

DICEMBRE 2024

N.18

BENVENUTI IN CONDOMINIO

*Il magazine che
racconta la vita
condominiale*

**L'ASSEMBLEA DI CONDOMINIO E
LE SUE DELIBERE
IL REGOLAMENTO CONDOMINIALE
RACCONTI E BENESSERE**



INDICE

PAGINA 4

LETTERA DEL DIRETTORE

PAGINA 9

IL NOSTRO FOCUS

PAGINA 14

CARI LETTORI

PAGINA 19

LEGALE

PAGINA 5

TRIBUTI E PAGHE

PAGINA 11

I RACCONTI DEL CONDOMINIO

PAGINA 15

LIFE STYLE

PAGINA 25

CAMERA CONDOMINIALE
VARESE PER LA COMUNITÀ



Benvenuti in Condominio

www.benvenutiincondominio.it

redazione@benvenutiincondominio.it

Viale Ticino 24, 21026 Gavirate

La testata giornalistica
BENVENUTI IN CONDOMINIO
è stata registrata al nr 5/2024
del Registro Stampa Tribunale
di Varese

Il progetto Benvenuti in
Condominio è realizzato
grazie al supporto di



A QUESTO NUMERO HANNO CONTRIBUITO

Giulia Nicora Direttore Benvenuti in
Condominio

Andrea Leta Direttore Generale
Camera Condominiale Varese

Gianluca Carullo Responsabile Scientifico
Camera Condominiale Varese

PER GLI ARTICOLI

Ilaria Giustini Amministrazione
condominiale Studio Giustini srl

Alessandra Scerra Avvocato

Isidoro Tricarico Presidente
OggiCondominio

PER LE RUBRICHE

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

Raffaella Cremonesi - Consigli
di lettura



LETTERA DEL DIRETTORE


Cari lettori,
questo numero di *Benvenuti in Condominio* è speciale: siamo alla fine di un anno intenso, che ha visto il nostro giornale crescere sempre di più, fino a ottenere il riconoscimento di testata ufficialmente riconosciuta dal Tribunale di Varese. Non dimentichiamoci anche della prima edizione del Premio "Benvenuti in Condominio", consegnato durante la tradizionale cena di Natale di Camera Condominiale Varese.

E, come ogni fine anno, anche noi abbiamo voluto scrivere i nostri buoni propositi, una breve lista di buone prassi che tutti ci promettiamo di osservare in nome di una serena quotidianità e una proficua e costruttiva collaborazione.

Un esempio? Non perdersi neanche un numero del nostro magazine!

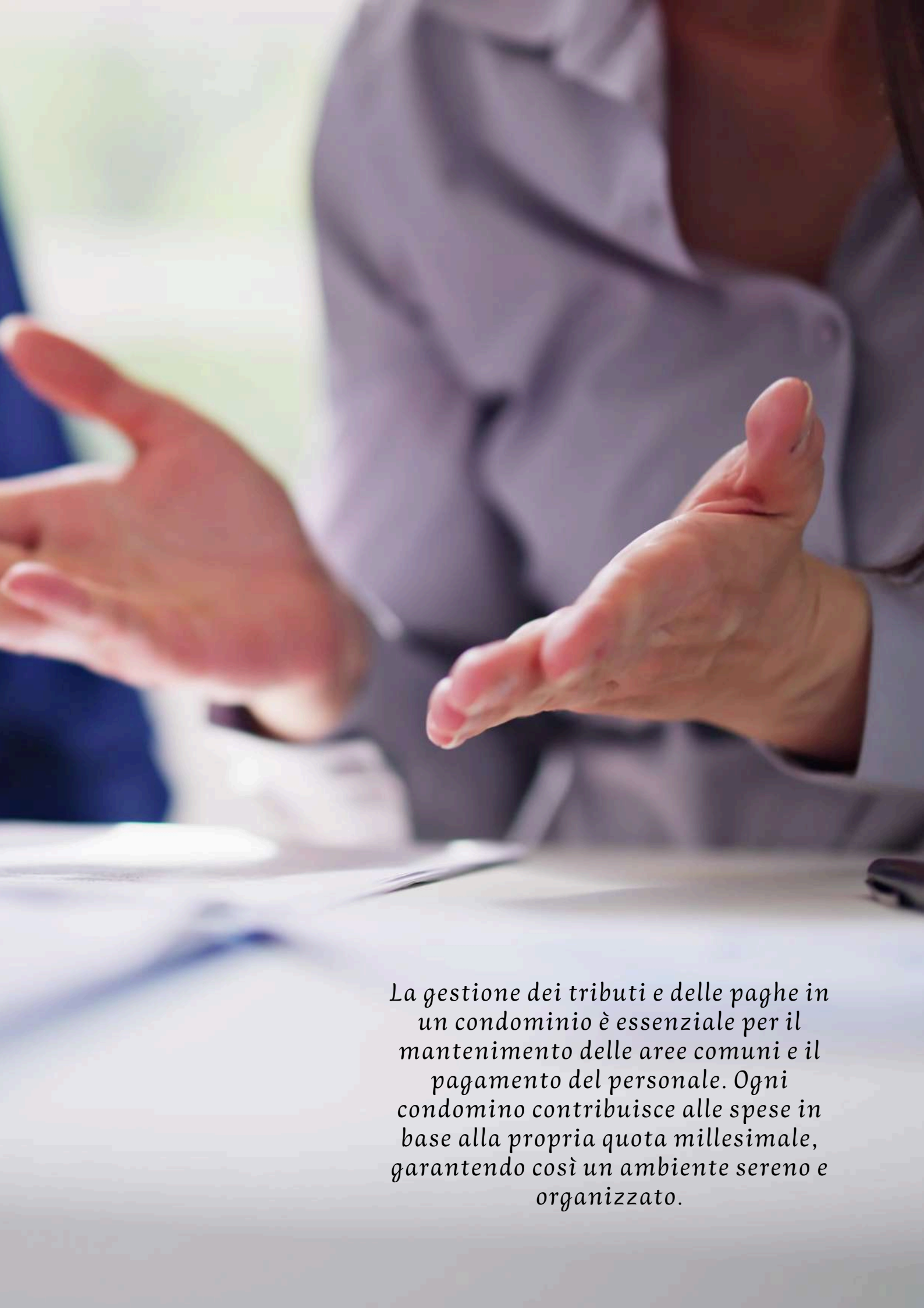
Buona lettura e... Benvenuti nel nostro condominio.

Il Direttore
Giulia Nicora

P.S. Se, durante la lettura, vedete questo simbolo  fermatevi un attimo: è in arrivo un prezioso consiglio da parte dei professionisti che collaborano con noi!

TRIBUTI E PAGHE





La gestione dei tributi e delle paghe in un condominio è essenziale per il mantenimento delle aree comuni e il pagamento del personale. Ogni condomino contribuisce alle spese in base alla propria quota millesimale, garantendo così un ambiente sereno e organizzato.

