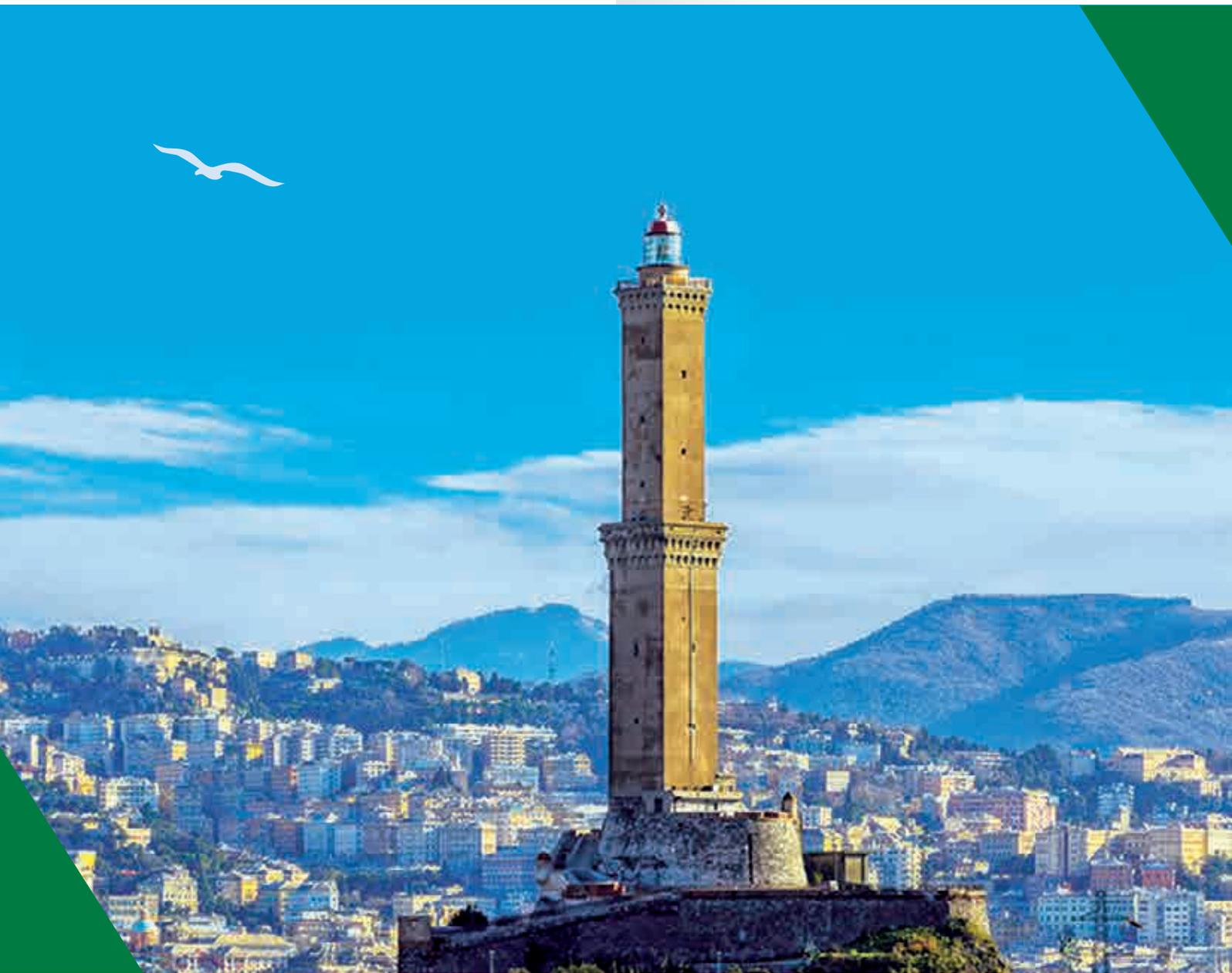




ASSOCIAZIONE
PROPRIETARI
DI CASE
GENOVA CASA NOSTRA

ASSOCIAZIONE
LIBERI
AMMINISTRATORI
CONDOMINIALI



NUOVA SEDE

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



ALAC
ATTIVA

SETTEMBRE
2021



ALAC Attiva - settembre 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

Resilienza della percezione o percezione della resilienza? . . .	pag. 3
La professione dell'Amministratore Condominiale	pag. 5
Sfratto Matto	pag. 6
Nomina, passaggio di consegne e adempimenti fiscali connessi .	pag. 7
Stalking Condominiale	pag. 9
Valorizzare e curare l'immagine del proprio Studio sul web. .	pag. 10
Il controllo e la gestione dello spazio psicologico.	pag. 12
Nuovi attacchi al patrimonio immobiliare	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

RESILIENZA DELLA PERCEZIONE O PERCEZIONE DELLA RESILIENZA?

Sono un convinto sostenitore del fatto che, se si vuole avere una visione chiara del futuro, sia in termini sociali, che politici ed economici, si debba studiare cosa dicono gli scienziati; intendiamoci, non i virologi, tanto di moda in questo momento, quanto i fisici ed i matematici.

Non può sfuggire quanto le scoperte di Keplero, Galileo, il conseguente pensiero di Cartesio e gli esperimenti di Newton abbiano influito sulla nostra storia, ad iniziare dalla rivoluzione francese, i cui principi stanno ancora alla base dei nostri sistemi politico-istituzionali e giuridici (si pensi alla tripartizione dei poteri dello Stato ed alla proprietà quale diritto assoluto). Neppure può sfuggire cosa abbia significato, per l'uomo, scoprire non solo di non essere più al centro del sistema solare, ma di non essere neppure al centro del tempo e dello spazio come ha svelato, più di recente, Einstein.

La premessa per introdurre l'argomento di discussione, sono due termini che, oggi, vanno molto di moda: resilienza e percepito. Il termine resilienza è stato utilizzato, dal governo, per descrivere il piano di ripresa quasi a voler vestire di nuovo, ovvero di modernità ed originalità, quello che, alla fine, è un sinonimo di resistenza; resilienza, di fatto, è diventato un termine emotivo per convincere meglio la popolazione circa la bontà ed efficacia del piano. La parola resilienza, peraltro, è sempre stata usata a livello scientifico, al fine di descrivere una resistenza riferibile più a matematiche non lineari; la resistenza quella che, ad esempio, troviamo in un elettrodomestico, è espressa in ohm, ed è perfettamente misurabile tramite i principi di termodinamica newtoniana; diversamente, di resilienza trattava, ad esempio A.L. Barabasi nel descrivere la capacità di resistere delle reti ad invarianza di scala (che sono il mezzo di auto-organizzazione dei sistemi) di resistere ai traumi; si tratta, quindi, di un'ipotesi di resistenza fondata su matematiche non lineari, quali sono quelle relative agli esseri viventi, tra le quali l'economia e che non sono esattamente misurabili, né i fenomeni del tutto prevedibili.

Il termine percepito, al contrario non è un termine di infrequente utilizzazione ma, in questi frangenti, appare utilizzato in maniera più infida e pericolosa.

