



ASSOCIAZIONE
PROPRIETARI
DI CASE
GENOVA CASA NOSTRA

ASSOCIAZIONE
LIBERI
AMMINISTRATORI
CONDOMINIALI

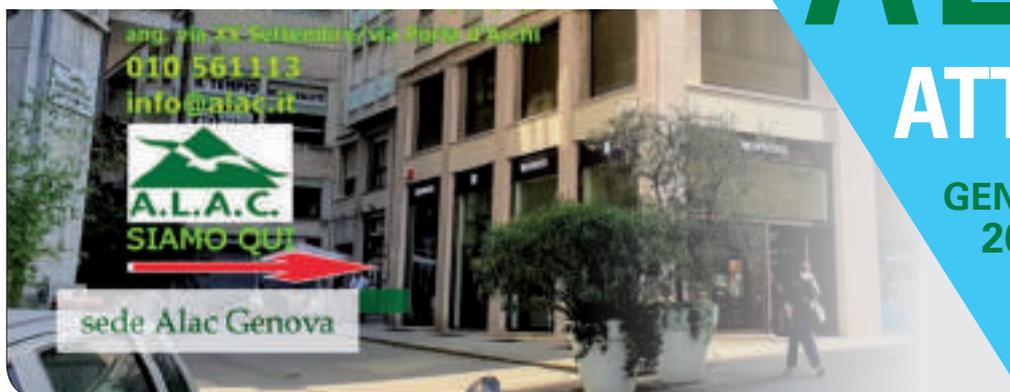


NUOVA SEDE

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

ALAC
ATTIVA

GENNAIO
2022





ALAC Attiva - gennaio 2022
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

Diritti, universi paralleli e proprietà	pag. 3
Paese che vai, amministratore che trovi	pag. 5
C'era una volta l'agenzia immobiliare	pag. 6
Commento al d.l. 157/2021.....	pag. 7
Psicologia e qualità. La qualità media.....	pag. 12
La riforma del catasto colpisce i 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 2022

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

Ottobre 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

DIRITTI, UNIVERSI PARALLELI E PROPRIETÀ

Anche oggi gli studenti manifestano in corteo ma, a differenza che nel '68, ove manifestavano per i loro diritti, oggi manifestano contro i loro diritti; ce l'avete presente il surriscaldamento globale, argomento principe di protesta? Ma andiamo con ordine.

Tra le diverse teorie sulla natura del cosmo, vi è anche quella degli universi paralleli; secondo questa teoria il nostro universo, nato dal big bang, insieme al tempo ed allo spazio, è solo uno dei tanti universi che si possono generare al di fuori dello spazio e del tempo, ma noi non lo potremo mai verificare in quanto siamo prigionieri del nostro universo spazio-temporale. Le teorie sulla relatività di Einstein hanno dato un altro brutto colpo all'umanità (dopo quelle di Galileo e Copernico) sostenendo che non solo la Terra non è al centro dell'Universo, ma la realtà che vediamo, secondo lo spazio ed il tempo che percepiamo, non esiste; il teatrino della fisica newtoniana con al centro, immutabili, lo Spazio ed il Tempo, in realtà è una nostra percezione; la fisica sub-nucleare contempla la relatività dello spazio e del tempo, per cui le regole quantistiche sono totalmente diverse e, di conseguenza, essendo fatti, noi stessi, di atomi, ci troviamo in un sistema che, di fatto, non conosceremo mai completamente.

Questo per scrivere una similitudine sul fatto che i nostri diritti quelli che, ormai, riteniamo "universali" in realtà esistono solo nel nostro "universo occidentale", ovvero, sono prerogativa dell'Occidente e, solo occasionalmente o, per motivi utilitaristici, possono essere stati esportati (ma non del tutto compresi) altrove.

In altri termini, noi pensiamo che esistano diritti assoluti, che riteniamo universali, noti a tutti e riconoscibili da tutti ma, invero, esistono solo nel nostro sistema geopolitico occidentale.

Il diritto assoluto moderno nasce in virtù delle grandi religioni monoteistiche che hanno tratto origine dalla cosmologia platonica; secondo il filosofo greco esiste un "mondo delle idee" perfetto, ed un mondo imperfetto, il nostro mondo "sensibile"; l'imperfezione del nostro mondo fa sì che ci si sforzi di migliorarlo attraverso i diritti; diverso è il Taoismo (non a caso richiamato dal fisico F. Capra nel suo primo libro "il Tao della Fisica", il quale evidenziava le analogie tra la filosofia orientale e la fisica quantistica, in contrapposizione al nostro sistema cartesiano) dove l'universo è unico e ciclico e, di conseguenza, razionale e perfetto.

Oggi, pertanto, iniziamo a provare una sorta di "influenza gravitazionale" verso l'universo cinese (1) ma anche, e soprattutto, uno strappo interno, proprio provocato dal crollo dell'impero sovietico, che ha permesso che quella materia oscura anti-occidentale che, prima, veniva tenuta in uno stato di quiescenza proprio dall'attrazione del sistema dell'est europeo, potesse risorgere come sistema di movimenti mondialisti, filocapitalistici ma, anche e soprattutto, terzomondisti che vedono nel nostro ceto medio borghese e nei suoi diritti la causa di tutti i mali.

Ed è qui che si colloca la questione del riscaldamento globale e dell'"ecologia profonda"; le teorie vicine all'ecologia profonda individuavano nelle nuove tecnologie di produzione dell'energia, quali l'idrogeno ma, soprattutto, nei sistemi circolari (dove non vengono prodotti scarti dannosi come nei procedimenti lineari, ma tutto viene riciclato in sistemi complessi e interdipendenti) la soluzione dei problemi di inquinamento atmosferico e, contemporaneamente, si contrapponevano ad un sistema finanziario basato sui complessi informatici che provocavano povertà ed indigenza snaturando le civiltà meno fortunate; i paladini di queste teorie erano le organizzazioni non governative (O.N.G.); col tempo, peraltro, i fautori di queste teorie (così come le Organizzazioni non Governative) pare abbiano fatto combutta con il capitale finanziario (un po' come è avvenuto, negli anni ottanta, tra sindacati e industriali) a danno del ceto medio dei Paesi occidentali colpevoli, attraverso il loro consumismo sfrenato, di causare povertà nel terzo mondo ed inquinamento globale. Nelle ultime pubblicazioni degli scienziati e mi riferisco, soprattutto, all'ultimo libro di F. Capra e U. Mattei, "ecologia del diritto" non vengono solo messi in discussione i sistemi lineari, ma tutto il diritto fondato sulle teorie cartesiane che hanno avuto, nella rivoluzione francese, il loro epilogo e, in particolare, la condanna è rivolta al diritto di proprietà (inteso non solo in termini fondiari ma anche in termini di proprietà di mezzi, compresa la proprietà industriale e commerciale); secondo i due autori la proprietà che è scaturita dalla rivoluzione francese, e confluita nei codici di derivazione napoleonica, ha sacrificato i beni della collettività per trasferirli ai titolari del diritto stesso secondo la logica di una "giustizia retributiva"

