

Benvenuti

Un



Condominio

A questo numero hanno contribuito

Giulia Nicora Direttore Benvenuti in Condominio

Andrea Leta Direttore Generale
Camera Condominiale Varese

Gabrio Bacchini consulente assicurativo e
autore de *I dodici sinistri*, Bookabook Edizioni

Ilaria Giustini Amministrazione condominiale
Studio Giustini srl

Massimo Iaretti giornalista

Alessandra Scerra avvocato

Isidoro Tricarico avvocato e presidente di
OGGICONDOMINIO

Il disegno in copertina è di Beatrice Bisanti

Il progetto Benvenuti in Condominio è realizzato
grazie al supporto di



Indice

Lettera del Direttore 4

Il nostro focus

Un nuovo aiuto concreto per le famiglie in difficoltà 5

Tributi e paghe

Rischi in condominio: l'importanza della "sicurezza sul lavoro" e nelle parti comuni 7

DAL MONDO DEL CONDOMINIO 9

LA BIBLIOTECA DEL CONDOMINIO 12

Lifestyle

Perché il condominio non deve diventare rischioso 14



Lettera del Direttore

Incendi, pignoramenti, mancata attenzione alla manutenzione degli impianti, fino all'occlusione di reti fognarie, truffe ai condòmini più deboli e alle dispute legale tra vicini di casa.

La gamma dei rischi condominiali è, come vedete, purtroppo davvero ampia e diversificata, lo dimostra la collaborazione di professionisti diversi, provenienti da diversi settori, ognuno con le proprie competenze ed esperienze. Ognuno di loro ha voluto contribuire a questo numero di nostro magazine, proponendo una riflessione chi dal punto di vista legale, chi da quello più legato ai tributi, chi, invece, più attento ad elencare le numerose tipologie di rischi.

Ci auguriamo che questo numero possa essere utile a tutti voi.

Buona lettura e ..Benvenuti nel nostro condominio!

Giulia Nicora

Il nostro focus



Un nuovo aiuto concreto per le famiglie in difficoltà con il pagamento del mutuo e delle spese condominiali. Nasce l'accordo con Camera Condominiale Varese

Alessandra Scerra

Cartolarizzazione sociale: istruzioni per l'uso.

Nasce il Protocollo d'Intesa tra **Save Your Home Srl, Esdebitami Srl e Camera Condominiale Varese**, con lo scopo comune di offrire soluzioni concrete e sostenibili alle famiglie che si trovano in difficoltà a pagare le rate del mutuo e del condominio e che rischiano di andare incontro a situazioni di sovraindebitamento.

Il **Protocollo d'Intesa** si traduce da un lato in un servizio di consulenza – erogato dal team Esdebitami Retake – per supportare le famiglie in difficoltà nel proteggere la propria abitazione dal pignoramento e dalla vendita all'asta, dall'altro in un programma congiunto di educazione finanziaria per far sì che i consumatori diventino maggiormente consapevoli nel modo di gestire le proprie finanze. Tra i temi che saranno approfonditi con notizie rivolte ai consumatori, eventi di formazione, consulenze dedicate, ci sono infatti il funzionamento di un mutuo e le implicazioni di questo impegno economico, le azioni da intraprendere se la propria casa rischia di finire all'asta e, in generale, i comportamenti virtuosi da mettere in atto per prevenire situazioni di difficoltà economica.

Esdebitami Retake – attraverso la partnership con la Società Benefit Save Your Home – propone il servizio innovativo **SalvaLaTuaCasa** per le famiglie che, a causa di momentanee difficoltà economiche, non sono riuscite a pagare le rate del loro mutuo e del condominio e rischiano che la loro casa venga pignorata e svenduta all'asta.

La **soluzione SalvaLaTuaCasa** consente al debitore "meritevole" di estinguere immediatamente il debito senza rinunciare al possesso della propria casa e permettendogli di ripianare le sue esposizioni in modo sostenibile, con l'obiettivo di dimostrare il suo ritrovato equilibrio finanziario e tornare ad essere un soggetto affidabile. Il debitore in difficoltà economica può richiedere l'intervento di un fondo di cartolarizzazione sociale al fine di ottenere supporto nella gestione del debito e della propria abitazione.