Quante volte si sarà sentito parlare o si sarà letto di insicurezza percepita, ovvero di altre situazioni analoghe dove il cittadino ritiene sussistere una situazione che, oggettivamente, non esiste; per quanto concerne la sicurezza, per esempio, si parla di insicurezza percepita quando il cittadino ritiene siano aumentati i reati quando, al contrario, sono addirittura diminuiti. Questo particolare profilo della "teoria della percezione" trae origine dagli studi dei Daniel Kahneman, psicologo israeliano, premio Nobel per l'economia nel 2002.

Secondo lo scienziato la mente umana presenta due processi di ragionamento, uno veloce, più arcaico ed ereditato dalle specie da cui proveniamo, che è diretto a difenderci dai pericoli immediati ed improvvisi, ed uno più strutturato, meno veloce, ma che è quello che ha permesso all'uomo di progredire; questo primo sistema di difesa, peraltro, estrapolato dall'ambito preistorico in cui si è sviluppato, produce degli errori, definiti bias ovvero delle false percezioni della realtà, indotte proprio dalla semplicità del pensiero più "veloce".

Secondo lo studioso la verità si può conoscere solo in ragione di statistiche che possono confermare ma, molte volte, confutare, la percezione del pensiero veloce.

E qui nascono i problemi; come tutti sappiamo, le statistiche non

sono infallibili. Ad esempio, qualche anno fa alcuni ricercatori avevano concluso che il caffè provocasse il cancro ma, a ragion veduta, si resero conto che erano partiti da presupposti errati in quanto non avevano valutato che i campioni di consumatori di caffè esaminati erano, per la maggior parte, anche fumatori. Inoltre, c'è sempre la questione del "pollo di Trilussa"; si ha un bel dire che l'aereo è, statisticamente, il mezzo più sicuro ma, se questo può valere per la media, può non valere per il guidatore bravo e prudente al quale, viaggiando in aereo, non sfugge solo la fatalità del caso fortuito indotto da guidatori imprudenti o dal guasto meccanico, ma tutta una serie di condizioni aggiuntive, quali la serietà della società di volo, la manutenzione dei velivoli, nonché la capacità e la sanità mentale del pilota.

Tutto questo per arrivare a trattare il vero problema, quello della censura. Oggi i social sono diventati talmente importanti, che rappresentano un elemento imprescindibile di ogni propaganda, non solo commerciale, ma anche politica; da qui la necessità di censurare le cd. bufale che sono, in definitiva, notizie false dirette a indurre in errori, anche di scelta, la popolazione. La censura, si noti, è sempre un fatto pericoloso e dovrebbe essere evitata in assenza di fattispecie criminose, quali la diffamazione o altri reati; quindi istruire e non censurare.

La bufala, infatti, non è solo una notizia semplicemente falsa altrimenti sarebbe, *ictu oculi*, riconoscibile, ma è una notizia falsa che si inserisce in un contesto di "realtà percepita" esasperandone la portata. Facciamo un esempio: se c'è la percezione che gli avvocati siano, in linea di principio, professionisti che lucrino indebitamente sulle liti e domani leggo che alcuni avvocati hanno escogitato un sistema truffaldino (in realtà inesistente) per inventarsi motivi di lite e specularci sopra, non faticherò a crederlo ed a stimare ancora meno la categoria.

Dove si focalizza la questione? Proprio sul concetto di percezione; una notizia pubblicata può essere costituita dalla descrizione di un fatto (cronaca) o dalla critica dell'operato di soggetti; affinché la notizia sia divulgabile deve essere vera se riferita ad un fatto mentre, in riferimento alla critica, questa deve presentare la caratteristica della continenza (non avere toni offensivi) ma deve, comunque, trarre origine da fatti veri (non si può criticare l'attività di un soggetto se l'attività non c'è stata).

Appare chiaro, di conseguenza che, se voglio bloccare la divulgazione di una notizia in ambito critico in quanto fondata su fatti non veri, basterà che io dimostri, magari con statistiche artatamente predisposte, che la critica si basa su fatti percepiti tali, ma che risultano, in base alle suddette statistiche, falsi.

Se, ad esempio, io critico un comune per non aver tutelato la sicurezza sulle strade cittadine in quanto si siano verificati, di recente, gravi incidenti, qualcuno potrebbe ritenere la mia critica una bufala presentando una statistica dove risulti, nell'ultimo anno, un minore numero di incidenti rispetto agli anni passati; poco importa, magari, che i numeri precedenti fossero relativi a tutti gli incidenti (anche extra-urbani), mentre, per l'ultimo anno, solo a quelli avvenuti in ambito cittadino; la critica potrà essere ritenuta una bufala e censurata.



Tutta l'energia che serve. Sempre.

La ristrutturazione energetica conviene, con Europam ancora di più.

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.

Scopri di più
www.europam.it

EUROPAM
Energia per la vita.





LA PROFESSIONE DELL'AMMINISTRATORE CONDOMINIALE

"VOI AMMINISTRATORI SIETE COME NOI E GLI ARBITRI: VI ODIANO TUTTI"

Vorrei partire da questa frase dedicatami scherzosamente da un consulente bancario per aprire una riflessione: fino all'uscita del Decreto Legge 220/12, che ha posto le basi della professione come la conosciamo oggi, la figura dell'amministratore di condominio era poco delineata: non c'erano requisiti di professionalità, l'amministratore era spesso un condomino con le conoscenze appena sufficienti per redigere i documenti contabili meno complicati e la gestione era approssimativa, poco dettagliata e, trattandosi nella maggior parte delle volte di volontariato o di un'attività da svolgere nel tempo libero per arrotondare lo stipendio, il compenso era nullo o comunque decisamente basso.

Con l'evoluzione della professione e la maggiore quantità di persone ed enti che si dedicavano esclusivamente alla gestione condominiale, si è sentito il bisogno di porre dei "paletti" e fissare dei requisiti per esercitare la professione al fine di rendere più uniforme la qualità del servizio.

Ad oggi, dopo la Riforma del condominio, gli amministratori acquisiscono, attraverso corsi obbligatori organizzati dalle Associazioni, competenze giuridiche, tecniche, fiscali, contabili e conoscenze in materia di responsabilità, assicurazioni, urbanistica e addirittura psicologia; se qualche condomino si è lamentato della mole di documenti presentati a fine gestione e della crescente difficoltà di comprensione dei rendiconti è proprio perché abbiamo assistito a un innalzamento del livello della professione in termini di istruzione richiesta.

Tuttavia, l'amministrazione condominiale è ancora considerata una "professione non regolamentata" e "non protetta", ovvero non richiede un titolo di studio specifico né è organizzata in ordini e albi, il che non solo non permette di verificare agevolmente l'effettiva regolarità del professionista, ma esclude anche la possibilità di prevedere tariffari. A sostituire l'organizzazione e a difendere la professione ci pensano le Associazioni, realtà fortunatamente in crescita, che tuttavia sono enti separati e per natura difforni, per cui non sempre si arriva a un accordo sui temi di interesse né sono considerabili garanzia di qualità del servizio.