LE ASSEMBLEE CONDOMINIALI

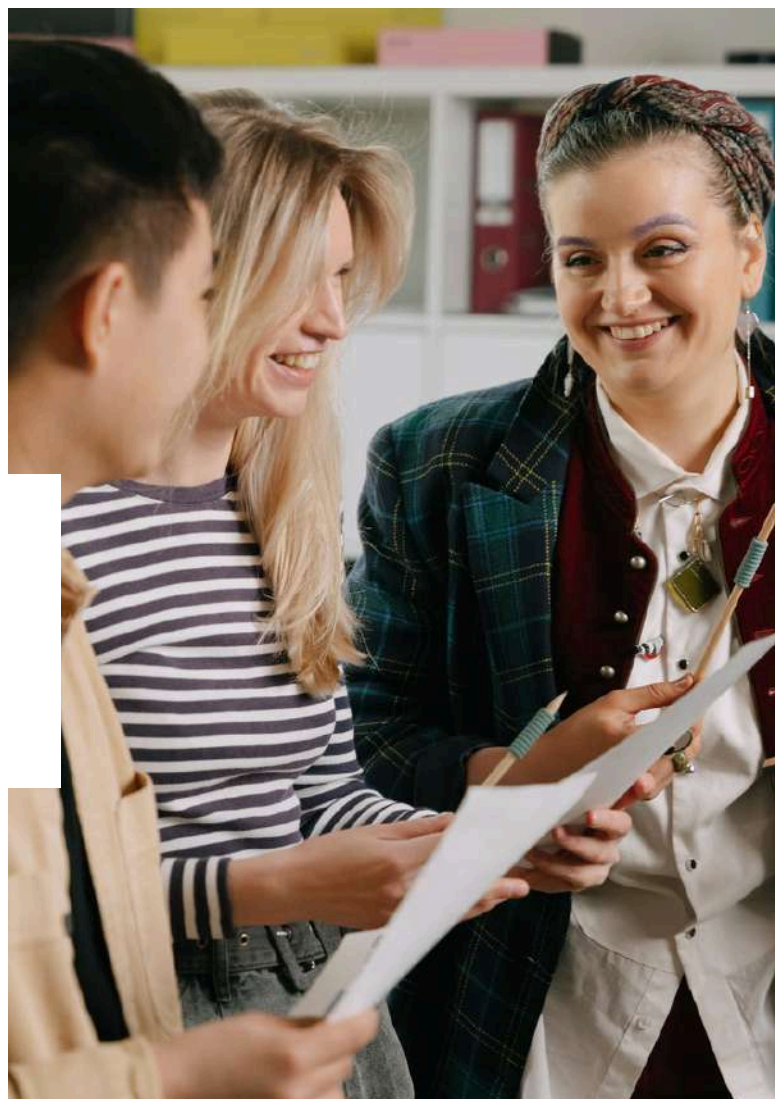
Luogo di incontro polivalente
e decisivo

L'assemblea condominiale è un momento di riunione fondamentale per il condominio, in quanto occasione di interazione, di confronto e di dialogo fra tutti i condòmini ed i residenti. Oltre ad essere sede di scambi di idee e di necessità, è un luogo di approfondimento di tematiche che riguardano proprio la vita del condominio, concernenti naturalmente aspetti e campi differenti.

È in assemblea, infatti, che **si riuniscono ed interagiscono una pluralità notevole di punti di vista**, interessi, bisogni e richieste ed è il momento ideale, per portare all'attenzione del vicinato e chiaramente dell'amministratore, bisogni e/o problemi da approfondire in maniera collegiale, in modo da assumere decisioni ed individuare le soluzioni percorribili più idonee ed adeguate.

Fatta questa premessa, è opportuno inquadrare da un punto di vista giuridico il **tema dell'assemblea condominiale** e fornire alcuni dettagli specifici, proprio per comprendere come esso, rivesta particolare importanza. L'assemblea condominiale infatti, è a tutti gli effetti **un vero organo deliberante**, la cui funzione primaria è proprio quella dell'assunzione delle decisioni più rilevanti.

In questo contesto, possiamo affermare infatti che il condominio, è basato sulla **coesistenza di due "organi"**: l'assemblea, che mediante le delibere assunte in sede di specifiche udienze, ordinarie e/o



straordinarie, disciplina la gestione del condominio, assieme all'organo rappresentato dall'amministratore (nominato dall'assemblea), che svolge una **funzione "esecutiva"** di quanto deliberato dall'assemblea, oltre che degli incumbenti di manutenzione immediata ed urgente.

È in capo alla figura dell'amministratore che rimane inoltre, la funzione di convocazione dell'assemblea condominiale (fatte salve alcune specifiche situazioni). In tale contesto, è importante sottolineare che vi sono una serie di caratteristiche che devono essere osservate per ciascuna convocazione, che vengono ben precisate dall'articolo 66 delle disposizioni di attuazione Codice civile, novellato dalla legge di riforma del condominio, come per esempio il fatto che debba essere specificato in maniera precisa l'ordine del giorno, l'ora, la data e il luogo dell'udienza, da comunicare almeno cinque giorni prima della data fissata per l'assemblea (in prima convocazione), a mezzo di posta raccomandata, Pec, fax o tramite consegna a mano.

È inoltre **l'articolo 1136 del Codice Civile**, che disciplina il funzionamento dell'assemblea, mediante individuazione dei quorum costitutivi, i quali in seconda convocazione, si abbattano notevolmente (1/3 del valore dell'edificio e la maggioranza degli intervenuti) e deliberativi, a seconda degli interventi oggetto di discussione.

Anche tale ultimo aspetto citato conduce a riflettere sull'**importanza della partecipazione all'assemblea condominiale e proprio al fine di contribuire il più possibile alla stessa** (in proprio o per delega), il quorum costitutivo risulta agevolato. Si ricorda inoltre che le decisioni assunte in assemblea, relative alle parti comuni condominiali (specifiche e circoscritte), devono essere prese nel rispetto del Codice civile e del regolamento condominiale (sia esso assembleare o contrattuale), ma non possono invadere i diritti individuali dei singoli (quanto alla loro proprietà individuale e al godimento delle parti comuni).

Devono infatti limitarsi a disciplinare la vita condominiale, bilanciando e mediando tra gli interessi e i bisogni di ciascuno, sempre però in considerazione del buon senso e della civile convivenza.

Viene, inoltre, ricordato che è all'assemblea del condominio che, in base alle maggioranze previste dal codice civile, spettano alcuni **poteri decisivi in merito alla gestione del condominio**, come la nomina dell'amministratore, la sua conferma o la revoca, l'approvazione dei preventivi e della loro ripartizione, il rendiconto annuale e l'eventuale accantonamento di un fondo speciale e le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria (sempre nel rispetto delle maggioranze e dei quorum previsti dal codice civile, vedasi art 1136 cc).

Per tutti questi motivi e per i poteri affidati all'assemblea condominiale, risulta fondamentale **l'adesione e la partecipazione alle assemblee**, per essere informati sulle attività effettuate, quelle in corso d'opera, quelle che si svolgeranno o quelle che sarebbero necessarie all'interno della propria realtà condominiale, che spesso rivestono anche carattere di urgenza o di pericolo, impattando sulla sicurezza, a seconda dei casi e delle realtà.

