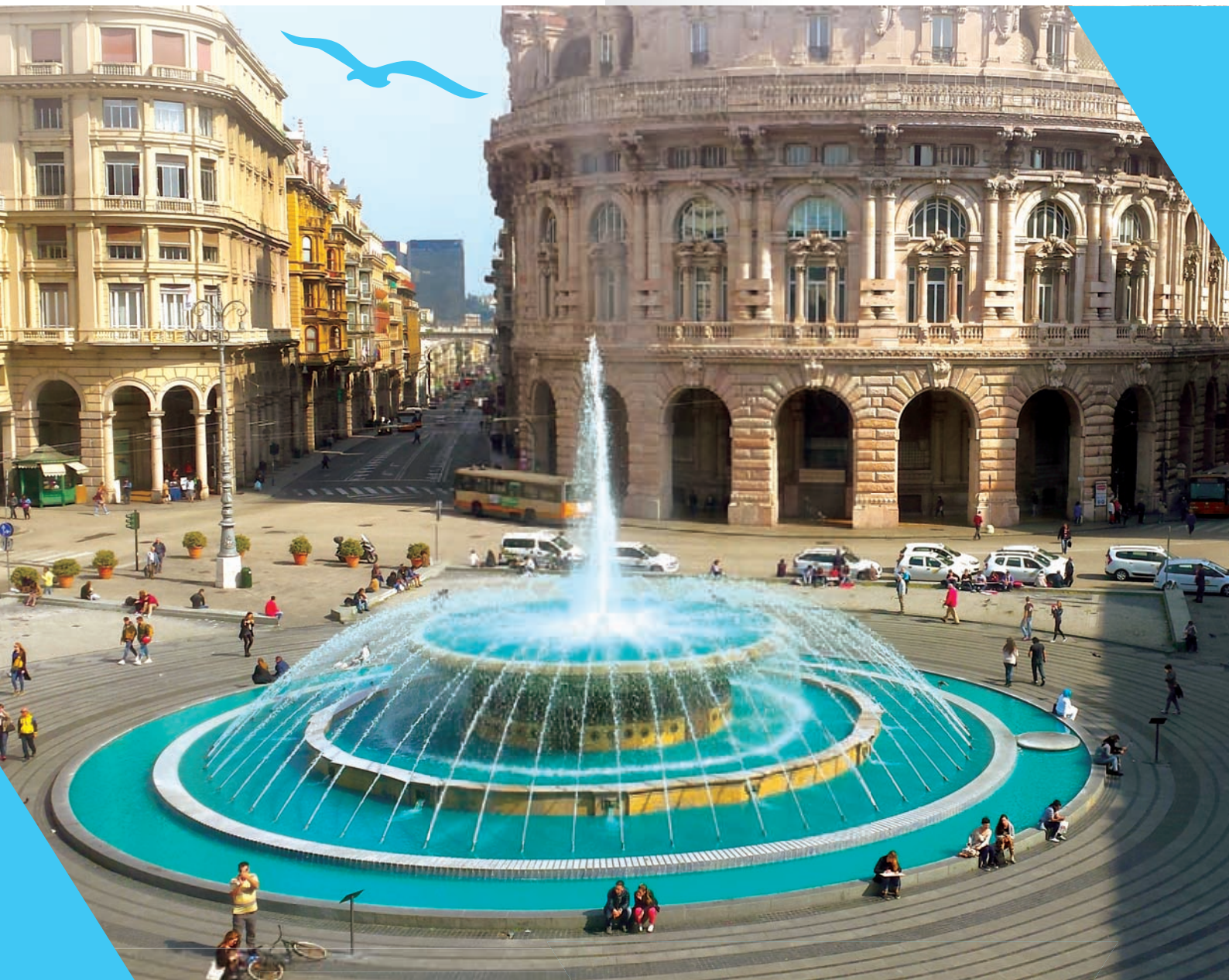




**ASSOCIAZIONE  
PROPRIETARI  
DI CASE  
GENOVA CASA NOSTRA**

**ASSOCIAZIONE  
LIBERI  
AMMINISTRATORI  
CONDOMINIALI**



**NUOVA SEDE**

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

ang. Via XX Settembre/via Rolfo d'Armi

010 561113

info@alac.it



sede Alac Genova

# ALAC

## NEWSLETTER

OTTOBRE  
2019



A.L.A.C.

Associazione Liberi  
Amministratori Condominiali

ALAC Genova

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

Newsletter N. 2/2019

info@alac.it  
www.alac.it



A.L.A.C.



**Paolo Pisana**  
Amministrazioni  
Condominiali

Via Urbano Relà, 1/10  
16149 Genova

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

paolopisana@ymail.com  
slpgamministrazioni@gmail.com



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

Via Urbano Relà 1/10  
16149 GENOVA  
www.slpg.it

## IN QUESTO NUMERO

Lavoro alle macchine, pensiero all'uomo... o no?.....	pag. 3
L'Amministratore Condominiale .....	pag. 4
La Ruota della Fortuna .....	pag. 6
Flat Tax... sì o no?.....	pag. 8
Tasse sulla casa: nuovo giro di valzer.....	pag. 9
L'altra faccia della crisi.....	pag. 10
Responsabilità del condominio per infiltrazioni dalla copertura	pag. 12
I nuovi ISA: finalità e criticità .....	pag. 14
Casa Amara: l'andamento delle aste giudiziarie .....	pag. 16



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

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

**CONSULENZE GRATUITE** su appuntamento

MARINA GATTO PRESENTA:

# IL BAMBINO

(NON CI SARÀ MAI SICUREZZA NEL CONDOMINIO)



# LAVORO ALLE MACCHINE, PENSIERO ALL'UOMO... O NO?

La questione relativa al registro degli amministratori ha rappresentato, per lo più, il fattore, almeno inizialmente, trainante della riforma del condominio terminata con l'approvazione della L. 220/12. L'intento di conferire il potere di gestire il registro degli amministratori alle Camere di Commercio (e con il registro tutto l'indotto, compresa la formazione) era fin troppo chiaro, soprattutto in relazione al fatto che il disegno di legge non delineasse una vera e propria riedizione del condominio, ma si limitasse a codificare indirizzi giurisprudenziali ormai consolidati e a riaggiustare situazioni relative a varie ipotesi per "sentito dire" di fattispecie inesistenti o, al più, marginali.

Quello che, in realtà, ne è scaturito, dopo la provvidenziale eliminazione del "benefit" diretto ad avvantaggiare le Camere di Commercio, è stata una leggina preelettorale che si attribuiva il merito di avere risolto tutti i problemi del condominio rinvenendoli nei condòmini morosi e, soprattutto, negli amministratori di condominio, a danno dei quali è stata prevista la revoca giudiziale in tutta una serie di ipotesi (per lo più meri formalismi) che, di fatto, vengono disattesi dalla giurisprudenza di merito che, giustamente, segue un'interpretazione costituzionalmente orientata della legge, epurandola del suo carattere sanzionatorio che l'enunciato normativo letterale chiaramente (ed altrettanto in maniera iniqua) sostiene.

