

benvenuti

Un



Condominio

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

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

Ilaria Giustini Amministrazione condominiale
Studio Giustini srl

Massimo Iaretti giornalista

Isidoro Tricarico avvocato e presidente di
OGGICONDOMINIO

PER LE NOSTRE RUBRICHE

Andrea Ganesella - fitness

Fa. Ni. - sociale

Alessandra Zibetti - cucina

Marilena Zibetti - animali

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

La patente a crediti per gli operatori di cantiere 7

DAL MONDO DEL CONDOMINIO 13

Tributi e paghe

Risoluzione di liti e controversie nella realtà condominiale: la mediazione civile 11

GLI ASSOCIATI



11

I NOSTRI AMICI A QUATTRO ZAMPE 13

Lifestyle

Il Rapporto tra Amministratori di Condominio e le altre Categorie Professionali 19

LA CUCINA DI ALE 16

AREA FITNESS 16

Le nostre interviste

IL CONDOMINIO PER IL SOCIALE 16

I RACCONTI DEL CONDOMINIO 16

GIOCHIAMO! 16



Lettera del Direttore

L'amministratore di condominio è una figura alquanto particolare. C'è chi lo ama, chi lo odia, chi non ne capisce la reale necessità, chi, invece, si rivolge a lui per qualsiasi problema, dalla lampadina fulminata al vicino che ascolta la musica a volume troppo alto.

L'amministratore di condominio è tutto questo, e molto di più. È una figura tecnica, certo, con competenze legali, comunque una conoscenza del Codice Civile e della normativa locale relativa al condominio, finanziarie, ma anche manageriali. Al pari di un Responsabile delle Risorse Umane aziendale, infatti, l'Amministratore è chiamato a gestire le proprie risorse, dai clienti (i condòmini) ai fornitori, fino ai colleghi, in modo da instaurare nei confronti di tutti loro un rapporto di trasparenza e fiducia.

A partire dalla Legge 220/2012, con tutte le novità che ha comportato nella normativa circa la figura dell'amministratore (e diverse questioni legate al condominio), definiremo le competenze tecniche e manageriali di tale figura, ne comprenderemo i comportamenti da osservare nei rapporti con i clienti, con i fornitori e con i colleghi.

Con una novità: tante rubriche dedicate a ricette, allenamenti, amici a quattro zampe e qualche gioco, per rendere la vita condominiale ancora più... quotidiana!

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

Buona lettura e ..Benvenuti nel nostro condominio!

Giulia Nicora

La patente a crediti per gli operatori di cantiere: obblighi e responsabilità per condomini e amministratori

Dal 1° ottobre 2024, tutte le imprese e i lavoratori autonomi che operano nei cantieri temporanei o mobili, come definiti dal D.Lgs. 81/2008, dovranno essere in possesso della **patente a crediti**. Questo strumento, introdotto per garantire una maggiore sicurezza nei cantieri edili, è obbligatorio anche per chi svolge attività su cantieri condominiali.

Ma **cos'è un cantiere temporaneo o mobile**? Secondo la normativa, esso comprende qualunque luogo in cui si svolgono lavori edili o di ingegneria civile, come costruzioni, ristrutturazioni o demolizioni. Le attività che si svolgono nel contesto condominiale, come lavori di manutenzione straordinaria, rientrano pienamente in questa definizione e richiedono il rispetto delle nuove normative.

La patente a crediti parte con un punteggio iniziale di 30 crediti e viene rilasciata dall'Ispettorato Nazionale del Lavoro (INL) in formato digitale, previo soddisfacimento di alcuni requisiti chiave, come l'iscrizione alla Camera di Commercio, il possesso di un DURC valido e l'adempimento degli obblighi formativi previsti dal Testo Unico sulla Sicurezza sul Lavoro (TUSL). In caso di violazioni, i crediti possono essere decurtati, fino al divieto di operare nei cantieri se il punteggio scende sotto i 15 crediti. Per i committenti, ovvero gli amministratori di condominio o i condomini stessi, diventa fondamentale **verificare che le imprese appaltatrici e i lavoratori autonomi siano in possesso della patente a crediti o di documenti equivalenti**. Non effettuare queste verifiche comporta in capo al committente una sanzione amministrativa compresa tra 711,92 e 2.562,91 euro, senza dimenticare le gravi conseguenze per il committente qualora si determini un infortunio.

Per agevolare le imprese nell'ottenere la patente a crediti e assicurarsi che siano conformi alla normativa, Camera Condominiale Varese ha istituito uno **sportello gratuito**. Questo servizio consente alle aziende di confrontarsi con esperti del settore per risolvere eventuali dubbi e superare agevolmente gli ostacoli burocratici. Lo sportello è una risorsa fondamentale, che offre supporto anche agli amministratori di condominio, garantendo che gli operatori selezionati per i lavori siano adeguatamente formati e certificati.

In conclusione, la patente a crediti rappresenta un **importante strumento di qualificazione per migliorare la sicurezza nei cantieri**. Gli amministratori di condominio devono assumersi la responsabilità di selezionare operatori in regola e collaborare attivamente per evitare sanzioni e garantire la regolarità dei lavori, tutelando la sicurezza di tutti gli attori coinvolti. Grazie a iniziative come quella di Camera Condominiale Varese le imprese possono contare su un **valido supporto** per adempiere correttamente agli obblighi normativi.

L'Intelligenza Artificiale e le truffe



Massimo Iaretti

L'uso dell'intelligenza artificiale (IA) per commettere truffe è una preoccupazione crescente, poiché le tecnologie avanzate possono essere utilizzate in modo malevolo per ingannare le persone. Alcuni dei metodi più comuni in cui l'IA viene sfruttata a fini fraudolenti e nonostante le definizioni in lingua inglese cercheremo di spiegarne i contenuti. **I deepfake sfruttano l'IA per creare immagini o video falsi**, manipolando i volti e le voci delle persone in modo da far sembrare che stiano dicendo o facendo qualcosa che in realtà non hanno mai detto o fatto.

Queste tecnologie possono essere utilizzate per diffondere disinformazione o estorcere denaro, ad esempio creando falsi messaggi di celebrità o dirigenti aziendali.