È importante e opportuno, infine, prendere **visione di tutti i documenti forniti dall'amministrazione**, in modo tale da avere contezza di come si è svolta la gestione annuale del condominio ed avere modo di approfondire ed ottenere maggiori informazioni circa i temi approfonditi nel corso della gestione e di eventuali interventi da effettuare, che possono avere impatto sulle economie domestiche ma anche sul valore di ciascuna proprietà.

IL CONSIGLIO

Partecipare alle assemblee condominiali è importante, in modo da appurare più informazioni possibili, dipanare dubbi ed approfondire tematiche che possono impattare nella vita di ciascun condomino. Ricordiamoci infatti che l'assemblea è un momento di riunione estremamente prezioso anche per appianare eventuali liti ed incomprensioni in maniera bonaria e ordinata, con l'aiuto dell'amministratore.



IL NOSTRO FOCUS

FESTEGGIARE IN CONDOMINIO

Vademecum di Fine Anno

Con l'avvicinarsi del Capodanno, i condomini si animano di cenoni, brindisi e, talvolta, petardi.

Tuttavia, **questi momenti di festa possono creare situazioni delicate per la convivenza tra vicini**, rendendo necessario un approccio rispettoso e consapevole. Festeggiare insieme, nel rispetto delle regole e degli altri, è possibile seguendo alcune semplici accortezze. **Il rispetto delle ore del silenzio** è uno degli aspetti fondamentali per una serena convivenza. Anche durante le festività, i regolamenti condominiali e comunali solitamente prevedono orari di quiete, ma a Capodanno è possibile un po' di tolleranza per favorire un clima conviviale. Se avete intenzione di prolungare i festeggiamenti, è buona norma avvisare i vicini o, perché no, invitarli a condividere un brindisi. Questo piccolo gesto può trasformare una potenziale lamentela in un momento di autentica convivialità.

Le **parti comuni del condominio**, come androni, cortili o terrazzi, non dovrebbero essere utilizzate per feste senza il consenso degli altri condòmini. Se decidete di sfruttare questi spazi, è essenziale mantenerli puliti e in ordine, evitando di lasciare residui di cibo, bevande o decorazioni che potrebbero rovinarli o creare disagio.

Un altro tema cruciale riguarda **l'uso di petardi e fuochi d'artificio**, spesso regolamentato dai comuni.

Per motivi di sicurezza e rispetto verso gli altri, **il loro utilizzo è generalmente sconsigliato in condominio**. Rumori forti e improvvisi possono disturbare i vicini, spaventare gli animali domestici e persino causare danni alle parti comuni. Festeggiate in modo più sicuro con giochi di luce non pericolosi o coriandoli.

Durante le festività, **è inevitabile generare più rifiuti**. Piatti usa e getta, bottiglie di vetro e avanzi di cibo devono essere smaltiti correttamente, seguendo le regole della raccolta differenziata. Lasciare sacchi di immondizia nei corridoi o in altri spazi comuni non è solo una mancanza di rispetto, ma compromette l'ordine e la pulizia del condominio. **Utilizzate gli appositi contenitori condominiali** o i punti di raccolta previsti dal comune.

La **sicurezza**, poi, deve essere sempre al primo posto. Assicuratevi che ingressi, scale e vie di fuga siano sgombri da decorazioni, sedie o altri ostacoli. Inoltre, è fondamentale avere a portata di mano i numeri di emergenza, come il Numero Unico 112, per qualsiasi evenienza. Ricordate che l'amministratore non è il riferimento per le emergenze: rivolgetevi alle autorità preposte in caso di necessità.

Festeggiare il Capodanno in condominio non significa rinunciare al divertimento, ma **trovare un equilibrio tra gioia e rispetto**. Con educazione, civiltà e un pizzico di tolleranza, è possibile trascorrere momenti indimenticabili, condividendo non solo spazi comuni ma anche auguri e sorrisi. Come dice un antico proverbio: *"La buona convivenza è la base di ogni grande festa"*.

Buon anno a tutti!



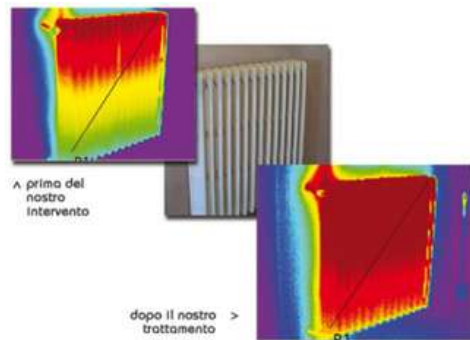
Tel. 02.67178321
rh2osrl@gmail.com
Via Tommaso Grossi, 6 - 20017 Rho (MI)

Soluzioni tecnologiche innovative per il recupero e la conservazione degli impianti termoidraulici.

RH20 srl si occupa di chimica applicata all'impiantistica civile, si rivolge a tutti gli amministratori di azienda, locali, comunali e di condominio, per fornire soluzioni specifiche e professionali, grazie all'esperienza maturata in molteplici anni di interventi.

PRINCIPALI INTERVENTI

- ✓ Risanamento e protezione impianti di riscaldamento e raffrescamento a radiatori e pannelli radianti in plastica,
- ✓ Risanamento, revisione valvole e protezione impianti di riscaldamento a pannelli radianti in ferro,
- ✓ Indagini termografiche,
- ✓ Ricerca e riparazione perdite con liquidi autosigillanti,
- ✓ Risanamento circuiti Acqua Fredda,
- ✓ Disincrostazione circuiti Acqua Calda,
- ✓ Trattamenti anticalcare,
- ✓ Sanificazioni e disinfezioni circuiti Acqua Fredda e Calda,
- ✓ Installazione e conduzione stazioni di dosaggio prodotti anticorrosivi e sanificanti/disinfettanti per la prevenzione della legionellosi,
- ✓ Prelievi e analisi circuiti Acqua Fredda, Calda e impianti di riscaldamento,
- ✓ DVR Documento di Valutazione Rischi e piani di autocontrollo legionellosi in collaborazione con Galileo Ing. (D. lgs.18/2023)