L'A.L.A.C., pertanto, è fermamente contraria ad una riedizione del registro che presenti il pericolo, nel corso dell'iter legislativo, di un colpo di mano di qualche potentato; quello, peraltro, che l'A.L.A.C. intende evidenziare, è che i difetti che vengono riscontrati nelle condotte degli amministratori non sono la causa dei problemi, ma ne sono l'effetto.

Nell'ultimo ventennio, infatti, l'opinione pubblica è stata diretta all'attacco indiscriminato dei professionisti tacciati, ogni volta, di evasione fiscale, negligenza, disonestà, accusati di praticare prezzi spropositati in ragione della scarsa concorrenza, critiche gratuite, ma che sono servite a legittimare provvedimenti normativi che hanno concorso, in maniera sempre maggiore a provocare, negli esercenti delle professioni, disaffezione al lavoro, conflittualità ed insofferenza nei confronti dei clienti, minori mezzi a disposizione

nell'espletamento dei loro compiti e sempre maggiore attenzione all'evitare conseguenze negative nei propri confronti piuttosto che a concentrarsi sul risultato a favore dei propri assistiti. Questo atteggiamento distruttivo, che mina a fondo il contratto sociale, ha radici profonde.

Fino a pochi anni fa, si tendeva a perseguire il progresso secondo il principio del "lavoro alle macchine, pensiero all'uomo" oggi si persegue esattamente il contrario; intelligenza artificiale e regressione ad un concetto di lavoro privo di professionalità, degradato a pura funzione meccanica. Senza voler approfondire l'esame di un sentimento che coglie nell'uomo quel peccato originale (peraltro non cancellato da alcun Messia) dato dall'aver tradito gli ideali collettivisti di inizio novecento e crollati con il muro di Berlino, di un "credo" che schiavizza fisicamente l'uomo e ne considera abietta la mente, emerge chiaro il tentativo di mortificazione delle stesse idee che costituiscono la vera ricchezza della nostra civiltà e l'intima essenza di tutte le professioni. Di questo credo distruttivo sono la conseguenza i problemi condominiali, le malversazioni degli amministratori, la corruzione presente ovunque un amministratore si presenti a prezzo stracciato, con la riserva di lucrare attraverso altri e ben noti sistemi che tanto danno arrecano alla proprietà.

Per questi motivi l'A.L.A.C. si contrapporrà sempre ad iniziative che finiscano per comportare nuovi oneri non retribuiti a carico degli professionisti, fino a quando non sarà approvata una legge sull'equo compenso, una legge che non solo persegua il principio costituzionale di giusta e proporzionata retribuzione, ma che permetta lo sviluppo e la valorizzazione e promuova la dignità della professione, incoraggiando una nuova affezione al lavoro e, soprattutto, permetta ai giovani di poter competere in un mercato che, attualmente, premia solo chi può contare sull'influenza dei numeri.

D'altro canto l'A.L.A.C., in presenza di una legge sull'equo compenso, non si opporrebbe ma, anzi, sarebbe favorevole, alla previsione di nuovi reati che possano contribuire ad eliminare il malcostume, colpendo i professionisti infedeli.

**(note inviate al segretario nazionale ALAC per la riunione con il sottosegretario alla giustizia per il registro degli amministratori).**

# L'AMMINISTRATORE CONDOMINIALE

**UNA PROFESSIONE CHE OGGI RICHIEDE SEMPRE PIÙ CAPACITÀ E COMPETENZE ANCHE NELL'AMBITO DELLA PSICOLOGIA. IL CONDOMINIO COME SISTEMA. LA PSICOLOGIA SISTEMICA**

Nei numeri di dicembre 2018 e maggio 2019 ho cercato di proporre, riassumendole, alcune tematiche e riflessioni generalmente approfondite durante i corsi di formazione per amministratori condominiali. Prima di iniziare mostro spesso un breve video tratto da youtube a cui segue una riflessione personale. Youtube è una piattaforma WEB che consente la condivisione e visualizzazione di video su infiniti argomenti. Ad esempio inserendo nello spazio di ricerca "Come ti truffa l'amministratore di condominio" oppure "Le truffe degli amministratori di condominio" si accede a brevi video su questo tema. La riflessione: non credo serva molto approfondire gli aspetti della psicologia legati alla nostra professione se alla base non poniamo la scelta di comportamenti quali la correttezza e la trasparenza. Penso che le competenze tecniche e pratiche che può offrire una maggiore conoscenza della psicologia possano comportare quindi importanti ritorni solo se si integrano con un comportamento orientato alla serietà ed alla qualità della professione. Il rapporto tra il condominio e l'amministratore è di tipo "fiduciario", è un "patto di fiducia". Come detto nel mio inatteso intervento alla lezione ALAC del 21 6 2016, la professione dell'amministratore è decisamente molto ma molto complicata. Per questo motivo la conoscenza di alcuni importanti temi della psicologia costituisce efficace strumento per operare con successo in una professione complessa ed a contatto con il pubblico come la nostra. Ciò premesso vorrei introdurre un tema importante quale la teoria dei sistemi. Il "padre della teoria dei sistemi" è stato Ludwig von Bertalanffy, un biologo austriaco (Atzgersdorf, Vienna, 1901 - Edmonton, Alberta, 1972). Direttore del dipartimento di biologia dell'università di Vienna (1938), trasferitosi in Canada, divenne direttore della divisione di scienze biologiche dell'università di Ottawa (1949). Le sue ricerche portarono importanti contributi alla fisiologia cellulare e comparata e alla diagnostica del cancro. Tuttavia, Bertalanffy è ricordato soprattutto come iniziatore della teoria dei sistemi in biologia. Le sue teorie, esposte in numerose opere, per quanto assai criticate, hanno avuto grande influenza sulla bionica e sulla ingegneria dei sistemi (automatismi, dispositivi autoregolanti, elaboratori elettronici, ecc.). Questi studi hanno altresì posto le basi fondamentali della "Psicologia Sistemica" sviluppatasi a Palo Alto in California dalla fine degli anni 50. Ogni organismo è un insieme composto da parti in mutua interazione, e per comprendere un determinato sistema è necessario non solo comprendere il funzionamento dei singoli componenti, come accadeva nell'approccio cosiddetto "meccanicista" ma anche i loro rapporti di interconnessione; l'idea tipicamente anti-riduzionista secondo cui il Tutto è maggiore della somma delle sue parti sta tutta qui. Nata in ambito biologico ed estesa