Quindi, ricapitolando: ora in teoria l'amministrazione è certificata, ma ancora vista male per il tempo relativamente breve in cui la professione si è evoluta, non permettendo alla visione della stessa di adattarsi altrettanto velocemente. Questo è particolarmente dannoso, poiché i proprietari, per lo più anziani avvezzi alla "vecchia amministrazione", sono portati a sentirsi al pari degli amministratori che invece svol-

gono quotidianamente e professionalmente l'attività di gestione, con un'istruzione specialistica alle spalle e sottoposti a continui aggiornamenti, e per lo stesso motivo ritengono che i compensi richiesti siano troppo esosi. Così molti amministratori, con organizzazioni sempre più complesse per il cui sostentamento non sono sufficienti i compensi ridotti richiesti, per sostenere l'attività sono costretti a ricorrere a stratagemmi e talvolta a cedere alla corruzione. Chi sceglie di lavorare onestamente, ha spesso un compenso minimo che non consente di sostenere una famiglia, anche a causa delle tasse ingenti richieste ai professionisti in genere. Gli stessi amministratori sono convinti di svolgere un lavoro umile, poiché spesso operato come seconda scelta.

Ebbene, è il momento di rivalutare e ridare dignità a questa professione: si stima che il 60% degli italiani viva in un condominio, il che significa che gli amministratori gestiscono parte del patrimonio di più della metà degli italiani, curando i servizi essenziali, mantenendo gli spazi comuni e gestendo i rapporti tra vicini e con le pubbliche amministrazioni.

L'amministrazione, poiché in continua evoluzione ed espansione, complice anche la possibilità per le società di partecipare al mercato, se giustamente retribuita può creare posti di lavoro ed, essendo l'amministratore l'organo esecutivo dell'assemblea condominiale, esso rappresenta un importante intermediario nella commissione di opere, contribuendo così all'economia locale. E' bene inoltre sapere che gli stessi amministratori sono abilitati a gestire immobili di tutti i tipi, anche di proprietà pubblica, e potrebbero così essere responsabili dell'uso di fondi pubblici in collaborazione con l'Economato.

In conclusione, l'amministratore condominiale è un pilastro portante - ma apparentemente nascosto - della società e la sua immagine di individuo ladro, corrotto o sospetto, da controllare e di cui non fidarsi, è il frutto di una visione arcaica della professione precedentemente priva di requisiti e controlli, certamente ancora esistente in qualche realtà, ma sempre meno diffusa in favore di professionisti sempre più informati e competenti, inseriti in organizzazioni sempre più ampie ed efficienti.

Certo è, comunque, che per avere un servizio ottimale è necessario pagarlo.

Marina Gatto
amministratrice Alac

SFRATTO MATTO



Oltre a tutti i disagi e le sciagure che la pandemia di questi tempi ci ha arrecato, nello specifico del nostro ambito ha anche cagionato grossi danni economici ai proprietari che avevano e hanno il loro immobile sottoposto a provvedimento di sfratto. Il Decreto Sostegni prevede infatti una ulteriore proroga per gli sfratti che sarebbero dovuti scadere il 30 giugno 2021. E' stata concessa infatti una "proroga doppia" che varia a seconda della data di rilascio dell'immobile stesso prestabilita: Per i provvedimenti di rilascio adottati dal 28 febbraio al 30 settembre 2020 il blocco arriverà fino al 30 settembre 2021, per i provvedimenti di rilascio adottati invece dal 1° ottobre 2020 al 30 giugno 2021 il blocco arriverà fino al 31 dicembre 2021. Il Decreto Milleproroghe invece, aveva stabilito diversamente ossia, aveva previsto la proroga degli sfratti al 30 giugno 2021. Ora, la comprensione di noi tutti va a quelle persone che, in questo difficile periodo di disastro epocale, hanno avuto difficoltà economiche importanti.

Questa mia considerazione ha particolare riferimento a quegli inquilini che non hanno più potuto (alcuni voluto!) pagare i canoni di affitto, ed a quei proprietari che, di rimando, non li hanno più potuti percepire. Ora, alcuni locatori, grazie alla propria solidità economica, sono riusciti comunque a fronteggiare l'importante danno ma, quei proprietari che invece su "quegli affitti" facevano conto, hanno incontrato notevoli complicazioni di carattere economico. Giorni fa leggevo una pubblicazione del Sunia che menzionava i numerosi alloggi vuoti nella nostra città che per scelta alcuni proprietari non concedono in locazione. Purtroppo e d'altro canto alcuni proprietari temono di locare il proprio immobile per la paura di dare fiducia a conduttori che non la meritano.

Quindi, nel momento in cui si dovesse decidere di affittare la propria casa, il suggerimento che diamo sempre ai nostri associati è quello di sincerarsi essenzialmente della solvibilità lavorativa o patrimoniale dell'inquilino prescelto. Vi racconto una situazione tragicomica che sto vivendo proprio in questi giorni seguendo la pratica di un cliente del mio studio immobiliare. Alla fine del 2020 mi contatta il proprietario di un immobile chiedendomi di reperire un nuovo inquilino per il suo appartamento visto che l'attuale ne aveva organizzato il rilascio. Dopo pochi giorni questo stesso signore

mi richiama dicendomi di aver trovato un'amica di sua madre ottantenne che accompagnatasi ad un signore di sua pari età voleva coronare la storia d'amore con una convivenza e prendere in affitto la sua casa. Chiedo le referenze della coppia ma, il proprietario mi risponde di stipulare i contratti senza disturbare oltremodo in quanto, oltrechè conosciuti e stimati dalla madre, definisce entrambi gli anziani come persone d'altri tempi, referenziati e degni di nota. A quel punto procedo obbedendo a comando. Sotto le festività natalizie, quella storia d'amore aveva entusiasmato proprio tutti! Una volta preso possesso dell'alloggio i vecchietti, ad oggi, non hanno mai versato alcun canone di locazione né alcun acconto d'amministrazione ed ogni volta che tentiamo sia il proprietario che la sottoscritta di contattarli, si negano. In più, essendo entrambi infastiditi dalle continue richieste di pagamento, hanno deciso di fare causa al locatore per i disservizi (quali?) riscontrati all'interno dell'appartamento. Il proprietario che ha perso la pace e la ragione continua a chiamarmi, a scusarsi, a dire che avevo ampio motivo nel chiedere le garanzie che pretendevo e che, non appena rientrerà in possesso dell'immobile, la prossima affittanza la gestiremo come avevo suggerito io all'inizio.

Mi rendo conto che storie di questo genere possano anche strappare un sorriso ma è altrettanto vero che un proprietario che rimane coinvolto in una circostanza simile non sorrida affatto e soprattutto non si capaciti di come in casa sua ci possa essere gente che non essendo stata ai patti contrattuali continui ad abitarla senza problemi. Mi auguro che ben presto questo signore arrivi ad una svolta positiva e che possa concludere al meglio questa sua brutta avventura. Di una cosa sono certa però: sicuramente, alla prossima locazione, sostituirà fiducia, rispetto e spirito natalizio con una concreta richiesta al futuro conduttore di solide e comprovate garanzie di pagamento.

Milena Albani
Agente Immobiliare
Dirigente GECN

Milena Albani

AGENTE IMMOBILIARE • CONSULENTE GE.CI.ENNE

Salita S. Viale, 1/10
 16128 Genova

Cell. 347 6926892

albanimilena207@gmail.com



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

NOMINA, PASSAGGIO DI CONSEGNE E ADEMPIMENTI FISCALI CONNESSI

Le questioni inerenti la nomina ed il passaggio di consegne possono determinare spiacevoli conseguenze per i condomini se gestite in maniera disordinata.