anziché di una "giustizia distributiva" (2). Nel medio evo, infatti, la proprietà era connotata da molteplici facoltà a favore delle diverse categorie di beneficiari; proprio il principio del numero chiuso del diritti reali, presente nel codice napoleonico, ha eliminato un sistema complesso per determinare un diritto semplice di tutela assoluta, di carattere meccanicistico: così si legge: la resilienza dell'impostazione meccanicistica nelle leggi dell'uomo è spiegabile alla luce del servizio preziosissimo reso da quest'ultima alle esigenze del capitalismo del XIX secolo. La riduzione dell'ordinamento giuridico a un accordo tra proprietà privata e sovranità dello stato, infatti, si era rivelata un potente strumento per schiacciare la natura e la comunità...

Dal mio punto di vista il nostro sistema ha radici ancora più lontane; come avevo avuto occasione di affermare in un precedente articolo l'uomo, nella preistoria, è passato dallo stato di cacciatore raccogliitore a quello di coltivatore e allevatore e, con questo, avevo ritenuto che fossero nati, rispettivamente, i caratteri di sinistra e destra; in un ambito di caccia e raccolta non può che applicarsi una giustizia distributiva nel senso che la collettività cerca di disciplinare le risorse nel momento in cui vengono messe a disposizione e, immediatamente, consumate. Successivamente (secondo alcuni proprio in relazione ai riti religiosi, che comportavano la riunione di molte persone e l'inseminazione casuale di terreni) l'uomo diventa stanziale, inizia a coltivare e ad allevare; l'istinto di sopravvivenza lo spinge a produrre più del necessario, allo scopo di difendersi da futuri eventi avversi; dal passaggio dallo stato di cacciatore-raccogliitore a quello di coltivatore-allevatore nasce, non solo la concezione di proprietà fondiaria o immobiliare, ma anche quella di beni, di mezzi e di risparmio; dalla produzione maggiore di quella necessaria nascono gli scambi e, di conseguenza, la giustizia compensativa; ebbene, per qualcuno lo sviluppo dell'uomo fondato sulla proprietà, sul risparmio e sulla giustizia compensativa, o retributiva, o commutativa non va per niente bene in quanto la produzione maggiore della necessità ha dato il via allo sfruttamento eccessivo delle risorse della terra.

Non si può non cogliere, nel voler tornare al medio evo, una regressione che, tuttavia, pare essere in corso già da ora; prendiamo ad esempio le "grida manzoniane" e la loro analogia con i DPCM (vere e proprie aberrazioni di diritto a danno delle libertà personali) anticipati via social e pensiamo all'Azzeccagarbugli, un avvocato che, anziché tutelare il rispetto della legge, in un ambito di separazione dei poteri, si vendeva al potente di turno (la separazione dei poteri è un dato base dei nostri sistemi democratici sorti dalla rivoluzione francese).

Questo per dire che i nostri diritti non sono qualcosa di intangibile ed ineliminabile; i diritti come li conosciamo noi, in particolare il diritto di proprietà, sono fortemente legati alla nostra storia occidentale, ma sono per lo più sconosciuti agli altri sistemi economici che oggi coesistono con il nostro e, di conseguenza, in uno scontro o in una fusione di questi "universi paralleli" saremmo noi ad aver la peggio. E, tornando al riscaldamento globale, pare chiaro che questo rappresenti un grimaldello con il quale si intende demolire il nostro sistema dei diritti, non più sostenibili in un ambito diretto alla tutela della natura. Possiamo legittimamente dubitare che la finalità non possa essere, in realtà altre, magari proprio solo quella di sottrarci i diritti che, oggi, sono scomodi per qualcuno?

(1) Nel 2001 la Cina comunista è stata accolta nell'Organizzazione Mondiale per il Commercio.

(2) secondo Aristotele, la giustizia si suddivide in "distributiva" cioè che alloca i beni a seconda della necessità di ciascuno e "compensativa" cioè, diretta a ristabilire l'equilibrio. Chiaramente una giustizia compensativa avvantaggia chi già ha ricchezza anziché colui che ha necessità; le nostre formule di giustizia tendono alla giustizia compensativa, come



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. 



PAESE CHE VAI, AMMINISTRATORE CHE TROVI

Gli amministratori in Italia sono circa il triplo in confronto agli altri paesi Europei (messi insieme) e nonostante questo non esiste un albo o un ordine professionale... o forse proprio per questo.

La scarsa regolamentazione nel nostro paese avvantaggia l'entrata nel mercato di individui poco competenti e scarsamente qualificati che "svendono" la propria prestazione, spesso scadente, a basso prezzo, sfruttando la cattiva fama degli amministratori condominiali e le conseguenti basse aspettative nei confronti della figura professionale, mentre penalizza l'emersione di organizzazioni altamente formate e specializzate in grado di gestire in modo efficace ed efficiente beni per conto di terzi, le quali però necessitano di un sostentamento decisamente più corposo.

Ma com'è la situazione all'estero? In quest'articolo faremo un viaggio per il mondo, incontreremo le diverse declinazioni dell'Amministrazione Immobiliare e ci faremo un'idea delle differenze economiche e culturali tra i continenti.

1. L'amministratore di condominio in europa

In mancanza di una normativa Europea, i vari paesi dell'Unione hanno regolamentato la professione dell'Amministratore di Condominio (e la materia condominiale in sé) a livello Nazionale; di seguito si elenca, a livello esemplificativo, la normativa di alcuni Paesi dell'UE:

1. Spagna

L'administrador de fincas è una figura analoga a quella Italiana, ma vede necessaria l'iscrizione al Collegio degli Amministratori Immobiliari, avendo, in mancanza di una laurea, seguito dei corsi specialistici, o con semplice domanda scritta se laureati in Economia, Giurisprudenza, Architettura o Ingegneria.