successivamente a quello fisico, la Teoria Generale dei Sistemi non poteva di certo rimanere esclusa da quello delle scienze sociali, sulle quali avrebbe anzi avuto un impatto notevole. In particolare la Teoria dei Sistemi ha comportato un contributo determinante nella nascita della Psicologia Sistemica. La Psicologia Sistemica fa riferimento a quel complesso di ipotesi e ricerche che, nel tentativo di superare l'ottica centrata esclusivamente sull'individuo tipica della psicologia tradizionale, fanno riferimento alla teoria generale dei sistemi di Ludwig von Bertalanffy e alla cibernetica (1) per lo studio della comunicazione e, dunque, della psicologia. Gli autori principali che hanno fondato questo orientamento, a partire dalla fine degli anni '50 al Mental Research Institute di Palo Alto, sono Paul Watzlawick e Gregory Bateson. Le caratteristiche di tale approccio teorico sono l'importanza data alla comunicazione ("è impossibile non comunicare" secondo uno degli assiomi della comunicazione di Paul Watzlawick, e il concetto di sistema. Il sistema può essere definito come un insieme di parti che costituiscono tra loro relazioni tali che il comportamento di esse risulti influenzato dal legame in cui sono coinvolte. I sistemi sono differenti dalla somma delle loro parti, e l'analisi delle singole parti non porterebbe alla comprensione del sistema. Pertanto, oggetto di studio della psicologia, e in generale delle scienze naturali, devono essere i sistemi e non le singole unità che li compongono. In questo importante approccio psicologico alle relazioni sociali sono state individuate delle vere e proprie "regole", degli assiomi (2). Il nostro corpo è un sistema, un bosco è un sistema, il nostro pianeta è un sistema, il condominio è un sistema. Anche una coppia di persone che vivono insieme è un sistema. Appare quindi evidente che tutti i fenomeni che coinvolgono le relazioni interpersonali sottostanno alle regole della teoria dei sistemi e che tali regole si applicano perfettamente alle dinamiche di gruppo. In un'assemblea condominiale si possono verificare situazioni che se difficili da comprendere (o a volte anche decisamente assurde) trovano chiare spiegazioni attraverso la teoria dei sistemi e quindi la psicologia sistemica. Anche l'amministratore fa parte del "sistema" condominio e quindi è coinvolto direttamente nelle "forze" che regolano il Sistema.

Le "forze" che agiscono determinano ciò che può accadere durante l'attività di gestione, sia tra i condòmini tra loro che tra l'amministratore ed i condòmini stessi. Gli assiomi della teoria dei sistemi pur nella loro semplicità sono decisamente importanti. La loro conoscenza consente di gestire con professionalità le situazioni avendo un'idea chiara di ciò che sta accadendo e potendo orientare le proprie azioni, comunicazioni e comportamenti in modo produttivo.



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

- DISINFESTAZIONI - DERATTIZZAZIONI
- SISTEMI INNOCUI ALLONTANAMENTO VOLATILI
- PULIZIA, SVUOTAMENTO E DISINFESTAZIONE 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 RESPONSABILITÀ 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

tivo (evitando altresì errori che possono complicare decisamente la nostra attività professionale). Vediamo ora alcune regole fondamentali della Teoria dei Sistemi. Perché "qualcosa" sia definibile come sistema e sia mantenuto come tale è necessario che i suoi elementi che lo compongono interagiscano tra loro. E' evidente che il condominio è un perfetto esempio di sistema sociale considerando che le interazioni tra gli individui che lo compongono possono risultare anche molto complesse ma anche mutevoli nel tempo o nelle situazioni. **Un sistema è costituito da parti in interazione tra loro**, non secondo una concezione classica di tipo lineare (cioè sul rapporto causa - effetto), ma secondo una logica di tipo circolare: la sistemica prevede infatti, per uno stesso effetto, tante cause in rapporto reciproco che generano così uno schema nel quale la causa e l'effetto non hanno più una consequenzialità univoca, ma nel quale l'effetto si ripercuote sulla causa e da effetto diventa a sua volta causa. **Ogni variazione introdotta nel sistema da un suo componente comporta effetti e conseguenze sul funzionamento di tutto il sistema** e quindi sul comportamento degli altri componenti. Ad esempio il cambio di comportamento di un condòmino (o l'inserimento di un nuovo condòmino o il cambio di amministratore) può comportare in sé conseguenze su tutto il condominio. Come amministratori facciamo parte del Sistema Condominio e con il nostro comportamento possiamo determinare conseguenze sul comportamento di tutto il sistema. Avendo un importante ruolo nella gestione, con le nostre azioni possiamo avviare conseguenze positive o negative. L'acquisizione di un nuovo condominio può metterci di fronte a comportamenti ostili pregressi tra i condòmini e/o tra condòmini e l'amministratore precedente (molto più raramente o quasi mai di collaborazione). A partire dal primo periodo del nostro operato in poi avremo l'effettiva possibilità di modificare in modo efficace il sistema. Il nostro comportamento per essere efficace e positivo dovrà permanere ed essere continuativo nel tempo. Potremmo anche trovarci coinvolti in un sistema talmente incancrenito che sia impossibile ottenere risultati e quindi il comportamento adeguato potrebbe essere quello di interrompere il mandato. Il fatto in sé di comunicare a questo condominio "malato" le nostre perplessità e che stiamo valutando l'ipotesi di non continuare il mandato, potrebbe già causare un significativo cambiamento del comportamento di tutto il sistema. **Un sistema tende all'equilibrio ed utilizza molte energie per mantenerlo.** Ciò però non significa per nulla che l'equilibrio debba essere considerato solo come la risultanza di comportamenti positivi, collaborativi o finalizzati al bene comune. Sono "normali" i casi in cui l'equilibrio consiste nel mantenimento di un elevato livello di rissosità, cause legali tra i condòmini e quant'altro. Nel sistema coppia ad esempio sono frequenti casi in cui i due componenti si rendono la vita reciprocamente impossibile ma continuano a vivere in qualche modo insieme per molti anni o per tutta la loro vita condividendo soprusi ed angherie reciproche. Ad esempio in un condominio in cui il precedente amministratore ha fatto poco o nulla (ed i condòmini si lamentavano perché non faceva nulla),

dopo l'inserimento di un nuovo amministratore alcuni condòmini iniziano a lamentarsi perché si inizia a fare qualcosa (!). La conoscenza di questo aspetto non ci deve trovare impreparati o confusi di fronte ad un fatto del genere in quanto ciò, nel sistema condominio, è "normale" perché paradossalmente il sistema condominio reagisce ai cambiamenti (anche se positivi) con comportamenti "difensivi". Il mantenimento dell'equilibrio del sistema può essere espresso anche attraverso il tentativo di coinvolgere il nuovo amministratore in "beghe" precedenti anche se irrilevanti. Infatti spesso nel sistema condominio possono essere presenti dei sotto-sistemi in lotta o in contrapposizione tra loro. Il comportamento orientato ai risultati ed all'oggettività nonché il non "parteggiare" a priori per una parte o per l'altra consente di uscirne in modo professionale. Di fronte ad un vero 'assalto' a cui fui sottoposto da "fazioni" opposte ricordo che dissi a tutti: definiamo quali sono le azioni importanti ed urgenti, quelle importanti ma non urgenti, quelle non importanti e non urgenti. Portando il discorso sui fatti e non sulle dicerie o i pettegolezzi le fazioni si trovarono naturalmente spiazzate e dovettero orientare le loro attenzioni sulle reali ed importanti cose da fare. In un altro condominio, sempre a titolo di esempio, dove alcuni non pagavano da anni (e la maggioranza si lamentava perché questi non pagavano) una posizione determinata da parte mia nei confronti dei morosi suscitò reazioni da parte di alcuni che protestarono perché stavo agendo in modo troppo "determinato". Chiarendo le cose in modo semplice ed avviando un'azione legale, dopo un tempo relativamente breve, tutti iniziarono a pagare con regolarità. Se si adotta un approccio professionale centrando la propria attenzione sui contenuti oggettivi delle situazioni generalmente il Sistema condominio inizia a reagire positivamente. In questi termini in qualità di amministratori abbiamo la possibilità di contribuire a modificare, con il nostro comportamento equo e corretto situazioni condominiali anche precedentemente ingarbugliate e complesse. Aggiungerei infine che con comportamenti professionali i condòmini che hanno l'obiettivo di fomentare vere sommosse, nel tempo vengono sempre più isolati e perdono seguaci.

