



**ASSOCIAZIONE  
PROPRIETARI  
DI CASE  
GENOVA CASA NOSTRA**

**ASSOCIAZIONE  
LIBERI  
AMMINISTRATORI  
CONDOMINIALI**



**NUOVA SEDE**

**Salita S. Viale 1/13 (3° p.) - 16128 Genova**



**ALAC**

**ATTIVA**

**MAGGIO  
2021**



**ALAC Attiva - Maggio 2021**  
registrata al tribunale di Genova  
al N. 13/09

**Direttore responsabile:**  
**Giuliano Macciò**

**Sede Presidenza Nazionale:**  
**Salita Salvatore Viale 1/13**  
**3° piano (angolo Via XX Settembre/  
Via Porta d'Archi) - 16128 Genova**

**info@alac.it**  
**www.alac.it**



**Paolo Pisana**  
**Amministrazioni**  
**Condominiali**

Via Urbano Reli, 1/10  
16149 Genova

**Tel. Uff. 010 466426**  
**Cell. 346 3444683**

**paolopisana@ymail.com**  
**slpgamministrazioni@gmail.com**



**STUDIO LEGALE**  
**PAOLO GATTO**

Via Urbano Reli 1/10  
16149 GENOVA  
**www.slpg.it**

## IN QUESTO NUMERO

La repubblica dei sudditi .....	pag. 3
L'Amministratore condominiale.....	pag. 4
Elaborazione CU e 770/2021 .....	pag. 6
La casa di campagna.....	pag. 7
La lunga storia del decreto ingiuntivo .....	pag. 8
Linee di indirizzo della Soprintendenza relative agli interventi connessi al Bonus Facciate .....	pag. 11
l'ambiente cambia le persone o le persone possono cambiare l'ambiente? .....	pag. 14
Il decreto Milleproroghe colpisce ancora una volta i piccoli proprietari immobiliari.....	pag. 16



Via Assarotti, 29/2  
16122 Genova  
C.F. 95198930109

Tel. 010 561113  
info@gecn.it  
www.gecn.it

**CONSULENZE GRATUITE** su appuntamento

## CALENDARIO 2021

GENNAIO	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31
FEBBRAIO	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28
MARZO	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31
APRILE	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30
MAGGIO	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31
GIUGNO	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30
LUGLIO	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31
AGOSTO	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31
SETTEMBRE	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30
OCTOBRE	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31
NOVEMBRE	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30
DICEMBRE	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31

# LA REPUBBLICA DEI SUDDITI

In questo "strano" periodo, strano perché depresso come al solito, ma più depresso del solito, nei diversi dibattiti televisivi e non, si sono ripetuti scambi di opinioni, quasi sempre uguali o, per lo meno, molto simili, riguardanti: 1) i limiti alla libertà 2) i mezzi adottati ed i risultati (negativi) ottenuti al fine di fare fronte al fenomeno pandemico.

In relazione al primo dibattito, a qualcuno che ha osato evidenziare come, i provvedimenti restrittivi, rappresentino una palese violazione alla libertà, si è sentito rispondere, in maniera perentoria, quasi violenta: "libertà non vuol dire diritto di contagiare gli altri". A tale considerazione tutti o quasi, si sono ritirati, quindi, nessuno ha mai risposto, come sarebbe stato il caso di fare: "se hai paura di contagiarti statti a casa, io vado dove mi pare"; il che sarebbe la risposta più sensata nei confronti di chi si sente nel diritto di chiuderti in casa; ma perché mai nessuno risponde così? Proviamo a rifletterci.

Qualche tempo fa ha destato, per lo meno, stupore la frase di E. Luttwak "in America la gente ha diritti, non è né la Cina né l'Italia" quasi a risvegliarci da un bel sogno di democrazia e farci rendere conto che l'auto-proclamazione a "Stato Democratico" (come avveniva, ad esempio, per la D.D.R.) non significa un bel niente.

In realtà, se guardiamo alla nostra storia, non abbiamo avuto né la grande rivoluzione, come in Francia, né le lotte tra re e parlamento che ci sono state nel Regno Unito; l'Italia è il risultato di un'addizione di popoli sottomessi: è il risultato della somma di un nord quasi tutto dominato dagli austriaci e dai Savoia i quali avevano, molto bonariamente, regalato uno statuto, legge ordinaria, che aveva la stessa forza che ha oggi lo statuto del contribuente, cioè, zero; da un centro in mano al vaticano dove c'era un Papa, un po' meno "imperator" ed un po' più "pontifex", ma sempre diretto successore dell'imperatore romano, del quale ha conservato anche la lingua, tanto che il Vaticano è l'unico Stato che, ancora, non applica la separazione dei poteri; per ultimo c'era il sud, sotto gli spagnoli i quali, fino all'altro ieri, erano dominati da una dittatura; non è un caso che la sinistra ci sbatta in faccia un "Leopoldo" signore illuminato.

Non è un caso neppure che la stessa nostra Costituzione,

ad ogni enunciazione di diritto o di libertà, ponga un "ma" che è sempre una congiunzione avversativa non circoscritta da alcun limite, quasi sempre costituita da una riserva di legge in grado di svuotarne il contenuto.

Prendiamo la questione dell'obbligatorietà dei vaccini; l'art. 32 proclama che nessuno possa essere sottoposto a trattamento sanitario MA... ("a meno che non sia previsto dalla legge"); questa disposizione libertaria non è un pleonaso normativo; è stata prevista affinché non si ripettesse quanto avveniva nei campi di sterminio; la presenza "a meno che..."; però, ne svuota, con ogni evidenza, il contenuto. La mia impressione è che i Padri Costituenti avessero bene in mente cosa significasse una dittatura ma non avessero, altrettanto chiaro, cosa significhi "democrazia liberale"; si avverte, nella Costituzione, un horror vacui, cioè il terrore che una libertà incondizionata possa portare al caos; il popolino non sa, non capisce, né può decidere senza essere educato, anche e soprattutto in democrazia, per cui è bene non fidarsi.

Secondo dibattito: a chi rimarca come, a provvedimenti restrittivi forti, siano seguiti risultati peggiori che negli altri stati (soprattutto in campo economico) si fa notare che siamo un Paese povero, con un grosso debito, che i nostri governanti non potevano fare come in Germania ed indenizzare tutti. Mai nessuno ha, però, replicato a tale constatazione: ma se siamo un Paese povero, perché i nostri governanti guadagnano più dei governanti tedeschi? Perché sono migliori? No, altrimenti avrebbero raggiunto gli stessi risultati; ma chi ha la mentalità del suddito non può fare queste domande, perché sa già la risposta, che è quella del marchese del Grillo (ogni riferimento a nomi di personaggi oggi esistenti è puramente casuale) "io sono io... e voi non siete un cazzo".

**Paolo Gatto**  
Presidente Nazionale ALAC

## LA SERIETÀ E LA PROFESSIONALITÀ DI UN TEMPO PROIETTATA NEL FUTURO



**Impresa Edile Cuneo** Geom. G. e R. snc

**COPERTURE IMPERMEABILIZZAZIONE TERRAZZI RIFACIMENTO TETTI IN ARDESIA PAVIMENTAZIONI TRADIZIONALI E GALLEGGIANTI INTERNI RISTRUTTURAZIONE COMPLETA APPARTAMENTI OPERE IN CARTONGESSO COLORITURE PROSPETTI INTONACI RASATURE ARMATE RIVESTIMENTI A CAPPOTTO COLORITURE**



**Sede:** Corso Europa 915/3 - 16148 Genova - cell 335 280529

**Ufficio:** via A. Repetto 36r - 16143 Genova - tel 010 502697

edilecuneo@libero.it - impresaedilecuneo@legalmail.it - www.trovavetrine.it/edile-cuneo

# L'AMMINISTRATORE CONDOMINIALE

## UNA PROFESSIONE CHE OGGI RICHIEDE SEMPRE PIÙ CAPACITÀ E COMPETENZE ANCHE NELL'AMBITO DELLA PSICOLOGIA. AUMENTO DELLA CONFLITTUALITÀ E DELLA COMPLESSITÀ IN TEMPO DI COVID