Valutazione del Rischio



DVR

1. Indicazione dei punti di prelievo
2. il numero di prelievi
3. la frequenza e tipologia dei campionamenti

RAPPORTI DI ANALISI

Parametri	Misura	Unità	Valori limite	Unità di misura	Metodo
pH	7,5		6,5-8,5	Unità di pH	metodo standard
Conducibilità	750	µS/cm	2000	µS/cm	metodo standard
Turbidità	< 1,5 NTU	NTU	5	NTU	metodo standard
Ossigeno	almeno	mg/l	2	mg/l	metodo standard
Ossigeno libero	> 0,20	mg/l	0,2	mg/l	metodo standard
Rappone	0	mg/l	0	mg/l	metodo standard
Contatto	Non Percepibile	mg/l	0	mg/l	metodo standard
Ammoniacale	< 0,5	mg/l	0,5	mg/l	metodo standard
Ferro (Fe)	0	mg/l	0,20	mg/l	metodo standard
Zinco (Zn)	0,01	mg/l	0,6	mg/l	metodo standard
Piombo (Pb)	< 1,00	µg/l	10	µg/l	metodo standard
Cumulo (Cd)	0,20	µg/l	< 10 - 30	µg/l	metodo standard
Nitro (NO ₂)	< 0,50	mg/l	0,5	mg/l	metodo standard
Nitro (NO ₃)	21,50	mg/l	50	mg/l	metodo standard
Batteri coliformi a 37°C	< 1	CFU/100 ml	0	CFU/100 ml	metodo standard
Escherichia coli	< 1	CFU/100 ml	0	CFU/100 ml	metodo standard
Parametri	Misura	Unità	Valori limite	Unità di misura	Metodo
Escherichia coli	< 100	CFU/100 ml	< 100	CFU/100 ml	metodo standard

SANIFICAZIONE



Referente Tecnico-commerciale di zona: Luigi Monfrecola cell. 380 219 2870

I RACCONTI

DEL CONDOMINIO

Fliegen im eigenen Körper

Deine Lungen füllen & dehnen
Flügel aus rosa Blut, und deine Knochen
leeren sich und werden hohl.
Wenn du einatmest, hebst du ab wie ein Ballon,
und dein Herz ist auch leicht & groß,
schlägt aus reiner Freude, reinem Helium.
Die weißen Sonnenwinde wehen durch dich hindurch,
nichts ist mehr über dir,
jetzt siehst du die Erde als ein ovales Juwel,
strahlend & meerblau vor Liebe.

Nur in Träumen bringst du so etwas fertig.
Wenn du erwachst, ist dein Herz eine geschüttelte Faust,
feiner Staub beschwert die Luft, die du atmest;
die Sonne ist ein heißes Kupfergewicht, das direkt
niederdrückt auf die dicke rosa Haut deines Schädels.
Es ist immer der Augenblick kurz vor dem Schuß.
Du willst & willst aufstehen, aber du schaffst es nicht.

Die Verhaftung des Börsenmaklers

Sie brachen die Hände des Musikers,
und als er trotzdem nicht aufhörte zu singen,
erschossen sie ihn. Das kam nicht unerwartet.

Du hast erwartet, daß sie den Dichter kopfüber mit
einem Fuß an der Wäscheleine aufhängen: in deiner Phantasie
hast du sein Haar grün gefärbt. **Kunst braucht Märtyrer.**

Und dann der Gewerkschaftsführer, die
blühendsten Körperteile mit Elektroden
besetzt, verdrahtet, wie ein
sonderbares zoologisches Diagramm:
wenn du den Mund nicht hältst,
wählen sie den passenden Schrei
für dich. Das ist ein offenes Geheimnis.
Irgendwie hat er es so gewollt.

Wenn du die Zeitung liest – du hast das alles schon gesehen:
die Maschine, die Fingernägel zieht,
die Motoren, das Zubehör,
was man mit der gewöhnlichen Stecknadel alles anstellen kann.
Ganz abgesehen von den Ehefrauen und Kindern.

Wer braucht diese Geschichten,
die zwischen den
Zeilen stehen,
alltäglich und formlos, wie Schnee?

UNA LETTURA PER VOI

OMICIDIO FUORI STAGIONE, ARWIN J. SEAMAN

“Omicidio fuori stagione” è l’opera prima di uno scrittore italiano che vuole mantenere l’incognito e si presenta con lo pseudonimo Arwin J. Seaman.

E’ un thriller classico, ambientato in un’immaginaria isola situata tra la Svezia e la Danimarca, circondata da un mare gelido e plumbeo e abitata da una piccola popolazione in buona parte giovane.

L’isola di Liten, immaginata ma molto realistica nelle descrizioni, essa stessa protagonista della storia, consiste di due cittadine, l’una più turistica, l’altra più agricola, e durante l’inverno è abitata solo dai residenti (circa duemila persone), a differenza dell’estate in cui l’isola si “fa bella” per accogliere i turisti.

Al centro dell’isola si trova un lago di origine vulcanica che purtroppo sarà il teatro di uno dei crimini di cui si parla.

La vicenda parte dall’omicidio di una ragazza di sedici anni, studentessa in una scuola della vicina terraferma svedese, seguito da altri due delitti, per la soluzione dei quali viene chiamato un funzionario di polizia dalla città, che deve non solo svolgere le indagini, coadiuvato dalla locale polizia, ma soprattutto cercare di entrare in sintonia con il luogo e con la



popolazione che lo abita poiché i personaggi sono numerosi e si radunano in comunità per spalleggiarsi a vicenda.

Ne scaturisce una serie di vicende collaterali soprattutto collegate all’isolamento del luogo e dei personaggi che vi abitano, in particolare dei giovani, per lo più infelici e ansiosi di andarsene dall’isola, vista come luogo “dove non succede mai niente”, per i quali i social media diventano un elemento fondamentale per interagire con gli altri e costruire reti di amicizie.

Proprio i social diventeranno una delle chiavi su cui l’ispettore Olsson, unico ad avere le capacità di risolvere un caso simile, si baserà, aiutato da un’ispettrice di polizia conosciuta in passato e dallo staff locale.

Arwin J. Seaman si cimenta per la prima volta con un thriller e il libro assume un fascino anche per l’ambientazione nordica, la geografia, gli usi e costumi del luogo descritti con grande precisione e credibilità. L’intreccio è apprezzabile e sufficientemente complesso, e si arriva alla fine con una giusta dose di adrenalina per scoprire il colpevole nelle ultimissime pagine. Lo stile dello scrittore è scorrevole e la trama si segue facilmente.

Il romanzo è stato pubblicato da Piemme nel 2023. E’ già uscito dello stesso autore un secondo giallo ambientato nell’isola di Liten “Un giorno di calma apparente”.

I DODICI SINISTRI

RECIPROCA RESPONSABILITÀ CIVILE DEI CONDUTTORI DEGLI ALLOGGI

«Mapporc!» disse il ragioniere Vittorio Morozzi scrollando la tovaglia dal balcone.

Fu in quel gesto che comprese appieno quello che sua moglie intendeva quando gli diceva che era approssimativo e superficiale. Aveva diligentemente sparecchiato la tavola, messo le stoviglie nella lavastoviglie e stava scrollando la tovaglia dalla finestra della loro cucina al quinto piano del condominio di via degli Artieri 47... quando si era accorto che alcune posate erano rimaste impacchettate nella tovaglia rossa.

Appuntite forchette e taglienti coltelli stavano volando giù, attratti perpendicolarmente dalla gravità inesorabile, verso la tesa capote chiusa della fuoriserie decappottabile che Niccolò Fuscà aveva appena comprato con orgoglio e tante rate e parcheggiato proprio in corrispondenza della finestra della cucina dei Morozzi.

