenza password di accesso ad Entratel: 06/05/2024 Validità 90 giorni [Calcola scadenza](#)

Scadenza ambiente di sicurezza (automatica): Validità 3 anni

OK Annulla

7.8 Database browser

La funzione *Database Browser* è accessibile tramite l'apposita funzione del menu *Strumenti*.

Con questa funzione è possibile aprire i singoli file database utilizzati dal programma ed inserire, modificare ed eliminare tutti i dati presenti.

Si consiglia di utilizzare questa funzione solamente dietro consiglio degli addetti all'assistenza tecnica Geo Network srl.

Database Browser [CONTRATTO.XML - 27 records]

PADRE	ORDINE	IDUNICO	DESCRIZIONE
0	1	1	1 CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO
1	2	2	2 PARTI
1	4	3	3 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE
1	3	4	4 CONDIZIONI CONTRATTUALI
1	8	5	5 DURATA DELLA LOCAZIONE
1	20	6	6 PRELAZIONI
1	9	7	7 RECESSO ANTICIPATO
1	7	8	8 DESTINAZIONE D'USO
1	16	9	9 DIVIETO DI SUBLOCAZIONE O CAMBIO D'USO
1	10	10	10 CORRISPETTIVO
1	11	11	11 AGGIORNAMENTO ISTAT
1	13	12	12 MOROSITA'
1	19	13	13 VISITA DEI LOCALI
1	6	14	14 CONDIZIONE DELL'IMMOBILE E DIVIETO DI MODIFICHE
1	18	19	19 REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO

Apri Salva Chiudi

Database Browser

7.9 Informazioni di sistema

Tramite la funzione *Informazioni di sistema*, accessibile da *Strumenti | Informazioni di sistema*, è possibile visualizzare alcune informazioni sul computer in cui è installato il programma

Informazioni di sistema

Sistema operativo	Windows 7 Home Premium Service Pack 1
Numero seriale	00359-OEM-8992687-00010
CPU	Intel(R) Core(TM) i5 CPU M 430 @ 2.27GHz
Memoria totale	4022 Mb.
Memoria disponibile	2232 Mb.
Risoluzione schermo	1280 x 1024
Internet Explorer	9.0.8112.16421
BDE	5.2.0.2
ADO	6.1.7601.17514

Chiudi

Informazioni sistema

Abilita chiave hardware

Questa funzionalità, attivabile da Strumenti | Abilita chiave hardware, è necessaria nel caso in cui si abbia già installato un programma della suite Expert abilitato con chiave hardware e successivamente si decida di acquistarne un altro.

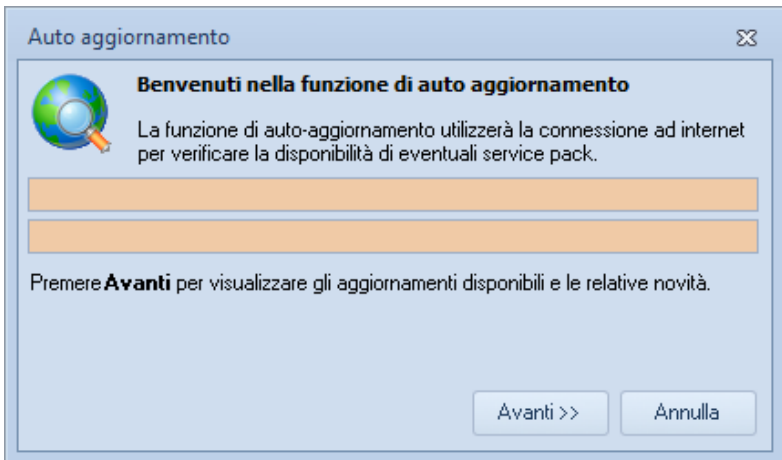
In tal caso non servirà acquistare anche un'altra chiave hardware, ma semplicemente abilitare quella già in possesso.

Al momento dell'abilitazione sarà richiesto il codice fornito dalla stessa Geo Network.

7.10 Ricerca aggiornamenti su internet

La funzione di *Ricerca aggiornamenti su internet* consente di verificare la disponibilità di eventuali aggiornamenti.