Siamo "sotto attacco." E' una situazione decisamente irrealistica quella che tutti stiamo vivendo da quando si è diffusa la pandemia da Covid19. Una guerra che sta mietendo vittime in tutto il mondo, con morti e feriti come in tutte le guerre. Una guerra che era stata fortunatamente sconosciuta alla maggior parte di noi, se si escludono gli ormai vaghi ricordi di chi aveva in qualche modo vissuto o almeno sentito raccontare le conseguenze della pandemia "Spagnola" tra il 1918 e il 1919. Come in tutte le guerre è impressionante il fatto che gli storici non riescano facilmente a concordare sul numero effettivo delle vittime, fanno stime in cui il numero dei milioni varia anche in modo significativo, perché nessuno potrà mai avere dei "dati" certi. Questa guerra irrealistica si combatte contro un nemico tanto invisibile quanto insidioso e pure "mutante": Un nemico che è presente, si difonde e cambia spesso secondo le impossibili leggi dell'imprevedibilità. Non ci sono macerie, città, strade e ponti distrutti, ma gli effetti sulla vita di tutti i giorni e sull'economia nazionale e su quella di ciascuno di noi si fanno ormai sentire in modo pesante o molto pesante. Non ci sono boati, incendi e bagliori sulle città, come avveniva durante gli anni bui della guerra nel nostro paese ma anche in quelli dei nemici, degli alleati, di tutti insomma. Una buona parte del pianeta era stata rasa al suolo e spesso si celebravano soldati, civili, personaggi pubblici quali "eroi". In molti paesi si è sviluppata la resistenza e si sono create alleanze per avviare una o più guerre di liberazione dal giogo delle dittature. Si era reso necessario l'avvio di un piano di aiuti consistente per l'Europa. Il discorso con cui l'allora segretario di Stato statunitense George Marshall annunciò al mondo la decisione degli Stati Uniti d'America di avviare l'elaborazione e l'attuazione di un piano di aiuti economico-finanziari per l'Europa che poi, per convenzione sarebbe stato noto come "Piano Marshall", fu senza dubbio uno dei momenti più importanti della storia della politica internazionale nell'immediato secondo dopoguerra. Marshall affermò in quell'occasione che l'Europa avrebbe avuto bisogno, almeno per altri 3-4 anni, di ingenti aiuti da parte statunitense e che, senza di essi, la gran parte del vecchio continente avrebbe conosciuto un gravissimo deterioramento delle condizioni politiche, economiche e sociali. Le conseguenze economiche sulla vita sociale sono evidenti e comportano oltre al naturale disagio una caduta a picco della capacità reddituale per tutta la popolazione che vive le conseguenze causate dalle chiusure di attività economiche di forte contatto con il pubblico o per le aziende che per loro tipologia o per i prodotti realizzati si trovano in gravissime difficoltà. La situazione di instabilità politica aggrava ulteriormente la situazione generale e amplifica il disagio sociale. L'avvio di molteplici iniziative volte a sostenere lo sviluppo economico conferma questa situazione di guerra e la necessità di investire su azioni

di sostegno. Le libere professioni hanno anch'esse risentito pesantemente delle conseguenze di queste situazioni complesse delle quali spesso non si riesce a vedere una luce in fondo al tunnel. In articoli precedenti sono state proposte diverse riflessioni sull'importanza di operare con professionalità nell'attività dell'amministratore condominiale e si è cercato di mettere in evidenza come negli ultimi decenni si sia resa sempre più importante una base di competenza minima nell'area della psicologia. La psicologia del sistema condominiale è decisamente ampia e presenta aspetti di una certa complessità. La capacità di comunicare in modo professionale e di gestire le situazioni in modo produttivo richiede un approccio completo, che deve coinvolgere gli aspetti tecnici, organizzativi, deontologici della gestione condominiale. I tempi che attraversiamo non rendono quindi più semplice questo approccio, ma al contrario pongono spesso sfide che possono apparire insormontabili o comunque di così complessa soluzione da far pensare "ma chi me lo fa fare" ? Quello che personalmente sto verificando negli ultimi tempi, e credo che probabilmente ciò sia percepito anche da altri colleghi amministratori condominiali è un forte aumento della "rissosità" condominiale. In generale percepisco che le persone, anche a causa degli stress derivati dal contesto generale che stiamo vivendo, assumono comportamenti sempre più inspiegabili e comunque di scarsa comprensibilità. Negli incontri formativi dedicati ai nuovi amministratori si discute spesso di come i condomini possano concettualmente essere suddivisi secondo alcune logiche di marketing in condomini A, B, C, D. I condomini A sarebbero quelli che funzionano, presentano comportamenti logici, razionali e collaborativi nella quasi totalità dei condòmini, e sono in sintesi i condomini migliori, che dobbiamo mantenere e mantenerci ben fidelizzati appunto in un'ottica di marketing. I condomini A sono quelli che non hanno motivo di cambiare amministratore perché questi è trasparente, corretto, imparziale e affronta le situazioni con competenza e professionalità. I condomini A sono quindi anche il risultato di un'attività professionale attenta e costruttiva, orientata a comportamenti intelligenti da parte dell'amministratore. Questi condomini tendono ad essere stabilmente fidelizzati, nel senso che se l'amministratore continua la sua opera secondo i criteri suddetti molto probabilmente non avranno alcuna intenzione di "cambiare" l'amministratore. Questi condomini quando per qualche motivo non inerente alla situazione condominiale, ma ad esempio perché l'amministratore termina la sua attività per motivi suoi personali, cercano di avviare azioni di convincimento a rimanere e continuare la gestione. Questa è la migliore conferma che si è lavorato in modo professionale. I condomini B sono quelli che, a mio parere presentano delle positività ma anche qualche complessità comportamentale




## IMPIANTI ELTER

**Via Terpi, 48a r - 16141 Genova**  
**Tel e Fax 010 8356259 - 010 8364267**  
**e-mail: [impianti.elter@impiantielter.it](mailto:impianti.elter@impiantielter.it)**

- ▶ IMPIANTI TERMOTECNICI
- ▶ ENERGIE RINNOVABILI
- ▶ INSTALLAZIONE, MANUTENZIONE E RISTRUTTURAZIONE CENTRALI TERMICHE CONDOMINIALI
- ▶ IMPIANTI AUTONOMI E CENTRALIZZATI
- ▶ SERVIZIO TELEGESTIONE
- ▶ TERZO RESPONSABILE

da parte dei condòmini. Sono condomini nei quali l'amministratore dovrebbe porsi l'obiettivo di farli "gradualmente" evolvere verso una situazione "A". Come può avvenire questo? Con la presenza nel senso della reperibilità, la capacità di affrontare le priorità e mettere in atto tutte quelle azioni necessarie all'interesse del condominio. Anche i condomini di tipo B non hanno particolari motivi per cambiare l'amministratore, ma l'amministratore può aggravare o migliorare la situazione con le sue azioni e i suoi comportamenti. Il sistema condominio è quindi a tutti gli effetti un insieme di situazioni e comportamenti emessi dai condòmini ma che si viene a integrare e a interagire pesantemente con il comportamento che deriva dagli stati d'animo dell'amministratore. Arriviamo quindi ai condomini di tipo C, che sono quelli che presentano problematiche comportamentali complesse che sono spesso causate da guerre non sempre evidenti tra i condòmini ma a volte anche decisamente manifeste. I condomini C presentano una serie di insoddisfazioni conflittuali da parte dei proprietari che possono essere state causate anche da comportamenti inadeguati o scarsamente professionali da parte dell'amministratore stesso. I condomini C sono quelli che normalmente "ci vengono a cercare" per proporci di gestire la loro amministrazione in quanto vogliono cambiare (per una serie di motivi più o meno articolati) l'amministratore. Sono condomini che presentano delle opportunità ma anche dei potenziali rischi, che vanno individuati nel limite del possibile, e affrontati con adeguate strategie comportamentali basate sulla trasparenza, la chiarezza, la competenza e un approccio tale da non cadere in alcune "trappole" che i condòmini più pericolosi (che non sempre sono facilmente individuabili) possono tendere all'amministratore coinvolgendolo nelle viscosità del sistema condominiale. Quindi i condomini C sono anche un'opportunità per mettersi alla prova, ma richiedono una valutazione razionale del contesto per decidere se proporsi oppure no. E' evidente che in questa decisione entrano in gioco altri fattori, non da ultima la necessità di "fatturare", ma dopo un po' di anni di esperienza e in condizioni di maggiore stabilità economica, è possibile decidere a ragion veduta. Personalmente mi è capitato di non accettare richieste di condomini C dopo avere analizzato le situazioni che caratterizzavano quei sistemi. I condomini D a mio parere sono quelli infine che sono proprio allo sbando, in tutti i sensi. Si trovano in situazioni complesse (che molto spesso si sono creati loro, anche se non necessariamente), ma che presentano una complessità comportamentale di non facile affrontabilità. Molto spesso in questi tipi di condominio può dovere intervenire il Tribunale per la nomina di un amministratore in quanto la compagine condominiale non riesce a mettersi d'accordo o perché è travolta dai conflitti o perché la maggior parte dei proprietari manifesta comportamenti decisamente poco intelligenti o come avrebbe detto esplicitamente lo scomparso storico Carlo Cipolla "comportamenti stupidi". I comportamenti stupidi, come avevo proposto in articoli precedenti, sono quelli che riescono contemporaneamente a causare il male di chi li mette in atto e degli altri. Quelli intelligenti sono i comportamenti che hanno come risultato un vantaggio per la persona che li mette in atto ma contemporaneamente anche per gli altri. L'anno scorso ho lasciato di mia volontà (dopo tre anni) un condominio C che si stava impe-