Zac, centrata.

La dimensione degli strappi prodotti sulla capote può essere spiegata solo dalla tensione mostruosa che gli ingegneri (tedeschi, naturalmente) sono riusciti a realizzare per permetterle di affrontare velocità oltre codice senza spifferi e senza minime vibrazioni... Ora era come esplosa. Dall'alto sembrava un fiore nero sbocciato con i suoi preziosi petali aperti, ma che in verità erano brandelli di un teutonico capolavoro progettuale. Petali aperti a scoprire sedili avvolgenti, massaggianti,



riscaldati e condizionati dentro cui un coltello e due forchette si erano infilzati profondamente.

E il cielo si stava annuvolando.

Ops, pensò il ragioniere Morozzi ritirando al volo la tovaglia. Ma la moglie era lì dietro di lui e aveva visto tutto, senza riuscire a emettere alcun suono, né a respirare.

«Televisione?» propose il ragioniere Morozzi alla sua signora fingendo indifferenza, girandosi verso di lei con la tovaglia svolazzante come il mantello rosso di un torero. «Ma sei matto? Corri subito dal Fuscà!» urlò la moglie, ora certa più che mai di aver sposato un deficiente.

Niccolò Fuscà era un ragazzo robusto e muscoloso per cui

l'automobile era da sempre una grande passione. Coccolata, curata, pulita e protetta, normalmente era sempre riposta in un box la cui serranda era stata rinforzata e che aveva già dato prova di resistere all'assalto (con apriscatole) che fanno spesso i ladri ai box. Ma quella sera Niccolò Fuscà doveva andare in palestra ad allenare i bicipiti brachiali, il gran dorsale e il trapezio centrale, muscoli che stava trascurando da qualche giorno a favore dei pettorali, più intonati al suo modo deciso e diretto di affrontare la vita. E l'aveva lasciata in strada, non senza provare una sensazione di disagio quando l'aveva chiusa per salire a cambiarsi, indossando la canottiera retata da allenamento al posto dell'abito da lavoro. Mentre il reticente ragioniere Morozzi veniva spinto sul pianerottolo dalla moglie e Niccolò Fuscà scendeva le scale a due a due per correre in palestra, iniziò a piovere. Alla vista del disastro, forse per la malinconia che accompagna le serate piovose o per la rapida presa di consapevolezza che nemmeno quella sera il gruppo muscolare trascurato sarebbe stato allenato, Niccolò Fuscà cadde in ginocchio e iniziò a piangere: un pianto reso ancora più intenso dal rosso in cui versava il suo conto corrente, cannoneggiato mensilmente dalle rate a pagamento del capolavoro d'ingegneria tedesca su quattro ruote.

CARI LETTORI E CARI ASSOCIATI,

Con l'anno che volge al termine, è con grande soddisfazione che mi rivolgo a voi per ripercorrere i traguardi formativi raggiunti dalla nostra Associazione, Camera Condominiale Varese, nel corso di questo intenso e proficuo 2024.

La risposta dei professionisti che hanno partecipato alle nostre iniziative è stata straordinaria, sia dal punto di vista numerico sia per l'alto livello qualitativo dei contenuti proposti. Questo risultato è stato possibile grazie alla selezione accurata dei nostri formatori, scelti con perizia tra i professionisti più qualificati a livello nazionale, capaci di portare in aula competenza, esperienza e innovazione.

Tra i corsi che hanno arricchito il nostro panorama formativo, mi preme citare in particolare la seconda edizione del corso per **Revisori Condominiali**, che ha visto il successo formativo di 21 colleghi, pronti ad affrontare nuove sfide professionali. L'offerta formativa in risposta alle previsioni del DM 140/2014 ha rappresentato come consuetudine un pilastro della nostra attività. Per ricordare con Voi alcune delle 35 ore di alta formazione, senza voler oscurare alcuni formatori a beneficio di altri, vorrei menzionare il corso del Dott. **Gabrio Bacchini**, che ha esplorato con la freschezza e competenza che lo contraddistinguono il tema dei sinistri in condominio, e quello tenuto da **Elisa Ghiringhelli**, avvocato di spicco nella materia condominiale, la quale ha approfondito gli strumenti di risoluzione alternativa delle controversie in condominio (ADR), con un focus sulla partecipazione professionale consapevole dell'amministratore di condominio in materia di mediazione civile e commerciale.

Ma il nostro impegno non si è fermato qui. Abbiamo dato spazio a numerose iniziative collaterali, pensate per garantire agli amministratori di condominio una crescita a 360 gradi. Di particolare rilievo è stato il corso della Dott.ssa **Giulia Nicora** sulla gestione responsabile della comunicazione con l'uso dei social media, ed il consueto appuntamento annuale dedicato alla Legge di Bilancio e alle sue novità, momento sempre atteso e apprezzato dai nostri associati.

Non possiamo poi dimenticare il corso di formazione abilitante da 120 ore, frequentabile anche nella sua versione online, che ha consentito a 12 nuovi amministratori di entrare a far parte del nostro organico, arricchendo la Camera Condominiale di nuove competenze e professionalità.

Con uno sguardo rivolto al 2025, la nostra agenda si presenta già ricca di appuntamenti. Volendo anticiparne alcuni Vi invito a segnare **l'incontro del 11 febbraio sulla Legge di Bilancio** e il nuovo ciclo del **corso di formazione per revisori condominiali**, in partenza il 9 maggio. Tra i progetti che prenderanno vita, tra novità e graditi ritorni, vi segnalo il corso di formazione per arbitri professionisti e quello destinato ai dipendenti degli studi di amministrazione condominiale, entrambi nati per ampliare le competenze e le prospettive dei nostri associati e dei loro collaboratori. Non mancheranno i consueti appuntamenti di approfondimento sull'uso dei gestionali organizzati in collaborazione con le software house quali Baslab e Danea.

Infine, proseguiremo il nostro impegno verso la **comunità condominiale**, con iniziative rivolte ai condomini stessi, al via nel mese di febbraio, e con gli appuntamenti dedicati agli studenti delle scuole superiori della provincia, pensati per sensibilizzare e informare le nuove generazioni sulle tematiche della convivenza condominiale.

In chiusura, permettetemi di trascorrere in serenità questi ultimi giorni dell'anno ricaricando le batterie in vista di uno sfidante 2025, che possa essere per tutti noi un anno di crescita, nuove sfide e grandi soddisfazioni. Come scrisse Aristotele: "L'eccellenza non è un atto, ma un'abitudine". Continuiamo, insieme, a coltivare l'eccellenza.

Con stima e gratitudine,

Dott. Gianluca Carullo

Direttore Scientifico Camera Condominiale Varese

LIFE STYLIS





Vivere in armonia con i vicini è essenziale per creare un ambiente di comunità positivo e sereno. Una delle buone prassi fondamentali è la comunicazione aperta e rispettosa. È importante discutere di eventuali problemi o preoccupazioni in modo diretto ma cortese, evitando di lasciar accumulare risentimenti. Inoltre, il rispetto degli spazi comuni e delle regole condominiali è cruciale per garantire una convivenza pacifica.

IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Pilastro della convivenza urbana

In un mondo sempre più urbanizzato, i **condomini** rappresentano una delle soluzioni abitative più comuni. Vivere in un condominio significa condividere spazi, servizi e responsabilità con altre persone. Questo tipo di convivenza richiede **regole chiare e condivise** per garantire il benessere di tutti gli abitanti.

All'interno dei condomini, l'unica soluzione che sembra regolare armonia e rispetto degli spazi altrui è il **regolamento di condominio**. Il regolamento di condominio non è solo un insieme di norme scritte: è un **pilastro fondamentale per mantenere armonia, sicurezza e rispetto reciproco**.

Il regolamento di condominio può garantire l'armonia tra i condomini poiché il rispetto delle regole evita conflitti tra i vicini. Aspetti come il divieto di rumori molesti durante certe ore o l'uso corretto degli spazi comuni sono essenziali per una convivenza serena.

Altro aspetto importante dei regolamenti di condominio è la **valorizzazione dell'immobile**. Un condominio ben gestito, dove tutti rispettano le regole, risulta più curato e ordinato. Questo aumenta il valore degli appartamenti e rende più piacevole vivere nell'edificio.

In molti casi, il buon rispetto del regolamento del condominio anche dal punto di vista estetico, garantisce un **apprezzamento maggiore del proprio stabile condominiale**, che non vede alterazioni architettoniche da parte di condomini inesperti ed esuberanti. Sicuramente un regolamento di condominio può servire a garantire sicurezza e prevenzione. Regole su accessi, manutenzione degli impianti e gestione delle emergenze aiutano a prevenire situazioni di rischio e garantiscono la sicurezza di tutti.

Negli ultimi anni sta crescendo l'esigenza di **creare anche degli spazi adeguati** alle norme che riguardano l'**accantonamento dei rifiuti**. Soprattutto nelle città dove è prevista la raccolta differenziata, porta alla creazione di problemi riguardanti l'accantonamento dei bidoncini personali di ciascuna famiglia. In questi casi deve entrare in soccorso il regolamento che deve disciplinare termini, modi, spazi e orari.

Non di poco conto il regolamento **protegge i diritti di ogni condomino**, evitando favoritismi o abusi. Per esempio, stabilisce come utilizzare spazi comuni come cortili, ascensori o parcheggi.

Ignorare il regolamento può generare tensioni, ricorsi legali e multe. Inoltre, i costi di riparazioni straordinarie o interventi dovuti al mancato rispetto delle regole ricadono su tutti i condomini, penalizzando anche chi è diligente.

Ovviamente, per migliorare il rispetto del regolamento è necessario che amministratori di condominio e condomini siano predisposti all'accoglimento delle norme. **Ogni condomino deve essere consapevole delle regole. Spesso basta distribuire una copia aggiornata del regolamento o affiggerlo in bacheca.**

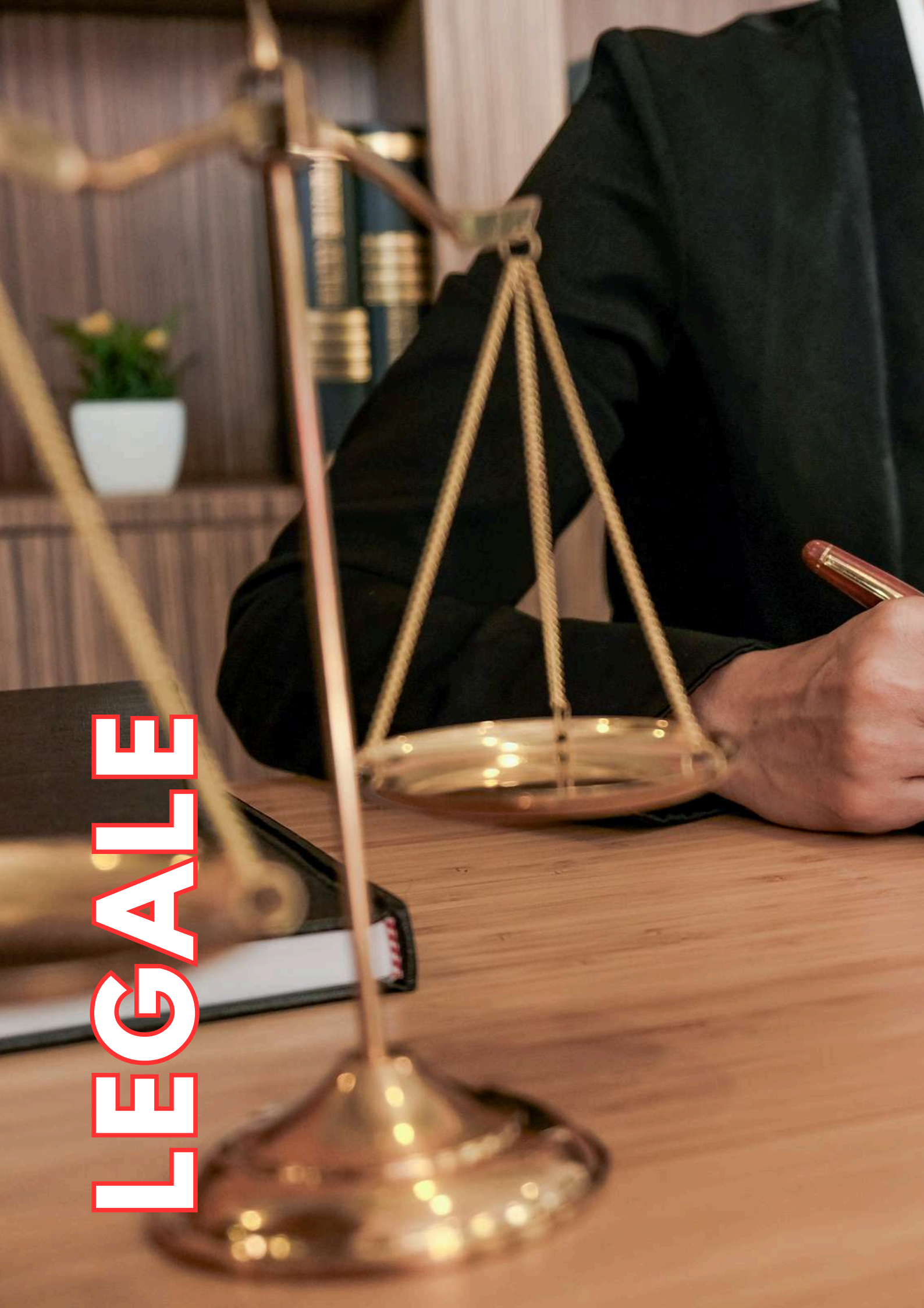
Altro aspetto molto delicato riguarda le **controversie legali** che possono nascere dal mancato rispetto delle norme del regolamento di condominio. In caso di controversie, la comunicazione diretta o la mediazione possono risolvere i problemi senza conflitti.

