

BENVENUTI

Ln



CONDOMINIO

# A questo numero hanno contribuito

**Giulia Nicora** Direttore Benvenuti in Condominio

**Andrea Leta** Direttore Generale  
Camera Condominiale Varese

**Ilaria Giustini** Amministrazione condominiale  
Studio Giustini srl

**Massimo Iaretti** giornalista

**Nora Macecchini** avvocato

**Isidoro Tricarico** consulente condominiale

*Il disegno in copertina è di Beatrice Bisanti*

Il progetto Benvenuti in Condominio è realizzato  
grazie al supporto di



# Indice

Lettera del Direttore 4

## **L**egale

I lavori straordinari nel condominio 6

## **T**ributi e paghe

Il verde condominiale: parte comune da salvaguardare e relative opportunità di abbellimento e sistemazione 8

**DAL MONDO DEL CONDOMINIO** 11

## **L**ifestyle

Come sfruttare un giardino condominiale 13



# Lettera del Direttore

L'estate è (finalmente) iniziata e, con le prime giornate di sole, è impossibile restare chiusi in casa!

C'è chi porta fuori i bambini a giocare in cortile, chi esce a fare una passeggiata ma, soprattutto, chi approfitta di questo periodo per dedicarsi ai lavori che si rimandano da tutto l'anno o alla cura del proprio fazzoletto di terra.

Quali sono i doveri dell'amministratore di condominio in merito a questi temi? Come gestire al meglio i lavori straordinari e già programmati? Dove si trovano le specifiche per la gestione del verde in comune?

Ecco, come ogni mese, le riflessioni e i consigli della nostra squadra di professionisti, sempre pronti a rispondere alle vostre domande e darci tante idee e indicazioni per vivere al meglio quella comunità fantastica che è il condominio.

Buona lettura e ..Benvenuti nel nostro condominio!

*Giulia Nicora*



**Legale**

# I lavori straordinari nel condominio

Nora Macecchini

Per eseguire i lavori straordinari è necessario indire un'assemblea straordinaria? L'amministratore di condominio può commissionare di sua iniziativa lavori di manutenzione straordinaria oppure no?

I **lavori condominiali "straordinari"** sono tutti quei lavori che il condominio prevede di realizzare in funzione di una necessità dovuta ad un imprevisto o obsolescenza del fabbricato e per la cui esecuzione è necessario indire un'assemblea straordinaria che dovrà approvarli.

E' opportuno chiarire da subito che **l'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria**, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea, come stabilito dall'art. 1135, secondo comma, c.c.. Qualora l'amministratore, avvalendosi dei poteri di cui all'art. 1135, Il comma c.c., abbia assunto l'iniziativa di compiere opere di manutenzione straordinaria caratterizzate dall'urgenza, ove questa effettivamente ricorra ed egli abbia speso, nei confronti dei terzi, il nome del condominio, quest'ultimo deve ritenersi validamente rappresentato e l'obbligazione è direttamente riferibile al condominio. Laddove invece i lavori eseguiti da terzi su disposizione dell'amministratore non posseggano il requisito dell'urgenza, **il relativo rapporto obbligatorio non è riferibile al condominio**, trattandosi di atto posto in essere dell'amministratore al di fuori delle sue attribuzioni. Sul punto si è pronunciata la Cassazione civile, sez. II, 02/02/2017, n. 2807.

In mancanza del requisito dell'urgenza, le iniziative adottate dall'amministratore in merito a lavori straordinari non creano obbligazioni per i condomini, nel senso che non li vincolano al pagamento né verso l'amministratore né verso l'impresa che ha eseguito i lavori. In presenza dell'urgenza, invece, l'assemblea non può rimproverare nulla all'amministratore, ma può semplicemente prendere atto dell'operato dell'amministratore.

**Le opere rivestono il carattere di urgenza allorquando siano inderogabili ed indifferibili**, al punto che la mancata esecuzione possa potenzialmente cagionare un danno al condominio o ai suoi occupanti. Va chiarito che, tuttavia, l'assemblea dei condomini, pur in mancanza di una preventiva approvazione del progetto di spesa per opere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni, può decidere di approvare le spese fatte dall'amministratore nell'interesse comune.

