



**ASSOCIAZIONE
PROPRIETARI
DI CASE
GENOVA CASA NOSTRA**

**ASSOCIAZIONE
LIBERI
AMMINISTRATORI
CONDOMINIALI**



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



ALAC
ATTIVA

**MARZO
2023**



ALAC Attiva - marzo 2023
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 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

Fantozzi, l'amministratore di condominio	pag. 3
Case al verde	pag. 5
Lettere da uno sconosciuto (...ma non troppo!)	pag. 6
Il sistema delle detrazioni fiscali	pag. 7
Multiutility, come fare e il Comune cosa fa?	pag. 9
Vita da condominio	pag. 12
La tecnologia per vivere (un po') meglio il nostro lavoro ...	pag. 14
Accesso all'area verde comune	pag. 17
La direttiva sulla classe energetica	pag. 20



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

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

CONSULENZE GRATUITE su appuntamento

CALENDARIO 2023

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

FANTOZZI, L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO ED IL SISIFO FELICE DI CAMUS

In molti sostengono di invidiare Fantozzi; aveva un posto fisso a tempo indeterminato ed una casa in proprietà e questo gli aveva permesso di farsi una famiglia e di condurre una vita, per lo più, tranquilla e decorosa; poteva contare su benefici, oggi, tutt'altro che scontati.

In realtà il personaggio nasce nel 1971 in un momento in cui la società civile, fondata sul capitalismo e, soprattutto, sul consumismo, iniziava ad evidenziare le sue contraddizioni; un sistema fondato sulla gerarchizzazione, sui privilegi, connotato da una diffusa corruzione. Da lì a due anni la crisi petrolifera avrebbe dimostrato la fragilità del nostro boom economico e del nostro sogno americano, iniziando una caduta che ancora non solo non si è fermata ma, a tratti più o meno frequenti, continua a fare sprofondare la nostra società.

Fantozzi, per chi ne ha studiato la psicologia, o meglio, la filosofia¹, rappresenta l'italiano medio, che era lo stesso che andava a vedere i suoi film per esorcizzare l'inconscia (o fin troppo consapevole) analogia della sua vita con quella del personaggio ed al fine di prenderne le distanze o di ripromettersi, illudendosi, di non ripeterne le azioni.

Fantozzi descrive la società del tempo; il lavoratore alienato, oppresso ed umiliato dai superiori e dai colleghi, in un sistema fortemente gerarchizzato dove il pesce più grande mangia il pesce più piccolo, ma dove il protagonista è, pur sempre, felice, ancorché sia consapevole che i suoi rari momenti di lucida ribellione non lo sollevano da quel peso, in quanto non può e non vuole rinunciare a quella società consumistica; viene equiparato al Sisifo di Camus, felice di portare il masso fino in cima per poi vederlo rotolare a valle e riportarlo ancora una volta alla vetta.

Nei film di Fantozzi non esiste l'amministratore di condominio; l'unica scena "condominiale" vede una riunione trasformarsi immediatamente in una rissa, ma l'amministratore non c'è; la sua presenza torva e minacciosa non incombe come avverrebbe oggi.

Il motivo di questa assenza è che l'amministratore di condominio, a quel tempo, faceva parte di un terzo settore ancora agli albori; quel terzo settore di pochi professionisti fortunati che si sottraevano alla società gerarchizzata del "borghese e dell'operaio del nostro mondo diviso in due", come riproduceva la sigla di una trasmissione degli anni '70. Faceva parte di quella piccola borghesia che sarebbe stata, in seguito, aggredita proprio da quella "congiura" padrone-operaio che l'avrebbe messa all'indice quale colpevole dell'evasione e, quindi, di tutti i problemi e l'avrebbe condannata alla miseria.

Quel terziario piccolo borghese iniziava a crescere allora, ma la sua crescita non è stata una crescita sana, dovuta allo sviluppo industriale ed al conseguente sviluppo di nuove professionalità, ma è stata una crescita indotta proprio dalla fuoriuscita dalla grande industria; i figli dei Fantozzi il posto fisso non lo avrebbero più avuto, ma non si potevano incolpare gli industriali (ormai in combutta con le confederazioni) ma proprio quello stesso ceto medio professionale al quale i figli di Fantozzi erano stati costretti ad appartenere (come ora si dà la colpa ai troppi avvocati per i guai della giustizia). Ed è allora che troviamo, nella cinematografia più prossima, il medico cinico e disonesto, l'avvocato corrotto ed infedele e l'amministratore di condominio manegione e ladro.

Oggi la società si è trasformata; la ricchezza si concentra nelle mani di pochi ed è globalizzata; andiamo verso la negazione di quei diritti che pensavamo di aver conquistato in maniera definitiva.

Diciamolo chiaro, il nostro sogno era americano proprio perché erano gli americani a finanziarlo, per evitare una Jugoslavia nel Mediterraneo che avrebbe comportato conseguenze inimmaginabili a livello mondiale; ma gli americani ci compravano con i diritti e, come ho avuto modo di esprimere in occasione dell'assemblea nazionale, i diritti esistono solo nel nostro sistema geopolitico occidentale.

Il diritto assoluto moderno nasce in virtù delle grandi religioni monoteistiche occidentali 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.

I diritti, da noi, trovano le radici nel medio evo, nei monasteri, dove si studiava teologia e filosofia, insieme al diritto e dove sono nate le prime categorie che, in seguito, saranno prerogativa del cartesianesimo e, con la rivoluzione francese, diventeranno la base delle nostre civiltà contemporanee.

Diverso è il taoismo dove l'universo è unico e ciclico e, di conseguenza, razionale e perfetto e non vi è, fondamentalmente, differenza tra mondo fisico e mondo metafisico; tale interpretazione del mondo può portare ad una sorta di "fatalismo" politico, sociale ed economico, con le conseguenti ingiustizie e disuguaglianze.