gnando in tutti i modi per diventare un condominio D. E secondo me ci è pure riuscito bene. Dal punto di vista professionale ho la consapevolezza di avere operato nel modo più produttivo e con il massimo impegno, ma nonostante ciò penso vivamente che si debba accettare il fatto che alcuni condomini possano per situazioni contingenti diventare ingestibili e non avere alcuna intenzione di abbandonare comportamenti stupidi per avviare comportamenti più intelligenti. La guerra delle "cacche" era scoppiata da diversi mesi tra i proprietari di cani che portavano a fare la popò volutamente, scientemente e con un calcolo quasi matematico sui posti auto di altri proprietari con cui erano in conflitto ormai quasi perenne. I proprietari che subivano queste azioni di guerriglia mi mandavano le fotografie di tali prodotti che venivano poi da loro spostati sui posti auto di proprietà dei padroni dei cani. Una serie di tentativi articolati di orientare a comportamenti più educati e rispettosi parlando con gli interessati e ponendo dei cartelli di buon senso (contenuto e non relazione) non aveva dato alcun risultato. Nel tempo i dispetti reciproci avevano raggiunto un livello e una frequenza tali da fare pensare a bambini della scuola materna con crisi di cattiveria reciproca. Le cose si erano poi complicate per una serie di pretese illogiche sviluppate gli uni contro gli altri dai proprietari. Un'azione legale assurda avviata contro mezzo mondo aveva poi fatto scoppiare ulteriori azioni e controreazioni tanto che qualcuno dei proprietari dovette abbandonare l'immobile di proprietà e traslocare verso altri lidi. Una comune costante dei comportamenti tra i proprietari era il volere interpretare il condominio senza osservare alcuna norma del codice civile e del regolamento condominiale (e la mancanza assoluta di rispetto reciproco in particolare) per cui la quasi totalità dei proprietari (sui venti che costituivano il condominio) interpretava il condominio e la vita condominiale a modo suo ed era convinto che gli altri dovessero accettare le sue regole (a volte decisamente assurde), quasi come se il singolo proprietario visse in autonomia in una casa di sua totale proprietà e non esistessero gli altri condòmini. Ho saputo recentemente e per caso che questo condominio D ancora oggi, a distanza di oltre un anno dalla mia "uscita", vive nel caos e nella confusione più assoluta. In altri condomini si stanno verificando, forse a causa del disagio crescente da pandemia, dispetti e azioni di vero sabotaggio quali sparizioni e apparizioni delle chiavi di emergenza dell'ascensore, panchine condominiali spalmate di grasso per motori, e altre amenità che è meglio non raccontare nel dettaglio. In questa situazione complessa anche la difficoltà di realizzare le assemblee condominiali aumenta il disagio di tutti. In tempo di guerra non è facile la vita comune soprattutto quando anziché la condivisione predomina il suo opposto. Anche noi amministratori siamo sottoposti a maggiori stress, dei quali dobbiamo acquisire una serena consapevolezza. Che ci dobbiamo fare? Prendere atto che è un periodo parecchio complicato, dal punto di vista organizzativo, tecnico, amministrativo, normativo e anche del comportamento osservabile nella psicologia condominiale.

**Locarno Daniele**  
**Docente corsi ALAC**  
**Psicologia e gestione dei conflitti**



**filippo rolla**

**A S C E N S O R I**  
*dal 1957*



**Tranquillità Unica.**  
**Garanzia Doppia.**  
 Manutenzione Ascensori Multimarca.

Via Caffaro 39 R - 16124 Genova - [www.rolla-ascensori.it](http://www.rolla-ascensori.it)

MANUTENZIONE IMPIANTI  
 AMMODERNAMENTO ASCENSORI  
 NUOVI IMPIANTI  
 ASCENSORI PER DISABILI  
 SCALE MOBILI  
 HOME LIFT/PIATTAFORME ELEVATRICI  
 MONTASCALE  
 MONTACARICHI INDUSTRIALI E DA LAVORO



# ELABORAZIONE CU E 770/2021 (LAVORO AUTONOMO): DOCUMENTAZIONE CONNESSA

Come ogni anno arrivano le prime scadenze ed i consulenti fiscali chiedono ai loro clienti la consegna della documentazione connessa agli adempimenti fiscali da eseguire nel 2021 con riferimento all'esercizio 2020.

Vediamo nel dettaglio il tipo di documentazione idonea al corretto adempimento delle scadenze.

Per le Certificazioni Uniche (CU) ed il 770 occorrono i seguenti documenti:

**1.** fatture dei fornitori pagate dal condominio nel corso del 2020, un'attenzione particolare deve essere dedicata ai fornitori con regime dei minimi e forfettario perché anche questi, seppur privi di ritenuta, vanno inseriti tra i percipienti/fornitori del condominio ed anche a loro va consegnata la Certificazione Unica; bisogna inoltre porre in evidenza come sia necessario consegnare la Certificazione anche ai cosiddetti percipienti occasionali che svolgono la loro prestazione ex art. 2222 del Codice Civile rilasciando quindi al condominio una ricevuta (non una fattura in quanto sono senza Partita IVA) soggetta a ritenuta del 20% in occasione del pagamento ricevuto per la loro opera;

**2.** data del pagamento (molto importante per la quadratura con il 770);

**3.** data del versamento delle ritenute con i codici di legge (1019, 1020, 1040), in alternativa si può consentire, con delega al consulente fiscale, l'accesso al cassetto fiscale del condominio da cui estrarre copia dei versamenti.

Ricordiamo che per il 2021 (salvo proroghe e variazioni in corso d'anno) le Certificazioni Uniche vanno inviate telematicamente entro il 16 marzo 2021, entro lo stesso termine vanno consegnate ai percipienti le certificazioni cartacee.

Termine invio del modello 770/2021 (salvo proroghe e variazioni in corso d'anno) sarà il 31 ottobre 2021 (in realtà il 2 novembre 2021 perché il 31 ottobre cade di domenica ed il 1 novembre è la Festa di Ognissanti e quindi il termine

viene rinviato come di consueto al primo giorno non festivo successivo).

Questo termine riveste una grande importanza perché termine ultimo per i ravvedimenti di ritenute da versare in relazione a fatture pagate nel 2020.

Purtroppo con riferimento alla consegna delle certificazioni cartacee segnalano una anomalia ormai consolidata che crea un equivoco di fondo, infatti nel caso in cui sia oggetto della certificazione un reddito di lavoro autonomo (quindi se il percipiente è un soggetto in possesso di Partita IVA, a prescindere se abbia un regime contabile normale o forfettario) il termine di invio telematico è in realtà coincidente con quello relativo al 770/2021 quindi il 31 ottobre 2021 (2 novembre 2021 per quanto abbiamo detto poco sopra) e quindi differisce in maniera rilevante rispetto al termine previsto per la consegna cartacea (16 marzo 2021), in questi casi sarebbe opportuno individuare un termine diverso (magari il 31 maggio) per la consegna cartacea.

Il maggior termine concesso per l'invio telematico è connesso al fatto che tali redditi non rientrano nel 730/2021 e quindi non precompilano la dichiarazione Modello Redditi PF 2021 (tra le proposte di riforma del fisco di cui si sta parlando in queste ultime settimane c'è però quella di precompilare anche le dichiarazioni dei lavoratori autonomi, vedremo se questa eventuale novità inciderà sui termini anzidetti).

Se invece il reddito oggetto di certificazione è quello da prestazione occasionale ex art. 2222 del Codice Civile (trattandosi dunque di un reddito necessario alla precompilazione del 730/2021) il termine per l'invio telematico è fissato al 16 marzo 2021 e quindi la coincidenza tra consegna cartacea ed invio telematico non crea discrasie temporali. Ovviamente l'invio telematico oltre i termini di legge comporta l'irrogazione di sanzioni amministrative.