Il termine **phishing** è una variante di fishing (letteralmente "pescare" in lingua inglese), probabilmente influenzato da phreaking e **allude all'uso di tecniche sempre più sofisticate per "pescare" dati finanziari e password di un utente.**

L'IA può essere utilizzata per **creare email o messaggi di phishing più sofisticati e personalizzati**, aumentando le probabilità che una vittima cada nella trappola. L'IA può analizzare i dati pubblici disponibili sui social media e personalizzare i messaggi per sembrare più autentici.

Fondamentalmente, **un chatbot è un software che simula ed elabora le conversazioni umane** (scritte o parlate), consentendo agli utenti di interagire con i dispositivi digitali come se stessero comunicando con una persona reale.

I chatbot alimentati da IA possono essere utilizzati per simulare conversazioni con le vittime, ingannandole e facendole credere che stiano parlando con un essere umano. Questi chatbot possono essere utilizzati per rubare informazioni personali o convincere le vittime a trasferire denaro.

Il **Furto di identità automatizzato** utilizza l'IA per raccogliere e analizzare grandi quantità di dati personali disponibili online e creare profili falsi che possono essere usati per il furto di identità. Con le tecnologie di apprendimento automatico, è possibile automatizzare la raccolta e la fusione di dati provenienti da diverse fonti.

Un software dannoso, o **malware** è un qualsiasi codice software o programmi informatici, inclusi ransomware, Trojan horse e spyware, scritto intenzionalmente per danneggiare i sistemi informatici o il loro utenti.

Alcuni cybercriminali stanno sviluppando malware alimentato da IA in grado di adattarsi e migliorare le proprie tecniche di attacco. Questi malware possono eludere i sistemi di sicurezza tradizionali, rendendo le truffe e gli attacchi informatici più difficili da rilevare.

Attraverso la **clonazione vocale**, L'IA è in grado di clonare le voci umane con un elevato livello di accuratezza. I truffatori possono utilizzare questa tecnologia per imitare la voce di persone autorevoli, come dirigenti aziendali o familiari, per truffare le vittime, convincendole a trasferire fondi o fornire informazioni sensibili.

L'IA viene utilizzata anche per creare piattaforme di trading finanziario fraudolente. Questi sistemi promettono rendimenti elevati utilizzando algoritmi avanzati, ma spesso si rivelano truffe a schemi piramidali.

L'IA può essere utilizzata per **generare recensioni false su piattaforme di e-commerce o social media.** Queste recensioni ingannevoli possono manipolare le opinioni dei consumatori, promuovendo prodotti di bassa qualità o addirittura inesistenti.

Per contrastare queste minacce, è fondamentale che **le aziende e gli individui adottino misure di sicurezza avanzate**, come autenticazione multifattoriale, software di rilevamento delle truffe e una formazione continua sul riconoscimento delle truffe online. Inoltre, le normative stanno evolvendo per includere regolamenti specifici sull'uso improprio dell'IA e nella prossima Newsletter vedremo cosa può fare il Controllo del Vicinato.



Risoluzione di liti e controversie nella realtà condominiale: la mediazione civile

Ilaria Giustini

All'interno della realtà condominiale, **interagiscono fra loro una pluralità di soggetti, che condividono la loro quotidianità anche all'interno degli spazi e delle parti comuni del condominio**, su cui ciascun condomino possiede la sua parte di comproprietà. Stante quanto sopra, è quindi comune che si verifichino **incomprensioni, malintesi o anche discussioni più o meno accese**, sulle quali non risulta sempre semplice trovare un accordo condiviso fra le parti, eventualmente coadiuvato dall'amministratore condominiale. Sovente accade per tale motivo, che si sfoci in liti o contenzioni che spesso, arrivano ad essere disciplinate dall'autorità giudiziaria. Questo tema riveste particolare importanza nel mondo condominiale, basti pensare che tra gli adempimenti dell'amministratore condominiale, annoverati all'interno dell'articolo 1130 del Codice civile, viene affermato che in caso di citazione in giudizio o di provvedimento giudiziario, nell'ambito delle proprie attribuzioni, **l'amministratore deve rappresentare i partecipanti del condominio, sia che si tratti di giudizio contro condòmini o contro terzi**, sia se è convenuto in giudizio per qualsiasi azione che riguarda le parti comuni dell'edificio.

Inoltre, nel caso in cui **la citazione in giudizio o la lite non rientrano nelle attribuzioni dell'amministratore**, questi è comunque tenuto a notificarne all'assemblea, pena revoca e risarcimento danni (art 1131 c.c., c. 4). Un esempio in questo senso è dato dagli accertamenti legati alla titolarità dei diritti reali ed eventuali azioni promosse in tal contesto, devono essere autorizzate dall'assemblea, con la maggioranza degli interventi ed almeno 500 millesimi. Sono dunque gli articoli 1130 e 1131 del Codice civile che trattano le attribuzioni e gli adempimenti dell'amministratore e disciplinano il tema della rappresentanza del condominio, che trova espressione proprio nei limiti delle attribuzioni previste dall'articolo 1130, riferendosi in particolare alle parti, beni e ai servizi comuni e le controversie che da questi, possono nascere.

Proprio in forza di queste attribuzioni o dei maggiori poteri previsti dai regolamenti condominiali o affidati tramite le assemblee condominiali, **l'amministratore è legittimato a ricoprire funzioni di rappresentanza** (attiva o passiva), sia per essi contro terzi, sia contro i condòmini stessi, sia in relazione alle parti comuni. In questo ambito, risulta opportuno parlare dei metodi alternativi di risoluzione delle liti, rispetto alla giurisdizione ordinaria e alla figura del Giudice. Per esempio, uno fra questi metodi è la c.d. **mediazione civile**, ovvero un'attività svolta da un terzo imparziale e finalizzata ad assistere due o più soggetti nella ricerca di un accordo in via amichevole, tramite una formulazione di proposta, per la risoluzione di una lite. Il mediatore in tale contesto è il soggetto che svolge la mediazione e spesso questo ruolo viene affidato ad un organismo, cioè a un ente pubblico o privato presso il quale si svolge il procedimento di mediazione.