Ma con l'economia globale i nostri diritti non significano più niente proprio perché altrove non sanno neppure cosa siano; possono averli scopi per convenienza, ma non ne hanno una reale consapevolezza; l'America ci comprava dispensando posti di lavoro, salute pubblica, pensioni, perché voleva affermare il suo modello fondato proprio sui diritti; oggi chi vuole raggiungere dei risultati non ha bisogno di compiacere i cittadini, gli basta corrompere chi governa e se qualcuno mi dà del complottista è perché questo non avviene, come immaginavamo con dietrologia paranoica, attraverso canali segreti e commercio di influenze occulte ma, a quanto pare, con sacchi di soldi in contanti.

Tornando al Sisifo felice di Camus, l'immagine del mito a me richiama una storia che veniva tramandata nella mia famiglia; raccontavano che, parecchie generazioni addietro, quando i miei avi in Piemonte si erano costruiti la casa (ancora oggi appartenente alla mia famiglia) trasportavano, da valle, le pietre con il carro trainato dai buoi; una volta la sponda si era rotta e le pietre erano rotolate di nuovo sulla riva del torrente; non penso fossero molto felici, lo sarebbero stati di più ai giorni di Fantozzi, o ai nostri.

Se è vero, pertanto, che la società consumistica è piena di difetti e contraddizioni, bisogna riconoscere che è stata la nostra epoca migliore e se oggi ci dicono che dobbiamo condividere i nostri diritti con gli altri, visto che gli "altri" non sanno neppure cosa siano, significa che dovremo tout court rinunciare ai nostri; diciamolo chiaro, non è che mi importi un baffo che il mio vicino di casa abbia la macchina più bella della mia, quello che interessa a me ed alla maggior parte dei cittadini è che, su cento bambini che nascono (e che nascano!), cento raggiungano l'età adulta; e qui mi ritorna in mente mio nonno, proprio in quella casa in Piemonte, il cui fratello maggiore (che non aveva mai conosciuto e del quale aveva ereditato il nome) era morto di polmonite nella culla; e diciamo anche che rinunciare ai diritti, per tornare a quei tempi, farebbe incappare anche il più felice Sisifo di Camus.

1. S. Scrima-Filosofia di Fantozzi-Ed. Il Melangolo.



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. 



CASE AL VERDE

Il 9 febbraio verrà sottoposta al voto la direttiva Europea sulle Case Green che impone un efficientamento energetico degli edifici; in particolare, la stessa prevede che la classe energetica degli immobili debba passare alla classe E entro il 2030 e alla classe D entro il 2033, con l'obiettivo di arrivare gradualmente alle 0 emissioni entro il 2050, con poche eccezioni tra cui palazzi di interesse storico e case vacanze.

Se il piano può sembrare fattibile nel nord dell'Europa, non sembra invece realizzabile in un paese come l'Italia, in cui la maggior parte degli edifici, circa il 74% secondo ANCE, sono stati costruiti prima che entrassero in vigore le normative sul risparmio energetico e la sicurezza sismica del 1976; bisogna quindi considerare che, siccome gran parte degli immobili si trova ora in classe G o F, questi necessiterebbero di importanti opere di riaménagemento, che Milano Finanza stima complessivamente per 1.400 miliardi di euro.

Pensare che una tale somma possa essere scaricata sulle spalle delle famiglie è impensabile, ma lo stesso Stato faticherebbe a distribuire incentivi, come già testimoniato dalla riduzione delle aliquote dei diversi bonus edilizi, primo fra tutti l'Ecobonus 110% che aveva come suo obiettivo proprio l'efficientamento energetico. Sotto questo aspetto, comunque, l'Europa propone di usare parte del Fondo per il Clima e del Recovery Fund per aiutare le famiglie a sostenere le spese ingenti.

In caso di mancato adeguamento scatterebbero delle sanzioni, che al momento non sono ancora state definite: non è chiaro se tra queste rientreranno vincoli alla commercialità, ma si ipotizza che la decisione spetterà ai singoli stati.

Le sanzioni però non sono l'unica conseguenza temibile da chi decida di non spendere le migliaia di euro necessarie a un intervento di riaménagemento: l'edificio non adeguato

perderà infatti valore, con danno economico significativo per il proprietario, e la sussistenza della situazione su larga scala potrebbe causare una svalutazione generalizzata del patrimonio edilizio, con un rischio di credito per le banche che hanno gli immobili quali principali garanzie.

A livello macroeconomico, invece, essendo l'intervallo di tempo disponibile per richiedere questi interventi relativamente ristretto, è probabile che una crescita ripida e improvvisa della domanda degli stessi causi un aumento dei prezzi, anche per scarsità di materiale e manodopera.

In conclusione, la Direttiva Europea sulle Case Green non è certamente stata pensata a misura del nostro Paese e le conseguenze potrebbero avere effetti incisivi e dannosi sull'economia Italiana; nei prossimi 6 mesi, lasso di tempo in cui dovrà necessariamente essere approvata la direttiva, saremo in grado di elencare ed esaminare meglio le disposizioni che emergeranno con gli emendamenti, ma per ora non ci resta che guardare e sperare che il governo attuale si faccia valere in Europa e sappia aggiudicarsi le migliori condizioni possibili per l'Italia.

Marina Gatto
Dirigente Alac



LETTERE DA UNO SCONOSCIUTO (...MA NON TROPPO!)