Se ti trovi nella condizione di non riuscire più a pagare le tue rate mensili, puoi contattarci o scrivere una email per ricevere un primo consulto gratuito ed un parere legale in merito alla tua situazione al seguente indirizzo mail ccva@syho.it o contattare il numero 0250063941.



Tributi e paghe

Rischi in condominio: l'importanza della “sicurezza sul lavoro” e nelle parti comuni

Ilaria Giustini

Il tema della **sicurezza all'interno della realtà condominiale** si esplica in una vastità di aspetti e sfaccettature su cui è importante che si soffermino e riflettano differenti soggetti, quali per esempio: i condòmini, in quanto comproprietari sulle parti comuni e naturalmente proprietari di immobili, gli amministratori in quanto rappresentanti legali del condominio e qualsiasi altro soggetto che opera all'interno del condominio e con la quale intrattiene uno o più contratti d'appalto.

Vi sono infatti numerosi aspetti che possono essere approfonditi quando si parla di “rischi in condominio” e di conseguenza, di attività necessarie per porre in sicurezza l'edificio, che trattano il tema sia dal punto di vista prettamente tecnico (quindi si parla di tutti i vari adeguamenti degli impianti condominiali, dalla sicurezza antincendio, alla messa a norma degli impianti, etc.), sia dal punto di vista della c.d. “**sicurezza sul lavoro**”. Una tematica interessante da trattare e che spesso non viene approfondita infatti, è il fatto che all'interno di un condominio, oltre alle ditte manutentrici degli impianti, responsabili della loro conservazione, manutenzione e della verifica del loro corretto funzionamento ai fini di un utilizzo sicuro degli stessi, vi possono essere presenti anche ulteriori figure che svolgono le loro funzioni, quali per esempio, gli addetti alle pulizie o alla vigilanza e alla custodia come i portieri e portinai, i quali hanno non poco a che fare il tema della sicurezza sul lavoro.

Infatti, **qualora vi fossero presenti in un condominio dei lavoratori dipendenti dello stesso**, come per l'appunto i portinai, **il condominio deve sottostare per legge alle normative di sicurezza del lavoro**, proprio in regime di tutela dei lavoratori e per tale motivo, sono necessari gli appositi corsi di sicurezza sul lavoro ed è opportuno effettuare il cosiddetto “Documento di Valutazione dei Rischi”. In particolare, a determinare l'obbligo della predisposizione del succitato “DVR”, è il D.lgs. 81/2008 (Testo Unico sulla Sicurezza), emanato proprio in termini di tutela di tutti i lavoratori e che in tale caso, valuta i possibili rischi all'interno del condominio, negli ambienti e gli spazi comuni, andando ad analizzare il contesto lavorativo (e le fasi in cui si esplica) ed a definire le misure di sicurezza e di protezione consigliabili ed attuabili. In quest'ottica, dunque, è chiaro come il **Testo unico**, in caso di presenza di lavoratori dipendenti in condominio, **porti ad equiparare lo stesso a un'azienda**, definendo in tale modo la figura del “Datore di Lavoro ai fini della sicurezza”, responsabile dell'azienda e titolare dei contratti di lavoro con i dipendenti e delineando tutti gli obblighi che questa figura deve assumere.

Pertanto, **l'amministratore**, in qualità di mandatario e di responsabile legale del condominio, ricopre un ruolo fondamentale ai fini dell'applicazione delle norme di sicurezza ed assume una funzione basilare proprio per la realizzazione di tutti gli interventi necessari per porre in sicurezza l'edificio (ed in particolare le parti comuni del condominio) e per la riduzione di eventuali e possibili rischi.

Oltre a quanto detto, vi è da sottolineare però che **tutti i lavoratori presenti in condominio devono essere anche adeguatamente informati sui rischi relativi alle proprie attività e sulla corretta gestione degli stessi**, proprio per questo, ai sensi del Testo unico sulla sicurezza, i lavoratori subordinati sono soggetti ad un obbligo formativo e per tale motivo, sono chiamati a svolgere dei corsi di formazione e di aggiornamento sulla sicurezza.