**Marco Spera**  
Segretario ALAC Genova

**Dott. Marco Spera**  
Tributarista

Piazza De Marini, 3  
16123 Genova  
Tel. 010 2530521  
marco.spera@tiscali.it

**Dott. Luca Spera**  
Architetto

Piazza De Marini, 3  
16123 Genova  
Tel. 328 2331612  
arch.lucaspera@gmail.com

Modello 770  
SEMPLIFICATO 2010

# LA CASA DI CAMPAGNA



Anni fa molte famiglie possedevano la casa delle vacanze. Al mare o in città, la seconda casa era la mèta vacanziera per antonomasia. Poi, con il passare degli anni ed il sopraggiungere di tasse sempre più gravose, molte persone hanno deciso di disfarsi di "quella seconda casa" che costava più di una vacanza alternativa. Ad oggi il settore immobiliare ha riscontrato una nuova realtà di richiesta che è quella di un vero e proprio ritorno alle origini. Mentre la "casa di campagna" rimane un piccolo lusso che negli ultimi periodi non tutti hanno avuto la possibilità di mantenere, in questo momento chi ha idea di acquistare l'abitazione principale, valuta anche una proprietà inserita in un contesto più naturale e magari agreste. I quartieri chic e residenziali non sempre risultano alla portata economica di tutti e, ad oggi, mantengono importanti quotazioni poiché la loro collocazione ed il loro pregio creano una bolla selettiva dei loro acquirenti. Le case posizionate al mare vivono una realtà simile alla precedente. Situate sul litorale delle nostre riviere restano mèta ambita di chi comunque il mare desidera viverlo tutto l'anno per passione o per effetto scenico. Il fenomeno che invece si sta verificando e del quale desidero parlare è quello di chi, stanco del caos cittadino e della convivenza in condominio, mèdita di acquistare un immobile verso zone verdi e ambienti più tranquilli. L'aspirazione è quella di vivere in un contesto silenzioso, magari con un pezzetto di terreno da coltivare quale hobby e con la voglia di allontanarsi da smog, rumore e frenesia cittadina. La nostra città fornisce nelle sue immediate adiacenze soluzioni concrete in merito. Abbiamo clienti che, seppur in attività lavorativa, hanno acquistato casa "in campagna" e stabilito per scelta di vita

di spostarsi nel quotidiano con propri mezzi o con servizi pubblici. Le richieste variano per le campagne delle riviere, per il nostro entroterra, per le campagne della Valpolcevera e, per i più temerari, la zona dei Giovi. Mentre fino a qualche anno fa per noi agenti immobiliari era difficoltoso riuscire a perfezionare la vendita di un immobile "di campagna", oggi rimane invece, grazie al modificarsi delle richieste, una proposta quanto mai interessante da sottoporre ai nostri acquirenti. Se l'immobile si pubblicizza per esempio con un "Proponiamo in contesto verdeggianti e silenzioso nonché panoramico...." vediamo subito un importante riscontro alla promozione. Esistono ancora molti cascinali, ruderi, ricoveri agricoli, ricoveri bestiame e case rurali. Se con le adeguate pratiche si riesce a regolarizzare la loro posizione catastale, questi immobili possono essere ancora compravenduti ad un prezzo interessante e degno di nota. Sugerirei quindi a chi possiede una bene simile o simile di dargli giusto prezzo e giusto valore. A volte si sottovaluta la pregevolezza effettiva di una proprietà e, purtroppo, scoraggiati anche da quelle necessarie ristrutturazioni o regolarizzazioni catastali che si immaginano più complesse e più costose di quello che poi in realtà si rivelano, si rischia seriamente di commettere spiacevoli errori.

**Milena Albani**  
**Agente immobiliare**  
**Dirigente GE.CI.ENNE**

*Milena Albani*

AGENTE IMMOBILIARE • CONSULENTE GE.CI.ENNE

Salita S. Viale, 1/10  
16128 Genova

Cell. 347 6926892

albanimilena207@gmail.com

# LA LUNGA STORIA DEL DECRETO INGIUNTIVO E LA PERVERSIONE DELLA MEDIAZIONE

La Sentenza delle Sezioni Unite della Cassazione n. 19596 del 18/09/2020 ha aggiunto una bella serie di problemi, a quelli già esistenti nei condomini, tanto più in periodo nel quale è difficile se non, in certi casi, impossibile, riunire assemblee; ma andiamo con ordine.

Il decreto ingiuntivo

Originariamente il decreto ingiuntivo rappresentava uno dei pochi procedimenti sommari ove era richiesto, quale condizione per l'emissione, un documento scritto; per documento scritto si intendeva: o un contratto, o un riconoscimento di debito, o un titolo di credito (che è già titolo esecutivo, ma non idoneo a iscrivere ipoteca); documento, peraltro, era solo un atto sottoscritto dal debitore. Secondo il legislatore, in presenza di un atto scritto, è inutile discutere più di tanto, se c'è atto scritto c'è obbligazione; l'ingiunto, comunque, aveva venti giorni per opporre il decreto ingiuntivo ed introdurre un giudizio ordinario ove avrebbe dimostrato, di fatto, o di aver pagato, o che il contratto fosse viziato o che la ricognizione di debito non fosse fondata su un valido titolo. In presenza di atto scritto, pertanto, spettava al debitore dimostrare l'insussistenza dell'obbligazione.

Con il progredire dei rapporti economici, la legge ha allargato l'ambito del "documento scritto" fino a ricomprendere atti unilaterali, come le fatture, i saldaconto bancari ecc., che non costituiscono atto scritto, ma sono idonei ugualmente a motivare l'emissione di un decreto ingiuntivo. A tale modifica legislativa ha fatto seguito non solo l'allungamento dei termini di opposizione, che sono passati da venti a quaranta, ma anche un nuovo orientamento giurisprudenziale che, di fatto, ha ribastato le posizioni processuali per cui l'opposto, convenuto in giudizio ordinario, doveva dimostrare l'obbligazione (perciò diventava attore sostanziale) mentre l'attore, opponente, doveva solo eccepire eventuali fatti modificativi o estintivi dell'obbligazione; ma negli anni a seguire, questa "inversione di polarità" è andata accentuandosi, per cui la giurisprudenza passava dal distinguere la posizione processuale da quella sostanziale, a dichiarare l'opponente sempre convenuto, anche se autore dell'atto di citazione e l'opposto sempre attore, anche se citato davanti al giudice per il giudizio di opposizione; in altri termini, la giurisprudenza è giunta ad invertire, sia in senso sostanziale che processuale le due parti, per cui l'opponente, che introduceva l'atto di citazione per opposizione era, però, convenuto, sostanziale e processua-

le, l'opposto, che si costituiva con comparsa di costituzione era, in realtà, attore, sia processuale che sostanziale.

L'evoluzione ha portato, pertanto, a stravolgere quello che era l'impianto iniziale, per arrivare ad affermare che, in caso di opposizione, l'atto iniziale del processo non è l'atto di citazione in opposizione, bensì il ricorso per decreto ingiuntivo; questa evoluzione ha portato delle conseguenze che, in seguito, avremo occasione di verificare.

Il decreto ingiuntivo condominiale.

La giurisprudenza delle Sezioni Unite in materia di decreto ingiuntivo condominiale ha delineato un modello di decreto ingiuntivo che differisce da quello ordinario, non solo per la caratteristica dell'immediata esecutività ma per il fatto che, a differenza di quanto avvenga per il decreto ingiuntivo ordinario, ove il titolo (ad esempio il contratto) può essere impugnato in sede di opposizione a decreto ingiuntivo, in caso di ingiunzione condominiale, di fatto, non si può procedere ad opposizione se non si è impugnata la delibera (fatti salvi i casi di nullità, come da più recente giurisprudenza) e ciò in quanto solo l'impugnazione della delibera può costituire il mezzo per evitare l'ingiunzione che, in caso di annullamento della delibera, decade automaticamente anche senza proporre opposizione; in pratica, l'ingiunzione condominiale è solo il mezzo per eseguire la delibera assembleare, per cui il giudice che emette il decreto non fa altro che mettere in esecuzione la delibera ed il giudice dell'opposizione non può sindacarne il contenuto.

La mediazione nell'ingiunzione.