Da qualche tempo avviene un fatto piuttosto curioso che desidero raccontare a chi conduce un immobile con regolare contratto di locazione e differenti destinazioni d'uso. Mi riferisco per esempio ad un'abitazione principale, ad una seconda casa al mare o in montagna, ad un magazzino, un box o magari ad un locale commerciale all'interno del quale si esercita la propria attività. Accade, nel caso in cui ci si fosse dimenticati di procedere al rinnovo del contratto ed al conseguente pagamento dell'imposta annuale dovuta, di vedersi recapitare una lettera dall'Agenzia delle Entrate con tale richiesta di pagamento che, nello specifico contiene: l'importo da versare e l'eventuale mora maturata con dovuti interessi per ritardato pagamento. Fino ad ora nulla da eccepire. Se non fosse che, questa lettera viene recapitata sia al proprietario dell'immobile che all'inquilino, indifferentemente. Siccome i nostri contratti di locazione sia commerciali sia abitativi prevedono che: le spese di registrazione, i bolli applicati o telematici e le imposte annuali debbano essere divise tra i contraenti in misura pari alla metà, ci si aspetterebbe che, queste lettere con richieste peraltro lecite, venissero recapitate ad un solo contraente (verosimilmente al proprietario) con importo totale ed, al limite e PER SOLA CONOSCENZA all'altro contraente...ma.. senza allegare lo stesso bollettino di pagamento con l'importo complessivo da pagare. Invece no. Queste cartelle vengono inviate sia al proprietario che all'inquilino e, a ciascuno viene richiesto il pagamento dell'importo per intero senza che vi sia contenuta alcuna specifica circa il fatto che la controparte ha ricevuto la stessa cartella con la stessa richiesta e lo stesso bollettino precompilato. Questo porta a fare sì che in molti casi entrambi i contraenti si rechino a pagare la stessa cartella che in realtà spetta in unica soluzione (generalmente al proprietario), il quale una volta effettuato il pagamento possa,

producendo la ricevuta, chiedere un rimborso del cinquanta per cento al suo conduttore. Infatti è solitamente il proprietario ad occuparsi dei versamenti ma non è obbligatoriamente sancito; potrebbe occuparsene anche il conduttore avviando un identico iter. Quando alcuni clienti mi hanno esposto questa realtà raccontandomi esperienze dirette, pensando ad un loro errore di comprensione, ho chiesto personalmente lumi all'Agenzia delle Entrate la quale, nella persona di un suo impiegato e con regolare appuntamento telefonico mi ha risposto che: ciò che mi è stato riferito corrisponde a verità. Che l'Agenzia delle Entrate informa per correttezza ciascuna parte contraente e per importo dovuto nella sua interezza col chiaro scopo di ricevere l'imposta dovuta. Poi, sta alle parti comunicarsi vicendevolmente lo stato di cose ed infine DEDURRE che l'importo richiesto è globale, eventualmente divisibile tra loro. A quel punto ho controbattuto spiegando che alcuni miei clienti proprietari ed inquilini ENTRAMBI hanno versato, la stessa cifra, quindi DOPPIA rispetto la dovuta...L'impiegato da me contattato a quel punto un po' seccato per la polemica sollevata dalla sottoscritta, ha sentenziato: "...che una delle parti richieda un rimborso...ci vorrà del tempo ma è probabile che arrivi!.." Quindi per evitare di testare questa "probabilità" suggerirei, nel caso riceveste una di queste letterine, di chiamare immediatamente il vostro proprietario od il vostro inquilino e concertare insieme come procedere. Si possono così evitare inutili perdite di tempo, esborsi di denaro e soprattutto si può evitare di pagare per due volte quelle imposte che a mio giudizio sono già sufficientemente dispendiose.

Milena Albani
Agente Immobiliare

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

IL SISTEMA DELLE DETRAZIONI FISCALI, LA CASA E LA DIRETTIVA UE

Sul tema detrazioni fiscali siamo arrivati al redde rationem, la pleora di misure agevolative ha raggiunto una complessità insostenibile, è necessaria una revisione delle norme tale da consentire una semplificazione del sistema delle detrazioni, in particolare nel settore edilizio si è creata una situazione abnorme con interPELLI prodotti a getto continuo per non parlare di decreti e circolari che ormai si succedono senza soluzione di continuità peraltro con il solo risultato di complicare ulteriormente il sistema e non risolvere nessuno dei problemi creati.

Molte associazioni ed Ordini professionali hanno proposto una Testo Unico dei bonus edilizi che avrebbe il pregio di ordinare, raccogliere e semplificare l'accesso alle norme ma ovviamente le proposte di buon senso difficilmente vengono accolte e si continua a produrre decreti quater, quinquies, sexies chiamandoli grottescamente "aiuti" quando il solo aiuto fornito è quello allo sfascio dell'economia italiana.

Parliamoci chiaro, la questione crediti fiscali incagliati non si vuole risolvere, chiunque capirebbe che nessun strumento finanziario può funzionare con limitazioni alla circolazione quindi è perfettamente inutile pensare di passare da quattro a cinque, sei e chissà quante cessioni, non esiste un numero magico di cessioni che sblocca il meccanismo.

A partire dal decreto 157/2021 si è voluto irresponsabilmente gettare una luce sinistra su qualsiasi credito provenga dal settore edilizio pertanto oggi nessuno li vuole e le imprese del settore edile sono in ginocchio, si trovano con delle fatture emesse e pagate in minima parte, dovrebbero ricevere liquidità dagli acquirenti dei crediti ma non ne trovano e vagano da una banca all'altra con la sensazione dantesca di essere capitati in un girone infernale.

Come rimedio qualcuno ha partorito un'idea "meravigliosa", un prestito garantito da SACE cioè i crediti rimangono incagliati ma l'impresa edile va in banca a chiedere un prestito per tirare avanti o per mettere un piatto di minestra sulla tavola, capite che siamo alla presa in giro.

Non stanno meglio i condòmini che hanno forse l'unico torto di

aver creduto in maniera ingenua alle mirabolanti promesse dei governi che si sono succeduti dal 2020 ad oggi.