Per una gestione ordinata occorre conoscere la normativa in tema di scadenze fiscali che, talvolta, risponde già alla domanda su chi debba occuparsi degli adempimenti e fornire adeguata casistica, magari non del tutto esaustiva perché i casi sono davvero molti, ma almeno comprendente i casi più frequenti.

E' quello che mi accingo a fare.
Innanzitutto dividerei gli adempimenti fiscali per tipologie:

Variatione rappresentanza legale: per questo adempimento è sempre responsabile l'amministratore subentrante, **i termini per adempiere sono di 30 giorni dalla nomina**, eventuali ritardi possono essere oggetto di sanzioni a discrezione dell'Ufficio delle Entrate.

E' molto importante non confondere la nomina, che avviene durante l'assemblea, con il passaggio di consegne in quanto molti pensano di assolvere all'adempimento della variazione di rappresentanza legale solo dopo il passaggio di consegne errando gravemente e rischiando la sanzione;

Certificazione unica (CU): in questo caso si applica il principio generale che ritiene responsabile chiunque sia nominato prima della scadenza fiscale, ovviamente ci possono essere varie situazioni che possono complicare l'adempimento al nuovo amministratore (la principale difficoltà di solito è rappresentata dal mancato passaggio di consegne e quindi dall'impossibilità di entrare in possesso della documentazione utile).

In questo caso occorre adoperarsi per fare in modo che l'adempimento fiscale sia assolto, le possibilità sono: contattare l'amministratore uscente e dirgli di occuparsi dell'adempimento dal momento che è l'unico che possiede la documentazione, se l'amministratore uscente è irraggiungibile ma siete a conoscenza della sua PEC inviate una PEC dicendo che sollecitate con termine perentorio la consegna della documentazione, volendo potete ricorrere anche ad una procedura ex art. 700 C.P.C.

Anche qualora l'amministratore uscente si prenda l'impegno di inviare le Certificazioni uniche controllate sempre che ciò accada facendovi mandare CU corredate di ricevuta telematica di invio in quanto in caso di inadempimento i responsabili siete sempre voi subentranti, con le attenuanti, ma pur sempre responsabili.

Comunicazione detrazioni spese condominiali e comunicazione opzione cessione/sconto in fattura: resta sempre valido il principio generale visto per le CU, per entrambi gli adempimenti deve essere fatta parti-

colare attenzione in considerazione degli effetti prodotti dall'adempimento soprattutto per ciò che riguarda la comunicazione opzione cessione/sconto in fattura posto che senza questo adempimento non si producono gli effetti previsti ovvero la cessione/sconto in fattura con rilevanti conseguenze in capo all'amministratore a causa dei danni patrimoniali prodotti a cedenti e cessionari.

Modello 770: anche in questo caso vale il principio generale sopra richiamato ovvero è responsabile chiunque sia nominato prima della scadenza ma l'adempimento è facilitato dall'esistenza del Cassetto fiscale a cui potrete accedere in qualità di amministratore del condominio una volta nominati e avendo adempiuto alla variazione della rappresentanza legale in anagrafe tributaria e prima ancora essendo in possesso di una propria utenza Fisconline. L'accesso al Cassetto Fiscale può inoltre essere conferito con apposita delega al proprio fiscalista.

Tra le possibilità offerte dal Cassetto Fiscale ricordo in particolare la consultazione dei versamenti eseguiti per conto del condominio a titolo di ritenuta d'acconto (codici tributo 1001,1019,1020,1040), la possibilità di consultare i contratti registrati in cui il condominio sia parte, per esempio in caso di locatore quando sia stato locato un appartamento condominiale tipo l'ex portineria, la consultazione dell'anagrafica condominiale in merito al dato storico inerente la rappresentanza legale del condominio e le date di variazione della rappresentanza legale se correttamente gestite come descritto poc'anzi.

Quadro AC/Quadro K: nel caso del Quadro AC la norma è stata più chiara stabilendo che è responsabile della compilazione l'amministratore condominiale in carica al 31/12 di ogni anno, in ogni caso per meglio definire cosa intende la norma facciamo l'esempio di un amministratore che sia in carica al 31/12/2020 e magari venga sostituito da un collega il giorno 11/01/2021, ebbene in questo caso la compilazione spetta all'amministratore uscente in quanto era in carica il giorno 31/12/2020, ricordo che il Quadro AC viene inserito nel Modello Redditi dell'amministratore che ha partita IVA mentre ne esiste anche una versione denominata Quadro K, esattamente identica al Quadro AC, da inserire nel 730 qualora l'amministratore sia un soggetto privo di partita IVA perché magari amministra solo il condominio dove risiede e viene remunerato con un contratto di collaborazione coordinata e continuativa.

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



ELEVATORI NORMAC

**Sostituzione
ascensore
di Castelletto Ponente**

**Installazione
Manutenzione
Riparazione
Ascensori
Montacarichi
Scale mobili**



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



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

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 - www.favetoimpianti.it

Via Bari 1a/r. - 16127 Genova

STALKING CONDOMINIALE

In un momento storico così delicato dovuto alla pandemia e fragile sotto diversi aspetti, e per molti, contraddistinto da una convivenza forzata dato il frequente utilizzo dello smart working in moltissime aziende, la vita condominiale è notevolmente cambiata.

L'Amministratore è diventato sempre più una figura centrale per comunicazioni, richiami e controversie condominiali, dovute spesso ad una convivenza che possiamo definire complicata di alcuni Condòmini.

Le principali cause sono:

- Forti rumori in orario notturno o di riposo, in violazione di quanto previsto dal regolamento condominiale, che poco o nulla hanno a che vedere con rumori "accidentali"; condotte persecutorie finalizzate a turbare la quiete notturna delle vittime. Da qui, la richiesta di consulenza tecnica fonometrica per evidenziare in maniera oggettiva il superamento, più volte nell'ambito di uno stesso periodo di osservazione delle soglie di tollerabilità e per di più in orario notturno.
- Getto continuo di rifiuti: aspetto di natura "persecutoria". Spesso si ritiene la vicenda inquadrabile in un disegno deliberato e cosciente, come il lancio di deiezioni canine, ceneri e sigarette anche accese.
- Auto bloccate da altri veicoli.
- Colonie di piccioni o volatili. Spesso attratti dalla fornitura di cibo da alcuni Condòmini, privano dell'utilizzo di balconi ai restanti Condòmini.
- Animali lasciati liberi su parti comuni. Se non saper tenere a bada il proprio cane si configura come incuria colposa nella sua gestione (Cassazione 25097/2019), farlo scorrazzare per il palazzo e lasciare i suoi escrementi nelle parti comuni diventa reato se è un modo di fare volutamente vessatorio e consueto.
- Invio di lettere anonime, con minacce e chiari riferimenti a fatti condominiali.

E se si fanno intervenire le forze dell'ordine?

In alcune occasioni le vittime, esasperate, chiedono altresì l'intervento delle Forze dell'Ordine, ma gli agenti della Polizia Locale che giungono sul posto, non possono che ammettere nella maggioranza dei casi la loro impossibilità ad agire in situazioni del genere non avendo "colto sul fatto" l'autore/i.

Lo stesso Amministratore di condominio, purtroppo in mancanza di poteri supplementari è sostanzialmente impotente di fronte a condotte di tale intensità e pervasività.