Dunque in tale ottica, risulta necessario per il condominio avvalersi di una **figura professionale incaricata proprio per l'analisi dei fattori di rischio in condominio**, che solitamente viene definita come "Responsabile della Sicurezza RSPP", che apporta un prezioso contributo al datore di lavoro, proprio nella gestione dei corsi formativi e delle procedure di sicurezza (ed eventuali visite mediche), predisposti per porre i lavoratori subordinati a conoscenza dei possibili rischi presenti sul posto di lavoro e delle modalità per svolgere la propria attività, in maniera sicura. Come è possibile dedurre naturalmente, vi sussistono **numerosi altri obblighi da osservare in condominio in relazione al tema della sicurezza**.

Per farne un esempio, è opportuno che ci si adoperi per **assicurare e garantire la sicurezza antincendio**, conseguendo il c.d. "Certificato di prevenzione incendi" (sostituito dal Decreto 151/2011 dalla "Scia", Segnalazione Certificata di Inizio Attività), documento che a tal proposito, attesta al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, che il condominio rispetta tutte le disposizioni necessarie ad affrontare e prevenire possibili situazioni emergenziali (legate a agli incendi in condominio) e che risulta conforme alle normative antincendio. Il decreto succitato, indica nello specifico quali tipologie di strutture, edifici e complessi di autorimesse, devono essere soggette a tali attività e tra queste, per riportarne degli esempi, troviamo gli edifici con altezza superiore ai 24 metri ed autorimesse pubbliche e private con superficie superiore ai 300 metri quadrati. Quanto detto, nell'ottica di garantire ed individuare le apposite vie di fuga e i dispositivi di sicurezza da utilizzare in caso di incendio.

Tra le altre **misure e strumenti di sicurezza da adottare** in tali complessi, possiamo trovare: le illuminazioni di emergenza, le vie di fuga, la segnaletica antincendio, le principali apparecchiature per estinguere principi d'incendio (estintori, idranti) e naturalmente, le procedure di evacuazione che devono essere chiaramente documentate ed illustrate nelle parti comuni. In tutti questi casi, risulta opportuno che l'amministratore informi e sensibilizzi sul tema affrontato, il condominio ed i soggetti ivi coinvolti, in modo tale da renderli consapevoli della crucialità della sicurezza, anche nelle parti comuni.



Dal mondo del condominio



Continuano le truffe ai più deboli



Massimo Iaretti

Nonostante l'attenzione delle Forze dell'Ordine nella prevenzione delle truffe sia alta, nonostante come ACdV abbiamo più volte, a tutti i livelli e in ogni sede posto l'accento su questo fenomeno, occorre evidenziare che **i malviventi nell'architettare questo tipo odioso di reato che colpisce i soggetti più deboli** sono in continua evoluzione.

Nell'episodio che riportiamo, avvenuto in Provincia di Vercelli, a inizio giugno, si noterà come la sfrontatezza, unita alla tecnologia, abbia alzato il tiro. Vittima è stata una 67enne, non del tutto tecnologicamente sprovvista, che ha ricevuto un messaggio, che riteneva provenisse dalla propria banca, che la avvisava di una possibile frode bancaria ai suoi danni.

Subito dopo, veniva contattata da un sedicente Tenente dei Carabinieri, il quale confermava questa evenienza e le diceva di trasferire 18.000 Euro dal proprio conto ad un altro, di cui egli stesso forniva le coordinate, al fine di preservare la somma da un possibile tentativo di furto informatico. Il numero telefonico da cui proveniva la chiamata del finto carabiniere corrispondeva proprio al numero del centralino del Comando Provinciale Carabinieri riprodotto abusivamente con un'app che riesce a fare comparire in modo fraudolento un numero del chiamante diverso da quello da cui effettivamente proviene la chiamata.