(1) Il termine cibernetica indica un vasto programma di ricerca interdisciplinare, rivolto allo studio matematico unitario degli organismi viventi e, più in generale, di sistemi, sia naturali che artificiali. La cibernetica nacque durante gli anni della seconda guerra mondiale, su impulso di un gruppo di ricercatori, tra i quali il matematico statunitense Norbert Wiener.

(2) un assioma è una proposizione o un principio che è assunto come vero perché ritenuto evidente o perché fornisce il punto di partenza di un quadro teorico di riferimento.

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

## 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**

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

# LA RUOTA DELLA FORTUNA

L'articolo 63 disp.att.c.c dispone tra l'altro, i creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini.

La suddetta norma era stata inserita appositamente con la legge di riforma 220/2012 al fine di tutelare, rispetto al passato, i condomini in regola con le obbligazioni condominiali.

L'ingegno italico, nei fatti positivamente avvallato in varie sentenze, ci ha messo lo spazio di un mattino per creare un procedimento parallelo per rendere inefficace la norma, chiedendo e ottenendo il pignoramento del conto corrente condominiale, sostenendo che, il condominio è soggetto autonomo con un proprio patrimonio che risponde delle obbligazioni contratte dall'amministratore nell'interesse collettivo e pertanto il pignoramento del saldo di conto corrente da parte del creditore è allora volto a soddisfare in via esecutiva la sola obbligazione per l'intero gravante sull'amministratore e non interferisce col meccanismo del beneficio di escussione ex art.63 co.2 disp.att. c.c., cioè per dire: la norma prevede un procedimento ma, quello non espressamente previsto dalla legge di pignoramento del conto corrente è utilizzabile in parallelo, il condominio è un'entità distinta dai condomini che vi partecipano e di conseguenza le somme di denaro che l'amministratore gestisce sono imputabili a questo soggetto e non ai singoli condomini.

Giunge adesso una recente pronuncia del Tribunale di Teramo, resa in composizione collegiale e alquanto interessante che, delinea un nuovo scenario e, riporta finalmente al punto di partenza quello che era l'intento del legislatore.

Afferma infatti il Tribunale Teramano respingendo una richiesta di pignoramento presso terzi, ovvero del conto corrente condominiale che "la norma contenuta nell'art.63 disp.att. c.c.deve essere interpretata nel senso che, qualora vi sia un condomino moroso, il creditore(qualunque sia la somma per cui va creditore) debba sempre preliminarmente agire nei confronti del condomino moroso, anche nell'ipotesi in cui vi siano somme accreditate sul conto corrente condominiale.

Del resto, se il creditore potesse agire direttamente nei confronti del conto corrente condominiale, senza preliminarmente agire nei confronti dei condomini morosi, risulterebbe svuotata dal di dentro la ratio della norma, il cui obbiettivo è proprio quello di fare in modo che, qualora vi siano condomini morosi, debba essere tutelato ogni cespite patrimoniale riferibile ai condomini in regola con i pagamenti"...gira la ruota, guarda la ruota, alla prossima novità del guazzabuglio...

**Paolo Pisana**  
**Vice Presidente ALAC Genova**

## *Termoidraulica Graffeo*

di Graffeo Angelo

- **RIPARAZIONI - MANUTENZIONI CONDOMINIALI E PRIVATE**
- **DISOSTRUZIONI CON IDROSPURGO E VIDEOISPEZIONI SU PICCOLE TUBAZIONI**

**Via Venezia, 63 R - 16126 Genova • Tel. 010 261 954**  
**idraulicagraffeo@alice.it • Cell. 349 1544 286**



*Risparmio  
energetico*

*Vantaggi fiscali*

*Aumento valore  
immobile*

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

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

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

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

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

#### **Perché scegliere Europam**

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

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

Per maggiori informazioni:



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

**EUROPAM**  
Energia per la vita.

# FLAT TAX... SI O NO?

La contrapposizione tra sostenitori e detrattori della flat tax ha carattere ideologico, prima ancora che politico; entrambi gli schieramenti portano esempi di altri Paesi, dove il sistema impositivo è stato applicato, traendone conclusioni confliggenti. Da una parte, infatti, si sostiene che la flat darebbe una notevole spinta all'economia e porterebbe tutti, anche chi attualmente evade, a pagare le tasse, dall'altra si sostiene che in molti Paesi, al contrario, l'economia non ha avuto incremento positivo ma che si è, invece, allargata la forbice tra ricchi e poveri.

Invero, l'economia è un fatto umano e, come tale, segue matematiche non lineari, per cui è praticamente impossibile giungere a conclusioni valide prendendo ad esempio Paesi che presentano presupposti diversi e, in ogni caso, molti elementi, anche in situazioni analoghe, sfuggono e, pur trattandosi di questioni marginali, in un'architettura non lineare, possono determinare conseguenze del tutto imprevedibili.

La flat tax, come è noto, è un'imposizione diretta sui redditi ad aliquota fissa; ciò significa che, a prescindere dai redditi, la percentuale applicata è sempre la stessa; la Costituzione, peraltro, dispone che il sistema impositivo debba basarsi su un principio di progressività; ciò significa che maggiore è la capacità contributiva (di fatto i redditi) maggiore è l'aliquota applicata; tale questione potrebbe determinare già l'illegittimità costituzionale di un'aliquota impositiva unica.

Ci sono, però, due questioni da tenere in considerazione; la prima riguarda la concreta attuazione del principio di progressività. Il principio di progressività imposto dalla Costituzione persegue finalità solidaristiche, e ciò nel senso che chi presenta maggiore capacità contributiva sia tenuto a contribuire in misura maggiore, onde consentire a chi ha meno redditi una vita dignitosa; in realtà, il principio progressivo è stato attuato in maniera punitiva, non tanto nei confronti del "ricco", ma nei confronti di chi intenda arricchirsi o meglio "affrancarsi dalla povertà".