È opportuno sottolineare che la mediazione civile è considerato **un metodo alternativo rispetto alla risoluzione delle controversie tramite autorità giudiziaria** e proprio per questo, permette di derimere questioni condominiali, con vantaggi in termini di tempo e conseguentemente con minori aggravii di costi per il condominio. Vi è da affermare che nella mediazione, non possono essere dati giudizi o decisioni vincolanti e non si giunge ad una sentenza ma ad una proposta di accordo e dove le trattative di accordo falliscano, le parti dovranno rivolgersi all'autorità giudiziaria e quindi al "tradizionale" metodo di risoluzione delle controversie. È fondamentale però ricordare che **l'espletamento del procedimento di mediazione, è condizione della procedibilità della domanda giudiziale.**

Il procedimento di mediazione è disciplinato dall'art 5 c. 1 bis del Dlgs 28 del 2010, che annovera i diversi ambiti che lo prevedono, tra i quali troviamo temi che riguardano anche la materia condominiale. Si prevede infatti **un procedimento di mediazione** nei casi in cui per esempio si è di fronte a violazioni del regolamento di condominio, immissioni rumorose e molestie, recupero quote da parte delle morosi, impugnazioni di delibere assunte in assemblea condominiale, disaccordi su decisioni assunte, disaccordi riguardanti la ripartizione della spese condominiali, conflitti riguardanti le parti comune e la loro gestione e più nello specifico, nei casi derivanti dalla violazione o dall'errata applicazione delle disposizioni riguardanti il condominio (di cui agli articoli 1117 e seguenti del c.c. e di cui agli articoli dal 61 al 72 delle disposizioni di attuazione al Codice civile).

Risulta infine importante ricordare che **l'ipotesi di mediazione**, prevedendo una risoluzione tendenzialmente rapida e non eccessivamente costosa, **nasce proprio con l'obiettivo di ridurre il carico pendente nelle aule dei tribunali**, cercando di giungere ad un accordo condiviso ed amichevole nella fase stragiudiziale. Proprio in questa linea la riforma Cartabia, entrata in vigore a giugno del 2023, ha recentemente permesso all'amministratore condominiale di aderire e partecipare ai procedimenti di mediazione, senza la necessità della delibera assembleare. Precedentemente, infatti, l'amministratore era legittimato a partecipare alla mediazione, solo previa delibera assembleare da assumere con la maggioranza di cui all'articolo 1136 del Codice civile (500 millesimi oltre alla maggioranza intervenuti).

Diversamente, per la delibera di approvazione dell'accordo di mediazione, **l'amministratore è tenuto a chiedere la convocazione di un ulteriore assemblea che approvi o meno**, la proposta di accordo, con la maggioranza di cui all'articolo 1136 del Codice civile.





Gianluca Garullo

Essere un amministratore condominiale significa gestire le piccole grandi guerre quotidiane tra vicini. Lei come riesce a mantenere l'equilibrio tra diplomazia e fermezza?

Gestire le tensioni tra vicini è parte integrante del mio lavoro, e richiede grande equilibrio. Ho imparato a gestire (per quanto mi è possibile) le mie reazioni e a mantenere la calma, ascoltando con attenzione e mostrando empatia verso le problematiche di tutti. Il ruolo dell'amministratore non si limita alla semplice gestione amministrativa, ma richiede di operare sempre in scienza e coscienza, bilanciando diplomazia e fermezza. Raggiungere un pieno equilibrio che contemperi le esigenze dei singoli condomini ed il rispetto delle regole non è facile, ma è l'obiettivo da raggiungere.

Si dice che ogni condominio sia una piccola comunità con le sue tensioni, rivalità, e a volte perfino gelosie. Qual è stata la situazione più assurda o surreale che ha dovuto affrontare?

Ogni condominio è una realtà a sé, e in quanto tale, le dinamiche possono a tratti diventare assurde. Di queste situazioni se ne vivono spesso ma sono figlie del contesto in cui si svolgono e decontestualizzarle non è facile. Un tratto che accomuna la maggior parte di questi accadimenti è che ho dovuto intervenire non solo dal punto di vista tecnico, ma anche come mediatore sociale, per riportare il buon senso e ristabilire l'armonia nel condominio.

Non dev'essere facile trovare il giusto compromesso tra chi vuole risparmiare su tutto e chi ha esigenze molto alte. Le è mai capitato di sentirsi strumentalizzato o, peggio, di essere percepito come il nemico?

Questo ruolo, che considero pari a quello delle professioni ordinarie come avvocati o commercialisti, comporta una responsabilità sociale verso i condòmini, ma non solo. Non bisogna infatti dimenticare i fornitori condominiali e i dipendenti del condominio (ove presenti). Il rispetto delle leggi e del buon senso devono essere il faro che guida in ogni decisione. Capita spesso di trovarsi nel mezzo tra chi cerca di ridurre i costi e chi ha aspettative più elevate. Quando opero, lo faccio sempre nell'interesse collettivo, seguendo criteri di trasparenza. Ci sono momenti in cui si rischia di essere percepiti come "il nemico", ma grazie alla formazione continua e alla competenza, mi impegno a far capire che le scelte prese sono sempre per il bene comune, non per favorire una parte a discapito di un'altra.

Il mestiere dell'amministratore condominiale, spesso, è visto in maniera un po' critica da chi ci vive. Le è mai capitato di sentirsi sottovalutato o non rispettato per il lavoro che fa?

Sì, capita, ma questo è parte del percorso di evoluzione della figura dell'amministratore. Spesso, come per altre professioni, ciò che non si vede non viene apprezzato. Molti non si rendono conto del lavoro dietro le quinte: dalla gestione delle emergenze alla pianificazione delle manutenzioni, fino alla mediazione tra le parti. Tuttavia, l'amministratore di condominio è una figura complessa, che richiede competenze multidisciplinari e una responsabilità sociale. Opero sempre con la consapevolezza che il mio ruolo, se svolto con professionalità, ha un impatto profondo sulla vita delle persone e sulla gestione di beni importanti come le proprietà immobiliari.

Le è mai capitato di entrare in empatia con uno dei condomini e, di conseguenza, perdere un po' di obiettività nelle sue decisioni?