Queste sono le premesse per lo sviluppo di forme persecutorie nelle reti sociali dei condomini, configurando così la figura dello Stalking Condominiale, con la conseguenza di instaurare nelle vittime di tale violenza, un grave stato di paura e da ingenerare un fondato timore per la propria incolumità o quella dei propri familiari turbando lo stato morale e libertà psichica delle vittime.

Spesso nasce da un semplice disappunto che si trasforma nei casi più gravi in azione di carattere persecutorio, costringendo la vittima a modificare le proprie abitudini di vita.

La Corte di Cassazione si è pronunciata estendendo ufficialmente l'ambito di applicazione dell'art. 612 bis c.p. anche al contesto condominiale. La vittima entro 6 mesi da quando si è verificato l'ultimo atto persecutorio ha il diritto di proce-

dere con denuncia/querela presso le autorità competenti.

Vero è che la convivenza forzosa, quale è per sua natura quella condominiale, impone ex se di tollerare orari e abitudini differenti dai propri che possono anche eventualmente arrecare disturbo. Un conto, tuttavia, è subire rumori, carenze igieniche e altre condotte che sono il riflesso di abitudini differenti e che, come tali, possono al più qualificarsi come colpose. Ben diverso, anche sotto il profilo della rilevanza penale delle condotte, è se gli autori delle stesse pongono in essere deliberatamente e scientemente, forse a fini "ritorsivi", le predette condotte che si atteggiavano così a vera e propria attività persecutoria, tale da rendere impossibile la permanenza nella propria abitazione.

Esistono anche casi estremi che prevedono l'imposizione in essere di condotte criminose, provocando un grave stato di prostrazione e dando vita ad un clima di intimidazione, rafforzato dalla circostanza della coabitazione nello stesso condominio spesso accompagnati da atti incendiari e di danneggiamento subiti, atti idonei diretti in modo non equivoco a coartare e piegare la volontà delle vittime per costringerli al versamento di somme di denaro per far cessare tali condotte delittuose e/o costringerlo a cambiare abitazione abbandonando il proprio appartamento, così tentando di procurarsi un ingiusto profitto con altrui danno.

Spesso la situazione trova una soluzione da parte della vittima coinvolta in reciproche denunce e procedimenti speculari nell'ambito di aspri dissidi per ragioni di vicinato, tanto da coinvolgere investigatori privati e da determinare la persona offesa a mettere in vendita la sua abitazione.

Del resto, il reato di cui all'art. 615-bis c.p. (interferenze illecite nella vita privata) non è configurabile per il solo fatto che si adoperino strumenti di osservazione e ripresa a distanza, nel caso in cui tali strumenti siano finalizzati esclusivamente alla captazione di quanto avvenga in spazi che, pur di pertinenza di una privata abitazione, siano, però, di fatto, non protetti dalla vista degli estranei (Sez. 5, n. 44156 del 21/10/2008, Gottardi, Rv. 241745). Oppure più semplicemente possono essere utilizzate le registrazioni di telecamere poste nelle aree comuni del condominio.

Alcune sentenze:

Cass. pen. Sez. V, Sent., 25-05-2011, n. 20895

Cass. pen. Sez. V, Sent., 28-06-2019, n. 28340

Cass. pen. Sez. V, Sent., 08-06-2020, n. 17346

Cass. pen. Sez. V, Sent., 19-10-2020 n. 32544

Si può quindi affermare che l'applicazione estensiva operata dalla Corte, negli ultimi anni dello stalking al contesto condominiale, permette di garantire un efficace tutela anche per tutti coloro che in via indiretta subiscono un turbamento alla propria tranquillità domestica e sono costretti ad alterare il proprio modus vivendi.

Luca Piga
Direttivo Alac Genova

Teresa Lapolla
Rappresentante delle istituzioni
(Consigliera municipio 6 Genova)

VALORIZZARE E CURARE L'IMMAGINE DEL PROPRIO STUDIO SUL WEB

Al giorno d'oggi ormai chiunque di noi ha con sé, in tasca o nella borsa, uno smartphone, perennemente collegato a Internet e che molti di noi, anche i meno avvezzi alla tecnologia, utilizzano quotidianamente per leggere le ultime notizie, guardare le previsioni del meteo, rimanere in contatto con i propri amici e conoscenti ecc ecc. Sono ormai pochi i condòmini che non hanno (ancora) un indirizzo email e, anche chi anni fa diceva di non volere uno smartphone, alla fine oggi ce l'ha. Internet d'altronde è sicuramente lo strumento più utilizzato per informarsi "da sé", ormai cerchiamo qualsiasi cosa su Google perché sappiamo che lì troveremo una risposta.

Dismettiamo i panni dell'Amministratore e proviamo a vestire per un attimo quelli di "semplice condòmino": quando si ha intenzione di cercare un nuovo Amministratore a cui richiedere un preventivo per la gestione di un Condominio, non è poi così scontato pensare che anche Internet possa svolgere un ruolo importante in merito. Avete mai provato a cercare il vostro nome su Google? Avete mai provato a cercare il nome del quartiere in cui abitate e/o avete il vs. Studio, o quello in cui avete la maggioranza di Condomini gestiti, seguito dalla parola "Amministratore"? Non è assurdo pensare che, per valutare di cambiare Amministratore, un condòmino utilizzi proprio un motore di ricerca per guardarsi intorno e valutare eventuali nominativi da contattare e a cui richiedere un preventivo. Se ciò accade, diventa molto importante figurare nei risultati della ricerca (possibilmente, per primi o tra i primi) e, soprattutto,

forire al potenziale nuovo condòmino, un'immagine positiva ed incoraggiante di sé. Per tale motivo ritengo sia ormai sempre più importante valorizzare e curare l'immagine della propria figura professionale ed del proprio Studio sul web, già a partire dalla realizzazione del sito web della propria attività – non per forza un qualcosa di complicato, anche un semplice "punto di arrivo" per i visitatori, con giusto qualche informazione riguardo la propria storia, il proprio modo di operare e un modulo per essere contattati. Opzionalmente, considerando che la maggior parte di chi naviga su Internet spende buona parte del tempo sui social network, può essere importante realizzare (e tenere, almeno ogni tanto, aggiornata) una pagina dedicata su Facebook.

Ultimo, ma forse ancora più importante del sito web: la registrazione della propria attività su Google, con l'inserimento di tutte le informazioni necessarie a realizzare una scheda completa e, soprattutto, la realizzazione di recensioni – vere e positive – da parte di condòmini soddisfatti del nostro operato, che ci aiutano ad attirare potenziali nuovi condòmini e a fornire e mantenere un primo impatto professionale e positivo del ns. Studio. D'altronde, chi mai richiederebbe un preventivo per l'amministrazione del proprio stabile ad un Amministratore pieno di recensioni e feedback negativi rilasciati dai propri attuali condòmini?

Federico Vargiu (Studio Vargiu)

ECO AMBIENTE
DISINFESTAZIONE - DISINFESTAZIONE - DERATTIZZAZIONE
ECO AMBIENTE SRL

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



www.ecoambientegenova.it



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

• E-mail: interventi@sageimpianti.com

Informazioni: Tel. 010.8357142

• E-mail: info@sageimpianti.com

Amministrazione: Tel. 010.8357142 - 010.8357147

• E-mail: amministrazione@sageimpianti.com





IMPIANTI ELTER

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

Via Terpi, 48a r - 16141 Genova
 Tel e Fax 010 8356259 - 010 8364267
 e-mail: impianti.elter@impiantielter.it





filippo rolla

ASCENSORI
dal 1957



Tranquillità Unica.
Garanzia Doppia.
Manutenzione Ascensori Multimarca.