Se esaminiamo gli scaglioni di reddito, la percentuale aumenta già sui redditi dai quindicimila euro (effettivamente bassi), per fermarsi all'aliquota massima del quarantatré per cento per le entrate superiori ai settantacinquemila euro (cifra tutt'altro che "da ricchi") per cui chi ha un reddito sopra il milione si vede applicare le stesse aliquote di chi ricava ottantamila euro; appare chiaro che si colpisce non tanto l'abbiente, quanto il medio che cerchi di migliorare la sua posizione reddituale. La seconda questione riguarda l'imposizione implicita o, meglio, occulta; chi, infatti, ha redditi bassi, non ha praticamente costi sui servizi, anzi, riceve dei contributi per le spese della vita quotidiana; chi ha redditi medi o medio alti, inve-

ce, si paga quasi tutti i servizi essenziali; per fare un esempio, già pagando su un'aliquota alta le imposte dirette sui redditi (e, quindi, anche le tasse sulla scuola) il medio dovrà pagarsi anche le tasse universitarie per i figli (in media circa tremila euro l'anno l'uno) per cui la conclusione è che non conviene darsi troppo a lavorare ed a produrre che tanto, alla fine, ne rimarranno in tasca meno che a chi ha prodotto poco o niente.

La ragione di ciò è storico-politico-sociale; a differenza, infatti, da quanto avvenga negli altri Paesi, da noi non esiste una sinistra "storica democratica" (come i laburisti, i socialdemocratici o i democratici negli U.S.A.) in quanto da noi la sinistra è una trasformazione, per lo più di facciata, di movimenti di origine marxista, che vedevano nella "lotta di classe" buona parte del bagaglio ideologico; tale caratteristica non è venuta meno una volta al governo per cui, anziché tendere ad eliminare le disuguaglianze sociali con aiuti concreti ai migliori, attuando il cd "ascensore sociale" hanno perseguito l'egualitarismo conservando la "lotta di classe" nei confronti di coloro che intendevano "tradire" il proletariato dal quale provenivano.

Tale attuazione del sistema impositivo progressivo implica un disincentivo allo sviluppo, all'investimento e incoraggia l'evasione fiscale.

La conclusione, pertanto, potrebbe essere che, nel nostro Paese, la flat sarebbe utile; si deve, peraltro, fare in conti con la cittadinanza, che comprende una gran quantità di furbastris e fannulloni, per cui non è escluso che una flat non ponga fine all'evasione, né incrementi lo sviluppo ma si traduca, al contrario, in un insostenibile calo delle entrate; se i cittadini hanno accettato per anni un sistema impositivo iniquo, che colpisce i più volenterosi, un motivo c'è.

Un'ultima parola va spesa per la flat in vigore oggi; in realtà non si tratta di una flat tax, quanto di un'estensione di regimi già esistenti, sulla cui utilità nutro forti dubbi; intanto, si rischia di disincentivare gli investimenti, in quanto le spese non sono, di fatto, detraibili; poi c'è da considerare che i più tanti tenteranno di "tirare i remi in barca" e dedicare al "nero" le entrate in surplus, con le evidenti conseguenze sul bilancio pubblico, insomma...un altro pasticcio all'italiana.

**Paolo Gatto**  
Presidente ALAC

## 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



# TASSE SULLA CASA: NUOVO GIRO DI VALZER

Ennesima puntata della stanca telenovela che ha per protagonista la casa degli italiani ed il tentativo, spesso riuscito, di farne un bancomat per le esigenze di cassa del governo di turno.

E' infatti all'esame della Commissione Finanze della Camera il DDL (Disegno di legge) numero 1429 che ha per nobile scopo quello di accorpate le due imposte sulla casa attualmente esistenti ovvero IMU (imposta municipale propria) e TASI (tributo sui servizi indivisibili).

La genesi dell'IMU e della TASI ricorda la legislazione d'emergenza che segue un caso di calamità (ricordate il titolo del Sole24Ore del 10 novembre 2011, il famoso "FATE PRE-STO"?), per cui sarebbe opportuno ricondurre alla normalità il ginepraio di delibere comunali da cui siamo stati infestati in questi anni ed anche l'assurda pressione fiscale sulle nostre case.

Con la creazione dell'IMU fu infatti introdotto un coefficiente moltiplicatore dei valori catastali che aveva l'unico scopo di aumentare enormemente la base imponibile a cui applicare

le aliquote IMU per ottenere altrettanto enorme aumento del gettito fiscale, intento pienamente raggiunto perché si passò da un gettito di 9 miliardi di euro (2011) ad uno di 21 miliardi (2017).

Ora il tentativo di riforma appare troppo timido, seppur ottenga il benefico effetto di abolire la TASI (e le migliaia di delibere comunali collegate), in quanto manca una volontà di uscire dalla legislazione di emergenza con l'unico provvedimento di riforma che varrebbe la pena adottare ovvero il ritorno ai moltiplicatori ICI (Imposta comunale sugli immobili) e quindi ad una pressione fiscale che ridia fiato ad un settore immobiliare che da quel 2011 non cessa di patire una crisi profonda di cui non si vede la fine.

**Marco Spera**  
Segretario ALAC Genova

**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](http://www.ecoambientegenova.it)

# L'ALTRA FACCIA DELLA CRISI



Da un po' di tempo a questa parte abbiamo parlato di questa famigerata crisi immobiliare e l'abbiamo analizzata in tutte le sue più dettagliate sfaccettature. Ma c'è una crisi altrettanto importante, una crisi della quale poco si discute e che scontatamente colleghiamo a quella "delle case" ed è la crisi commerciale. Gli immobili commerciali che fino a qualche anno fa ospitavano fior di negozi in auge e molto ben avviati oggi risentono di due enormi problematiche. La prima è da riferirsi alla contrazione di valore che hanno subito e la seconda alla crisi che indirettamente soffrono a causa del lavoro sempre meno remunerativo dei loro negozianti. Fino ad una trentina di anni fa il commerciante era colui che si arricchiva, era colui che oltre a ricavare dal proprio commercio fior di guadagni riusciva magari ad investire in un qualche immobile da abitare per sé, per i figli, oppure da mettere a reddito. Oggi invece il commerciante è colui che fa fatica ad arrivare a fine mese, fa fatica a pagare tutte le tasse che purtroppo deve e soprattutto fa fatica a tenere aperto il proprio esercizio.

Ho sentito nostri associati proprietari di immobili commerciali riferirmi di aver ricevuto espressa richiesta dai loro conduttori di poter ridimensionare gli affitti già da tempo pattuiti e poter consentire loro di continuare a pagarli. Altri invece hanno visto chiudere le attività all'interno dei loro immobili ed ad oggi non hanno ancora trovato degne sostituzioni. Il commercio purtroppo è in asfissia e ci sono sempre meno persone disposte a rischiare di intraprenderlo.