Penso che l'empatia sia una delle mie qualità e mi impegno a fondo per cercare di comprendere le persone. Tuttavia, ritengo fondamentale non perdere mai la terzietà e l'obiettività rispetto alle situazioni. È successo, in passato, di sentirmi troppo coinvolto dalle problematiche di un condòmino, e ho dovuto fermarmi per ristabilire il giusto equilibrio. In quei momenti è importante leggere con le giuste dosi la situazione da affrontare ed il sentimento di chi la sta portando alla tua attenzione. Bisogna saper ricordare che è nostro dovere agire in scienza e coscienza, ricordando che il compito che ci è affidato è quello tutelare tutti i condomini in maniera equa. Faccio una riflessione in chiusura: Il modo in cui affronto questa professione mi rispecchia, perché credo fermamente che ogni sfida sia un'opportunità di crescita. Mi ispiro spesso a una frase di una canzone che mi accompagna: "Non è forte chi non cade, ma chi cadendo ha la forza di rialzarsi". Questo è il mio modo di affrontare le difficoltà, mantenendo sempre alta la motivazione e la dedizione.



I nostri amici a quattro zampe

COMUNICARE L'ARRIVO DI UN ANIMALE DOMESTICO

Con la legge 220/2012 è stato riformato l'articolo 1138 del codice civile per quanto riguarda il possesso di animali domestici: "Le norme del regolamento non possono vietare di possedere o detenere animali domestici".

Meglio chiedere copia del regolamento aggiornato all'amministratore di condominio.

Questo mette al riparo anche il nostro amico a quattro zampe di dover essere riportato da dove è venuto.

Per chi acquista o è proprietario dell'appartamento questo è l'unico vincolo da tenere presente, unitamente alla gestione nelle parti comuni.

Per chi è in affitto o cerca un appartamento in affitto la situazione è più delicata. Se l'animale domestico arreca disturbo agli altri condomini, in seguito a ripetute segnalazioni si può arrivare allo scioglimento del contratto di affitto.

Durante la ricerca di un appartamento in affitto se si è già possessori di un cane si potrebbero incontrare difficoltà nell'individuare un proprietario che presti il consenso alla presenza dell'animale domestico.

Convivere con un cane non è impossibile.

Potrebbe essere più semplice la convivenza con altri condomini se fossero già presenti altri cani, il consiglio è di parlare con gli altri proprietari prospettando l'idea di comprare o adottare un cane.

Ricordate che l'unione fa la forza!

Se non fossero presenti altri cani la quiete a cui si è abituati cambierebbe e qualcuno potrebbe risentirsi, la cosa importante è **rimanere sereni anche durante i confronti e rispettare il regolamento per la gestione del cane**, soprattutto nelle parti comuni.

Per far entrare un cane nella nostra quotidianità l'ideale è prendere un **periodo di ferie** nel momento del suo arrivo e farsi seguire da un professionista che con i giusti consigli possa aiutare nella gestione del nuovo arrivato.

Il consiglio dell'esperta

Il mio consiglio è di condividere con tutti l'arrivo del nuovo membro della famiglia, comunicando che in caso di problemi siete disponibili al confronto per trovare la soluzione migliore per tutti.

Prestate molta attenzione, specie in caso di un cucciolo, a tenere pulite le parti comuni come ascensori, giardino e le zone di passaggio.



Marilena Zibetti
Educatrice Cinofila
Pet Sitter
Dog Sitter

Coadiutore del Cane in IAA (Pet Therapy)
marilenaeducazionecinofila@gmail.com

346.8773372

Il Rapporto tra Amministratori di Condominio e le altre Categorie Professionali: Collaborazione e Comunicazione

Isidoro Tricarico

Nel mondo complesso della gestione condominiale, il ruolo degli amministratori di condominio è fondamentale. Tuttavia, la loro efficacia dipende non solo dalla loro competenza gestionale, ma anche dalla qualità delle relazioni che instaurano con altre categorie professionali coinvolte nella manutenzione e gestione degli edifici.

Questa è la prima esigenza che abbiamo sentito noi dal centro studi OGGICONDOMINIO al momento della sottoscrizione dell'impegno per la gestione di una trasmissione televisiva che si occupi esclusivamente di condominio. Mancato confronto tra i professionisti nonché l'uso anarchico della comunicazione da parte di certe associazioni di condominio, ci spinge ad accogliere l'esigenza dei nostri amici condomini nel creare uno spazio di confronto.

Gli amministratori di condominio spesso devono collaborare con una vasta gamma di professionisti, tra cui geometri, ingegneri, idraulici, elettricisti, giardinieri e molti altri. Queste collaborazioni sono essenziali per garantire il corretto funzionamento degli edifici e il benessere dei residenti.

Una delle chiavi per un rapporto efficace tra gli amministratori di condominio e altre categorie professionali è la comunicazione. È fondamentale stabilire canali di comunicazione aperti e trasparenti, modo che le informazioni possano essere scambiate rapidamente e accuratamente. La comunicazione regolare riduce il rischio di fraintendimenti e conflitti, permettendo una gestione più efficiente e tempestiva degli interventi necessari





Inoltre, è importante che gli amministratori di condominio rispettino e valorizzino le competenze e l'esperienza delle altre categorie professionali coinvolte. Ogni professionista ha conoscenze specifiche e competenze uniche che possono contribuire al miglioramento della gestione condominiale. Collaborare in modo costruttivo e rispettoso permette di sfruttare appieno il potenziale di ciascun individuo e ottenere risultati migliori per tutti gli interessati.

Nel nostro format televisivo abbiamo ascoltato i pareri di più professionisti che tutti concordano sul fatto che la categoria degli amministratori resta Oggi molto lontana dalle altre, sia per un gusto di indipendenza che per un gusto di mera pigrizia.

Allo stesso tempo, gli amministratori di condominio devono essere in grado di gestire in modo efficace eventuali conflitti o disaccordi che possono sorgere con altre categorie professionali. Questo richiede competenze di mediazione e capacità di risolvere problemi in modo equo ed equilibrato, garantendo che gli interessi di tutte le parti coinvolte siano presi in considerazione.

Infine, l'uso di tecnologie e strumenti di gestione innovativi può facilitare la collaborazione tra gli amministratori di condominio e altre categorie professionali. Piattaforme digitali e software specializzati possono semplificare la gestione delle comunicazioni, la pianificazione degli interventi e il monitoraggio delle attività, migliorando l'efficienza complessiva della gestione condominiale.