Tutti i soci sanno cosa sia la mediazione e dovrebbero saperlo bene in quanto, in uno degli ultimi convegni di aggiornamento, si è trattato l'argomento, oltre tutto con un ospite mediatore esperto; tralasciando le critiche sull'opportunità o meno dell'istituto, ciò a cui oggi assistiamo sono le conseguenze dell'aver previsto un istituto stragiudiziale che con il processo c'entra poco, ma di averlo previsto quale condizione di procedibilità, e ciò viene a determinare problematiche e conseguenze considerevoli.

La mediazione, ove prevista obbligatoria, è condizione di procedibilità e ciò significa che il processo non può procedere se prima non si è esperito il tentativo di conciliazione davanti ad un mediatore; in materia di decreto ingiuntivo l'obbligatorietà della mediazione (e la conseguente sanzione di improcedibilità) sor-



- **Installazione**
  - **Riparazioni**
  - **Manutenzioni**
- ## **ASCENSORI**

**Uffici: Via G.B. Sasso 10/27 - 16151 Genova**  
**Email: ufftec@ascensoripozzan.com**  
**Tel. 010 41 53 79 • Cell. 335 609 48 40**



ge solo in caso di opposizione ove il giudice, una volta deciso sull'esecutività provvisoria, concede termine di quindici giorni per esperire il tentativo di conciliazione davanti all'organismo di mediazione; a questo punto sorge il dubbio: chi deve procedere? L'opposto o l'opponente?

La giurisprudenza di merito era altalenante, ma quella di legittimità era stabile nel l'applicare il "vecchio modello" di processo di opposizione, cioè quello secondo il quale, se il processo si estingue, il decreto diventa inoppugnabile e non più revocabile; le Sezioni Unite, peraltro, con la decisione richiamata al principio di questo articolo (Cassazione n. 19596 del 18/09/2020), con uno dei soliti revirement, ha stabilito che, in caso di mancata introduzione del procedimento di mediazione, il processo si estingue, ma il decreto viene revocato in quanto, secondo il nuovo modello, colui che ha interesse al pagamento, è colui che ha proceduto con ricorso per decreto ingiuntivo, non l'opponente, per cui è il primo che deve dimostrare l'obbligazione e, pertanto, sarà onerato dell'introduzione della mediazione.

Se questa considerazione costituisce un fattore trascurabile, nei casi ordinari, in ambito condominiale diventa un problema considerevole, visto che l'amministratore, per poter promuovere la mediazione, necessita della maggioranza qualificata in assemblea e ciò porta al paradosso che il condomino, che non ha impugnato la delibera, potrà opporre il decreto confidando che la stessa assemblea che aveva approvato la spesa, magari con maggioranza ordinaria, potrebbe non riuscire a riunirsi o a decidere, a maggioranza qualificata, sull'introduzione della procedura di mediazione e, pertanto, raggiungendo la scopo di vedere

revocato il decreto che, essendo fondato su delibera valida ed inoppugnabile, non avrebbe potuto più essere opposto.

Considerazioni finali.

Quella trattata è una di quelle fattispecie nelle quali, due principi di diritto vivente, vengono a determinare un elemento di illogicità in ragione di una nuova normativa inserita, dal legislatore, in maniera grossolana e superficiale, quale è la normativa sulla mediazione.

Non si vede in base a quale principio un decreto inoppugnabile, in quanto determinato da una delibera valida e legittima in quanto non impugnata, possa essere revocato in quanto l'amministratore non abbia raggiunto quella maggioranza per adire alla mediazione, quando la delibera non è neppure necessaria per difendersi in giudizio, trattandosi di materia di cui all'art. 1130 c.c.. I casi sono due: o i giudici riconsidereranno il decreto ingiuntivo, ritenendo, quello condominiale, un'eccezione alla regola, per cui l'opponente è attore e l'opposto convenuto (come era all'inizio, quando era necessario l'atto scritto che, oggi, è sostituito dalla delibera) o della questione potrà essere investita la Consulta, vista l'illogicità dell'istituto (quello della mediazione), che rende troppo difficoltoso andare in giudizio al fine di recuperare i costi di gestione in un sistema normativo, quello condominiale, improntato alla celerità.

**Paolo Gatto**  
Presidente Nazionale ALAC



## Edilizia su fune

- Nessun costo di ponteggio o autogrù
- Possibilità di interventi mirati su piccole aree
  - Nessun rischio di intrusioni
- Possibilità di operare in punti altrimenti inaccessibili
  - Nessun ingombro in facciata
- Possibilità di manutenzioni periodiche rapide ed economiche

# Edilizia su fune

Via Assarotti 29/2 - 16122 Genova  
Email: info@tecnofune.it - Tel. 335 8324548



**TEKNO-AMBIENTE s.n.c.**  
nel rispetto dell'ambiente e della salute pubblica

- DISINFESTAZIONI - DERATTIZZAZIONI
- SISTEMI INNOCUI ALLONTANAMENTO VOLATILI
- PULIZIA, SVUOTAMENTO E DISINFEZIONE SERBATOI E CISTERNE
- ANALISI BATTERIOLOGICHE - CHIMICHE ACQUE (d.LGS. 31/2001)
- IMPERMEABILIZZAZIONE CISTERNE ACQUA

- BONIFICA E RIMOZIONE MATERIALI IN AMIANTO
- INCAPSULAMENTO MANUFATTI IN AMIANTO
- ASSUNZIONE RESPONSABILITA' MANUFATTI IN AMIANTO
- ANALISI CONOSCITIVE AMIANTO

La Tekno - Ambiente s.n.c. è iscritta al n. GE 00793 del 14/01/01 dell'Albo Nazionale delle Imprese che effettuano la gestione dei rifiuti - bonifica di beni contenenti amianto.



Tekno - Ambiente s.n.c. - Via Ungaretti 6V, 16157 GENOVA - Tel. 010 661628 / 010 6972250 - Fax 010 6671490  
e-mail: teknoambiente@gmail.com



## La ristrutturazione energetica conviene, con Europam ancora di più.

### **EUROPAM. Un unico partner, un unico interlocutore.**

Da sempre **Europam** è attenta a garantire ai suoi clienti il massimo del risparmio energetico, con l'obiettivo di favorire una cultura del consumo consapevole.

Crediamo in un nuovo approccio all'energia, che parta dalla corretta gestione e dall'abbattimento degli sprechi, ricordando sempre l'importanza di un servizio economicamente vantaggioso.

Per questo ci dedichiamo ogni giorno alla ricerca delle soluzioni innovative e più avanzate, per offrire ai nostri clienti un servizio sempre più professionale e sicuro, presentandoci come unico partner e interlocutore fidato per ogni tipo di esigenza.

#### **Perché scegliere Europam**

Da oltre 40 anni, Europam è sinonimo di efficienza, professionalità, affidabilità e solidità finanziaria.

Con le sue numerose Sedi operative ed Agenzie presenti nelle principali città del nord Italia e con oltre 500 operatori tra dipendenti e collaboratori diretti, è in grado di assicurare capillarmente prestazioni e servizi energetici avanzati, proponendosi come unico referente in grado di progettare, finanziare costruire e gestire ogni tipo di soluzione rivolta all'ottimizzazione energetica dell'edificio.

Per maggiori informazioni:



[www.europam.it](http://www.europam.it)



# LINEE DI INDIRIZZO DELLA SOPRINTENDENZA RELATIVE AGLI INTERVENTI CONNESSI AL BONUS FACCIAE ED AL SUPERECOBONUS 110%

Lo scorso 20 febbraio la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per la città Metropolitana di Genova e la Provincia di La Spezia insieme a quella della Provincia di Savona e di Imperia ha emesso un documento definito di indirizzo per gli interventi legati al Bonus Facciate ed al Superbonus 110%.

A seguito di chiarimenti richiesti dall'Ordine degli Architetti vi è stata un'ulteriore nota integrativa accompagnata da una circolare del Ministero della Cultura per meglio delineare i vari procedimenti per Beni immobili oggetto di tutela od in aree tutelate.