Ad alcuni proprietari ho consigliato di verificare la possibilità di convertire il proprio immobile commerciale in box o garage in modo tale da poter rendere appetibile un'eventuale proposta di vendita o di locazione. Peraltro la casa in quanto abitazione è comunque e rimane un'esigenza primaria che, nonostante la crisi, il ribasso del suo valore, gli inquilini

sempre meno referenziati e le tasse, è necessaria per tutti. Così non è per gli immobili commerciali che oltre ad essere abbandonati da avviamenti pluriennali ed a non risultare più interessanti per reddito, restano maggiormente tassati e gravosi per i loro proprietari. A differenza degli appartamenti una locazione commerciale fino a pochi mesi fa non godeva neppure dell'agevolazione fiscale di cedolare secca. Per fortuna le situazioni sono un tantino cambiate ma unicamente per i "nuovi commercianti" ed i nuovi conduttori d'immobili commerciali in genere. Mi spiego meglio. Innanzitutto il regime fiscale di cedolare secca è al 21% di tassazione. Il proprietario dev'essere persona fisica, l'immobile non deve misurare oltre i 600 mq e deve necessariamente essere accatastato come C1. Il conduttore dal 1° gennaio 2019 come da regolare contratto non deve già essere od essere stato conduttore dell'immobile oggetto di contratto ma "persona nuova". Tutto ciò purtroppo penalizza chi, già conduttore dei locali commerciali, non ha potuto usufruire dell'agevolazione perchè estromesso. Per tutti gli altri invece, la novità può sicuramente incentivare ed avvantaggiare una qualsivoglia impresa. Sarebbe importante però che il nostro sistema desse un aiuto a chi comunque in un qualche modo sta cercando di costruirsi un lavoro, di crearsi un futuro e a chi, in questo momento, se un lavoro non ce l'ha lo inventa. Non dimentichiamoci che sono soprattutto i piccoli ed i medi imprenditori che oggi stanno mantenendo e sostenendo il nostro paese....

**Milena Albani**  
 Agente immobiliare  
 Dirigente GECCN

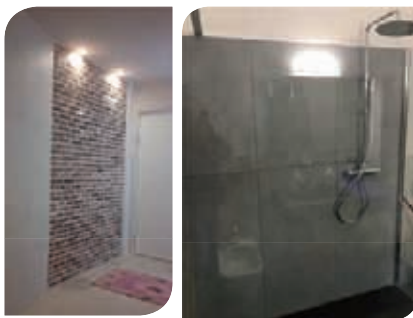
## CORIMP

IMPERMEABILIZZAZIONI E OPERE EDILI GENOVA

### MANUTENZIONI CONDOMINIALI INTERNE ED ESTERNE



Impermeabilizzazione e rifacimento Tetti e Terrazze



Ristrutturazioni Complete Chiavi in Mano di Appartamenti ed Uffici compreso Impiantistica Elettrica ed Idraulica.



Esecuzione Lavori con mano d'opera Specializzata e grande attenzione alle Finiture sempre Accurate.



# Progetto Condominio

Broker - Consulenze - Servizi - Business  
Partner per amministratori condominiali

• Convenienza • Affidabilità • Sicurezza

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

In collaborazione con

## ITALIANA spedizioni



**M.E.G.A. Antincendio S.a.s.**  
MANUTENZIONE E VENDITA MEZZI  
E SISTEMI ANTINCENDIO  
Via Palestro 25, 1 10133 GENOVA  
Tel.: 010 2362106 - Cell. 377 23 58 874  
E-mail: [info@mega-antincendio.it](mailto:info@mega-antincendio.it)



**Enel Energia**

L'ENERGIA CHE TI ASCOLTA.



Gestione Rischi:  
**Tecnici, Ambientali e Umani**

- Formazione
- Sicurezza
- Certificazioni
- Certificazioni di parte terza

**Ticino**  
società di servizi s.r.l.

**UNOSERVICE**  
Consulenze Tecniche

**Roberto Barbieri**  
Responsabile Tecnico

ASSEMBLARI  
MONTACRANIO  
ELEVATORI  
MONTASCALE

**cpm**

Certificazioni  
Laboratori Prove Misure  
Ispezioni Tecniche  
Controllo Costruzioni  
Formazione



### TRASPORTI PERICOLOSI

- Iscrizione all'Albo Autotrasportatori di cose per conto di Terzi-n. GET3409889M
- Iscrizione all'Albo Nazionale Gestori Ambientali n. GE01002/O
  - Trasporto e smaltimento di tutti i tipi di rifiuti compresi quelli speciali e pericolosi
  - Servizio di micro/macro raccolta di rifiuti sanitari a rischio infettivo

### BONIFICA AMIANTO E EDILIZIA

- Albo Nazionale Gestori Ambientali Cat. 10 A-B n° Ge 12746
- Costruzioni e Ristrutturazioni di Interni
- Opere di Restauro e risanamento conservativo
- Bonifica materiali Contendenti Amianto a matrice "compatta e friabile" e siti inquinati
- Prelievi ed analisi su campioni di materiale, acqua e aria
- Sanificazione impianti Aria-Acqua



### PROGETTAZIONE

- Progettazione e Design
- Pratiche Edilizie e Catastali
- Consulenti per la sicurezza - Rssp - Csp - Cse
- Certificati Antincendio - Progetto e Certificazione
- Rilievi topografici • Certificazioni Energetiche
- Termoregolazione e contabilizzazione del calore
- Termografie (operatori qualificati 2° livello)



segui su:



### STUDIO IMMOBILIARE

- Compravendita
- Locazioni
- Gestione patrimonio immobili
- Estimo



### SERVIZI CONDOMINIALI E AZIENDALI

- Censimento Amianto
- Derattizzazioni e Disinfestazioni
- Pulizie Condominiali e Industriali
- Analisi acque
- Lettura contatori
- Haccp - Igiene degli alimenti



# RESPONSABILITÀ DEL CONDOMINIO PER INFILTRAZIONI DALLA COPERTURA

La Corte di Cassazione con sentenza n. 16625 del 20/06/2019 è intervenuta nuovamente sulla responsabilità del condominio in occasione di infiltrazioni dalla copertura di un edificio chiarendo alcuni aspetti circa l'effettiva responsabilità della compagine condominiale.

Nel caso specifico la vertenza ha riguardato un immobile di proprietà di una Società, dichiarato come parte di un complesso condominiale poiché posto in aderenza al condominio convenuto, che ha subito infiltrazioni provenienti dal terrazzo causate dal deterioramento della guaina impermeabilizzante ed aggravatesi a causa dello scarico sulla stessa copertura di una serie di tubature abusive provenienti da edifici confinanti.

Nell'espletato accertamento tecnico preventivo, richiesto dalla società attrice, le cause delle infiltrazioni vennero individuate dal CTU nell'inidoneo impianto di raccolta delle acque, nello sversamento a cielo aperto delle tubazioni presenti sul terrazzo, nella presenza di piccole lesioni nello stato di impermeabilizzazione originate dalla non perfetta sigillatura dei sormonti, nonché nella eventuale mancata verifica dello stato di conservazione delle pluviali discendenti poste a servizio del terrazzo stesso. Il CTU in sede di relazione di chiarimenti indicò altresì la rilevanza causale delle tubazioni abusive che scaricavano sul terrazzo, tutte provenienti da proprietà private.