L'art. 1135, Il comma, c.c., infatti, non contiene l'espresso divieto di rimborsare le spese non urgenti, non contemplate in un preventivo approvato.





# Tributi e paghe

# Il verde condominiale: parte comune da salvaguardare e relative opportunità di abbellimento e sistemazione

*Ilaria Giustini*

All'interno del Codice civile, in particolare dell'articolo 1117 comma 1, vengono disciplinate quelle che sono le c.d. "parti comuni condominiali", andando a definire nello specifico, **quali parti, aree, manufatti ed installazioni, rientrano in questa fattispecie, delineandone un conseguente inquadramento normativo ben specifico** oltre che tutti gli effetti che tale caratteristica, causa sulle stesse.

Tale norma non contiene naturalmente un elenco tassativo di zone comuni ma **presenta un'esemplificazione indicativa delle parti oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio** (anche qualora aventi tale diritto a godimento periodo e se non risulta naturalmente contrario dal titolo). In tale modo, si possono notare come rientranti in tale elencazione, le parti dell'edificio, i manufatti e le installazioni necessarie all'uso comune come per esempio: il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti, i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i portici, le facciate, gli impianti centralizzati di distribuzione e trasmissione del gas, dell'energia elettrica, per il riscaldamento, le aree destinate al parcheggio e, il cortile condominiale. Questo, specificando che alla base di tale elencazione, vi esista un **principio di presunzione delle parti comuni**, la quale può naturalmente essere vinta dalla presenza di un titolo contrario come, tra gli altri, il regolamento di condominio. Il Regolamento condominiale, infatti, disciplina il godimento e la fruizione delle parti e dei servizi comuni, tutelandone il decoro, la sicurezza e la stabilità e proprio per questo, talvolta presenta un panorama sanzionatorio per coloro che trasgrediscono alle norme ivi presenti.

Come anticipato, le aree verdi in condominio rientrano all'interno delle parti comuni previste dall'art. 1117 e vengono definite come delle porzioni di area scoperta compresa tra i corpi di fabbrica di un edificio e destinata a dare aria e luce agli ambienti interni, al passaggio delle persone ed altre funzioni annesse. Proprio tali funzioni rendono pacifico il fatto che le aree verdi condominiali siano destinate a servire il condominio e quindi rappresentano a tutti gli effetti, un bene comune. Per la motivazione di cui sopra, **è importante che i condòmini, i residenti, i fornitori di servizi in condominio e tutti coloro che hanno accesso al condominio e alle aree verdi condominiali contribuiscano a rispettare tali zone**, il loro aspetto, il loro decoro e naturalmente è fondamentale che non si arrechino danni o non ne venga alterata la destinazione e pregiudicato in qualche modo l'utilizzo e la fruizione a chi ne ha diritto (vedi art. 1102 C.c.).

Proprio parlando dell'importanza di contribuire alla manutenzione delle aree comuni condominiali e fra queste il cortile condominiale, si ricorda che **l'amministratore, in qualità di mandatario del condominio, ha il compito di contribuire alla manutenzione e alla conservazione delle parti comuni condominiali**, in modo tale da rendere tali parti accessibili e usufruibili da parte dei residenti e dei condomini oltre a dover sensibilizzare gli stessi, sull'importanza che le zone comuni siano sicure ed integre, facendo comprendere se necessario, l'importanza di interventi risolutivi e che ovviino a qualsivoglia fonte e motivo di disagio o pericolo.



In riferimento a questo, possiamo notare come siano stati emanati, nel corso del tempo, **differenti bonus ed incentivi pubblici che potessero incentivare gli interventi sulle parti comuni** e che hanno riguardato e riguardano anche il verde condominiale. Dal portale dell'Agenzia delle Entrate, infatti, ciascun condomino e cittadino, può rendersi conto di tutti i bonus, incentivi e detrazioni fiscali messi ancora a disposizione dello Stato e le modalità per poterne usufruire.