2. Francia

Il syndic deve essere in possesso di una licenza con validità decennale rilasciata dal Prefetto, la quale conferisce anche la qualifica di Mediatore Immobiliare; la normativa è simile a quella Spagnola, ma sono richiesti ulteriori allegati alla domanda di iscrizione all'organizzazione professionale, tra cui l'iscrizione alla Camera di Commercio.

3. Germania

Con ben 25 euro al mese per unità immobiliare medi contro gli 8 euro Italiani e 15 euro Francesi, il Werwalter è probabilmente l'amministratore Europeo con i compensi più alti; la disciplina, comunque, non è particolarmente dettagliata.

In conclusione, per quanto riguarda l'Europa, l'Italia si distingue per essere il Paese con il numero più alto di amministratori, un compenso significativamente basso rispetto al costo della vita e una normativa poco sviluppata rispetto all'importanza del fenomeno a livello economico e sociale. Riguardo a quest'ultimo punto, però, possiamo consolarci pensando che non siamo gli unici, infatti anche la Spagna rischia, con la liberalizzazione della professione proposta e spinta dal nuovo governo filo socialista rischia di vedersi catapultare in una situazione simile alla nostra, ma possibilmente con compensi ancora più bassi dovuti alla crisi degli ultimi anni. Si sottolinea inoltre che altre normative come quella tedesca sono poco dettagliate e permettono l'esercizio della professione da parte di individui non formati e qualificati, oltre che agevolare la corruzione e la mancanza di trasparenza.

I paesi Europei, a causa della loro vicinanza, hanno comunque sviluppato modelli professionali e discipline simili, che vedono per lo più chi gestisce condomini come un amministratore di serie B e una professione a parte, esercitabile anche da individui con una formazione scolastica superiore e non specialistica.

2. L'amministratore di condominio NEI PAESI ANGLOSASSONI

Nei paesi Anglosassoni, invece, l'amministrazione condominiale cambia radicalmente: non esiste infatti la professione vera e propria perché non esiste il concetto di condominio; la gestione di grandi immobili viene demandata a società che si occupano di amministrazione e il Managing Agent amministra in collaborazione con il proprietario, talvolta unico (il famoso "landlord"), mediando tra quest'ultimo e i suoi conduttori (leaseholders) che occupano i caseggiati, riscuotendo inoltre per conto suo gli affitti.

Chi amministra l'edificio, in questo caso, non è una figura professionale specializzata in immobili, ma si tratta di un amministratore in tutto e per tutto, che gestisce spesso per conto di una società diverse proprietà anche aziendali, con diversi gradi di competenze e responsabilità; si rende per questo è necessario un titolo di studio pertinente come la Laurea in Economia, Management o Marketing.

3. L'amministratore di condominio in oriente Giappone

Il Giappone nello sviluppo della propria società ha preso spesso esempio dall'Occidente e in particolare dall'America, per cui non sorprende che la figura dell'amministratore di condominio sia stata sostituita da una sorta di Property Manager (o purapatimaneja, come lo pronunciano i Giapponesi) più simile alla versione anglosassone per qualifiche e competenze richieste.

Il compito principale di questa figura è il mantenimento del valore della proprietà: in Giappone, infatti, a causa del veloce sviluppo tecnologico, gli immobili tendono a perdere valore rapidamente e l'acquisto di uno di questi è raramente un buon investimento, in quanto dopo poco tempo costerà addirittura meno di un terreno edificabile vuoto.

In pratica, l'obsolescenza è un fattore critico nel mercato immobiliare Giapponese e l'amministratore è chiamato prima di tutto a minimizzare questa problematica, provvedendo agli aggiornamenti degli impianti e a mantenimento il buono stato della proprietà. Altri servizi svolti possono essere la mediazione nei confronti di conduttori, la riscossione dei canoni d'affitto e il pagamento delle tasse.

Cina

La Cina presenta un modello simile a quello Giapponese, ma la professione, vista la crescita ripida e inarrestabile del valore del mercato immobiliare, è molto importante per l'Economia Cinese e rappresenta un'opportunità di guadagno appetibile per le società di amministrazione, ma anche per i giovani che sfruttano la necessità di personale per sviluppare la propria carriera.

In Conclusione...

Nonostante le diverse sfaccettature, l'Amministrazione immobiliare è presente in tutto il mondo, la sua utilità è riconosciuta da molteplici culture diverse tra loro, e influisce significativamente sul PIL dei vari paesi e talvolta sull'Economia Mondiale, come nel caso della Cina. Proprio per la mobilitazione di denaro e lavoro che questa professione permette, anche e soprattutto in Italia, dove il condominio è un'istituzione essenziale, con una presenza costante e importante nella vita dei cittadini, questa andrebbe tutelata e regolamentata in modo da consentirne lo sviluppo, non ostacolata o abbandonata come se non avesse impatto sulla vita di milioni di persone oltre che sull'Economia del Paese.

Marina Gatto
Amministratrice Alac

C'ERA UNA VOLTA L'AGENZIA IMMOBILIARE



Il ruolo dell'agente immobiliare anni fa era attribuito a quel semplice segnalatore che metteva in contatto due persone che desideravano vendere ed acquistare un immobile. Poteva essere indifferentemente il lattaio, il fruttivendolo, il vicino di casa o l'amministratore del condominio anch'esso ai tempi non di ruolo (spesso era uno stesso condomino od un pensionato che arrotondava le entrate). Le parti si accordavano amichevolmente e, a conclusione dell'affare, ricompensavano il segnalatore con un regalo. Con l'andare del tempo questo "lavoro" si è poi perfezionato fino a raggiungere i livelli attuali, diventando a tutti gli effetti una professione che, prevede, l'iscrizione ai ruoli e al Registro delle Imprese (previo il conseguimento di una qualifica conseguibile con diploma di media superiore), un corso con obbligo di frequenza ed un esame finale protocollato dalla Camera di Commercio. La nostra normativa ha predisposto queste regolamentazioni poiché attualmente, a differenza degli anni passati, compravendere un immobile rimane senza dubbio un'azione molto più complessa e difficoltosa. Vi spiego il perché. La stretta di mano dei tempi andati non è più sufficiente per gestire un affare. Se si dovesse infatti intraprendere un'attività di compravendita oggi, occorrerebbe necessariamente agire nei seguenti modi: sponsorizzare l'immobile, ricevere gli interessati, valutarne la solvibilità (esistono molti visitatori curiosi che spesso non hanno neppure la possibilità o l'intenzione di acquistare) e soprattutto poi avviarne la trattativa. Innanzitutto, dietro manifestato interesse del potenziale acquirente, è opportuno, per sancire l'accordo, richiedere una caparra che spesso chiamiamo comunemente acconto (ma legalmente definita caparra confirmatoria) la quale, nel caso in cui l'acquirente non potesse più acquistare l'immobile a causa di specifiche problematiche (nella fattispecie per esempio la bocciatura del mutuo) dovrà essere obbligatoriamente restituita. Questo "discorso" e questo "obbligatoriamente" non sono, però, così sottintesi come in effetti molte persone potrebbero credere. Invito sempre i venditori e gli acquirenti, se non sono seguiti da uno studio immobiliare, da un commercialista o da un notaio, a formalizzare i loro accordi per iscritto e con le dovute specifiche. La proposta d'acquisto, ad appannaggio dell'acquirente, dovrebbe riportare, tra le altre, (per esempio riferendoci al mutuo richiesto), anche la seguente clausola: "La presente proposta è subordinata