Il Tribunale di Napoli, con sentenza del 10 giugno 2011, accolse parzialmente la domanda della società attrice, condannando il Condominio al pagamento della somma complessiva di Euro 10.500,00, oltre interessi.

La Corte d'Appello di Napoli, su ricorso del condominio, negò la proprietà condominiale del terrazzo in questione, in quanto sovrastante unicamente il piano terreno di esclusiva proprietà delle società, costituendo di fatto un corpo di fabbrica adiacente a quello propriamente condominiale sebbene tale questione non fosse oggetto della vertenza. Inoltre escluse ogni responsabilità del Condominio per la mancata manutenzione del terrazzo e per quella dei pluviali a servizio dello stesso, in quanto di proprietà esclusiva del proprietario di questo, nonché per l'omessa vigilanza nei confronti dei condomini che avrebbero realizzato le tubature abusive, sversando acque sul terrazzo stesso.

La Società ha perciò proposto ricorso in Cassazione contro la sentenza della Corte d'Appello ma quest'ultima ha negato la responsabilità del Condominio su tali orientamenti giurisprudenziali:

- la responsabilità concorrente del condominio con il proprietario o

utente esclusivo di un lastrico solare o di una terrazza a livello, per i danni da infiltrazione nell'immobile sottostante, in base ai criteri di cui all'art. 1126 c.c., suppone che il lastrico o la terrazza – indipendentemente dalla sua proprietà o dal suo uso esclusivo -, per i suoi connotati strutturali e funzionali, svolga funzione di copertura del fabbricato, ovvero di più unità immobiliari appartenenti in proprietà esclusiva a diversi proprietari. Nel caso specifico è stato accertato che l'immobile e la terrazza sono in proprietà esclusiva della Società e costituiscono un corpo autonomo rispetto all'edificio condominiale (a prescindere dalla questione della sua estraneità alla "presunzione" di condominialità, su cui si sofferma la Corte d'Appello di Napoli e che è invece irrilevante ai fini dell'art. 1126 c.c.), l'estraneità del Condominio discende dal difetto della funzione di copertura e protezione dell'edificio composto da più unità immobiliari in proprietà esclusiva a diversi soggetti, che costituisce la ratio del criterio di imputazione dell'art. 1126 c.c.. Pari considerazioni sono valide per l'inadeguatezza dei pluviali della stessa copertura che, per obiettive caratteristiche strutturali servono in modo esclusivo all'uso o al godimento di quella parte dell'immobile, il che fa venir meno il presupposto per il riconoscimento di un obbligo di curarne la manutenzione in capo agli altri condomini.

- anche la responsabilità circa l'omessa vigilanza nei confronti dei condomini che avrebbero realizzato le tubature abusive sversando quindi acque reflue e pluviali sul terrazzo in questione (così aggravando le condizioni della copertura e la capacità di smaltimento delle pluviali) è risultata inesistente, in primo luogo, poichè non è stato provato quali tubature, individuate come abusive, provenissero da parti condominiali; in secondo luogo, alcun obbligo di prevenzione e di vigilanza è previsto in capo al Condominio nei confronti di fatti illeciti commessi dai singoli Condomini e che non interessino beni condominiali; tanto meno tale responsabilità appare riconducibile al paradigma dell'art. 2051 c.c. che postula, per la sua applicabilità, l'esistenza di un rapporto di custodia tra la res e il responsabile...". In quest'ultimo caso la Società avrebbe dovuto agire individualmente nei confronti dei singoli proprietari-possessori delle tubature abusive per ottenerne la rimozione.

**Arch. Luca Spera**  
Docente tecnico A.L.A.C.



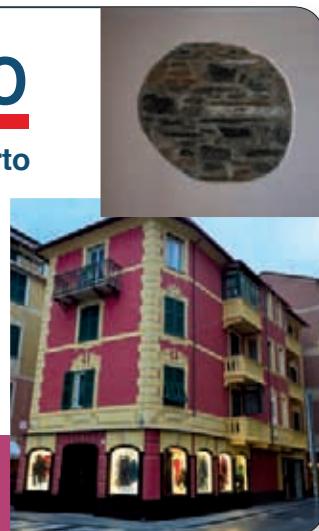
## EDIL MONTECALVO

di Montecalvo Alberto

**Artigiano Edile**

**Cell. 339 2734172  
347 2723623**

**LAVORI INTERNI ED ESTERNI**



Via G. Puccini, 19/3 - 16154 Genova Sestri P. • [albertomontecalvo66@gmail.com](mailto:albertomontecalvo66@gmail.com)




**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](http://www.elevatorinormac.it)  
[info@elevatorinormac.it](mailto:info@elevatorinormac.it)



operiamo da anni nel campo delle sanificazioni e bonifiche ambientali

Via Sardorella, 79 Rosso  
16162 GENOVA (GE)  
[info@serimbonifiche.it](mailto:info@serimbonifiche.it)  
Telefono 010 720002  
Cellulare 335.695.9116  
[www.serimbonifiche.it](http://www.serimbonifiche.it)



**DISINFESTAZIONE**



**DERATTIZZAZIONE**



**DISINFEZIONE**



**ALLONTANAMENTO  
VOLATILI**

mettiamo a disposizione armi di tutti i calibri: dagli erogatori d'esca, alle apparecchiature ad ultrasuoni alla propria esperienza.



**PROTEGGI LA TUA CASA  
E I TUOI BAMBINI**  
Serim opera nel settore  
delle sanificazioni



**ENTI PUBBLICI**  
Serim si occupa di interventi di  
emergenza ma anche  
di prevenzione



**PROTEGGI LA TUA ATTIVITÀ**  
Grazie a personale specializzato  
effettuiamo interventi mirati

**Contattaci per preventivi e sopralluoghi gratuiti!**

# I NUOVI ISA: FINALITÀ E CRITICITÀ

Con la pubblicazione della circolare 17/E del 2 agosto 2019 abbiamo finalmente avuto i primi chiarimenti sullo strumento di compliance che ha sostituito i famigerati studi di settore ovvero gli ISA (indici sintetici di affidabilità).

Dall'analisi della circolare emergono le finalità dello strumento ovvero l'emersione spontanea di basi imponibili, la stimolazione dell'adempimento verso gli obblighi tributari ed il rafforzamento della collaborazione tra la Pubblica Amministrazione ed i contribuenti. Questo nuovo spirito di collaborazione dovrebbe essere esaltato da forme di comunicazione preventiva rispetto alle scadenze fiscali finalizzate, tra l'altro, a facilitare il corretto adempimento degli obblighi fiscali da parte dei contribuenti, fornendo loro, già in una fase precedente alla scadenza dei relativi termini, elementi conoscitivi e di supporto.