Per fare un esempio, il bonus più utilizzato all'interno della realtà condominiale, che però risulta per il momento fruibile fino al 31/12/2024 (per poi tornare, dal 2025, alla sua percentuale originaria del 36), è il **Bonus fiscale relativo alle spese straordinarie e di recupero del patrimonio edilizio**, che riconosce il diritto ai condomini alle detrazioni fiscali al 50% sull'Irpef, per le spese e i lavori di manutenzione straordinaria effettuati sulle parti comuni e gli impianti condominiali. Un altro bonus fruibile, relativo nello specifico alle aree verdi comuni e al cortile condominiale è il cosiddetto "Bonus verde", che prevede una detrazione Irpef del 36%, per le spese sostenute per gli interventi di sistemazione delle parti verdi scoperte private di edifici esistenti, di unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, di impianti di irrigazione e per la realizzazione di pozzi, coperture a verde e giardini pensili.

Come è noto, **la detrazione va ripartita in dieci quote annuali di parti importo e va calcolata su un tetto massimo di spesa di euro 5.000 per unità immobiliare ad uso abitativo** (la detrazione massima è pari ad euro 1.800 per immobile). Hanno naturalmente diritto a tale detrazione, i contribuenti che possiedono (dietro titolo idoneo), l'unità immobiliare, che hanno goduto di tale intervento e hanno sostenuto la relativa spesa. A beneficio dei più, si sottolinea che tale detrazione, non riguarda invece gli interventi in economia e la manutenzione ordinaria e periodica dei giardini preesistenti e quindi non riguarda interventi non connessi a modifiche innovative o comunque non rientranti nelle attività come descritte precedentemente. Tuttavia, vi è infine da considerare che tale agevolazione, introdotta dalla Legge di Bilancio 2018 e prorogata dalle successive disposizioni di Legge, è stata prorogata fino al 31/12/2024 e non fino al 2025 dunque, si dovrà rimanere in attesa di eventuali aggiornamenti sul tema, che eventualmente proporranno nuovamente ed in futuro, tale incentivo.



# Dal mondo del condominio



# Le truffe uccidono, aumentare le pene non è sufficiente a proteggere i più deboli



*Massimo Iaretti*

I recenti provvedimenti contenuti nel 'pacchetto sicurezza' adottato dal Governo prevedono una repressione più incisiva del fenomeno delle **truffe agli anziani**. Si tratta di un reato particolarmente odioso che, alla data del 31 agosto scorso, ha visto gli anziani vittime di questa fattispecie di reato nel numero di 21924, ovvero in aumento del 28,9% rispetto al medesimo arco temporale del 2022 quanto le vittime anziane di raggiri erano state 17.008.

**L'innovazione normativa consiste nell'introduzione di un nuovo comma all'articolo 640 del Codice Penale** che inserisce una specifica ipotesi di truffa aggravata precedendo una pena da 2 a 6 anni e la multa da 700 a 3000 euro, innalzando così sensibilmente le pene edittali e introducendo nel novero dei reati per i quali è previsto l'arresto obbligatorio in flagranza. Sicuramente è un passo avanti importante sotto l'aspetto sanzionatorio, intendendo le pene accresciute, sia detentiva che pecuniaria, un elemento di deterrenza e di repressione. Come pure sono importanti le campagne delle Forze dell'Ordine di informazione e di sensibilizzazione rivolte ai cittadini, come pure le iniziative che l'Associazione Controllo del Vicinato porta avanti. La fattispecie del reato di truffa, però, come descritta dall'art. 640 C.P., al di là della previsione normativa e degli aspetti statistici, porta con sé **una problematica che viene sottaciuta e che è connessa alla natura stessa delle vittime, gli anziani con le loro fragilità**.

Sovente l'azione delittuosa dei malfattori (termine che uso come eufemismo) ha **conseguenze che vanno molto molto al di là del danno patrimoniale che possono creare e sono difficili da quantificare**. Pensiamo ad un anziano o ad una anziana che sia stato privato, con destrezza o meno, dei suoi beni che sono magari i risparmi di tutta una vita, o il ricordo di una persona cara che non c'è più e pertanto l'ultimo legame in vita con questa, oppure la vergogna (peraltro non giustificata perché dovrebbe vergognarsi il vigliacco delinquente che ha portato a termine la truffa) che proverà nel raccontare ai figli di essere stato buggerato o la pausa che i vicini possano saperlo e deriderlo.