all'accettazione del mutuo da parte dell'Istituto di Credito erogante." E' accaduto infatti (e purtroppo) ad alcuni acquirenti che, sottintendendo la questione e, non avendola specificata, si sono visti rifiutare la restituzione dell'acconto. E di fronte ad una circostanza così, a loro dire, palese, hanno intrapreso cause legali che peraltro hanno perso poiché non risultava in forma scritta la clausola che sopra vi ho citato. E' molto importante affidarsi ad un professionista che, proprio per tutte quelle situazioni che crediamo semplici e scontate e che poi tanto semplici e scontate non sono, può celebrare una grande differenza nel gestire i vostri interessi. Volevo anche, per specifica, fare un breve accenno circa l'esistenza di un'altra tipologia di caparra detta "penitenziale" poco utilizzata e conosciuta. Essa differisce per alcuni aspetti dalla confirmatoria ed è regolata dall'art. 1.386 c.c. che, al primo comma, dispone quanto segue: "Se nel contratto è stipulato il diritto di recesso per una o per entrambe le parti, la caparra ha la sola funzione di corrispettivo di recesso". In particolari circostanze quindi, la caparra penitenziale potrebbe rivelarsi, nel suo utilizzo, meno invasiva della confirmatoria. Ma prima di richiederla o di versarla, assicuratevi, confrontandovi con il vostro consulente di fiducia, che possa essere utile allo scopo. Valutatene insieme la convenienza. A volte, avere meno doveri, significa anche avere meno diritti e ciò non sempre può rivelarsi una scelta vincente. Ritornando invece al nostro iter di compravendita, è fondamentale poi, fornire tutta la documentazione utile per la richiesta di mutuo alla Banca prescelta ed attendere la delibera che, se ha esito negativo conduce al nulla, se ha esito favorevole conduce all'atto di compravendita. Conseguentemente si comparirà dinnanzi al Notaio il quale, nella sua qualità di Pubblico Ufficiale, una volta eseguite tutte le verifiche sull'immobile in oggetto e sulle parti, ne stipulerà, finalmente, il rogito.

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



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

COMMENTO AL D.L. 157/2021

Con la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del Decreto Legge 157/2021 avvenuta in data 11 novembre 2021 (vigenza della norma a partire dal 12 novembre, giorno successivo alla pubblicazione di cui anzi) sono state apportate rilevanti modifiche alle procedure utili alla cessione del credito/sconto in fattura.

E' stato determinato l'obbligo dell'apposizione del visto di conformità alla comunicazione prevista ai sensi degli artt. 119-121 D.L. 34/2020 (Decreto Rilancio), già prevista per il Superbonus 110%, anche a tutte le altre agevolazioni edilizie in cui si scelga l'opzione della cessione credito/sconto in fattura, stiamo riferendoci tra gli altri al Bonus Facciate 90%, alla ristrutturazione edilizia ex art. 16-bis) D.P.R. 917/86, due agevolazioni che hanno riscosso il maggior successo tra le scelte dei condòmini nel corso dell'anno che sta per concludersi.

E' stato introdotto, inoltre, l'obbligo dell'asseverazione relativa alla congruità dei prezzi che fa parte dei documenti obbligatori per l'apposizione del visto di conformità determinando così un disorientamento normativo e pratico tra coloro che avevano magari appena bonificato l'importo dei lavori alla ditta esecutrice e si apprestavano all'invio della comunicazione utile al passaggio del credito ceduto/scontato dal condòmino al cessionario.

Altro caso spinoso legato al nuovo obbligo dell'asseverazione relativa alla congruità dei prezzi a cui si attende un chiarimento è quello del condominio che abbia già eseguito un paio di SAL e già comunicato l'opzione scelta all'Agenzia Entrate in modo tale che il passaggio del credito ceduto/scontato dal condòmino al cessionario sia già avvenuto e debbano semplicemente concludere l'operazione con un terzo SAL la cui comunicazione ai fini del trasferimento del credito a questo punto sia però soggetta alle nuove norme (visto di conformità e asseverazione congruità prezzi). Il dubbio che attanaglia gli amministratori di condominio è il seguente: l'asseverazione deve riguardare la congruità dei prezzi relativi al terzo SAL oppure l'obbligo di congruità viene esteso anche ai prezzi praticati nei SAL 1 e 2?

Logica vorrebbe che non si possa valutare la congruità prezzi di un medesimo lavoro su un SAL finale trascurando gli altri SAL però è altrettanto vero che i primi due SAL sono già stati comunicati producendo il trasferimento del credito in capo al cessionario e quindi in caso l'asseverazione sia difficile se non addirittura impossibile che si fa? Si recupera il credito in capo ai cedenti stante la norma che prevede la responsabilità del cessionario solo in caso di dolo oppure si cerca di trovare prova del dolo eventuale in capo al cessionario per recuperare il malto? Si passano in cavalleria i primi due SAL e si impedisce al terzo di trasferire il credito? E se la fattura è stata pagata con lo sconto, si emette nota credito e si riemette con importi non scontati e aggravio notevole per le finanze condominiali?

A questi dubbi ed agli altri che inevitabilmente sorgeranno nelle prossime settimane dovrà rispondere il legislatore, posto che il Decreto vigente deve passare all'esame del Parlamento per la conversione in legge ci permettiamo di suggerire una corposa revisione del dettato normativo che compendia la giusta tutela del bilancio statale con la sicurezza di coloro che già devono operare in un ambiente difficile messo a dura prova dagli ultimi due anni di pandemia e che non necessita senz'altro di ulteriori tensioni gettate nella vita delle persone dalla sera alla mattina.