Peraltro le proposte di riforma fiscale che sono nell'aria non suggeriscono certo una ripresa del settore edilizio, il tema dalla flat tax estesa anche a dipendenti e pensionati è molto sentito ma le detrazioni che fine farebbero?

La revisione delle tax expenditures come la chiamano gli anglosassoni, e purtroppo anche il nostro ministero dell'economia, promette di introdurre un tetto alle detrazioni, con esclusione degli interessi sui mutui e delle spese mediche, ma di fatto saremo costretti a scegliere quale agevolazioni potremo sfruttare e fino a quale importo.

Incombe sulle nostre case anche una cervellotica Direttiva UE che pretende il passaggio di tutti gli immobili alla classe energetica D entro il 2033, per indorare la pillola ci fanno sapere che ci saranno molte deroghe ma intanto si procede spediti verso l'approvazione a cui seguirà il recepimento nel nostro ordinamento ma, ci tranquillizzano, con un occhio di riguardo alla situazione particolare del nostro Paese dove moltissimi immobili sono vetusti, più dell'80 per cento di questi sono posseduti da privati cittadini i quali sarebbero costretti a spendere cifre considerevoli in brevissimo tempo con la spada di Damocle di un declassamento nel caso non si riuscisse a rispettare i tempi.

Infine un indovinello, con la finalità di far riflettere.

Cosa lega la Direttiva UE, lo slogan del WEF (World Economic Forum) "Build Back Better" e l'istituto dell'esproprio per pubblica utilità?

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



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

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

MULTIUTILITY, COME FARE E IL COMUNE COSA FA? L'AMMINISTRATORE COME SI DEVE COMPORTARE?

Come sappiamo tutti e come oramai è evidente ai nostri occhi, viviamo e vivremo probabilmente un momento di profonda crisi energetica, ovviamente sotto un profilo amministrativo questo ha anche creato diverse difficoltà e scompensi sotto la gestione finanziaria del condominio.

Gli Amministratori si sono trovati dunque a dover gestire preventivi anomali con richieste preventive più onerose per i Condòmini. Come di consueto si è cercato di gestire la difficoltà, basandoci sul principio dell'informazione ovvero nella progressione annua del condominio aggiornando i vari Consiglieri e Condòmini, in caso di insufficienza economica l'Amministratore dovrà potenzialmente chiedere rate extra per far fronte ai pagamenti, che poi il lato energia è ancora per certi versi, più semplice da gestire, quello che ultimamente è diventato di rilevante importanza e difficile da gestire invece è il settore acqua o almeno per alcune realtà condominiali.

L'Amministratore, nonostante tutte le incombenze gravose che si sommano di anno in anno, è diventato pure un mediatore con le società del condominio, nella fattispecie Iren Acqua S.p.A., che gestisce praticamente il 90% dell'approvvigionamento idrico del territorio genovese.

Iren, non ha alcuna esitazione a mandare lettere di minaccia chiusura contratti a volte per morosità veramente molto piccole, o magari per solleciti inesistenti.

Noi come Alac riceviamo davvero moltissime richieste di Amministratori che non trovano nelle loro mansioni o non sanno esattamente come gestire certe tematiche nel provvedere alla redazioni di piani rateali, quindi con aggravio di tempistiche di studio e legali "ma intanto la minaccia della chiusura rimane", abbinata ad una vera e propria difficoltà a parlare con i loro uffici, per cercare di risolvere situazioni per certi versi difficili.

Posso dire, di un problema di un collega, che per sviluppare un piano di rientro ci hanno messo di mezzo due legali un anno di tempo, ma in tale tempo il condominio è rimasto senz'acqua.

Personalmente invece al nostro Studio in un grosso condominio del ponente genovese con più di 150 famiglie connesse, in una gestione a cui siamo subentrati abbiamo dovuto minacciare battaglie legali per recupero di acconti, parliamo di acconti che superano €30.000,00, ma lì avevamo una gestione sovradimensionata rispetto al più semplice condominio che comunemente troviamo.

Il comune di Genova in tutto questo detiene una piccola quota azionaria, minoritaria, la maggior parte viene tenuta da società private. Ma una delle domande è: In tutto questo il Comune di Genova, che dovrebbe tutelare il cittadino e come diciamo sempre, "la tutela del cittadino è anche la tutela del condòmino", che ruolo sta giocando il comune di Genova nella multiutility?

Spieghiamo ai lettori che brevemente per multiutility ci si riferisce alla struttura che le imprese di servizi di pubblica utilità, siano esse pubbliche o private, nazionali o locali, assumono al termine di un graduale processo di convergenza, che le porta ad operare contemporaneamente in più settori (energia elettrica, gas naturale, acqua, telecomunicazioni) Alimentato in gran parte dai processi di liberalizzazione e privatizzazione dei servizi pubblici e dal conseguente.

Come risolvere la cosa?

Come giustamente non smetteremo mai di dire, l'acqua è giustamente sia un bene prezioso se non il più prezioso e non va affatto sprecata, ma nell'ottica dell'organizzazione che sta dietro possiamo dire il business dell'acqua, esiste anche un problema gestionale di questo bene. Sarebbe forse bene che data la difficile gestione che vi ho portato all'attenzione, questo bene venga gestito a livello comunale, con società comunali, in totale trasparenza e armonia con i propri cittadini.

Ovviamente l'acqua dev'essere pagata, ma di certo non penso si possa agire tramite una chiusura immediata per una singola morosità, in un momento ripetiamo di difficoltà nazionale, delle famiglie italiane.

Luca Piga
Direttivo 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



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

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

CHIAVARI

Viale Devoto 11/A - 16043 - Tel. 0185 048799

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

VITA DA CONDOMINIO

Sono le 6:45 del mattino quando il dolce suono della sveglia ti riporta bruscamente alla coscienza.