Gli eventi per amministratori di condominio non sono altro che una vetrina per tante aziende che lavorano con il mondo degli amministratori, non portano nulla di costruttivo ma solamente tanta speculazione sulla categoria. La categoria può staccarsi da questa forma di emarginazione semplicemente aprendosi nel rapporto con le altre categorie e soprattutto con i propri clienti.

In conclusione, il rapporto degli amministratori di condominio con altre categorie professionali è essenziale per garantire il corretto funzionamento degli edifici e il benessere dei residenti. Una comunicazione aperta, il rispetto reciproco e l'uso di strumenti tecnologici possono contribuire a migliorare la collaborazione e ottenere risultati migliori per tutti gli interessati.

La cucina di Ale

Ricordo con una certa malinconia shakerata a misto orrore i giorni passati come pendolare.

Le corse, il freddo polare, il caldo tropicale... i ritardi, gli scioperi e imprecazioni più colorite e lui. **L'immane Tupperware**. Amico fedele e prezioso di chi è costretto a pranzare di corsa, in piedi, sul treno, sulla metro .. o in macchina fermo al casello. E sì, non avevo ancora il Telepass!

Tempo zero. Uscire alle 6 am e tornare alle 21. Meraviglia! Ma ancora più meraviglioso sapere che, grazie a una certissima attività domenicale, tu eri salvo da MC, Pizza, Cinese, latte caldo con i biscotti. **Ebbene sì, se la domenica riesci** - sempre con una buona dose di impropri (non sempre) - **a ritagliarti un paio di ore per il #mealprep, vivrai di grandissima rendita (altresì salutare) almeno fino al giovedì!**

E al giovedì ... Non siamo già nel weekend?

Sappiamo benissimo che ci sono tante cose fruibili, rapidi e buone da poter preparare in anticipo ma partiamo dal basico e classico MEAL prep dai prodotti standard.

Prima di tutto pensiamo al necessario:

- ✓ *Riso, Pasta e cous cous;*
- ✓ *verdure in latta e fresche;*
- ✓ *pollo, tacchino, coniglio (fesa o hamburger + macinato) - o qualsiasi altra fonte proteica compatibile con il tuo regime alimentare (tofu, seitan, formaggio);*
- ✓ *uova;*
- ✓ *tonno al naturale o secondo preferenza (vale anche per affini : sgombero, salmone, orata..);*
- ✓ *limone;*
- ✓ *3 pentole;*
- ✓ *forno (dai questo c'è in tutte le case né!);*
- ✓ *Tupperware a profusione.*

Ti sentirai come a Masterchef ma ti garantisco che **nel giro di un'ora e mezza avrai un risultato eccezionale**. Grebbiule, sguardo deciso e focus sull'obiettivo. Partiamo!

Accendi il forno! Servirà a breve e intanto arriverà a temperatura (180 gradi).

Procedi ora alla cottura dei cereali, i nostri amici carboidrati. Subito sul fuoco due pentole, una per il riso (320 gr), una per la pasta (320 gr) - Utilizza già acqua calda e copri con un coperchio per velocizzare il tempo di ebollizione dell'acqua.

Dimenticavo! **Hai un bollitore?** È giunto il momento di azionarlo. In una ciotola dosa 160 gr di cous cous che andrai a ricoprire con il doppio di peso di acqua calda, chiudi la tua ciotola/ contenitore con un piatto e dimenticatela tranquillamente.

Scusa dimenticavo! **Serve una terza pentolina per le nostre prime proteine: 4 uova.**

LEVEL 1 COMPLETED

Ale consiglia

Se vuoi essere ancora più smart puoi cucinare il riso e verdure al microonde

Ora hai almeno 10/15' per pensare alle fibre. Via di verdure!

Parte rognosa la pulizia, ma al caso puoi usare verdure surgelate o in scatola - valori e proprietà nutrizionali inalterate

* taglia a rondelle le zucchine, adagiale sulla teglia del forno, filo di olio, sale e via, inforna!

° stesso discorso per melanzane e peperoni e via nel forno per almeno una quindicina di minuti a seconda della grandezza.

° pulisci i tuoi pomodorini, tagliali in quarti, condisci con un filo di olio, sale ed origano e tieni da parte.

LEVEL 2 COMPLETED

Dimenticavo, scoliama magari anche dei ceci o dei fagioli? Ottimo! Procedi analogamente con il tuo tonno o prodotto ittico in scatola di preferenza. Anche questo step, andato!

Ora recap veloce perché avrai fuochi accesi, scolapasta nel lavandino, forno attivo ed un po' di confusione sul tuo piano di lavoro. Dovresti aver:

✓ *buttato riso e pasta ed esser quasi pronta a scolare il tutto (pronta a raffreddare sotto acqua fredda corrente);*

✓ *sgranato il cous cous con forchetta e filo di olio;*

✓ *esser in procinto altresì di sbucciare le uova sode;*

✓ *aver le verdure in cottura.*

Ottimo, andiamo avanti, pensiamo alle proteine animali. Sempre su una leccarda del forno puoi adagiare 4 hamburger e 300 gr di petto di pollo (puoi anche cucinare sul fuoco ma finché abbiamo forno acceso .. perché non approfittarne?). Se hai optato per tofu, seitan o formaggio procedi alla loro preparazione. Per i primi si possono consumare a crudo, tagliali a dadolini, condisci e tieni pronto all'uso. Ora non resta che assemblare tutto ricordando quello che hai preparato!

Memo:

° *4 dosi di riso più 4 dosi di pasta (non male!);*

° *2 dosi di cous cous;*

° *8 dosi di proteine (tonno, uova, hamburger e fettine scelte plus i legumi)*

° *verdure a sufficienza per i tuoi 8 pasti bilanciati.*

Come consiglio - per iniziare anche a fare un po' di ordine - converrà **posizionare di volta volta gli ingredienti pronti nel Tupperware** così che la pentola della loro preparazione possa esser infilata tempestivamente in lavastoviglie o lavata (e via un'altra rottura di scatole!)