Con riferimento a lavori per il recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 16-bis, comma 1, lettere a) e b), del TUIR, un contribuente, a seguito della ricezione della fattura da parte di un fornitore, in data 11 novembre 2021 ha effettuato il pagamento dell'importo ivi previsto rimasto a suo carico, ma alla data del 12 novembre 2021 (data di entrata in vigore del decreto-legge 11 novembre 2021, n. 157) non ha ancora trasmesso all'Agenzia delle entra-

te la comunicazione dell'opzione per lo sconto in fattura.

A tale fattispecie si applica il regime previgente all'entrata in vigore del decreto legge n. 157 del 2021, che non richiede, ai fini della predetta opzione, né il visto di conformità né l'asseverazione, oppure il nuovo regime previsto dal citato decreto legge che, invece, richiede i predetti adempimenti a carico del contribuente?

Proprio in sede di chiusura dell'articolo giungono le faq del Ministero, una di queste è volta a risolvere almeno parzialmente i dubbi sollevati dall'articolo, per maggiore chiarezza riporto la più rilevante:

"L'articolo 121, comma 1-ter, del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 (introdotto dal decreto-legge 11 novembre 2021, n. 157) – che prevede, anche per i bonus diversi dal Superbonus, l'obbligo del visto di conformità e dell'asseverazione ai fini dell'opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito – si applica, in via di principio, alle comunicazioni trasmesse in via telematica all'Agenzia delle entrate a decorrere dal 12 novembre 2021 (data di entrata in vigore del decreto-legge n. 157 del 2021).

Tuttavia, si ritiene meritevole di tutela l'affidamento dei contribuenti in buona fede che abbiano ricevuto le fatture da parte di un fornitore, assolto i relativi pagamenti a loro carico ed esercitato l'opzione per la cessione, attraverso la stipula di accordi tra cedente e cessionario, o per lo sconto in fattura, mediante la relativa annotazione, anteriormente alla data di entrata in vigore del decreto legge n. 157 del 2021, anche se non abbiano ancora provveduto all'invio della comunicazione telematica all'Agenzia delle entrate; si ritiene, pertanto, che in tali ipotesi non sussista il predetto obbligo di apposizione del visto di conformità alla comunicazione dell'opzione all'Agenzia delle entrate e dell'asseverazione. Al riguardo, si precisa che, per consentire la trasmissione di tali comunicazioni, le relative procedure telematiche dell'Agenzia delle entrate saranno aggiornate entro il prossimo 26 novembre.

Va da sé che le comunicazioni delle opzioni inviate entro l'11 novembre 2021, relative alle detrazioni diverse dal Superbonus, per le quali l'Agenzia delle entrate ha rilasciato regolare ricevuta di accoglimento, non sono soggette alla nuova disciplina di cui al comma 1-ter dell'articolo 121 del decreto legge n. 34/2020 e, dunque, non sono richiesti l'apposizione del visto di conformità e l'asseverazione della congruità delle spese. I relativi crediti possono essere accettati, ed eventualmente ulteriormente ceduti, senza richiedere il visto di conformità e l'asseverazione della congruità delle spese, anche dopo l'11 novembre 2021, fatta salva la procedura di controllo preventivo e sospensione di cui all'articolo 122-bis del decreto legge n. 34/2020, introdotto dal decreto legge n. 157 del 2021."

Risolto un dubbio resta comunque una riflessione sul modo in cui il legislatore opera in questa materia posto che era facilmente ipotizzabile che il meccanismo studiato avrebbe prodotto l'emergere di qualche furbetto, peraltro l'abbiamo già visto nel passato per altri provvedimenti di erogazione facile di denaro pubblico, il reddito di cittadinanza per esempio. E' quindi giusto lanciare gli allarmi sulle truffe perpetrate ma il legislatore non può fingersi un ingenuo ignaro delle cose della vita, deve usare la normale diligenza del buon padre di famiglia oltre alla scaltrezza di cui certo non è privo per tutelare le persone per bene che sono la maggioranza e meritano questa tutela.

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 - WEISHAAPT

Tel. 010 265363 – 010 252456 - faveto.impianti@gmail.com - www.favetoimpianti.it

Via Bari 1a/r. - 16127 Genova

SMARTPOST GENOVA

SPOST

S E R V I Z I P O S T A L I

Esperienza e professionalità al Vostro servizio!

**SERVIZI DI POSTALIZZAZIONE
STAMPA ED IMBUSTAMENTO
GESTIONE DEL DATO VARIABILE
GESTIONE TRACKING SPEDIZIONE
TRACCIABILITÀ CON GEOLOCALIZZAZIONE
SERVIZI DI PICK-UP
COPERTURA NAZIONALE ED INTERNAZIONALE
SPEDIZIONI PACCHI
POSTINI DIPENDENTI AZIENDALI
ARCHIVIAZIONE OTTICA SOSTITUTIVA**

GENOVA (sede amministrativa)

Via Casaregis 35/5 - 16129 Tel. 010 09861212

GENOVA (sede operativa)

Via Trebisonda 48R - 16129 Tel. 010 0992890 / 91

SAVONA

Via E. De Amicis 25-27 R - 17100 Tel. 019 9388036

www.smartpost.it - email: info@smartpost.it

Kipoint

SDA

Posteitaliane

Kipoint

CORRIERE ESPRESSO

SDA

Posteitaliane

EFFICIENZA E QUALITÀ AL TUO SERVIZIO!!

In collaborazione con **Poste Italiane**, **SDA** ed altri corrieri, possiamo spedire in tutto il mondo con affidabilità e precisione a partire da € 8.10

Il ritiro a domicilio è compreso nella tariffa di spedizione!!!