L'allarme è marimba: predefinito. Hai tentato qualche volta di sostituirlo con la tua canzone preferita nella speranza di risvegliarti con più positività e voglia di vivere, ma il risultato è stato un crescente senso di odio nei confronti delle prime note del brano in questione.

Premi "rimanda" sullo schermo dello smartphone.

Dieci minuti dopo: marimba risuona per la seconda volta dal comodino.

Oggi due volte sono sufficienti.

Ti siedi sul letto, infili le pantofole, il cane dei vicini sta ululando al sole sorgente ed immediatamente ti senti all'interno del libro della giungla.

Ti alzi, apri le persiane della portafinestra per scoprire che il tuo davanzale è ricoperto dalle briciole della cena del vicino di sopra. Chiudi gli occhi. Conti fino a dieci.

Un caffè e poi vai a lavarti i denti. Allo specchio noti l'allarmante colore violaceo del tuo contorno occhi. Il pargolo del vicino di fronte ha pianto tutta la notte e cinque ore di sonno frammentato non sono sostenibili per l'essere umano medio.

Una doccia.

Sbadigli.

Fai un altro caffè.

Camicia, pantaloni, cravatta- il cassetto dei calzini puliti è vuoto.

Ti affacci alla finestra per prenderne un paio che hai lasciato stesi fuori. Questa notte è stata ventosa... due calzini (diversi) sono precipitati fra le aiuole del giardino del vicino del piano terra.

Opti per l'indossare le due calze superstiti (diverse). Sbadigli. Al volo bevi un altro caffè.

Sono le... OTTO MENO DIECI!? È tardi.

Scarpe, chiavi, smartphone, check.

Esci di corsa e accoccolato sul tuo zerbino il gatto della vicina del secondo piano solleva lo sguardo sornione su di te e miagola.

Sospirando ti massaggi le tempie: non hai tempo per certe cose.

Ti accovacci per acchiappare la creatura che, contrariamente a qualunque cosa le leggi della fisica potrebbero spiegare sul suo corpo tozzo e grassottello, sguscia fra le tue gambe e sale due piani di scale in un decimo di secondo netto.

La insegui, lei scappa.

Dopo quindici minuti ed un sistema di carrucole degno di Wile E. Coyote il docile giaguaro in sovrappeso sta facendo le fusa fra le tue braccia e tu con il gomito riesci a bussare alla porta dell'inquilina del secondo piano.

Lei ti apre in vestaglia, nel fiore dei suoi 75 anni, i capelli grigi

raccolti in due codini. Ti ringrazia infinitamente per aver salvato la sua Betty e ti offre un vasetto di vetro cesellato di caramelle risalenti all'82. Tu rifiuti cordialmente, la signora insiste. Prendi una caramella e la metti in tasca.

Voli al parcheggio. Il cane che ti ha cantato il buon giorno due ore prima ti ringhia addosso come se non ti conoscesse da quattro anni. Qualcuno ha parcheggiato davanti alla tua auto.

Potresti attaccarti al clacson abbaiando volgarità, ma il pargolo del vicino di fronte sembra aver finalmente preso sonno.

Dopo soltanto 42 manovre esci dal parcheggio e ti dirigi al lavoro.

Una giornata nella media, qualche scocciatura, otto ore semi produttive e poi dritto a casa, finalmente.

La macchina in doppia fila è ancora lì. 38 manovre per rientrare nel tuo parcheggio ed esulti per aver appena battuto il tuo record personale.

Nella tua cassetta della posta trovi una bolletta, un volantino pubblicitario del supermercato e... un piccolo pacchetto? Non hai ordinato nulla di recente, si tratterà di un altro errore?

"Ci scusiamo per il fracasso, Tommasino sta mettendo i dentini..." il vicino di fronte? Apri il pacchetto. Un set di tappi per le orecchie.

Scuoti la testa e sorridi.

Già che ci sei passi a bussare alla porta del proprietario del giardino in cui stanno in villeggiatura i tuoi calzini, ma lui non c'è.

Ti apre la porta il nuovo fidanzato del vicino di sotto. Parla soltanto francese.

Con un'interpretazione degna dell'accademia mediterranea di mimodramma riesci a fargli intendere a gesti le parole "giardino" "calze" e "cadute", lui recupera i tuoi indumenti fuggiaschi e vi fate una grassa risata, quella è uguale in tutte le lingue.

Fuori il sole sta tramontando, lo percepisci dall'ululato del cane, e tu non desideri altro che stenderti sul divano e ordinare una pizza.

Sali le scale, ma... dove sono le chiavi? Le avevi prese, ne sei sicuro. Guardi nella giacca, niente, una, due, tre, quattro tasche vuote... stai per cedere al panico quando finalmente afferi qualcosa nella tasca dei jeans, ALLELUJA, le chiavi!

La mano riemerge dalla tasca appiccicosa... un vago profumo di fragole accompagna il mazzo di chiavi.

La caramella della vicina del secondo piano.