Suddividi riso, pasta e cous cous. A seguire procedi con le verdure accostandole ai cereali e ultima con le tue ormai pronte proteine - puoi anche tenere tutto separato in tanti Tupperware quanti sono gli ingredienti preparati e comporre di volta volta il tuo pasto bilanciato e completo.

Condisci sempre con un filo di olio e una spruzzata di limone.

Se hai paura per la conservazione ti voglio rasserenare

✓ i cereali si mantengono 4 GG se ben conservati in frigorifero;

✓ le uova sode se no le sbucci anche fino a 5 GG!

✓ carne fino a tre giorni. Sempre correttamente conservata.

Procedi come più gradisci e... Sei arrivata sana e salva al giovedì sera! Venerdì fuori a pranzo con colleghe e venerdì sera concediti una pizza, un cinese, un MC o .. una tappa veloce in gastronomia del tuo supermercato di fiducia!

Sei pronta? Start the game!

Possibili combinazioni

1. Riso, verdure e due uova;

2. Pasta, pomodorini e tonno;

3. Cous cous, verdure e ceci;

4. Riso, verdure ed hamburger;

5. Pasta, verdure e fettine di carne tagliate a striscialine;

6. Cous cous, pomodorini e due uova;

7. Riso, verdure ed ancora fettine scelte;

8. Pasta, verdure ed hamburger.

Area Fitness

Sei pronto a **rivoluzionare la tua routine fitness e scoprire il potere dell'allenamento a casa**? Siamo entusiasti di annunciare una nuova rubrica mensile su *Benvenuti in Condominio* dedicata a chi desidera prendersi cura di sé senza uscire di casa. Parleremo di Home Fitness, una tendenza in forte crescita che ti permetterà di mantenerti in forma in modo flessibile, conveniente e soprattutto sostenibile.

Ogni mese ti guideremo in un viaggio alla scoperta dei vantaggi e delle opportunità dell'allenamento domestico, una scelta che non è solo pratica, ma anche innovativa. Hai impegni lavorativi, familiari o semplicemente poco tempo? Non temere! **Con l'Home Fitness potrai allenarti quando vuoi e dove vuoi, senza dover rispettare i rigidi orari di una palestra.** Che tu voglia tonificare, perdere peso o migliorare la resistenza, insieme a noi potrai creare il programma perfetto per te.

Ma i vantaggi dell'allenamento da casa non finiscono qui! Risparmierai tempo e denaro: niente più abbonamenti costosi o viaggi scomodi. Puoi trasformare la tua casa in una palestra su misura, utilizzando ciò che hai a disposizione o scegliendo esercizi a corpo libero. Il tutto in un ambiente confortevole e privo di giudizi, dove potrai sentirti libero di sperimentare nuove routine.

Chi c'è dietro questa rubrica? Mi chiamo **Andrea**, sono un fitness trainer appassionato e sono qui per accompagnarti in questo percorso. Con anni di esperienza e una grande passione per il benessere, aiuto i miei clienti a raggiungere i loro traguardi e da oggi lo voglio fare anche con i lettori di *Benvenuti in Condominio*.

Ogni articolo sarà una vera e propria guida, con consigli su esercizi personalizzati, strategie alimentari e suggerimenti pratici per mantenere uno stile di vita equilibrato. **L'Home Fitness non è solo un allenamento: è un'esperienza che ti farà connettere con te stesso**, promuovendo una consapevolezza fisica e mentale che cambierà il tuo approccio alla vita. Una vera e propria Educazione Fisica.

Sei pronto a iniziare questo viaggio? Non perderti il primo appuntamento della nostra nuova rubrica su *Benvenuti in Condominio*. Ogni mese ti aspetta un mondo di nuove possibilità per migliorare la tua salute, risparmiare tempo e rendere il fitness parte integrante della tua vita quotidiana. Preparati a scoprire come l'allenamento a casa può diventare la tua arma segreta per un benessere a tutto tondo!

Ci vediamo in edicola (o sul divano per il tuo prossimo workout!).



Andrea Giancesella
Technogym Master Trainer
Fitness Consultant
Personal Trainer
info@andreagiancesella.it
www.andreagiancesella.it



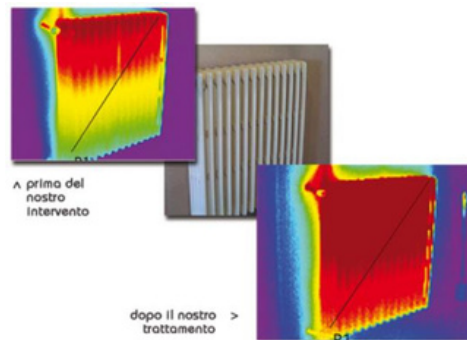
Tel. 02.67178321
rh2osrl@gmail.com
Via Tommaso Grossi, 6 - 20017 Rho (MI)

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	Note	Valori limite	Unità di misura	Metodo
pH	7-8		6,5-9,5	Unità di pH	metodo colorimetrico
Conducibilità	754		2500	µS/cm	metodo colorimetrico
Turbidità	< 0,100		1	NTU	metodo colorimetrico
Ossigeno	almeno		0	mg/l	metodo colorimetrico
Ossigeno libero	> 0,02		0,2	mg/l	metodo colorimetrico
Rappone	0		0	mg/l	metodo colorimetrico
Cobalto	Non Percepibile		0	mg/l	metodo colorimetrico
Ammoniaca	< 0,1		0,5	mg/l	metodo colorimetrico
Ferro (Fe)	5		200	mg/l	metodo colorimetrico
Zinco (Zn)	0,01		0,6	mg/l	metodo colorimetrico
Piombo (Pb)	< 1,00		10	µg/l	metodo colorimetrico
Durezza (GH)	30-20		>15 - 50	°F	metodo colorimetrico
Metano (CH ₄)	< 0,50		0,5	mg/l	metodo colorimetrico
Nitriti (NO ₂ -N)	0-10		0,0	mg/l	metodo colorimetrico
Batteri coliformi a 37°C	< 1		0	UFC/100 ml	metodo colorimetrico
Escherichia coli	< 1		0	UFC/100 ml	metodo colorimetrico
Legionella	< 100		< 100	UFC/l	metodo colorimetrico

SANIFICAZIONE



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

Le nostre interviste



L'amministratore di condominio: esiste forse un condomino che lo definisca "divertente, simpatico, empatico? No, vero?