Per costi ed informazioni recati nel nostro **Kipoint** di riferimento in

Via Trebisonda 46r - Genova

telefono: 010 0992891 - email: ki256@kipointspa.it

Ph. +39 010 0992891

Pec: blu.digitalpress@pec.it

E-mail: ki256@kipointspa.it

REA: GE - 503438 KI POINT - BLU DIGITALPRESS SRL

Partita Iva: 11038910961

C.F. E n. Iscr.: 11038910961

(I) GENOVA

VIA TREBISONDA 46R

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



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



Edilizia su fune

- Nessun costo di ponteggio o autogru
- 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

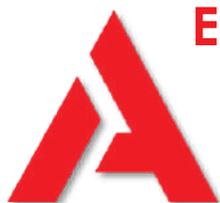
Edilizia su fune

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

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

Quelli tra noi più attenti alla complessa evoluzione dell'articolato mondo della televisione, del cinema, dello spettacolo e dei mass media in genere, anche attraverso l'infinito potenziale offerto da internet, negli ultimi decenni avranno probabilmente seguito la nascita di nuove forme di sketch basati sulla comicità cosiddetta demenziale. Uno dei canali che ha contribuito a una massiva diffusione del fenomeno è stato sicuramente quello di Youtube. Questa è certamente una tra le più diffuse piattaforme web, che fondata nel febbraio 2005, consente la condivisione e visualizzazione in rete di contenuti multimediali attraverso una modalità che viene definita video sharing. Sul sito è possibile vedere videoclip, trailer, cortometraggi, notizie, live streaming, slideshow e altri contenuti come video blog, brevi video originali, video didattici e altro ancora, con gli utenti che possono anche votare, aggiungere ai preferiti, segnalare e commentare i video. E non stiamo parlando di una cosa da poco, se questa piattaforma è stata acquistata nell'ottobre 2006 dall'azienda statunitense Google per circa 1,65 miliardi di dollari. Orbene tornando alla comicità cosiddetta demenziale, uno dei personaggi che ha avviato sicuramente nuove modalità di comunicazione e di comicità, probabilmente inesplorate o meno diffuse in precedenza, è stato ed è a mio pa-

rere Marcello Macchia, che con lo pseudonimo di "Maccio Capatonda" si è imposto con energia e con una grande quantità di video che lo hanno reso famoso anche nel mondo dello spettacolo comico e non. I suoi sketch, in chiave parodistica hanno inventato fiction con personaggi assurdi quali per esempio Padre Maronno e similari, tutti strampalati e improbabili. Nel 2001 si è laureato in tecniche pubblicitarie a Perugia e ha iniziato la sua carriera comico demenziale anche sul web. Dal 24 gennaio 2011 ha partecipato al programma radiofonico lo zoo di 105. La sua carriera è articolata e curiosa, per esempio nel 2016 è nel cast come doppiatore delle voci italiane del film d'animazione Angry Birds doppiando il personaggio di Red, l'uccello rosso nel ruolo di protagonista. Capatonda è protagonista di un film diretto e scritto da lui stesso, intitolato "Omicidio all'italiana". Nel 2015 realizza il film da lui diretto e interpretato "Italiano medio". Con la sua comicità demenziale e assurda che ovviamente non piace a tutti e che in alcuni può suscitare anche evidente disgusto, cerca di ridicolizzare le assurde dinamiche della società di oggi, e presenta una critica generale della società italiana, che vive spesso di eccessi e fanatismi di ogni genere. L'italiano medio... il concetto statistico di media (1) ci porta a compiere molteplici riflessioni sui comportamenti uma-



ELETRONICA ARCHIMEDE

Antenne
Videosorveglianza
Elettronica
Tecnologia dal 1980

Via Archimede 64R - 16142 Genova
Tel. 010.509020 - 349.8610179
elettronicarchimede@libero.it
www.elettronicarchimede.com

ALTAMENTE SPECIALIZZATI IN:

- Impianti d'antenna TERRESTRE
- Impianti d'antenna SATELLITARE
- Impianti VIDEOSORVEGLIANZA
- Impianti SICUREZZA
- Impianti FIBRA OTTICA
- ELETRONICA
- TECNOLOGIA

ni, sulle loro caratterizzazioni e sulle loro molteplici differenze. Un comportamento che si colloca nella media dei comportamenti viene considerato "normale" secondo le interpretazioni matematico-statistiche. In statistica, la moda (o norma) di una distribuzione di frequenza X è la modalità (o la classe di modalità) caratterizzata dalla massima frequenza. La curva della distribuzione statistica è chiamata infatti "distribuzione normale". In questo specifico tipo di distribuzione media mediana e moda coincidono. La riflessione che si può sviluppare partendo dal significato del termine media è che questo concetto di media, non è sempre stabile nel tempo e/o nelle varie epoche. I comportamenti che si considerano nella media e "normali" in un certo periodo storico possono non esserlo per nulla in altri, precedenti o successivi che siano, ma comunque diversi. La media e la moda volenti o nolenti si ripresentano alle nostre riflessioni su molteplici aspetti e situazioni della nostra vita, sia privata che professionale. Nell'ambito lavorativo in differenti contesti, aziende e professioni, alcuni comportamenti che sono classificabili "nella media" non lo sono per certe attività o non lo sono per nulla per altre. Nelle mie esperienze aziendali, per il settore in cui ho operato e per il tipo specifico di attività, la "qualità" dei servizi, delle attività e delle operazioni tecniche e organizzative doveva essere obbligatoriamente mantenuta a livelli decisamente sopra alla media. Ciò aveva significato, per il tipo di attività, che la qualità media del servizio realizzato o da realizzare, corrispondeva a ciò che confrontandolo con i "lavori normali" veniva già classificato come qualcosa di particolarmente o meglio estremamente elevato. Ciò mi ha portato a verificare che il concetto di "qualità" è decisamente vario, vasto e complesso nella sua definizione e ancora di più nella sua realizzazione pratica e operativa. La qualità di un servizio è la risultante di scelte articolate, che partendo dal tipo di organizzazione del lavoro adottata, dagli obiettivi che ci si pongono, ma anche dalle scelte di comportamento in termini di etica professionale. Per etica in estrema sintesi potremmo definire il comportamento ritenuto corretto, il modo di pensare e i valori giusti che si dovreb-

bero seguire in qualsiasi circostanza. L'approccio etico ci consente di darci delle norme da utilizzare nella nostra vita quotidiana. La qualità o meglio il livello di qualità del nostro lavoro o della nostra professione dovrebbe risultare da scelte che in qualche modo ci imponiamo di seguire. Nel 1996 ebbi la fortuna e la possibilità, per motivi di lavoro, di entrare in contatto con una società in Inghilterra, la PE International plc, un'importante società di consulenza partner all'epoca del Quality Institute International Inc. I fondatori di questo istituto avevano pubblicato un libro edito da Mc Grow-Hill Book Company, dal titolo "Quality on Trial". Con questo interessante testo, che potremmo tradurre con "La qualità sotto processo" o "La qualità sotto accusa", e nei miei incontri avvenuti a circa 60 Km. da Londra, ho scoperto un interessantissimo approccio alla gestione della qualità (che questi autori hanno proposto e attuato anche in aziende quali Xerox, 3M, IBM e un numero infinito di altri colossi seguiti dalle 40 sedi di questa società di consulenza, che fu inizialmente fondata nel lontano 1934). Non credo o meglio non so, e confesso qui la mia ignoranza, se questo testo sia mai stato tradotto in lingua italiana, ma quello che scopersi in quel periodo della mia vita professionale fu che questo approccio così innovativo ma sostanzialmente semplice nelle modalità e soprattutto nella sua realizzabilità attraverso efficaci "formule", trovava una forte se non addirittura completa sovrapposibilità o meglio condivisibilità con quelle che erano state le mie precedenti scelte professionali (e sono ancora oggi) nell'approccio alla qualità. La differenza fu che nel mio modo di operare precedente non mi ero reso conto che ci fossero queste vere e proprie "formule" quasi matematiche, sequenze di azioni, che portavano alla massima qualità e alla profonda fidelizzazione del Cliente. La cosa triste che risultò da questi approfondimenti di studio e di lavoro, fu però che in Italia sarebbe stato praticamente impossibile applicare questi approcci alla quasi totalità delle aziende italiane, per dimensioni ma soprattutto per questioni di mentalità. Nella mia esperienza ormai decennale di amministratore condominiale mi sono trovato a sperimentare tali approcci