E' utile ricordare che il computer deve essere collegato ad internet ed eventuali firewall dovranno essere impostati per consentire ad *EXPERT Locazioni Immobiliari* di utilizzare la connessione di rete.



Ricerca aggiornamenti su internet

E' possibile impostare una frequenza di aggiornamento automatica attraverso la funzione [Strumenti | Impostazioni generali | Altre](#)

preferenze.

Nel campo *Frequenza update* possono essere specificati i valori:

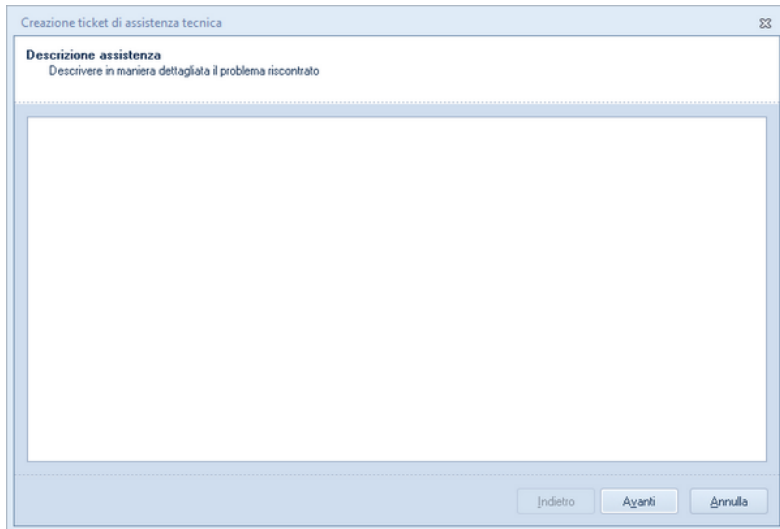
- Mai
- Settimanale
- Mensile
- Trimestrale

Il valore di default, al momento dell'installazione del software, è *Mensile*.

7.11 Ticket di assistenza tecnica

EXPERT Locazioni Immobiliari permette di richiedere assistenza tecnica relativa a problemi riscontrati con il software o nella redazione della pratica, attraverso il menu ? | Assistenza tecnica | Apri ticket di assistenza tecnica.

Nella prima schermata potremo inserire la descrizione dettagliata del problema riscontrato.



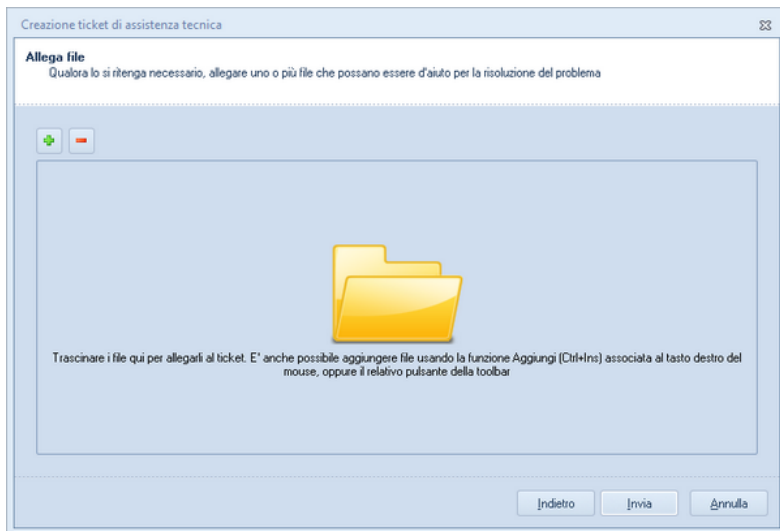
Creazione ticket di assistenza tecnica

Descrizione assistenza
Descrivere in maniera dettagliata il problema riscontrato

Indietro Avanti Annulla

Prima schermata Assistenza Tecnica

Premendo in seguito il tasto *Avanti*, se verrà ritenuto necessario, sarà possibile allegare uno o più file che possano essere d'aiuto per la risoluzione del problema riscontrato.



Seconda schermata Assistenza tecnica

A seguito dell' *Invio* della richiesta di assistenza bisognerà attendere la risposta, di norma via mail, del Centro di assistenza tecnica.