Eppure, **Silvia Piacenza** (qui in foto insieme al suo socio), titolare dello studio Penza & Piacenza di Busto Arsizio, è riuscita nella titanica impresa di rimescolare le carte in tavola e trasmettere l'idea di un Amministratore che ama il suo lavoro.

«Ho colto e **tento di comunicare il lato divertente della professione**: Quello dell'Amministratore, in realtà, è un lavoro molto bello, deve piacere, se si pensa solo alle cose "classiche" da amministratore il condominio non è più divertente», ci ha raccontato Silvia, con il sorriso e l'entusiasmo che caratterizzano sempre il suo lavoro.

«Ho aperto le pagine Facebook e Instagram, tendo a **pubblicare qualsiasi cosa possa succedere**, da spezzoni di assemblee a richieste bizzarre che emergono soprattutto durante lavori straordinari, la gente ride, alcune cose sono davvero assurde, alcuni dicono "come fai a sopportarlo?". Semplice: **faccio ciò che mi piace**. Certo, essere Amministratore di condominio porta via tutta la giornata, non è qualcosa da cui si stacca, di giorno si lavora, di sera si organizzano le assemblee. Purtroppo, l'amministratore è spesso visto come uno scribacchino, una figura molto statica e a sé stante, **dopo il Covid la gente ha bisogno di una persona che capisca, che venga a casa tua**, la contabilità viene dopo, grazie all'online i condòmini vedono quello che facciamo, ma importa poco, ci vengono a trovare, preferiscono un approccio personale, cercano un contatto umano, abbiamo provato a promuovere l'utilizzo dell'Intelligenza Artificiale ma i condòmini ce l'hanno bocciato».

«**Sono una persona molto positiva**, prendo tutto nel verso allegro, a un certo punto, dopo 7 anni di lavoro, con il mio socio abbiamo deciso di dividerci i ruoli, lui si occupa dei fornitori, io dei clienti, è un carico notevole, da quel momento ho detto "Iniziamo a farci due risate", prendo sul ridere anche le lamentela. **La tendenza della massa è evidenziare il lato negativo, io cerco di invertire la tendenza. Un altro obiettivo che mi sono posta è legare la comunità condominiale, spesso i condòmini non si conoscono**».

Oltre alla sua presenza sui social, infatti, da giugno 2024 Silvia ha deciso di organizzare «eventi aperti anche ai condòmini per rinforzare il senso di complicità, è una sorte di team building in condominio. Per ora, organizziamo solo feste, vogliamo regalare un po' di leggerezza. A giugno, ad esempio, abbiamo inaugurato un nuovo spazio, durante la festa nessuno ha parlato di lavoro, ci siamo divertiti tantissimo, quindi ho pensato "Perché non replicare?"».

Ecco, quindi, una gara di dolci a fine settembre, una tra le tante idee che - siamo certi - Silvia e il suo studio si preparano a proporre ai loro condòmini, «**l'amministratore può essere bravissimo, ma non può fare niente senza la collaborazione del cliente**».

Vuoi scoprire il mondo di Silvia Piacenza e la sua squadra?

Cercali su Instagram @penza_e_piacenza_srls/

e su internet, al sito www.penzaepartners.it

Il condominio per il sociale

Chat condominiali, mediazioni, iniziative per i condòmini... in questo numero abbiamo parlato di vari modi per agevolare la comunicazione interna, tra condòmini e amministratori per arrivare a creare quella che è una vera e propria comunità.

Ora, qual è il punto di forza di questa comunità? **Unire le necessità dei singoli e creare una massa critica che possa sostenere processi di negoziazione.**

Facciamo un esempio: ognuno di noi ha il proprio fornitore del gas o della telefonia, che può essere diverso da quello dei nostri vicini. E se tutti i condòmini si unissero per andare a negoziare con un unico fornitore il fabbisogno di tutti? Questa azione avrebbe come risultato un risparmio economico sulla spesa delle famiglie.

Applichiamo questo modello di gruppo di acquisto di servizi ai gruppi di acquisto di prodotti, come gli alimenti. In concreto, **i condòmini condividono le loro "liste della spesa" per crearne una unica.** Un gruppo ristretto di condòmini andrà, quindi, a negoziare con il fornitore scelto il prezzo d'acquisto, le modalità e le tempistiche di pagamento e di consegna.

Questo comporterebbe **diversi vantaggi per il condominio:**

- Risparmio Economico: acquistare in gruppo abbate i costi di prodotti e servizi;
- Sostenibilità: Favorire prodotti locali e sostenibili, riducendo l'impatto ambientale;
- Socializzazione: Rafforzare i legami tra i condòmini attraverso attività comuni.

Come si inserisce l'amministratore di condominio in queste dinamiche? Sarà promotore di tali iniziative e disponibile a dare supporto negoziale, fiscale e commerciale ai gruppi.

Alcuni esempi di quello che può acquistare un GAS (Gruppo di Acquisto Solidale):

- **Prodotti alimentari freschi (frutta, verdura, pane);**
- **Prodotti per la casa (detergenti ecologici, articoli per la pulizia):**
- **Servizi locali (falegnameria, idraulica, giardinaggio).**

**Questa iniziativa ti incuriosisce?
Contattaci per saperne di più!**

I racconti del condominio

CADUTA ACCIDENTALE



Il geometra Rimedio si era guadagnato la fama di persona mite e paziente. Era sempre attento, inflessibile, integerrimo e pure talmente coraggioso da organizzare riunioni di condominio, ordinarie o straordinarie, senza corazzarsi come un marine nel Vietnam. Per le sue abilità personali, sociali e relazionali, avrebbe potuto tranquillamente avere un alto ruolo all'interno dei servizi segreti o nella diplomazia internazionale. Tali qualità eccellenti erano un vantaggio per svolgere il mestiere di amministratore condominiale, un mestiere da cui era, in effetti, stato scelto.

Gli bastava scoprire un pezzo di carta accidentalmente finito nella plastica per sfoderare tutte le sue armi da cifratore di enigmi, neanche fosse stato Alan Turing intento a scoprire il linguaggio segreto dei nazisti.

Questo suo modo di fare piaceva molto al condominio.