Stefano Bertani
Dirigente Alac



IMPRESA DI PULIZIA

Asir

Cell. 334 7009742
Tel. e Fax 010 2468906

muthuraj.asir@gmail.com
Via Buranello, 8/20 - 16149 GENOVA
P.iva 02145300998

Uffici - Negozi - Giardini e Piccole Manutenzioni





C.S. TECNICA

Un Partner di valore per informatizzare la TUA Attività

www.cstecnica.it/amministratori

SOFTWARE GESTIONALE

COMPUTER, STAMPANTI
E MULTIFUNZIONE

SERVIZI
PRIVACY - GDPR

SEGUIAMO
IL CLIENTE
A 360°

SICUREZZA INFORMATICA

ASSISTENZA TECNICA

RETI WI-FI
E VIDEOSORVEGLIANZA

C.S. Tecnica
è socio fondatore del Consorzio:
www.oierre.it



OIERRE
OFFICINE INFORMATICHE RIUNITE

CONTATTACI:



SEGUICI:



C.S. TECNICA s.n.c. di Barbieri Giovanni & C.
Via Pian Masino, 84 - 16011 ARENZANO

Sedi Operative:

Arenzano Tel. 010 9135373

Genova Tel. 010 9847833

info@cstecnica.it

www.cstecnica.it

LA TECNOLOGIA PER VIVERE (UN PO') MEGLIO IL NOSTRO LAVORO

Lo sappiamo tutti: il nostro lavoro non ha orari. Non esiste un cartellino da timbrare al mattino e da timbrare nuovamente la sera, non esiste un "dopo lavoro", e spesso ci capita di dover gestire annose questioni ed improrogabili urgenze anche dopo l'orario di cena o nei giorni del fine settimana. Si potrebbe quasi dire che l'Amministratore non sveste mai i propri panni. In fondo però siamo tutti esseri umani, ognuno di noi ha necessità del proprio spazio, di tempo libero per sé stesso e per la propria vita sociale. Purtroppo non possiamo permetterci di impostare un vero e proprio orario di lavoro alla pari, per intenderci, di un dipendente o di chi gestisce un'attività che ha un effettivo orario di inizio e di fine, perché le emergenze non conosco orario. Una tubatura può spaccarsi a Ferragosto, un imprevisto può capitare anche il giorno di Natale.

La tecnologia però può esserci "amica" e può aiutarci a gestire ed automatizzare tutte quelle procedure necessarie per provare, per quanto possibile, a vivere un po' meglio e diminuire lo stress a fine giornata.

Partiamo dal mezzo di comunicazione più diffuso e utilizzato: il telefono cellulare. Il primo consiglio che posso dare innanzitutto è quello di non utilizzare mai e poi mai il vostro numero privato come "numero del lavoro". Due numeri di telefono differenti e, possibilmente, anche due telefoni diversi.

Passiamo poi a Whatsapp; come ben sapete negli ultimi anni quest'applicazione per smartphone (e per PC) si è talmente diffusa da aver mandato in pensione i cari e vecchi sms, la maggior parte dei condòmini difatti invia messaggi attraverso Whatsapp. Proprio per questo, se abbiamo un numero/telefono a parte per gestire le comunicazioni di lavoro, il consiglio che posso dare è quello di utilizzare Whatsapp Business.

Tra le tante funzioni utili, la maggior parte a dire il vero incentrate più per chi ha un'attività di vendita al dettaglio, c'è

anche la possibilità di inserire una risposta automatica ogni qualvolta che si riceve un messaggio, potendo addirittura scegliere se farla apparire sempre o se ad ogni "primo contatto" da un numero nuovo, oppure ancora se passati un certo numero di giorni dal precedente contatto (esempio: "Abbiamo ricevuto il suo messaggio, sarà ns. cura risponderle non appena possibile"). Potete per esempio indicare nella risposta anche l'orario lavorativo in cui solitamente gestite le comunicazioni (esempio: entro le ore 18.00) e specificare che oltre un certo orario vengano prese in considerazione soltanto le emergenze, oppure utilizzare la risposta automatica per indicare un periodo di ferie estive e/o invernali.

Un'altra applicazione che mi sento di consigliare è "FreeSegreteria Telefonica": intendiamoci, è un'applicazione gratuita e con funzioni di base un po' limitate, non è molto intuitiva e la prima configurazione potrebbe risultare un po' macchinosa ma ci dà l'opportunità di gestire i messaggi lasciati in segreteria telefonica direttamente dall'applicazione. Verrà indicato il numero di chi ci ha chiamato e ci verrà data la possibilità di sentire, anche più volte, il messaggio vocale semplicemente schiacciando l'apposito simbolo. Tale operazione è possibile però solo se il vostro operatore non vi addebita costi per il trasferimento di chiamata, quindi è bene verificarlo in prima istanza.

Infine, come ultima indicazione, guardate se nel vostro telefono c'è la possibilità di impostare delle "modalità di utilizzo" tali per cui, per esempio la sera e/o nel fine settimana, non vengano visualizzate le notifiche di alcune applicazioni, come ad esempio Whatsapp oppure le email.

Sono tutti piccoli accorgimenti che credo possano dare un piccolo ma concreto aiuto nella vita di tutti i giorni.

Federico Vargiu
Dirigente Alac



filippo rolla

ASCENSORI

dal 1957



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

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

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



Energia per il Condominio

Sei un amministratore di condominio?

Crea attraverso la tua attività un secondo business ed offri ai tuoi condomini un servizio vantaggioso: **azzeramento della spesa legata al consumo di energia**

- Rapporto diretto senza intermediari
- Condivisione degli utili derivati dal risparmio

Energia per i Condomini

- Riduzione della spesa in bolletta legata al consumo di Energia
- Rapporto diretto tra cliente finale e Union Energia, senza intermediari, agenzie, negozi o pubblicità.