Sintetizzando quanto riportato nelle prime linee di indirizzo, sono identificati tre ambiti ciascuno dei quali con specifiche caratteristiche e limitazioni:

#### A) Edifici Vincolati

L'orientamento della Soprintendenza, considerate le caratteristiche degli immobili presenti sul territorio di loro competenza, è tale da non ritenere in linea generale compatibile con la tutela dei beni sottoposti alle disposizioni del D.Lgs 42/2004 (Parte II) la sostituzione indiscriminata degli infissi storici e la realizzazione di interventi di isolamento termico quali 'cappotti' o applicazione di intonaci con caratteristiche di isolamento termico negli edifici, di qualunque spessore, composti da materiali non tradizionali o privi di prove o sperimentazioni che ne accertino il comportamento nel tempo;

#### B) Centri Storici

Relativamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 (Parte II) ma ricadenti nelle disposizioni della Parte III Del Codice (in particolare art. 136 c. 1 lett. b) e c)) o altrimenti in ambiti classificati dagli strumenti urbanistici come zone 'A' ai sensi del Decreto del Ministero dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n.1444, (di fatto questi ultimi non direttamente sottoposti a tutela ai sensi del Codice), si richiama l'attenzione sull'assunto ormai condiviso che i centri storici sono un complesso unitario, non un assortimento di edilizia minore e di architetture più o meno importanti ma un'articolazione organica di strade, case, piazze che costituiscono un patrimonio dal valore incalcolabile perché la storia vi si è sedimentata e stratificata. I nuclei storici non sono solo contenitori di monumenti, ma sono essi stessi monumento.

#### C) Patrimonio Edilizio Diffuso

In zone non sottoposte a tutela gli edifici riconducibili al periodo pre-bellico quali ad esempio: manufatti rurali con valore testimoniale, villini risalenti ai primi del novecento, nuclei di edifici antichi, anche in mancanza di episodi architettonici eccezionali, possono presentare qualità culturali e paesaggistiche che contribuiscono a dar loro un valore artistico diversificato e articolato.

Il documento prosegue con le seguenti osservazioni pratiche oltre che con un richiamo al R.E.C. di Genova.

## SMALTIMENTO DELL'AMIANTO A NORMA DI LEGGE

### ALLONTANAMENTO DI VOLATILI

Sistemi dissuasori per piccioni, gabbiani e volatili molesti

### SERVIZI DI DERATTIZZAZIONE

Disinfestazione da ratti, topi e roditori

### SERVIZI DI DISINFESTAZIONE

Eliminazione di blatte, insetti striscianti, zecche e pulci

### ANALISI E SANIFICAZIONE DELLE ACQUE

C.so Martinetti 281 E/R • 16121 Genova  
tel 010 466 618 • fax 010 462 741 • mobile 347 5733780  
info@ecoambiente.biz

In linea con tali principi si ritiene che l'adozione nei centri e storici, e non solo, di soluzioni che, per essere efficaci dal punto di vista dell'efficientamento energetico e rispettare i parametri introdotti dalle diverse direttive europee e indicati dai decreti del Ministero dello Sviluppo economico, comporterebbero inevitabilmente la messa in opera di infissi e di strati materici con caratteristiche tecnologiche e/o spessori, estranei alla natura e ai caratteri delle facciate realizzate con forme e materiali della tradizione costruttiva pre-industriale, sia pertanto da evitare. Le finiture esterne degli edifici storici, in particolare, sono caratterizzate da spessori limitati e intonaci che seguono l'irregolarità delle superfici, da cornici, marcapiani, aperture e altri elementi aggettanti rispetto al piano che si troverebbero, se affogati in un 'cappotto', in sottosquadro, determinando un'alterazione materica percettiva dell'edificio e del contesto paesaggistico.

A conferma di tale orientamento, con riferimento al Comune di Genova, il Regolamento Edilizio prevede all'art 90 comma 2) che "negli interventi sui prospetti degli edifici esistenti non è consentito modificare, semplificare o eliminare le modanature architettoniche e le cornici in rilievo che ornano le facciate; le eventuali decorazioni dipinte esistenti devono essere ripristinate o restaurate previo nulla osta dell'Ufficio Colore della U.O.C. Tutela del Paesaggio: Non possono essere rimossi elementi decorativi, dipinti, murali, lapidi stemmi e altro."

In conclusione la Soprintendenza definisce che:

- L'applicazione di 'cappotti' o intonaci con caratteristiche termoisolanti sulle strutture opache della facciata influenti dal punto di vista termico appaiono in generale non compatibili con le finalità di tutela fatta eccezione per gli edifici la cui realizzazione risalga al periodo post-bellico e per casi per i quali potrà essere svolta una verifica puntuale.
- Con riferimento agli interventi relativi ad areali ricadenti in ambiti classificati dagli strumenti urbanistici come zone "A" ai sensi del Decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e relativamente all'edificato con valore storico e testimoniale collocato in aree non sottoposte a tutela, con spirito collaborativo, si suggerisce alle amministrazioni locali di pervenire alla ricognizione di eventuali regolamenti, che potrebbero essere concordati con la scrivente, al fine di definire le modalità di trattazione delle eventuali istanze.

In sostanza riassumendo è possibile indicare che:

- per gli immobili con vincolo "monumentale" è difficilmente eseguibile un intervento di coibentazione delle facciate ed in casi particolari è comunque necessaria l'autorizzazione ex art. 21 del D.Lgs 42/2004.
- per gli immobili ricadenti in zona con vincolo paesaggistico è discriminante l'epoca di costruzione, se ante o post 1945, ed il valore storico documentale del manufatto anche in funzione della sua presenza all'interno di un centro o nucleo storico.
- per gli immobili non aventi valore monumentale, non compresi all'interno di zone vincolate ma ricadenti in zona urbanistica classificata come "A" e risalenti ad epoca pre-bellica, è comunque necessario valutare con gli uffici comunali la compatibilità dell'intervento di coibentazione delle facciate e/o delle coperture.

Da ricordare infine che restano ferme le tutele sul diritto d'autore per gli immobili interessati dal riconoscimento del carattere artistico ai sensi dell'art. 20 della L. n. 633/1941 o da altre disposizioni di tutela contemporanea previste da altri strumenti urbanistici, edilizi e simili.

**Arch. Luca Spera**



**Installazione**  
**Manutenzione**  
**Riparazione**  
**Ascensori**  
**Montacarichi**  
**Scale mobili**

Member of CESA Federation  
**RINA**  
CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM  
ISO 9001

**Elevatori Normac S.r.l.**  
**Via Rosata, 10 A/2**  
**16165 Genova**  
**Telefono: 010.808336**  
**Fax: 010.8300103**  
**www.elevatorinormac.it**  
**info@elevatorinormac.it**



**ELEVATORI NORMAC**  
**Sostituzione  
ascensore  
di Castelletto Ponente**






# Progetto Condominio

Broker - Consulenze - Servizi - Business  
Partner per amministratori condominiali

• Convenienza • Affidabilità • Sicurezza

Cel. 3772358874 - Email : [info@multipurpose.it](mailto:info@multipurpose.it)

In collaborazione con



## M.E.G.A.

Antincendio S.a.s.

Manutenzione e Vendita Mezzi  
e Sistemi Antincendio

Tel. 010 236 2106

Email: [info@mega-antincendio.it](mailto:info@mega-antincendio.it)

Consulenza Tecnica Servizio

# Di.Ri.

ASCENSORI  
MONTACARICHI  
ELEVATORI  
MONTASCALE

**apave italia cpm**

Certificazioni  
Laboratori Prove Misure  
Ispezioni Tecniche  
Controllo Costruzioni  
Formazione

Corsi di Formazione

# DEAN

ITALIANA  
spedizioni



# e.on

Energia Elettrica e Gas

## FAVETO IMPIANTI TECNOLOGICI S.R.L. dal 1979 ISO 9001 E FGAS

IMPIANTI TERMICI – ELETTRICI – DI SICUREZZA – SOLARI  
TELEGESTIONI – MANUTENZIONI – RIQUALIFICAZIONI  
TERMOGRAFIE - CONTABILIZZAZIONE CALORE E RIPARTIZIONE



Gestione diretta delle letture dei consumi su ripartitori di calore:

BRUNATA – HONEYWELL – QUNDIS – PERRY – SAVE ENERGY – SIEMENS – SONTEX – TECHEM - WATTS

Auto assistenza autorizzata: APEN GROUP – BALTUR – ELCO RENDAMAX – REMEHA – WOLF – YGNIS - WEISHAUP

Tel. 010 265363 – 010 252456 - [faveto.impianti@gmail.com](mailto:faveto.impianti@gmail.com) - [www.favetoimpianti.it](http://www.favetoimpianti.it)

Via Bari 1a/r. - 16127 Genova

# CUCCUREDDU S.n.c.

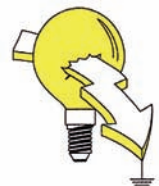
di GIORGIO CUCCUREDDU & C.