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

Via Caffaro 39 R - 16124 Genova - www.rolla-ascensori.it

L'AMMINISTRATORE CONDOMINIALE, UNA PROFESSIONE CHE OGGI RICHIEDE SEMPRE PIÙ CAPACITÀ E COMPETENZE ANCHE NELL'AMBITO DELLA PSICOLOGIA.

IL CONTROLLO E LA GESTIONE DELLO SPAZIO PSICOLOGICO DI LIBERO MOVIMENTO NELLA RELAZIONE CON I CONDÒMINI E CON I CONSIGLIERI

E' stata una giornata calda oggi a Genova e ora che volge all'imbrunire l'aria è più fresca. Mi piace stare comodamente seduto a osservare il cielo terso. I numerosi gabbiani, che dal mare risalgono in volo per chilometri il torrente, stanno compiendo eleganti acrobazie tracciando ampi cerchi. Emettendo i loro forti suoni striduli e insistenti richiamano l'attenzione perché ruotano in continuazione molto sopra al tetto di un alto palazzo nelle vicinanze. Osservando con attenzione un motivo c'è. E' quel piccolo di gabbiano in prossimità della grondaia che sembra avere qualche difficoltà a prendere il volo, forse il primo della sua esistenza. Il richiamo ritmato dello stormo sembra voler incoraggiare il piccolo pennuto. Un uccello può trovare maggiore protezione all'interno di uno stormo. Per il predatore è più difficile individuare uno specifico soggetto all'interno di un gruppo numeroso e apparentemente disordinato. Il disorientare un predatore è uno dei benefici che si ottengono vivendo all'interno di uno stormo numeroso che si muove in maniera apparentemente caotica. Lo stormo comporta sicurezza durante la ricerca del cibo e l'abbeveraggio. La vita all'interno dello stormo, oltre ad assicurare alcuni benefici, porta a qualche sacrificio dell'efficienza del singolo per il bene del gruppo. Uno stormo di gabbiani che cerca di inviare chissà quali messaggi al piccolo pennuto e forse alla coppia di genitori che probabilmente ha segnalato allo stormo il pericolo per il piccolo. Un comportamento di condivisione e di sostegno che colpisce e attira l'attenzione. Il pensiero va ora alla complessa comunità umana, al vivere comune, e perché no, ... anche al condominio. Continuo a stupirmi di come nel 'sistema' condominio negli ultimi anni sembri aumentare la frequenza di situazioni che invece di semplificare la vita al gruppo la complicano anche parecchio. Invece di comportare un vantaggio per tutti, alcuni componenti, siano essi condòmini o consiglieri, con i loro comportamenti creano complicazioni e a volte conseguenze gravi con svantaggi sia per loro che li mettono in atto sia per tutti gli altri componenti del sistema. Comportamenti che lo storico Carlo Cipolla (1) ha ben definito come "stupidi" in quanto portano a un risultato negativo per chi li mette in atto e per tutti gli altri che in qualche modo ne sono coinvolti. Al contrario si caratterizzano i comportamenti "intelligenti" che generano vantaggi per chi li mette in atto ma contemporaneamente anche per gli altri componenti del gruppo, del sistema... dello stormo. Negli ultimi dieci anni di esperienza quale amministratore condominiale devo dire con un po' di amarezza che mi capita sempre meno di osservare comportamenti "intelligenti" e che quelli "stupidi" non solo sono frequenti, ma purtroppo in aumento. In precedenti articoli ho proposto riflessioni sul condominio come "sistema", su alcune leggi della "Teoria dei sistemi" (2) e sullo "Spazio psicologico di libero movimento" sottolineando l'importanza del suo controllo e della sua gestione. Infatti i ruoli dell'amministratore, dei condòmini e dei consiglieri devono essere ben delineati e i loro spazi di movimento non devono intersecarsi, sovrapporsi o sostituirsi. Sta quindi a noi amministratori intervenire con professionalità e fermezza quando si presenta la necessità di evidenziare chi deve fare e che cosa. In alcune situazioni i ruoli sono spesso confusi o travisati. Esempi: consiglieri che invadono spazi e compiti dell'amministratore, contattando loro i fornitori e/o facendo trattative senza alcuna autorizzazione, che mettono lucchetti dove non devono, intervengono su impianti da non toccare, compiono o propongono azioni totalmen-

te estranee alle esigenze e/o richieste dei condòmini, ma solo basate su loro idee, e molto spesso in contrasto con regolamenti condominiali, normative, leggi, ecc. Un'analisi di marketing potrebbe classificare i diversi tipi di condominii come A,B,C... dove A sono i migliori, funzionali, gestiti in modo efficiente ed efficace e quindi evidenziano anche la professionalità dall'amministratore. Condominii semplici o complessi con comportamenti logici e razionali dei proprietari e quindi "intelligenti", di rispetto delle regole e delle norme del vivere comune. Qui lo spazio psicologico di libero movimento è ben definito. Spesso non sono "nati così" ma si sono evoluti nel tempo grazie all'impegno dell'amministratore. I condominii B si configurerebbero come una via di mezzo perché presentano positività ma anche alcune problematiche. Se ben gestite possono risolversi trasformando il condominio in A, ma se mal gestite in C. Il condominio C generalmente presenta parecchie problematiche con casistiche anche articolate. A volte la causa principale si potrebbe individuare in una gestione inadeguata da parte dell'amministratore, in altri casi i comportamenti dei condòmini possono complicare le situazioni, in altri ancora entrambe le cause sono concomitanti. Normalmente i C sono quelli che ci contattano per cambiare l'amministratore. L'amministratore può essere la causa, se il comportamento è lassista, assente e/o poco chiaro e deciso, ma spesso pur operando al meglio si trova, indipendentemente dalla sua volontà e dal suo buon operato, a subire situazioni del tutto casuali quali significativi inserimenti di nuovi proprietari. Nonostante la buona volontà e l'operare in modo adeguato, per l'amministratore possono crearsi dinamiche complesse e difficili da gestire. I condominii D infine sono in situazioni di totale ingestibilità e spesso deve intervenire il Tribunale per nominare un nuovo amministratore. Alcuni condominii possono presentare vere e proprie "patologie" relazionali con assoluta mancanza di ascolto dell'amministratore, di consulenti e la tendenza a interpretare in modo personale e distorto, norme, leggi, regolamenti inventandosi addirittura "regole" prive di fondamento. Mi stupisce il verificare l'aumento di comportamenti non solo stupidi ma anche caratterizzati da una buona dose di vera e propria "cattiveria". Mi chiedo quali siano i comportamenti che comportino un'involuzione del vivere civile e scatenino rancori, opposizioni se non vere e proprie guerre. Tornando allo stormo mi chiedo se gli animali, che dovrebbero agire per istinto più che per logiche razionali siano in grado oppure no di emettere comportamenti stupidi cioè dannosi contemporaneamente sia per il singolo che per il gruppo. Molti condòmini si posizionano nella "maggioranza silenziosa": persone a cui va tutto bene, o che non si interessano minimamente delle esigenze comuni, si lamentano ma non apertamente fermandosi al "mugugno" (3). Questo tende a ridursi e/o scomparire se si offre una corretta e costante informazione. Il mugugno può derivare da dicerie infondate o diffuse "ad arte". I comportamenti dei condòmini nominati consiglieri possono risultare diversi, ma a grandi linee classificabili. Gli "inesistenti" sono così nel senso che già come condòmini partecipano poco o nulla alla vita condominiale e se diventano consiglieri, accettano senza alcuna convinzione... perché nessun'altro lo vuole fare. Spesso restano inesistenti per tutto il loro incarico. I "critici contrapposti" tendono a contrapporsi all'amministratore e ai condòmini: il loro obiettivo sembrerebbe quello di contrapporsi a qualsiasi cosa venga detta o fatta. Possono produrre