Sempre dalla circolare emerge un lodevole sforzo di correggere il principale difetto degli studi di settore ovvero l'automatismo di accertamento basato sulle risultanze di NON congruità per cui spesso ci si trovava a difendersi dalle conclusioni di un algoritmo che, per quanto avanzato, non poteva e non può rappresentare correttamente la redditività di qualsiasi attività economica. Con gli ISA invece la pagella, ovvero il voto assegnato, sarà considerato elemento idoneo a sottoporre a controllo/accertamento la posizione del contribuente sulla base però, non di automatismi, ma dell'inserimento del contribuente in una lista di posizioni più o meno rischiose rispetto al rischio di evasione con riferimento al voto conseguito dall'elaborazione degli ISA. Peraltro, se dall'elaborazione degli ISA risultasse un voto compreso tra 8 e 10 ci sarebbe un regime premiale che consentirebbe per esempio di beneficiare "dell'esonerazione dall'apposizione del visto di conformità per la compensazione di crediti per un importo non superiore a 50.000 euro annui relativamente all'imposta sul valore aggiunto e per un importo non superiore a 20.000 euro annui relativamente alle imposte dirette e

all'imposta regionale sulle attività produttive" oppure ancora accedere al beneficio "dell'anticipazione di almeno un anno, con graduazione in funzione del livello di affidabilità, dei termini di decadenza per l'attività di accertamento"

C'è da rilevare però che, nel lodevole intento di eliminare alcune criticità degli studi di settore che avevano ormai condotto, dopo vent'anni di giurisprudenza, ad una sostanziale inutilità degli stessi, lo strumento degli ISA presenta alcuni difetti non da poco ovvero, come evidenziato da alcune elaborazioni della stampa specializzata, (si veda per tutti "Il Sole 24 Ore" del 12 agosto 2019, articolo intitolato "Il debole premio del fisco ai contribuenti onesti" a firma di Salvatore Padula) un regime premiale debole e instabile posto che un semplice controllo ove risultasse modificato il voto ISA da 8 a 7,5 condurrebbe a conseguenze disastrose per colui che avesse legittimamente ritenuto di poter usufruire delle premialità connesse.

Alcune simulazioni condotte dalla stampa specializzata hanno poi evidenziato, per i professionisti, delle criticità rilevanti per cui un contribuente congruo e coerente agli studi di settore si ritrova a conseguire un voto ISA pari ad 1 sulla base di semplici anomalie sulla tariffazione di alcune prestazioni professionali. Insomma siamo passati da uno strumento come gli studi di settore con criticità insostenibili ad un altro che promette di ripercorrere i passi del precedente, certo ci potranno essere revisioni e miglioramenti che riusciranno ad ottimizzarlo e ridurre i difetti congeniti ma rimane sempre il principale difetto: nessun algoritmo, per quanto raffinato, è in grado di giudicare la complessità dell'attività economica condotta da un essere umano.

**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



CI PONIAMO COME PROFESSIONISTI CHE ASSISTONO,  
TRASFERENDO AL MERCATO ASSICURATIVO  
I RISCHI CHE S'INCONTRANO NELLA PROPRIA ATTIVITÀ

ATTIVITÀ FINALIZZATA ALLA RICERCA DELLE MIGLIORI SOLUZIONI  
ASSICURATIVE NELL'ATTIVITÀ DELL'AMMINISTRATORE CONDOMINIALE



## 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

# “ BAMBINI ”

## abbigliamento per neonati e bambini fino ai 12 anni

Genova - Salita Santa Caterina, 39 r - tel. 010.5958354



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

Sede: Via S.B. del Fossato, 30R - 16149 Genova  
Uffici: Via G.B. Sasso 10/27 - 16151 Genova  
Email: ufftec@ascensoripozzan.com  
Tel. 010 41 53 79 • Cell. 335 609 48 40



## CASA AMARA. L'ANDAMENTO DELLE ASTE GIUDIZIARIE E I DATI SUI DEBITI INCAGLIATI CONFERMANO CHE IL SETTORE IMMOBILIARE SOFFRE PIÙ DEGLI ALTRI A CAUSA DELLA PRESSIONE FISCALE

I debiti incagliati del sistema italiano, nonostante i numerosi interventi degli ultimi anni costati alla collettività cifre enormi che hanno eroso la capacità del governo di intervenire in favore della fasce più deboli della popolazione, ammontano ancora al 13 % del Prodotto interno lordo, una cifra immensa, che corrisponde a 266 miliardi euro distribuiti tra famiglie e imprese.

Il dato più allarmante che emerge è quello che individua nel mattone la causa preponderante per i debiti in sofferenza e per le famiglie indica nella casa il fattore principale per la loro crisi finanziaria con il mancato pagamento delle rate del mutuo (il 48 % dei debiti non pagati da privati è riconducibile ad un mutuo immobiliare) e per le imprese gli impegni economici legati all'acquisto di capannoni ed immobili destinati all'attività produttiva.

Nel paese europeo con il più alto numero di proprietari di case che raggiunge il 70 %, contro un 50 % della Germania ed un 55 % della Svezia, dove l'investimento immobiliare è sempre stato considerato la scelta più opportuna e prudente, e forse nel lungo periodo il migliore ed il più sicuro, è inaccettabile che le politiche fiscali portate avanti dagli esecutivi che hanno governato negli ultimi dieci anni abbiamo determinato una situazione per cui tante famiglie che traevano la loro tranquillità economica dalla proprietà immobiliare, acquistata con grandi sacrifici ed attenzione, si trovino ora gravati da un peso insostenibile che le ha rese più povere ed insicure con il risultato di avere contribuito a ridurre la loro capacità di spesa innescando ed aggravando la crisi economica con un'inflazione che conseguentemente non è mai neppure riuscita ad avvicinarsi all'obiettivo prefissato dalla Bce del 2 %.

L'altro dato che emerge in tutta la sua drammaticità è che la Liguria è la regione dove è più difficile per le famiglie pagare le rate del mutuo, seguita da Sardegna, Umbria e Campania, e dove i beni pignorati dai creditori e venduti nelle aste giudiziarie, a cui spesso non si presenta nessuno, vengono allocati ai valori medi più bassi rispetto alle quotazioni di mercato. Il tempo delle parole è finito ed è necessario che le autorità locali (Comune, Città metropolitana e Regione) si attivino affinché vengano messi in campo urgentemente tutti quegli strumenti fiscali e tecnici per permettere a tutti i proprietari di immobili di uscire dalla crisi in cui sono piombati senza dimenticare che ogni proprietario di casa, che perde il suo bene all'asta perchè impossibilitato a reggere l'impatto fiscale che grava sul mattone, non rappresenta per la collettività la soluzione di un problema ma il suo aggravamento.

La casa non deve essere un "Bancomat" ma una fonte di sicurezza e se si dimentica questo principio si mettono le basi per grandi disastri economici e sociali

**Virgilio Cimaschi**  
Presidente GECN

Associazione Proprietari Case



# 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 2019

# 40 € annui

Sedi territoriali

Voltri/Mele - Prà - Valpolcevera - Cornigliano - Sampierdarena - San Martino

# via Assarotti, 29/2

tel. 010 561113 email: [info@gecn.it](mailto:info@gecn.it)