Grazie alla fiducia ormai carpita, andato a buon fine tecnicamente il primo bonifico, il truffatore che si fingeva tenente richiamava la vittima e la convinceva ad effettuare un secondo bonifico istantaneo di 26mila euro, sottraendole in pochi minuti i risparmi di una vita.

A prescindere dallo stato d'animo della persona truffata e da quelle che saranno le conseguenze dirette e indirette che ha patito, sta patendo e patirà, occorre che questa informazione venga resa nota perché altri evitino di trovarsi in situazioni del genere, partendo da una considerazione: nessun appartenente alle forze dell'ordine o qualsivoglia funzionario bancario o postale chiederà mai telefonicamente a qualcuno di spostare somme di denaro, soprattutto se ingenti, per telefono.

E farlo conoscere e diffondere è un'altra missione di ACdV nel contrasto alle truffe.

I racconti del condominio



GABRIO BACCHINI

**I DODICI
SINISTRI**

OCCLUSIONE DELLA RETE FOGNARIA CONDOMINIALE

«Secondo me dovremmo rapirlo. Don Salvatore, non possiamo accettare che ci manchi di rispetto in questo modo!»
Intorno al tavolo, nella penombra, diverse persone evitavano lo sguardo dell'uomo seduto a capotavola. Gennaro si guardava le unghie. Vito si rigirava l'anello al dito. Giuseppe continuava a scrollare la sigaretta, ormai spenta, nel posacenere.

Respiri lenti e tanta tensione.

Don Salvatore era un uomo grosso, sulla sessantina. Aveva un cuore in petto che non cambiava ritmo di fronte a nulla e uno sguardo penetrante e terribile che i suoi picciotti temevano più del giudizio divino per le loro orribili gesta. Nell'aria c'era puzza di merda.

Il momento era cruciale: parole che pesano come macigni stavano per decidere il futuro del mandamento. Ma quella puzza...

Senza bussare, entrò svelta nella sala Vittorina, una donna corpulenta e dai modi bruschi, che sollevò la tapparella e aprì la finestra per far entrare la luce e far uscire l'insopportabile puzza.
«Don Totò! È scoppiato il cesso!» disse.

Il gruppo di uomini sobbalzò, come spaventato e, forse per la prima volta, il cuore di don Salvatore ebbe un battito in più. «Alzate i piedi, che adesso arriva l'onda!» continuò lei. Come se fossero soldati semplici e avessero ricevuto un ordine da un alto ufficiale, tutti scattarono in piedi. Tutti tranne don Salvatore, che fissò Giuseppe e, lentamente, sentenziò: «Chiama quel minchia dell'amministratore». Il mite geometra Emanuele Rimedio in quel momento era alle prese con un bilancio condominiale che non quadrava. Quella prevedibile geometria dei calcoli lo appassionava e, davanti allo schermo del computer, vagava fra gli amici numeri e diventava triste quanto i conti non tornavano. Era un uomo dall'intelligenza emotiva sviluppatissima: si era forgiato il carattere nella notte, durante le lunghe assemblee condominiali, famose per riuscire a scovare il mostro che si annida dentro ogni persona e che è pronto a divorare, raramente a ferire, i cari vicini di casa. Tutto questo a scapito del punto 1 dell'ODG, il più maltrattato, il più insultato, quello che ha sentito più minacce e più sconvolgimenti degli altri, ahimè, a volte completamente ignorati.

Registrazione F24, Ritenuta D'Acconto, Iva Agevolata del 10%, Certificato Antincendio: per lui erano nomi di colleghi, compagni di pomeriggi e di merende. Una cricca che puntualmente si allargava, quando la cara e amichevole Agenzia delle Entrate decideva che era giunto il momento di presentargliene di nuovi. Il geometra. Rimedio era molto socievole e aveva passato bei momenti (anche se a volte un po' forzati) con quegli amici numeri, ma iniziava a stancarsi e a volerne di veri. Di amici. Cominciava a percepire i numeri un po' come parenti: non li sceglie e li devi digerire per forza, anche se ti stanno antipatici, ma con l'aggravante che lui doveva frequentare tutti i giorni questi numeri, mica solo durante le feste comandate. A un certo punto, squillò il telefono. Giornata fortunata, pensò Emanuele, solo quarantasette telefonate oggi! E sono già le quattro di pomeriggio.