In ogni caso, ciò che può migliorare rispetto delle norme è **l'interesse da parte degli amministratori di condominio nel coinvolgere i condomini nelle decisioni**: questo li aiuta a sentirsi parte del processo e a rispettare maggiormente le regole condivise. Gli amministratori possono applicare pene moderate per chi non rispetta le regole può incentivare un comportamento più responsabile.

Il regolamento di condominio è molto più di un documento legale: è **la base per vivere in armonia in una comunità**. Rispettarlo significa non solo garantire ordine e serenità, ma anche costruire rapporti di fiducia e collaborazione con i propri vicini. In fondo, vivere bene in condominio non è solo una questione di regole, ma di rispetto reciproco.



LEGALE





Gestire gli aspetti legali e normativi nei condomini è essenziale per garantire una convivenza armoniosa e rispettosa delle leggi vigenti. È fondamentale avere un amministratore di condominio competente che possa gestire e risolvere eventuali conflitti, nonché garantire la corretta manutenzione delle parti comuni. Inoltre, è importante che tutti i condomini siano informati sui loro diritti e doveri.

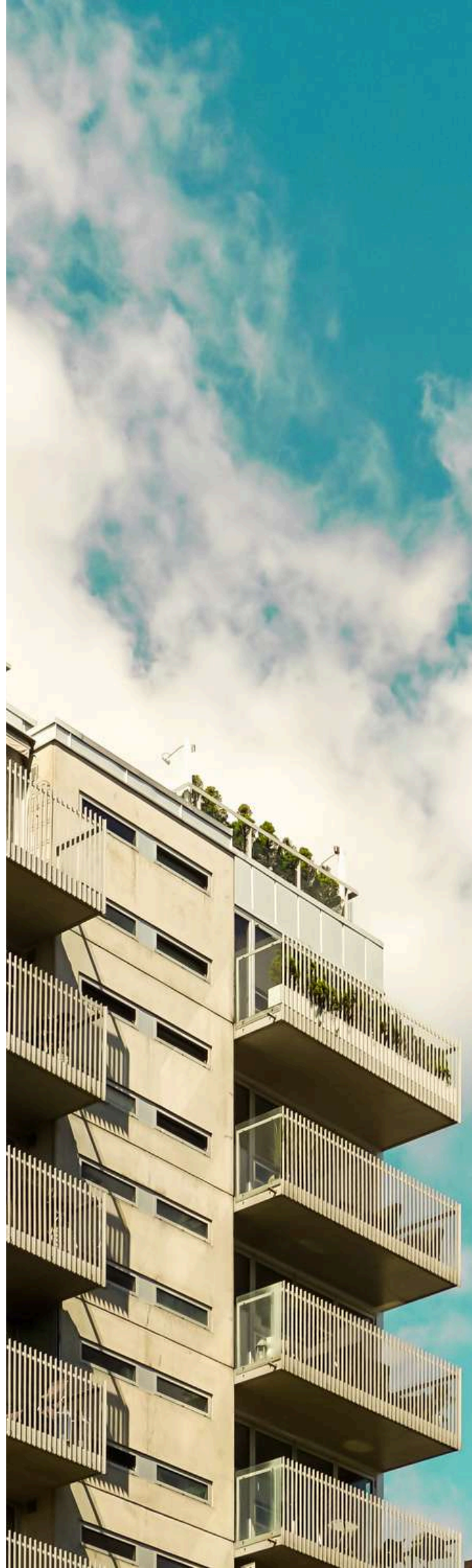
IL CONDOMINIO E L'IMPORTANZA DELLA PARTECIPAZIONE ALLE DELIBERE ASSEMBLEARI

Gli organi
e i riferimenti normativi
dell'assemblea

Il condominio è una particolare **forma di proprietà** che nasce dall'esigenza pratica di **frazionare un immobile in unità immobiliari** destinate ad essere di proprietà esclusiva di singoli soggetti, ma con la coesistenza di spazi comuni da gestire collettivamente.

In pratica, **ogni condòmino possiede la proprietà di un singolo appartamento o di una parte dell'edificio**, ma condivide con gli altri condomini la proprietà di aree comuni quali il cortile, le scale, il tetto, i corridoi, l'ascensore e altri spazi che vengono utilizzati in comune.

Il condominio è regolato da specifiche leggi e norme, in particolare dal **Codice Civile** detta una apposita disciplina rubricata dagli artt. 1117-1139 c.c. che stabilisce i diritti e i doveri dei singoli condomini, nonché le modalità di gestione del bene comune.



GLI ORGANI DEL CONDOMINIO

Il condominio ha **diversi organi che operano in stretta collaborazione** per garantire la gestione corretta e trasparente delle attività. Gli organi principali sono:

1. L'AMMINISTRATORE

È il responsabile della gestione quotidiana del condominio, si occupa delle pratiche amministrative e contabili, della riscossione delle quote condominiali e della cura dei lavori di manutenzione ordinaria. Viene nominato dall'assemblea condominiale e rimane in carica per un periodo determinato. L'amministratore ha l'obbligo, a titolo meramente esemplificativo, di convocare l'assemblea, preparare il bilancio, eseguire le delibere dell'assemblea e garantire che tutte le attività condominiali vengano svolte nel rispetto delle leggi.

2. L'ASSEMBLEA CONDOMINIALE

L'assemblea dei condomini è di fatto l'organo decisionale composto da tutti i condòmini che sono proprietari di una unità immobiliare ed ogni condòmino ha diritto di voto in relazione alla propria quota di proprietà, cioè alla sua "millesima" parte. L'organo assembleare, tra le sue funzioni, provvede alla conferma dell'amministratore e dell'eventuale sua retribuzione, all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini, nonché all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego del residuo attivo della gestione, alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni. L'assemblea si riunisce almeno una volta all'anno, ma può essere convocata anche straordinariamente in base alle necessità del condominio.



L'assemblea condominiale viene indetta, in mancanza dell'amministratore, su **iniziativa di ciascun condòmino**.

Ai sensi dell'art. 66 del codice attuativo del Codice Civile, la riunione periodica può essere convocata dall'amministratore quando lo ritiene necessario o su richiesta da almeno due condòmini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. L'**avviso di convocazione**, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione. Deve essere inviato a **mezzo di posta raccomandata o posta elettronica certificata**, fax o tramite consegna a mano, pena la nullità della convocazione, deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione ed i relativi punti del giorno.

Un elemento cruciale di questa riunione è l'**ordine del giorno**, strumento indispensabile per garantire che i condòmini siano informati in modo chiaro ed esauriente degli argomenti che saranno discussi e votati. Uno dei principi fondamentali che guida l'organizzazione dell'assemblea è la necessità di assicurare una partecipazione consapevole dei condòmini.

Benché non sia richiesto un dettagliato elenco di ogni singolo punto all'ordine del giorno, è di fondamentale importanza che i destinatari della convocazione siano in grado di comprendere gli oggetti delle votazioni.