Antenne TV Terrestri e Satellitari  
Videosorveglianza

Impianti videocitofoni digitali

Impianti elettrici e messa a terra

Adeguamenti DM n.37 del 22/01/2008



16123 Genova - Stradone S. Agostino, 29/4 - Tel./Fax: 010 2362881

e-mail: [info@cuccureddusnc.com](mailto:info@cuccureddusnc.com) - web: [www.digital-forum.it](http://www.digital-forum.it)

## L'AMBIENTE CAMBIA LE PERSONE O LE PERSONE POSSONO CAMBIARE L'AMBIENTE?

La prima immagine che la città offre è molto importante, notare cumuli di immondizia in giro e l'incuria di edifici fornisce una prima impressione, negativa, difficile da eliminare nella mente delle persone, dei turisti e possibili investitori. Sui giornali si possono leggere articoli su degrado nelle grandi città, esempio Roma, Milano, Torino, Venezia, ma non solo, anche la cronaca locale di piccole realtà cittadine contiene denunce di questo tipo. Sono lo specchio di un'abitudine negativa di una parte dei residenti, ma anche il sintomo dell'inefficienza dell'amministrazione locale.

Comportamenti lesivi della collettività indicano una scarsa o nulla appartenenza delle persone alla collettività e al contesto sociale urbano in cui vivono. Dentro la città si possono osservare diversi gruppi sociali, che vivono fianco a fianco, ma non in simbiosi. Ciò crea una eterogeneità che aumenta il distacco tra gli stessi gruppi sociali.

In un momento di crisi come quello attuale, con l'aumento della disoccupazione e con la creazione di nuovi poveri, il tessuto economico-sociale della città sprofonda sempre di più, accentuando la sensazione di abbandono nei cittadini. L'emergenza Covid sottrae costantemente risorse al controllo del territorio e al contrasto della criminalità; queste condizioni portano al degrado urbano. Le cause che determinano le situazioni di degrado urbano sono note, si tratta prevalentemente di comportamenti devianti che, oltre a produrre danni nei centri urbani di diverso tipo ed entità, creano soprattutto disagio e allarme nei confronti di chi ha il diritto di vivere il proprio habitat in modo ordinato, pulito e salubre.

Il degrado assume diverse immagini: la sporcizia sulle strade, la decadenza architettonica, la povertà, la delinquenza, la corruzione, l'occupazione indebita di porzioni di territorio. Esistono degli esperimenti sociali che spiegano tali comportamenti. La teoria delle finestre rotte è una teoria criminologica sulla capacità del disordine urbano e del vandalismo di generare criminalità aggiuntiva e comportamenti anti-sociali. La teoria afferma che mantenere e controllare ambienti urbani reprimendo i piccoli reati, gli atti vandalici, la deturpazione dei luoghi, il bere in pubblico, la sosta selvaggia o l'evasione nel pagamento di parcheggi, mezzi pubblici o pedaggi, contribuisce a creare un clima di ordine e legalità e riduce il rischio di crimini più gravi.

Lo strumento principale atto a limitare il fenomeno del degrado urbano è l'investimento pubblico e la creazione di reti sociali. Il primo portando innovazione tecnologica e sociale aiuta allo stesso tempo le micro attività locali, diminuendo la possibilità di negozi sfitti, attività dismesse o in stato di degrado. Le micro attività formano reti sociali in grado di supportare reti

più ampie e complesse arrivando ai rapporti di vicinato, con la gestione "autonoma" dei quartieri. Le Fab City sono un esempio di come potrebbero essere concepite le città del futuro; lo scopo è quello di trasformare le città in centri di produzione locale, innovazione sostenibile e di connessione globale. Questa trasformazione dovrebbe portare a un passaggio da una città di importazione/esportazione di prodotti a una città di importazione/esportazione di dati. Tutto ciò dovrebbe portare la conversione delle città in entità autosufficienti.

L'obiettivo è non allontanare gli abitanti dalle proprie case o nuclei sociali e di farli partecipare attivamente alla vita economico-sociale del quartiere.

Uno dei principali vantaggi nella riqualificazione delle reti sociali, partendo dai Condomini che si riflettono sui quartieri che portano ai Comuni arrivando alle regioni per finire nello Stato, è principalmente la sicurezza. Il cittadino, il Condòmino ha diritto di vivere in un ambiente sicuro, in un ambiente sano, in un ambiente dove esiste una visione di progetti e di futuro.

La sicurezza porta vantaggi come la richiesta di unità abitative, che porta all'incremento e al mantenimento nel più semplice dei casi del proprio investimento immobiliare.

Una volta stabilito un ordine, attraverso progetti di riqualificazione, dove possono appartenere stazioni ferroviarie, aree di collegamento pedonale e centri storici, si ottiene un sistema autoindotto che porta il cittadino stesso a sentire il bisogno di rispettare il proprio ambiente, partendo dal posto in cui vive, il più elementare dei luoghi, il Condominio.

L'obiettivo è quello di contrastare l'ineluttabile fenomeno che al degrado fisico vede accompagnarsi via via anche un degrado sociale nel relativo territorio urbano, che diviene così sempre più difficile da governare. La partecipazione attiva degli abitanti nel miglioramento dei loro spazi, contribuisce a rafforzarne l'identità e a migliorare la comunicazione all'interno delle reti sociali che formano i Condomini.

La visione, il progetto che ALAC sta cercando di portare avanti è appunto questa. Creazione di reti interconnesse tra loro che possano sviluppare criteri di sicurezza e di autosostenibilità del quartiere attraverso la partecipazione attiva degli stessi abitanti.

**Luca Piga - Direttivo Alac Genova**

**Teresa Lapolla - Rappresentante delle Istituzioni, Consigliera Municipio 6 Genova**



### Sistemi di Sicurezza - Impianti Elettrici

La SAGE Impianti nasce nel 1994

Nonostante il variare delle figure tecnico/amministrative, abbiamo sempre privilegiato il rapporto diretto con la clientela perseguendo la scelta iniziale: concentrarsi prevalentemente nell'ambito residenziale operando anche in contesti di altissimo pregio. Decisamente orientati ad una collaborazione attiva perdurante nel tempo, alla nostra clientela offriamo servizi di manutenzione ordinaria, anche programmata, atti a garantire il mantenimento conservativo degli impianti, sia per sistemi da noi realizzati che preesistenti.

La lunga esperienza nel settore delle manutenzioni condominiali ed i riconoscimenti tecnico professionali acquisiti permettono ai nostri tecnici di operare con perizia, sicurezza e celerità nella riparazione o realizzazione di impianti elettrici tradizionali e/o con tecnologia domotica, citofonici e/o videocitofonici, quadri di distribuzione, automatismi per accessi carrabili e pedonali, controllo accessi e sistemi di sicurezza (rilevamento incendi - videocontrollo - allarme antintrusione).

#### ORGANICO

4 tecnici operativi - 1 segretaria amministrativa - 1 progettista e responsabile tecnico

#### INFORMAZIONI AZIENDALI GENERALI

Iscrizione nel registro delle ditte (R.D 20.01.1934, n.2011) della C.C.I.A.A. di Genova n.345274

Iscrizione Albo provinciale delle imprese artigiane (legge 08.08.1985, n.443) di Genova n.87846

Abilitazioni e requisiti tecnico professionali (LETTERE A-B-C-D-E-G)

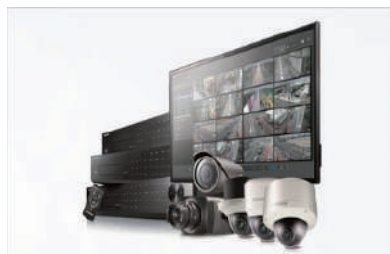
Sede (uffici e magazzino) Via Isola del Vescovo, 65 e 67 - 16138 Genova