Rispose la sua segretaria Nunzia Brambilla, scelta da lui in quanto cintura nera di annuimenti, campionessa regionale 2018 e 2019 di intortamento telefonico e dotata di una voce che sarebbe stata perfetta per doppiare tutte le fatine buone della Disney.

Il racconto continua su www.benvenutiincondominio.it!



Lifestyle

Perché il condominio non deve diventare rischioso

Isidoro Tricarico

Da una recente indagine condotta dal nostro centro studi, sulla base di alcune segnalazioni sia di amministratori di condominio che di condòmini, è emerso che in Italia abbiamo ancora diversi rischi da tenere sotto controllo per una normale conduzione condominiale.

In una ipotetica classifica dei maggiori rischi sicuramente troveremmo i **Rischi strutturali e manutentivi**. La mancanza di manutenzione può portare a problemi strutturali come crepe, infiltrazioni d'acqua, e deterioramento delle facciate. Sicuramente troveremmo i rischi derivanti da **Impianti obsoleti**. Gli Impianti elettrici, idraulici e di riscaldamento non aggiornati possono rappresentare un rischio significativo per la sicurezza.

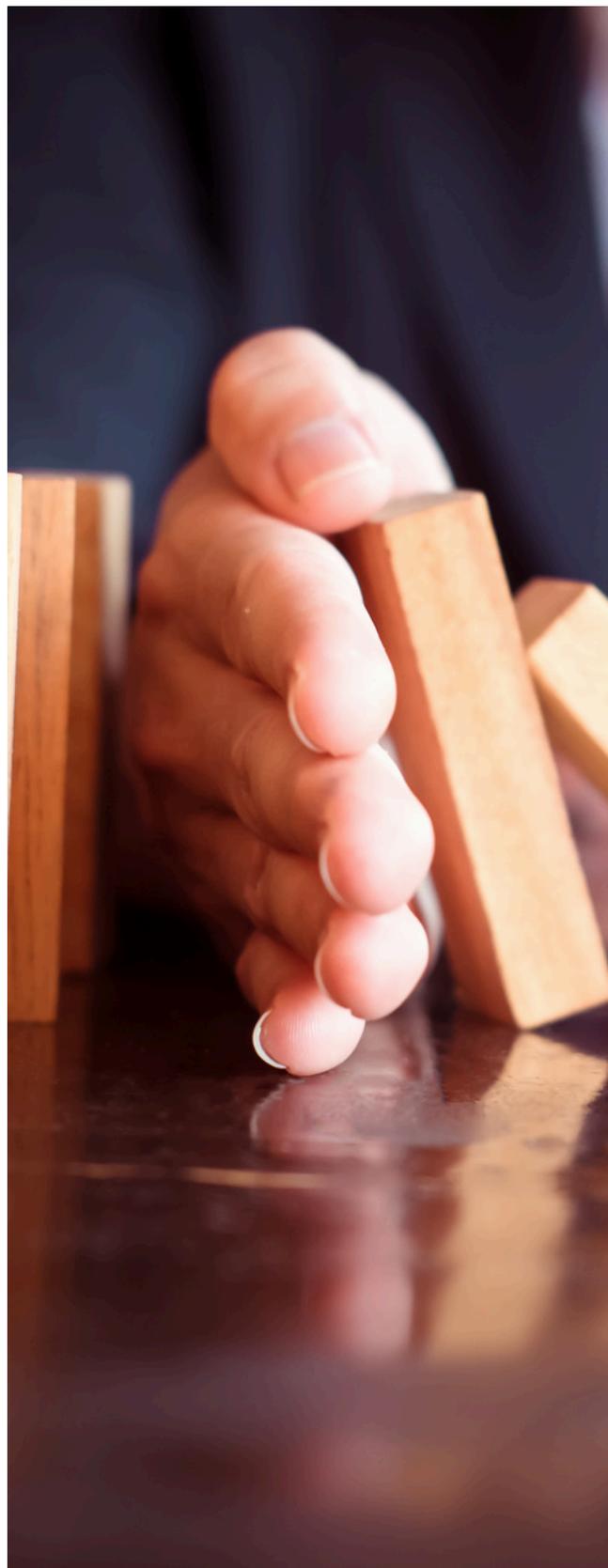
Non ultimo il caso recente riscontrato a Fasano in provincia di Brindisi nel momento in cui una ragazza di 25 anni è cascata in un vano ascensore dal quarto piano rimasto fermo al pianterreno.