Sono tutti **fattori di stress** che in una persona non più giovane possono creare dei danni irreparabili, non visibili, ma dei quali potrà nei casi estremi essere ben visibile la conseguenza. Occorre aprire su questo punto un ragionamento serio e approfondito. ACdV può fare molto sia sensibilizzando i decisori pubblici a prendere decisioni che tutelino anche, ove e quando sia possibile, la condizione degli anziani truffati.

**Deterrenza, informazione, prevenzione, repressione** sono tutti aspetti importanti ma anche il versante della tutela post-truffa dell'anziano è un dato da tenere presente. Il dibattito e le proposte su questo punto sono aperti.



Lifestyle

# Come sfruttare un giardino condominiale

*Isidoro Tricarico*

Sfruttare al meglio un giardino condominiale può migliorare la qualità della vita dei residenti e aumentare il valore dell'immobile. Ecco alcuni suggerimenti per ottimizzare questo spazio.

Prima di iniziare qualsiasi lavoro, **è importante pianificare e progettare l'uso dello spazio**. Considera le esigenze dei condomini, come aree di relax, spazi gioco per bambini, zone per animali domestici e orti condivisi. La piantumazione di alberi, arbusti e fiori non solo abbellisce l'area, ma può anche migliorare la qualità dell'aria e offrire ombra naturale. Assicurati che le piante non limitino la luce naturale agli appartamenti e non interferiscano con gli spazi comuni. Dedica una parte del giardino a un'area giochi per i bambini, garantendo sicurezza e visibilità. Questo rende il giardino **uno spazio utile e frequentato dalle famiglie**, migliorando la coesione sociale del condominio.

Creare un **orto comune** dove i condomini possono coltivare verdure e erbe aromatiche è un'ottima idea. Questo non solo promuove uno stile di vita sano, ma può anche ridurre i costi alimentari. Opta per piante compatte e pratica la semina successiva per massimizzare lo spazio disponibile. Installa panchine, tavoli da picnic e altre strutture per il relax. Queste aree possono essere utilizzate per socializzare, leggere o semplicemente godersi il giardino.

È essenziale avere **un regolamento chiaro sull'uso del giardino**, che definisca le responsabilità di manutenzione e le regole di comportamento per evitare conflitti tra i condomini. Ad esempio, l'uso di spazi comuni deve essere equo e rispettare il diritto di tutti a godere del giardino. Approfitta degli incentivi fiscali, come il "Bonus Verde", per finanziare la sistemazione a verde delle aree comuni, coprendo spese per recinzioni, impianti di irrigazione e giardini pensili.

Implementando queste strategie, **un giardino condominiale può diventare un vero e proprio polmone verde per la comunità**, favorendo il benessere e la socialità tra i residenti.



# Due proposte per te

## Ti piacerebbe collaborare con noi?

La nostra redazione è in continua crescita, per questo siamo sempre alla ricerca di nuovi collaboratori!

Sei un autore di libri, un professionista di tematiche legate al condominio, dal legale alla comunicazione, alla tecnologia, il titolare di un'attività commerciale all'interno di un condominio, un condòmino o, ancora, una persona che si interessa a questo mondo e alle sue dinamiche?

Invia un'email a [redazione@benvenutiincondominio.it](mailto:redazione@benvenutiincondominio.it), con:

- un contributo di max 1 cartella Word, compreso il titolo - o un vocale di non oltre 10 minuti, se preferisci il "formato podcast"
- una tua breve biografia e i tuoi recapiti
- una tua foto

Ti risponderemo quanto prima, con le indicazioni per entrare ufficialmente a far parte del nostro progetto... anzi, del nostro Condominio!

## Vorresti ricevere il magazine a casa?

Hai letto il nostro magazine in formato digitale e ti piacerebbe riceverlo cartaceo, comodamente a casa tua?

Da oggi, è possibile!

A fronte di un abbonamento di 25 Euro valido per 12 mesi, infatti, ti invieremo il magazine a casa, per leggerlo nella tranquillità domestica e dividerlo, perché no, con i tuoi vicini.

Scrivi un'email a [info@benvenutiincondominio.it](mailto:info@benvenutiincondominio.it) o inquadra il QR code e ti forniremo tutti i dettagli dell'abbonamento!



**Benvenuti in  
Condominio** 

**Benvenuti in Condominio**  
[www.benvenutiincondominio.it](http://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](http://cameracondominialevarese.it)**