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

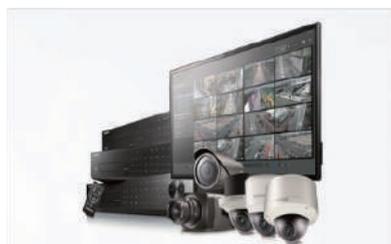
Informazioni: Tel. 010.8357142

Amministrazione: Tel. 010.8357142 - 010.8357147

● E-mail: interventi@sageimpianti.com

● E-mail: info@sageimpianti.com

● E-mail: amministrazione@sageimpianti.com



anche in questo tipo di professione, proponendo sempre servizi di qualità elevata grazie anche alle mie specifiche competenze maturate nell'ambito dell'informatica. A mio parere, del tutto personale, per svolgere un servizio di qualità si deve essere presenti, rintracciabili, affidabili. La distanza della sede della nostra attività da quella fisica del condominio non dovrebbe essere troppo elevata, e ho sempre sostenuto e sostengo tutt'oggi che un servizio di qualità debba essere economicamente ben retribuito. Altro aspetto su cui ho cercato di sperimentare quanto imparato e consolidato nei miei contatti con il gruppo della P.E. International è stata la comunicazione e la trasparenza. Trasparenza assoluta, con cui ogni condòmino, accedendo a un mio sito su internet con un codice di accesso segreto, vede quotidianamente la situazione del conto corrente, la contabilità, le fatture, chi paga e chi no, tutto ciò che si è fatto e si sta facendo nel condominio, quasi come una forma di notiziario privo di fake news. In sintesi potremmo dire una visione completa, un "libro di bordo" sul condominio e del condòmino, dove chiunque sia autorizzato può vedere ogni cosa, di qualsiasi tipo, negli ultimi dieci anni del mio mandato fiduciario. La psicologia del condominio come ho già evidenziato in precedenti mie e personali riflessioni è decisamente complessa, presenta forze e comportamenti che hanno regole e formule individuabili nella psicologia dei sistemi, dei gruppi, dell'organizzazione e del lavoro. L'approccio applicato ha confermato che queste modalità operative portano dei risultati misurabili. Le molte richieste da parte di condominii che erano alla ricerca di un nuovo amministratore mi hanno confermato che lavorare bene costituisce sempre la migliore forma di pubblicità e soprattutto che la qualità paga, ma non nel breve termine. La qualità paga ma solo nel lungo, se non lunghissimo termine. Un aspetto che purtroppo gioca pesantemente a sfavore in questo tipo di mercato è costituito dalla concorrenza dei prezzi bassi e da una profonda immaturità media presente nei condòmini che, nella nostra complessa società, non riescono a valutare l'importanza della qualità e soprattutto il fatto che tale qualità deve essere adeguatamente retribuita. Devo anche dire, a onor del vero, che in questi ultimi anni ho abbandonato alcuni condominii terminando (per mia esclusiva decisione) il mio mandato e quindi lasciandoli al "loro triste destino". Ciò si è verificato dopo la mia presa d'atto che la crescita di comportamenti poco intelligenti dei condòmini conferma l'incapacità di comprendere e apprezzare la qualità offerta nei servizi. Oggi per mia fortuna, e anche per l'età, in questo momento della mia vita personale e professionale non ho più bisogno di lavorare a tutti i costi e posso permettermi di affrontare e scegliere solo quelle attività professionali che mi piacciono di più e mi danno maggiori soddisfazioni in tutti i sensi. Un condominio di piccole dimensioni in cui ho richiesto un aumento mensile medio di pochi euro a condòmino, mi ha negato all'unanimità questa richiesta con la motivazione di ritenerla "immotivata". Senza il minimo dubbio ho rassegnato le mie dimissioni perché le mie competenze economiche coprivano a fatica il lavoro effettivamente svolto e la sua complessità. L'aspetto triste della storia, che molti di noi hanno già affrontato per esperienze anche personali, è che sia stato assegnato il nuovo incarico del mandato a una persona giovane, che sta iniziando l'attività e ha anche proposto un compenso di molto inferiore al mio già non elevato. Parlando serenamente con questa persona in occasione del passaggio delle consegne, le ho evidenziato che la retribuzione da lei proposta non era per nulla in grado di coprire né le responsabilità né il lavoro necessario in quell'articolata e complessa gestione annuale e che quindi avrebbe sostanzialmente lavorato in perdita. La giustificazione se così la vogliamo chiamare, per questa scelta scellerata, è stata che ne era consapevole, ma aveva fatto quel prezzo perché la condòmina che l'aveva proposta al condominio era stata "una sua cara compagna di scuola ! " Parlando ora in termini pratici di qualità, posso confermare che a più di un mese dal termine del mio incarico, la persona a cui è stato assegnato il nuovo mandato, non ha ancora realizzato il cambio del nominativo sul conto corrente condominiale. Qual è la qualità media richiesta dai condominii e dai condòmini che potrebbero contattarci per diventare forse nostri Clienti ? Certo, magari si lamentano tutti che il vecchio amministratore non si vedeva mai, si faceva solo i fatti suoi... e magari anche che i conteggi non erano sempre chiari... però costava così poco ! Il mercato che ci sarà di fronte nei prossimi anni sarà probabilmente caratterizzato da una crescente incertezza. Come proporre servizi di qualità a chi alla fine dei conti chiede un livello di qualità che risulta decisamente sotto alla media, se non addirittura inesistente ? Ai posteri l'ardua sentenza.