#### CONTATTI

Richieste d'intervento: Tel. 010.8357142 - 347.6485921

Informazioni: Tel. 010.8357142

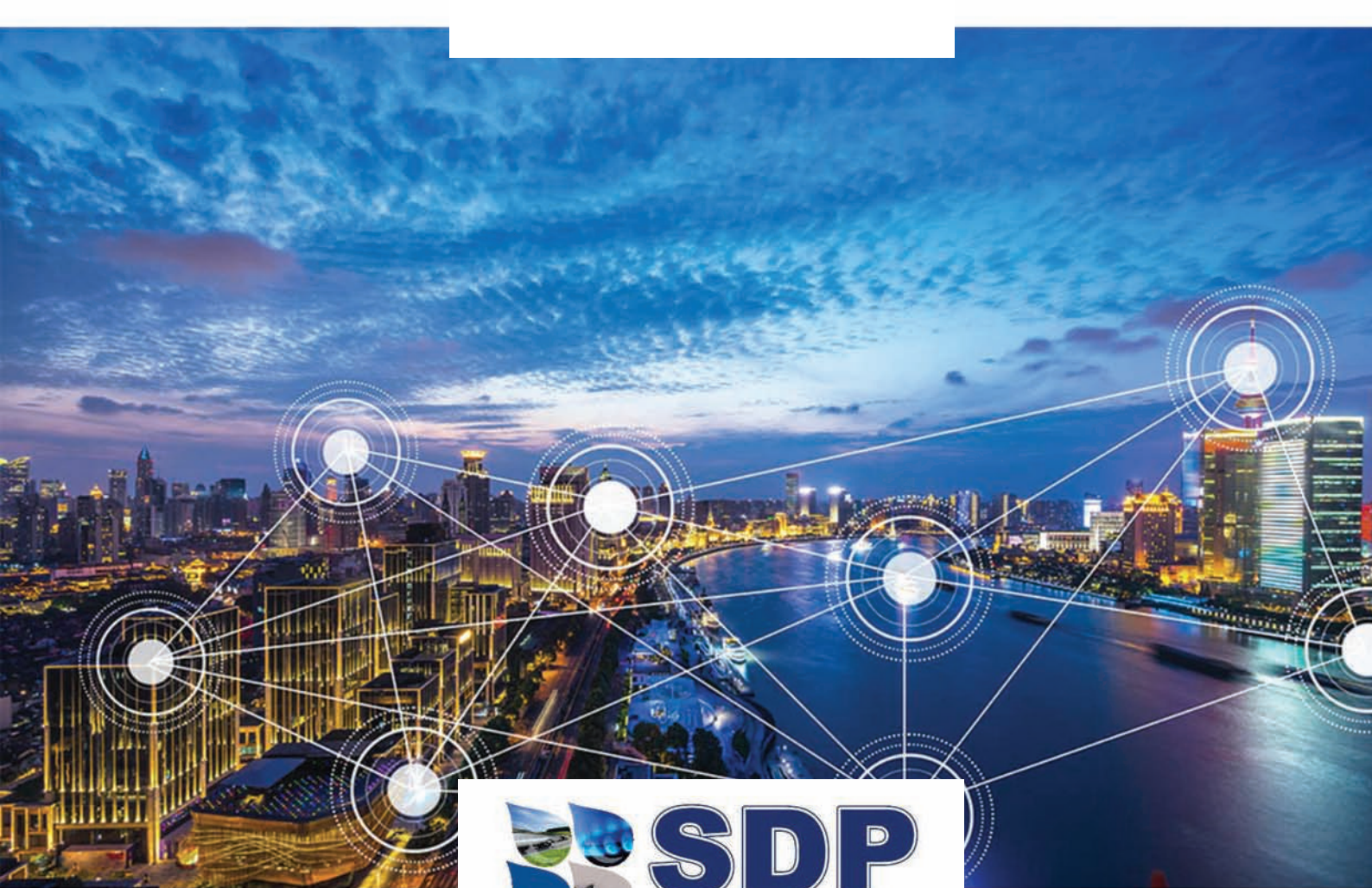
Amministrazione: Tel. 010.8357142 - 010.8357147



• E-mail: [interventi@sageimpianti.com](mailto:interventi@sageimpianti.com)

• E-mail: [info@sageimpianti.com](mailto:info@sageimpianti.com)

• E-mail: [amministrazione@sageimpianti.com](mailto:amministrazione@sageimpianti.com)



SDP, con questo nome nel 1994 prendeva forma nella nostra città una nuova società, l'azienda in costante crescita si ritaglia a poco a poco un proprio spazio nel panorama specializzandosi nei servizi offerti al condominio, sviluppando il mercato delle forniture di metano ed energia elettrica sul mercato libero e delle riqualificazioni delle centrali termiche attraverso le nuove norme che hanno permesso di trasformare lo storico core business basato sulla vendita prodotti petroliferi in nuove opportunità offerte dal mercato energetico.

**SUPERBONUS (110%)**

**RIQUALIFICAZIONI  
CON ECOBONUS**

**METANO e  
ENERGIA ELETTRICA**

**CONDUZIONE e  
MANUTENZIONE**

**INSTALLAZIONE  
SERBATOI GPL**

Sede e Uffici Commerciali  
Via San Quirico, 143 r  
16163 Genova  
Tel 010 869931 Fax 010 8699399



Energy Management  
Tel 010 8699424 Fax 010 8699399  
[www.sdpgroup.it](http://www.sdpgroup.it)  
[info@sdpgroup.it](mailto:info@sdpgroup.it)





## IL DECRETO MILLEPROROGHE COLPISCE ANCORA UNA VOLTA I PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

La proroga del blocco degli sfratti fino a giugno 2021 a causa degli effetti della pandemia da Covid19 inserita dall'esecutivo nel decreto Milleproroghe colpisce ancora una volta i piccoli proprietari immobiliari, che spesso hanno redditi molto bassi e che ricavano dal canone di locazione del loro immobile comprato con i risparmi di una vita una piccola integrazione mensile al reddito che permette loro di sopravvivere, e che sono soggetti al pagamento di numerose imposte, locali e nazionali, legate alla proprietà di un bene immobile. In Italia il proprietario tipo sono le famiglie che sopperiscono, tra l'altro, all'incapacità dello stato di risolvere il problema della casa basti considerare il fatto che nella sola Milano ci sono 10mila alloggi del Comune mandati in rovina. Il reddito di questo tipo particolare di locatori, che caratterizza il nostro paese contrariamente a quanto accade in altri stati europei come la Germania dove la parte preponderante del patrimonio immobiliare è detenuto da grandi gruppi immobiliari e finanziari, è per il 57 % inferiore a 29mila euro all'anno.

Il nostro governo non può pensare ancora una volta di risolvere il problema delle persone che si troverebbero senza una casa scaricandolo sulle spalle dei privati con un costo uguale a zero senza riconoscere alla nostra categoria alcun tipo di ristoro per il danno subito in una realtà che ha visto nel 2019 i tribunali emettere 48.543 sentenze di sfratto di cui 42 milioni per morosità confermando come le vere vittime di questa situazione siano sempre i proprietari immobiliari che ciclicamente perdono il canone di locazione e sono anche costretti ad affrontare ingenti spese legali per ottenere uno sfratto che, nella maggior parte dei casi, restano a loro carico per l'impossibilità di ottenere il rimborso.

Se da una parte è comprensibile come l'esecutivo abbia la priorità di evitare di innescare una bomba sociale mettendo sulla strada decine di migliaia di persone dall'altra è altrettanto certo che il governo ed il parlamento non possono continuare a portare avanti una politica al limite dell'estorsione nei confronti dei proprietari immobiliari mettendo in scena una specie di battaglia demagogica tra ricchi e poveri che mistifica completamente la realtà italiana arrivando al paradosso che spesso l'inquilino ricco, protetto dalle normative vigenti, soverchia il proprietario immobiliare che è molto più povero di lui.

Il Governo ed il parlamento devono impegnarsi in un grande piano nazionale di investimenti nell'edilizia sociale per risolvere definitivamente il problema della casa in modo adeguato e decoroso per tutte le parti e comprendere che non si può continuare a colpire la casa con tasse e balzelli come se si trattasse di un "Bancomat dello Stato" e adottare provvedimenti per dare respiro ad una categoria che durante la pandemia non ha ricevuto ristori ed aiuti ma anzi è stata costretta a continuare a pagare tutti i tributi e le imposte legate alla casa senza avere alcun tipo di agevolazione e attenuazione.

**Virgilio Cimaschi**  
**Presidente GECN**



**Difendi la tua proprietà e torna padrone della tua città**

**CONSULENZE GRATUITE**

(legali, tecniche, fiscali, immobiliari, riparti spesa proprietario/conduuttore)

**CONTRATTI DI LOCAZIONE**

(con registrazione)

**CAMPAGNA TESSERAMENTI 2021 • 40 € annui**

**Sedi Territoriali**

**Voltri/Mele - Prà - Valpolcevera - Comigliano - Sampierdarena - San Martino**

**Via Assarotti, 29/2 - Genova**

**Tel. 010 561113 • email: [info@gecn.it](mailto:info@gecn.it)**