Grazie al gestionale e all'**App** entrambi gratuiti, potrai in totale autonomia:

- **Caricare i contratti** in autonomia
- **Monitorare lo stato di avanzamento** dell'attivazione
- **Visualizzare e gestire** tutte le fatture dei clienti
- **Prelevare i compensi** maturati (sia occasionalmente che correntemente)
- Gestire in autonomia **le pratiche da banco** (subentro, volture, posa contatore, aumento potenza)

Contatti in Genova

Giuseppe Bellusci

Cell. 349 2637002
belluscigiuseppe85@gmail.com

Ilaria Ansaldo

Cell. 338 2547882
ansaldo.ilaria@gmail.com



ELETRONICA ARCHIMEDE

**ANTENNE - VIDEOSORVEGLIANZA
ELETRONICA - TECNOLOGIA**

Tel. 010 509020 - 349 8610179



QUALIFICHE

- Installatore qualificato Televés
- Installatore certificato TivùSat
- Installatore qualificato dgvtv
- Installatore qualificato Eutelsat
- Installatore qualificato Astra
- Installatore certificato Jablotron



MARCHI

Televés – Cavel – Telewire – Johansson – Humax – Tivùsat – Lem Elettronica – emme esse – Helman Elettronica – Fagor – Alpha Elettronica – Global Invacom – Micro Tek – Fmc cavi – Line@Tech – Inverto – Selfsat – novatec – loox – Sunell – Hyundai – Hikvision – Dahua – Videostar – Loox – Lilin – Western Digital Purple – Samsung – Lg – Aerospace – Bosch – Mitan – Jablotron – Politec – Pyronix – Honeywell

- Videosorveglianza con o senza controllo remoto (tvcc)
- Videocitofonia
- Controllo accessi standard o con tecnologia biometrica
- Sicurezza antifurto e antintrusione
- Amplificazione Telefonica Cellulare
- Reti Dati
- Fibra Ottica
- Conversione segnali in Fibra Ottica
- Elettronica generale
- Laboratorio Riparazione apparati audio/video (TV – LCD - HI FI – Pc – Mac ecc.)

**Progettazione - Installazione
Manutenzione
Impianti antenna centralizzati
Pronto intervento condominiale**



**Via Archimede 64R • 16142 Genova
elettronicarchimede@gmail.com • www.elettronicarchimede.com**

ACCESSO ALL'AREA VERDE COMUNE IN UN CONDOMINIO: DIRITTI E RESPONSABILITÀ DEI RESIDENTI

L'area verde comune all'interno di un condominio rappresenta un'oasi di pace e tranquillità per tutti i residenti, un luogo in cui poter trascorrere del tempo all'aria aperta, godere della natura e rilassarsi. Tuttavia, purtroppo, non di rado si verificano situazioni in cui alcuni condòmini cercano di escludere gli altri dall'accesso o dalla possibilità di utilizzare questa zona comune. In questo articolo, esamineremo i diritti e le responsabilità dei condòmini riguardo all'area verde comune, per garantire che tutti possano goderne in modo equo e pacifico.

In primo luogo, è importante sottolineare che l'accesso all'area verde comune deve essere garantito a tutti i condòmini, senza eccezioni. Ciò significa che nessuno può essere escluso dalla possibilità di godere di questa zona, indipendentemente dalle ragioni. Ad esempio, non è lecito impedire l'accesso a un condominio solo perché non si è d'accordo con le scelte estetiche o di manutenzione dell'area verde. Inoltre, è importante ricordare che l'area verde comune è una proprietà condivisa e che, pertanto, nessun singolo condòmino può escludere gli altri dall'utilizzo.

In secondo luogo, ogni singolo condòmino ha il diritto di dedicarsi al miglioramento dell'area verde comune, ad esempio piantando fiori e piante. Tuttavia, questo deve essere fatto senza precludere la stessa possibilità agli altri condòmini. In altre parole, nessun singolo può monopolizzare l'area verde comune e impedire agli altri di utilizzarla o di migliorarla. In



questo caso, è necessario seguire il regolamento condominiale e, se non esiste, discutere con gli altri condòmini per trovare un accordo soddisfacente per tutti.

Infine, è importante ricordare che le indicazioni sopra menzionate non valgono per i nostri amici a quattro zampe. In effetti, l'accesso dei cani all'area verde comune dovrebbe essere disciplinato dal regolamento condominiale e può essere limitato per ragioni di sicurezza o igiene. Ad esempio, potrebbe essere necessario limitare gli orari di accesso o richiedere che i cani siano tenuti al guinzaglio. In ogni caso, è importante rispettare le regole stabilite per garantire la sicurezza e la tranquillità di tutti i residenti.



In caso di dubbi o domande riguardanti l'area verde comune, è importante rivolgersi al proprio amministratore di condominio o al proprio avvocato per trovare una soluzione soddisfacente per tutti. In generale, è fondamentale che tutti i residenti lavorino insieme per garantire che l'area verde comune sia un luogo piacevole e accogliente per tutti. A tal fine, potrebbe essere utile organizzare delle riunioni condominiali per discutere delle regole e delle norme che regolano l'accesso e l'utilizzo dell'area verde comune, nonché per discutere delle eventuali migliorie da apportare.

Dott. Claudio Laporini
Dirigente Alac




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

www.easycloudpro.it

EasyCloudPro


Digitalizza tramite software la gestione delle manutenzioni dei condomini




PERCHE' SEMPLIFICA IL TUO LAVORO

- Semplificazione di tutti i processi di assistenza, dalla chiamata di intervento all'assegnazione dei manutentori/fornitori di servizi;
- Fascicolo del fabbricato con archiviate tutte le tue informazioni tecniche dell'immobile;
- Notifiche avanzate verso i tuoi fornitori e i tuoi condomini;
- Gestione scadenze della documentazione dei tuoi fornitori (Unilav, Durc,...);
- Gestione delle attività dello studio (pratiche legali, sopralluoghi,...);
- Gestione commesse (Bonus, ristrutturazioni, interventi straordinari);
- Creazione report scadenze delle manutenzioni programmate dei tuoi impianti, servizi, attrezzature;
- App mobile per fornitori e per condomini;
- Creazione schede tecniche di ogni impianti/asset per la sicurezza del condominio;
- Gestione dei sinistri assicurativi;
- Registrazione e tracciamento degli orari di entrata e uscita dei tuoi fornitori presso i tuoi immobili;

Vuoi provarlo? Contattaci per una dimostrazione gratuita!