danni o rendere difficile il lavoro dell'amministratore. Spesso nutrono sentimenti di invidia verso qualcuno o sono convinti di avere subito dei torti (anche immaginari). L'aggressività nasce proprio dal pensare di avere subito un torto. I critici contrapposti tendono talvolta a interpretare a modo loro le norme del regolamento condominiale e operano senza considerare fatti oggettivi ma solo loro ragionamenti svincolati dalla realtà. Questi comportamenti sono normalmente e fisiologicamente isolati e messi in netta minoranza dagli altri condòmini se la gestione del condominio è efficiente, efficace e con un'informazione condivisa, corretta e adeguata. Altra tipologia è quella degli "impegnati". Sono persone che oltre alle loro attività lavorative o di pensionati fanno volontariato (in associazioni di mutuo soccorso, pubbliche assistenze, protezione civile, ecc.). Questi elementi possono risultare di grande supporto all'amministratore perché sono validi, disponibili e possono offrire contributi significativi nell'individuare esigenze e/o nel proporre ipotesi di soluzione. Tutte le tipologie possono però creare difficoltà anche consistenti se il loro spazio psicologico di libero movimento non viene seguito e se del caso ridefinito. Il codice civile evidenzia che il consigliere ha solo un ruolo di consiglio e supporto all'amministratore nel senso di raccolta e individuazione di esigenze (fa da tramite tra i condòmini e l'amministratore). Può come dice il nome, dare quindi consigli all'amministratore, che è libero di decidere comunque secondo l'approccio del "buon padre di famiglia". Dal punto di vista comportamentale invece possono presentarsi situazioni che vanno individuate e gestite rapidamente e con chiarezza. Casi di consiglieri che hanno compiuto veri e propri atti di sabotaggio a impianti del condominio, perché ad esempio loro avevano deciso in prima persona e senza consultare altri proprietari, che un determinato fornitore doveva essere cambiato. I "collaborativi" quindi fan-

no da tramite tra i condòmini e l'amministratore e rappresentano un grande supporto, I "contrapposti" fanno della contrapposizione il loro stile di vita e cercano ogni pretesto per contestare qualsiasi cosa e concentrando sempre l'attenzione sulla relazione e non sul contenuto. E' facile immaginare cosa accade se in un condominio vengono nominati consiglieri critici, contrapposti, non collaborativi e/o portati a intraprendere azioni varie senza autorizzazioni e/o all'insaputa degli altri condòmini. Ho amministrato per tre anni un condominio C tendente al D in cui l'unico consigliere anziché seguire e diffondere le corrette informazioni raccolte da consulenze qualificate di avvocati ed esperti tecnici su una questione particolarmente delicata ed attiva presso il Tribunale, anziché ascoltare i "buoni consigli" si irrigidiva su posizioni insostenibili riuscendo a coinvolgere quasi tutti i condòmini e trascinandoli in prevedibili ed evidenti baratri. Ovviamente ho lasciato questo condominio perché ingestibile nonostante i buoni propositi e la qualità dei servizi offerti. Conclusioni: quando e se necessario è importante gestire e definire correttamente lo spazio psicologico di libero movimento di condòmini e consiglieri, ma bisogna prendere atto che spesso i fatti possono prendere pieghe imprevedibili indipendenti dalla nostra volontà e dalle nostre buone intenzioni. Il sistema condominio può quindi anche subire trasformazioni indipendentemente da ciò che si fa o si vorrebbe fare. A volte nella nostra esistenza dobbiamo prendere atto e accettare che in alcuni casi non ci sono soluzioni.

(1) Carlo Cipolla (1922-2000) è stato uno storico e accademico italiano, specializzato in storia economica. Ha insegnato in Italia e negli Stati Uniti. Nelle pubblicazioni viene nominato come Carlo M. Cipolla a seguito dell'invenzione, da parte sua, di un inesistente secondo nome, che viene solitamente interpretato, in maniera er-



- **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

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 - web: www.digital-forum.it

ronea, come Maria. Cipolla si diverte ad "approfondire" il tema della stupidità umana formulando la famosa teoria della stupidità, enunciata nel suo libello intitolato *The Basic Laws of Human Stupidity*. Le leggi fondamentali della stupidità umana, Il Mulino, Bologna, 2015, ISBN 8815260323.

(2) La teoria dei sistemi, in ambito scientifico più propriamente teoria del sistema generale (definizione di Ludwig von Bertalanffy), detta anche teoria generale dei sistemi e ancora generalizzata in sistemica (systemics), è un settore di studi spesso interdisciplinare, a cavallo tra matematica e scienze naturali, che si occupa dell'analisi delle proprietà e della costituzione di un sistema in quanto tale. La teoria tratta anche dei sistemi dinamici in particolare (semplici e complessi) e di alcune "leggi" che li governano in

particolare nella psicologia.

(3) Mugugno s. m. [voce genov. di origine onomatopeica, entrata nell'uso attraverso il linguaggio marin.]. – Brontolio, espressione di scontento e di protesta, prolungata e fastidiosa, manifestazione di malcontento espresso a mezzavoce. [da Treccani on line].