(1) Media In statistica, la media è un singolo valore numerico che descrive sinteticamente un insieme di dati. Esistono varie tipologie di media che possono essere scelte per descrivere un fenomeno: quelle più comunemente impiegate sono le tre cosiddette medie pitagoriche (aritmetica, geometrica e armonica). Nel linguaggio ordinario, con il termine media si intende comunemente la media aritmetica. È l'indice di posizione più utilizzato. La media aritmetica è il tipo di media impiegato più comunemente e quello al quale, con il termine "media", si fa in genere riferimento nel parlare comune. Viene usata per riassumere con un solo numero un insieme di dati su un fenomeno misurabile (per esempio, l'altezza media di una popolazione).

Locarno Daniele
Docente corsi ALAC
Psicologia e gestione dei conflitti

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

Scegli chi con l'energia ci lavora, da sempre.

Dal 1994 non ci siamo mai fermati, specializzandoci nei servizi condominiali, nella fornitura di luce e gas e nella riqualificazioni di centrali termiche.

Oggi mettiamo a disposizione la nostra professionalità ed esperienza per rendere i tuoi spazi tua più efficient e sostenibili.



**RIQUALIFICAZIONI
CON ECOBONUS**



**CONDUZIONE
E MANUTENZIONE**



**GAS METANO ED
ENERGIA ELETTRICA**



**SUPERBONUS
110%**



**INSTALLAZIONE
SERBATOI GPL**



Sede Legale/Direzione Generale:

Genova (GE) - Via Scarsellini 119, 16149 Torre B
Tel 010 869931 - Fax 010 8699399

Facility & Energy Management:

Genova (GE) - Via Scarsellini 119, 16149 Torre B
Tel. 010 8699424 - Fax 010 8699498



info@sdpgroup.it
www.sdpgroup.it





LA RIFORMA DEL CATASTO COLPISCE I PROPRIETARI IMMOBILIARI E CERCA DI ORIENTARE I RISPARMIATORI VERSO ALTRE FORME DI INVESTIMENTO

La riforma degli estimi catastali decisa dal governo Draghi, anche se con la formula della delega per diluirne gli effetti nei prossimi anni e rimandare nel tempo una norma destinata a colpire pesantemente i proprietari immobiliari che nel 94 % dei casi hanno un reddito non superiore a 55mila, rappresenta un ulteriore passo in avanti nel cammino per spingere gli italiani a scegliere forme di investimento alternative ai beni immobiliari che già oggi versano tasse per oltre 40 miliardi di euro all'anno. Questa riforma finirà per colpire la disponibilità economica e finanziaria di molte famiglie che si troveranno costrette a scegliere se mantenere la proprietà della prima casa o venderla per avere maggiori risorse per le esigenze di vita quotidiana. Si tratta di una situazione che paradossalmente è ben rappresentata nel volume "Gli immobili in Italia 2019" elaborato dal ministero dell'Economia e dall'Agenzia delle entrate che certifica come 19,5 milioni di immobili rappresentano la prima casa con il 68 % dei cittadini che vivono nella loro casa di proprietà che hanno un reddito inferiore ai 26mila euro lordi all'anno.

Questi pochi dati, unitamente alle difficoltà di gestione di un immobile locato come il blocco degli sfratti e la lentezza e complessità delle procedure relative e lo sgombero fisico dei locali, rendono evidente come ogni forma di ulteriore imposizione fiscale non possa essere sopportata da chi ha deciso di investire i risparmi di una vita in beni immobiliari rispetto ad un altro che ha scelto di orientarsi verso forme di risparmio mobiliare ed in particolare bancarie o assicurative che su un ciclo di vita del risparmio pagano imposte aggregate molto inferiori a quelle legate alla scelta immobiliare.

L'intervento di Fabrizia Lapecorella, direttrice del dipartimento delle finanze del ministero dell'Economia, in occasione della sua audizione presso le commissioni riunite Finanze della Camera e del Senato ha evidenziato la volontà di colpire anche il regime della "cedolare secca" ribadendo che "Nel triennio 2021-23 la cedolare secca genererà minori entrate Irpef in misura pari a circa 5,1 miliardi di euro con effetto complessivo negativo sulle entrate pari a 2,3 miliardi di euro su base annua" e sottolineando come "il beneficio si concentra su soggetti con redditi medio-alti" e "determina una diminuzione della portata redistributiva dell'Irpef e ha effetti non positivi sull'equità orizzontale in quanto redditi di uguale ammontare, ma di diversa natura, sono assoggettabili ad un'aliquota progressiva superiore" ed infine per esercitare ulteriore pressione ha rimarcato che "si tratta di un vantaggio che si concentra per il 50 % a vantaggio del decimo della popolazione più ricco".

In un contesto nazionale e mondiale in cui si tende a togliere all'individuo parte della sua autonomia decisionale e della sua privacy appare realistico pensare che l'accanimento fiscale portato avanti verso il comparto immobiliare nasconda la volontà di spingere verso un tipo di investimento alternativo che diventa ogni giorno sempre più difficile da capire e controllare dato che per sua stessa natura un bene immobile, anche se può creare enormi problemi nella gestione, è relativamente controllabile dal proprietario che può sempre disporre come ritiene più opportuno in un contesto comprensibile almeno nelle sue linee guida mentre invece un prodotto o un fondo finanziario o assicurativo è oggettivamente quasi impossibile da controllare e gestire per la complessità del prodotto e per la mancanza o carenza degli elementi essenziali per una corretta valutazione dei rischi. Nella maggior parte dei casi l'unica cosa comprensibile sono i costi di ingresso, uscita e gestione.

E' necessario agire per difendere il ruolo ed il patrimonio dei proprietari immobiliari che hanno deciso di portare avanti questa forma di investimento e già oggi sono gravati da una tassazione non sopportabile e che non possono diventare un "Bancomat" per sostenere una spesa pubblica fuori controllo. Le forze politiche devono comprendere che la revisione degli estimi catastali deve essere una riforma a saldo zero nei fatti e non solo a parole perchè diversamente finirebbe per colpire ancora una volta milioni di famiglie che hanno la sola colpa di aver deciso questa forma di risparmio rispetto ad altre che nel tempo, tra l'altro, si sono spesso rivelate molto pericolose e che in molti casi hanno creato enormi problemi a tanti cittadini.

Virgilio Cimaschi

Pres. GE.C.N. - Pres. Unioncasa GE



Difendi la tua proprietà e torna padrone della tua città

CONSULENZE GRATUITE

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

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