Esistono **due tipi di assemblea**: quella **ordinaria** e quella **straordinaria**. La convocazione della prima è obbligatoria per legge e deve essere fatta ogni anno (per l'attività prevista dall'art. 1135 primo comma c.c.) e indetta dall'amministratore, pena il ricorso all'Attività Giudiziaria per la sua revoca, se non viene indetta per due anni solari di seguito. L'assemblea straordinaria invece può essere convocata a discrezione dall'amministratore ogni qual volta ce ne sia la necessità.

Generalmente, **è l'amministratore a convocare l'assemblea straordinaria, anche su impulso dei condomini ma in alternativa possono richiederla almeno due condomini purché rappresentino 1/6 del valore dell'edificio**. Trascorsi dieci giorni dalla presentazione della richiesta, se non viene convocata dall'amministratore, essi possono provvedere ad autoconvocarla.

Le principali funzioni dell'assemblea condominiale riguardano:

- **Approvazione del bilancio:** Una delle principali competenze dell'assemblea è quella di approvare il bilancio consuntivo e preventivo, che riporta le spese e le entrate relative alla gestione del condominio.
- **Ripartizione delle spese:** L'assemblea decide come ripartire le spese comuni tra i condomini, stabilendo i criteri di calcolo (come la millesima parte di proprietà).
- **Manutenzione ordinaria e straordinaria:** L'assemblea è chiamata a decidere su interventi di manutenzione, che siano ordinari (come la pulizia delle scale) o straordinari (come la rifacimento del tetto).
- **Modifiche e innovazioni:** L'assemblea può deliberare modifiche strutturali all'edificio, ma con il consenso della maggioranza.
- **Nomina dell'amministratore:** Se previsto dallo statuto, l'assemblea nomina l'amministratore del condominio, il quale ha il compito di eseguire le delibere, gestire la contabilità e garantire il buon funzionamento quotidiano del condominio.
- **Risoluzione dei conflitti:** In caso di controversie tra i condomini o su questioni legali, l'assemblea ha il compito di decidere in merito, se necessario con il supporto legale.

La partecipazione alle sedute dell'assemblea condominiale sono di fondamentale importanza per garantire una gestione efficiente trasparente del condominio. **Ogni condòmino ha infatti il diritto e il dovere di essere informato su come vengono gestite le risorse comuni**, e la partecipazione alle assemblee rappresenta uno strumento indispensabile per esercitare questo diritto.

Infatti, i benefici che si possono trarre dalla partecipazione alle assemblee condominiali sono molteplici: in primis, ogni condòmino ha la possibilità di **contribuire alla presa di decisioni** che riguardano la gestione ordinaria del condominio, come la ripartizione delle spese, le manutenzioni straordinarie e le modifiche strutturali; in secondo luogo, partecipare attivamente all'assemblea consente di **comprendere le problematiche e valutare insieme possibili soluzioni**, riducendo il rischio di malintesi o conflitti tra i condòmini.

Quando i condòmini partecipano alle assemblee, è possibile sviluppare **un senso di comunità e responsabilità condivisa**, la gestione del condominio non è solo una questione amministrativa, infatti la stessa riguarda anche il benessere e la qualità della vita di tutti i residenti.

In conclusione, **l'assemblea condominiale è uno degli strumenti principali per la gestione di questa forma di proprietà collettiva** e la partecipazione attiva dei condòmini alle sedute è fondamentale per assicurare la trasparenza e l'efficacia delle decisioni prese.





**CAMERA
CONDOMINIALE
VARESE PER
LA COMUNITÀ**

C'ERA UNA VOLTA...

Ogni storia inizia così. Una situazione normale, poi un momento di difficoltà, fino alla soluzione e all'immane lieto fine.

Ecco, anche la storia che vogliamo raccontarvi oggi è così.

Ripercorriamo insieme una vicenda che avrebbe potuto avere conseguenze importanti su tante persone e che, grazie all'aiuto di tutti noi, si è risolta nel migliore dei modi.

Tutto inizia **mercoledì 18 dicembre 2024**, una giornata in pieno inverno, non il momento ideale per restare senza acqua calda o riscaldamento. Eppure, gli abitanti di due condomini di Varese (per un totale di **circa 30 famiglie**) si sono trovati, improvvisamente, al freddo, quando A2A ha piombato il contatore per "morosità" - come scritto sul cartello affisso sui contatori.

Un fatto strano, perché **tutti loro era certi di aver correttamente pagato, tramite l'amministratore, il fornitore di gas e acqua**. Quindi, doccia fredda, niente riscaldamento e, per chi non ha in cucina la piastra a induzione, l'impossibilità di cucinare.

Un disagio non da poco, cui si aggiunge **un amministratore irraggiungibile**, da parte dei condòmini e del loro avvocato, e la conseguente mancata spiegazione del motivo per cui **da novembre 2023 A2A non riceve i pagamenti** - per una cifra pari a circa 70 mila euro.

Nonostante tutto, i condòmini non si perdono d'animo e si attivano subito per la **nomina di un nuovo Amministratore** che possa supportarli per uscire da questa situazione.



Ecco che entra in scena **Camera Condominiale Varese**, che si muove subito per istituire un numero di emergenza da poter contattare in caso di necessità tecnica, legale, psicologica.

Proprio all'Associazione con sede a Gavirate, infatti, si rivolgono i condòmini in difficoltà.

Durante un'assemblea straordinaria in cantina, uno tra i 130 associati di Camera Condominiale viene, quindi, nominato Amministratore pro tempore la sera stessa del 18 dicembre e si è subito dato da fare per risolvere la situazione.

Neanche **24 ore dopo** l'intervento di piombatura di A2A, i tecnici si sono nuovamente presentati davanti ai due condòmini di Varese, questa volta per riallacciare le forniture e consentire ai condòmini di rientrare a casa e tornare alla quotidianità, fatta di acqua calda, caloriferi a pieno regime e pentole sui fornelli.

Un lieto fine, quindi, per i condòmini che hanno potuto trascorrere le festività al caldo e godersi la propria casa "funzionante". Grazie al nuovo Amministratore, infatti, i condòmini si sono recati subito in banca e attivare il conto corrente per pagare ad A2A una rata e mezza, ovvero il necessario per riallacciare il gas.



Certo, rimane l'amarrezza di un Amministratore inefficiente e, soprattutto, non reperibile in caso di emergenza.

Inoltre, rimane ancora da sanare il "buco" ad A2A, consapevolezza che pesa sui condòmini, in quanto saranno obbligati a pagare una seconda volta la fornitura di gas.

Ma a questo le famiglie penseranno in un secondo momento. Quello che è importante è **essere riusciti a risolvere in fretta una situazione che si prospettava complessa e festeggiare in serenità**, finalmente al caldo.

*Insomma, questa è quella che
potremmo definire... una bella storia
di Natale!*



LE COSE NEL TUO CONDOMINIO NON FUNZIONANO? TI SERVE UN NUOVO AMMINISTRATORE CONDOMINIALE.

Tutti gli amministratori di CCVA
sono certificati, formati ed assicurati.