Locarno Daniele
Docente corsi ALAC
Psicologia e gestione dei conflitti



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

Genova

Tel. 010 0992890/91

Savona

Tel. 019 938803



**BASTA CODE
ALL'UFFICIO POSTALE!**

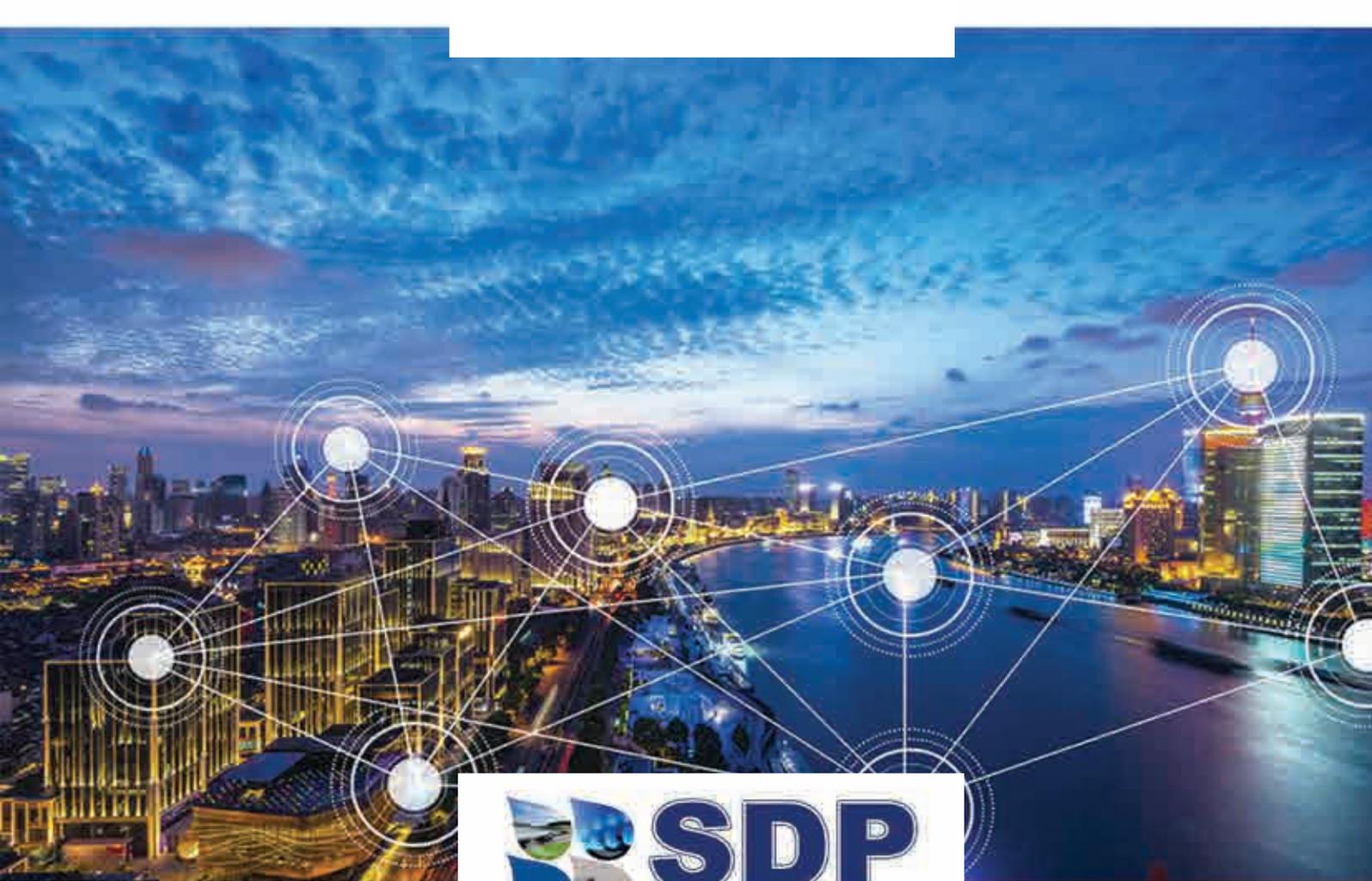


- **Ritiro a domicilio GRATUITO** della corrispondenza a giorni fissi e/o a chiamata
- **Tracciatura** elettronica con tecnologia GPS di tutta la corrispondenza
- **Riconsegna gratuita** delle Raccomandate in giacenza su appuntamento
- **Stampa**, piegatura ed imbustamento della corrispondenza inviata dal Cliente
- **Reportistica** dettagliata e quotidiana delle spedizioni effettuate
- **Tracciabilità** anche della posta ordinaria
- **Area riservata** alla quale si accede con login e password
- **Risparmio garantito**

Servizi dedicati per gli amministratori di condominio.
Nessun anticipo di denaro ma una comoda fattura a fine mese

info@smartpost.it • www.smartpost.it

Via Trebisonda 48r - 16129 Genova • Via De Amicis 25/27r - 17100 Savona



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
info@sdpgroup.it





NUOVI ATTACCHI AL PATRIMONIO IMMOBILIARE DA PARTE DELLE ISTITUZIONI NAZIONALI ED EUROPEE

La proposta della Banca d'Italia di incrementare la tassazione sugli immobili, peraltro già tra le più alte in Europa, ha lasciato sconcertati i proprietari immobiliari che si sono trovati ancora una volta davanti ad una classe dirigente che sembra non voler capire le problematiche e le potenzialità del settore immobiliare che, con l'applicazione di una corretta politica fiscale, potrebbe diventare un potentissimo fattore di crescita mentre oggi si è trasformato in un comparto da cui chi può sta fuggendo.

Bankitalia sembra dimenticare nel suo recente studio gli effetti della quasi triplicazione dell'imposizione fiscale sugli immobili con l'Imu che ha portato ad un crollo verticale del valore delle proprietà immobiliari con gravissime ripercussioni anche nel settore bancario dove in moltissimi casi le garanzie prestate, sulla base della consistenza patrimoniale sottostante rappresentata da questo tipo di beni, sono diventate insufficienti e spesso hanno causato gravi rischi di default. Anche la motivazione addotta dalla Banca d'Italia nel portare avanti questa richiesta di nuovi prelievi basata sulla vecchia tesi che si tratti di un intervento "poco distortivo" è stata smentita da numerosi recenti studi che hanno dimostrato l'inconsistenza e la fragilità delle assunzioni alla base di tale visione.

Il Parlamento europeo ha recentemente approvato una risoluzione di ben 23 pagine intitolata "Risoluzione sull'accesso a un alloggio dignitoso e a prezzi abbordabili per tutti" in cui vengono espressi una serie di concetti astratti che non hanno nessuna relazione con il mondo reale come l'affermazione che "L'accessibilità economica degli alloggi deve essere vista nell'ottica del suo rapporto globale con i modelli e l'andamento del reddito, nonché con la giustizia distributiva e gli aumenti eccessivi dei costi degli alloggi e che ha un'evidente dimensione di genere" tesi quest'ultima assolutamente incomprensibile dal momento che nel caso specifico sembra che si tratta di un concetto inserito al solo scopo di dimostrare di averlo fatto. Il Parlamento si dilunga poi nell'evidenziare che "Le acquisizioni immobiliari e fondiari a fini speculativi giocano un ruolo importante nella crescita continua dei prezzi degli alloggi" dimenticando ancora una volta la realtà italiana dove il patrimonio immobiliare è detenuto in larghissima parte dalle famiglie che hanno deciso di investire i loro pochi risparmi negli immobili per garantirsi un'integrazione del reddito spesso derivante dalla pensione.

Quanto sta accadendo in Europa e in Italia dimostra ancora una volta come ci sia la volontà di accanirsi contro i piccoli proprietari immobiliari per cercare le risorse finanziarie di cui lo Stato sembra avere sempre più bisogno, la "spending review" è solo un lontano ricordo, senza colpire gli interessi dei comparti finanziario ed assicurativo. Per poter rimettere in moto il paese e applicare una corretta tassazione è necessario che venga applicato esattamente lo stesso criterio impositivo per le proprietà immobiliari e quelle finanziarie, anche se mascherate da soluzioni assicurative, garantendo che ogni centesimo posseduto paghi la stessa tassa a prescindere da quale forma di risparmio o investimento abbia liberamente scelto il cittadino. Solo così lo stato e l'Europa potranno garantire equità e correttezza impositiva e nel lungo periodo ottenere grandi benefici economici con un importante trasferimento degli investimenti nel comparto immobiliare che genera per sua natura maggiori ritorni sia in termini economici che sociali.

Virgilio Cimaschi
Presidente GE CN



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