 [+393621796411](tel:+393621796411)

 staff@easycloudpro.com

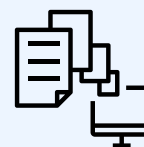


Non più software complessi, interfaccia semplice e veloce. Si integra con Danae, Brainware, Sfera e altri software in vostro possesso.



CLOUD

Una Web application responsive che permette l'accesso a tutte le informazioni del tuo studio, ovunque, in qualunque momento e con qualsiasi dispositivo (PC Windows/Mac, Smartphone, Tablet).



PRO

Funzionalità innovative e pratiche pensate per gli amministratori che faranno risparmiare ore di lavoro.



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:

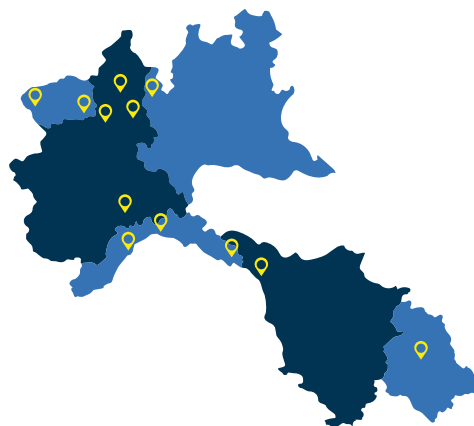
Genova (GE) - Via Scarsellini 119, 16149 Torre B
Tel 010 869931 - Fax 010 8699399

Facility & Energy Management:

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



info@sdpgroup.it
www.sdpgroup.it





LA DIRETTIVA SULLA CLASSE ENERGETICA

La direttiva sulla classe energetica delle case proposta dall'Unione europea per ridurre i consumi inquinanti e le emissioni di CO2 del comparto immobiliare dei 27 Stati membri ha iniziato il suo iter parlamentare anche se alcuni Stati, tra cui l'Italia e la Polonia, stanno cercando limitarne la portata per evitare effetti devastanti su un settore già messo a dura prova dal continuo aumento della tassazione diretta ed indiretta che in Italia, dal governo Monti in poi, ha raggiunto livelli talmente alti da causare una forte depressione del mercato e spinto molti cittadini a decidere di vendere le loro proprietà immobiliari ed optare per la soluzione della locazione. Il pacchetto di norme proposte dai tecnici di Bruxelles avrebbe la finalità di incoraggiare le ristrutturazioni degli edifici esistenti e la costruzione di nuovi complessi ad alta efficienza energetica ma non tiene conto delle specifiche realtà interne dei singoli paesi.

Gli obiettivi minimi fissati dalla Commissione europea che prevedono che almeno il 15 % del patrimonio edilizio in classe G venga rinnovato portandolo almeno a classe E nell'anno 2030 per gli edifici non residenziali ed entro il primo gennaio 2033 per quelli residenziali non è compatibile con la situazione economica e sociale di molti paesi, tra cui l'Italia, messi a dura prova dalla crisi dovuta alla pandemia da Covid19 ed alla guerra in Ucraina. Larga parte delle famiglie italiane non sono in grado di affrontare in un periodo di tempo così breve un impegno economico così gravoso per eseguire gli interventi che potrebbero essere necessari specialmente in un tessuto immobiliare molto complesso come quello del nostro paese caratterizzato da edifici storici e da un patrimonio immobiliare che si è consolidato e stratificato nel tempo come chiarito anche da un intervento del ministro delle Infrastrutture Matteo Salvini che ha dichiarato che "Ci opporremo, nel nome del buon senso, come governo ma soprattutto come italiani: la casa è un bene prezioso, frutto dei sacrifici di una vita, luogo di memorie e di affetti".

La direttiva Ue nasce con l'obiettivo di ridurre l'inquinamento generato dagli edifici che sono responsabili di un terzo delle emissioni di gas serra nell'Unione europea ed il 75 % di essi, secondo i tecnici di Bruxelles, è inefficiente dal punto di vista energetico e questo intervento si inserisce tra le azioni necessarie per raggiungere la neutralità climatica entro il 2050 all'interno del progetto "Fit to 55%" e spinge per adottare misure green nel settore dell'edilizia in Europa.

Bruxelles purtroppo, ancora una volta, non tiene in considerazione le realtà specifiche dei singoli stati e tenta di imporre regolamentazioni che finirebbero per danneggiare pesantemente la vita delle famiglie. In Italia la proprietà immobiliare è estremamente frammentata e rappresenta la forma privilegiata da molti per i risparmi di una vita intera. Su 12,2 milioni di edifici residenziali nel nostro paese oltre 9 sono stati costruiti prima dell'entrata in vigore delle normative sul risparmio energetico e quindi non sono in grado di garantire il rispetto delle nuove regole e la pretesa di un adeguamento in un periodo di tempo troppo breve comporterebbe, tra le altre cose, un enorme aumento dei costi come accaduto con il "Super-bonus del 110%".

Gli obiettivi fissati dalla Commissione europea possono essere condivisibili ma i tempi di adeguamento devono essere calcolati in modo corretto in modo da permettere ai proprietari di organizzarsi per sopportare in modo compatibile con i loro redditi i relativi costi ed evitare che il mercato dell'edilizia subisca nuove distorsioni che potrebbero metterne a rischio l'esistenza stessa come sta accadendo con costi ormai quadruplicati e migliaia di piccole e medie imprese che non sono in grado di portare a termine i lavori appaltati.

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 2023 • 40 € annui

Sedi Territoriali

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

Via Assarotti, 29/2 - Genova

Tel. 010 561113 • email: info@gecn.it