Quindi dobbiamo parlare dei **Rischi di sicurezza derivanti dagli incendi**. La presenza di materiali infiammabili, impianti elettrici non a norma e mancanza di sistemi antincendio adeguati possono aumentare il rischio di incendi.

Ovviamente su questo dobbiamo notare come ci sia **scarsa collaborazione tra i condòmini e gli amministratori**, coi quali viene scaricata l'esclusiva responsabilità della mancanza dei controlli dei materiali detenuti all'interno delle unità immobiliari.

Ciò costituisce un grave precedente per l'intera categoria costretta a trovare soluzioni nell'intero interesse del condominio.

Non si possono non includere furti e vandalismi. La sicurezza contro intrusioni e atti vandalici è un problema rilevante, spesso legato alla mancanza di adeguati sistemi di sicurezza come videocamere e porte blindate. L'uso dei sistemi di videosorveglianza diventa ancora oggi un problema economico difficile da superare nonostante i risultati garantiti.





Bisogna includere tra i maggiori rischi anche quelli ambientali e sanitari primo fra tutti l'Amianto. In edifici più vecchi, la presenza di amianto rappresenta un rischio per la salute degli abitanti.

D'estate soprattutto vengono segnalati i rischi da Infestazioni. La presenza di insetti, roditori e altri parassiti può rappresentare un problema sanitario.

Inoltre dobbiamo parlare assolutamente dei **Rischi legali e amministrativi**, primo fra tutti i Conflitti tra condomini. Le **dispute legali tra vicini di casa** su questioni come rumori, spazi comuni e uso delle parti comuni possono degenerare in costosi contenziosi.

Non in secondo ordine è sicuramente un problema il mancato rispetto dei regolamenti condominiali. La mancata osservanza delle normative condominiali e dei regolamenti locali può comportare sanzioni legali e amministrative.

Tra i vari rischi da includere sicuramente dobbiamo parlare dei **Rischi finanziari da Morosità**. Il mancato pagamento delle quote condominiali da parte di alcuni condomini può creare problemi di liquidità e di gestione per l'intero condominio.

Difficile a tal proposito sostenere le spese straordinarie. **Costi imprevisti** per manutenzioni urgenti o adeguamenti normativi possono gravare pesantemente sul bilancio condominiale.

Ultimi in questa particolare classifica ma che diventeranno sicuramente più importante nei prossimi anni sono i Rischi tecnologici come **La Cybersecurity**. L'adozione di sistemi domotici e digitali per la gestione del condominio comporta anche rischi legati alla sicurezza informatica e alla protezione dei dati personali.

Per mitigare questi rischi, è fondamentale una **gestione condominiale attenta e proattiva**, che preveda regolari interventi di manutenzione, aggiornamento degli impianti, e la promozione di una cultura della sicurezza e del rispetto delle normative vigenti.

Questa è la missione degli amministratori di condominio del futuro nella ricerca di una collaborazione e di un dialogo con i condomini. È il caso contrario può solo portare notevoli danni ad entrambi.



Benvenuti in Condominio

www.benvenutiincondominio.it

Viale Ticino 24, 21026 Gavirate



**CAMERA
CONDOMINIALE
VARESE**

Aderente all'Unione Nazionale Camere Condominiali



Associazione premiata da
Condominio in Fiera III° edizione 2022
Formazione - Rivoluzione - Innovazione



**CERCHI UN AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO?
SCEGLILO COMPETENTE E QUALIFICATO!**

visita il sito **cameracondominialevarese.it**