La sua passione per la storia e per la politica lo aiutava a restare mite.

Per esempio, quando gli emissari condominiali gli riferivano – in gran confidenza – che sul pianerottolo la neomamma lasciava un passeggino davanti alla porta di casa, invadendo abusivamente uno spazio comune, o magari gli dicevano che il vicino urlava nel sonno o che faceva andare la lavatrice di notte, pretendendo una sua azione, ecco che lui pensava a quando Giovanni Giolitti aveva risposto alla descrizione della Fiat occupata dagli operai, fattagli in toni volutamente drammatici ed esasperati da Giovanni Agnelli: "Benissimo, darò ordine all'artiglieria di bombardare la Fiat".

E quest'immagine di condomini bombardati disinnescava la sua rabbia e gli regalava un sorriso, naturalmente interiore. «Me ne occuperò» rispondeva, accogliente.

Anche questo suo modo piaceva molto al condominio. Ma quando nel suo studio entrava Simona Cirene dell'impresa di pulizie Scintilla, la sua pacatezza, i suoi seriosi mentori politici, la sua abilità diplomatica e perfino i suoi stabilissimi numeri iniziavano a traballare come in preda al morbo di Parkinson.

E, improvvisamente, gli mancavano le parole...

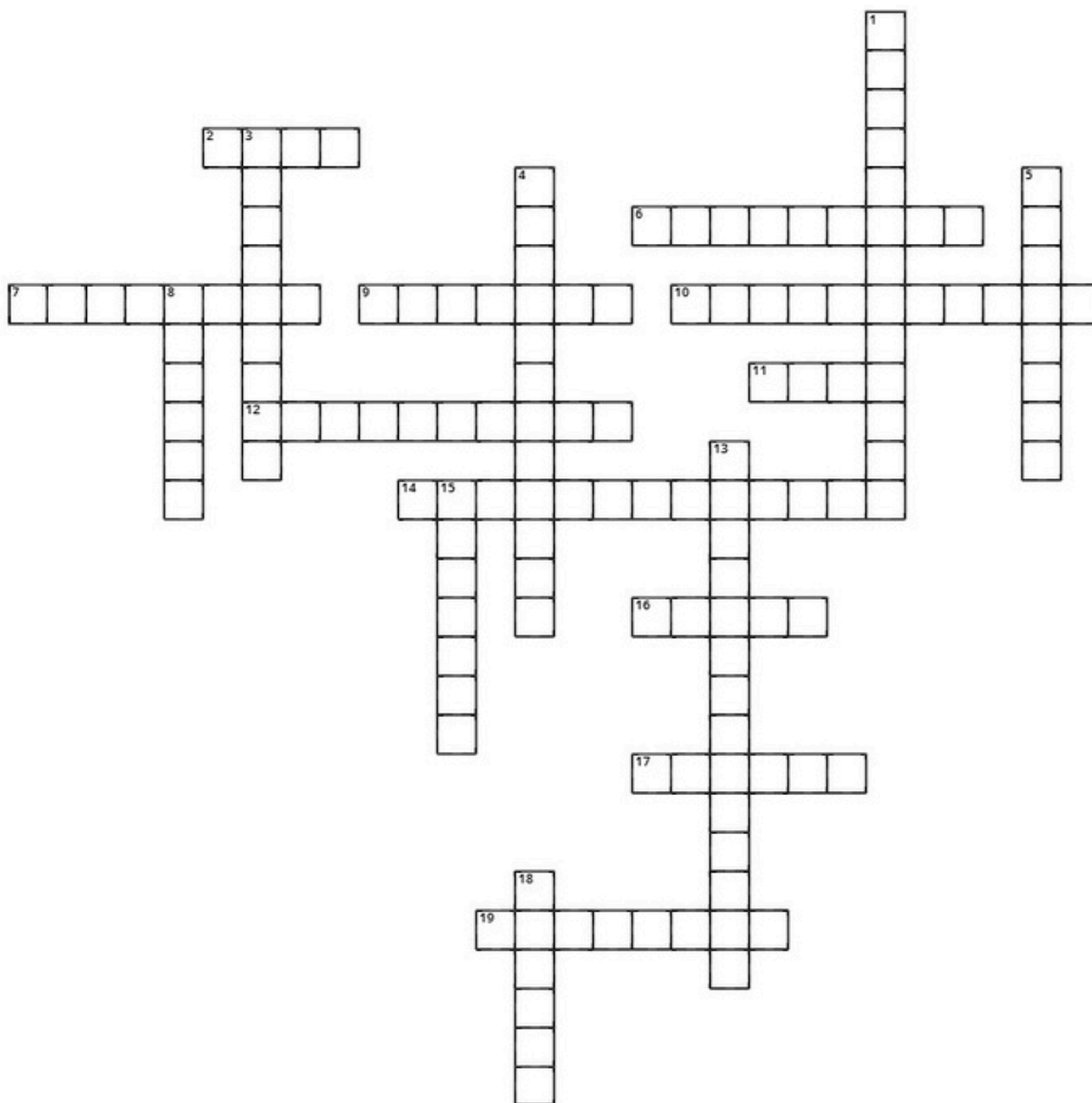
A lei affidava la pulizia degli stabili che amministrava. Era brava e solerte: una donna determinata e anche un'imprenditrice capace. Da sola mandava avanti la sua impresa di pulizie. Profumava di Vetril e aveva sempre le mani arrossate. Calzava le scarpe antinfortunistiche ai piedi, ma i vestiti pratici che indossava e il suo disinteresse nell'apparire non riuscivano a nascondere la sua femminilità e la sua bellezza. I condomini curati da lei erano sempre profumati e splendidi.

O almeno così li vedeva il geometra Emanuele Rimedio, che difendeva l'operato di Simona da chiunque notasse qualche imperfezione nella pulizia. Anche se "chiunque" era, in verità, un consigliere o un proprietario da svariati millesimi. E questo non era da lui: la machiavellica ragion di condominio passava, normalmente, sopra a tutto.

Infatti, a causa dell'attrazione segreta per Simona Cirene, il geometra Rimedio aveva fatto, molto tempo prima, uno dei suoi pochissimi errori di valutazione politica e psicologica della sua carriera di amministratore.

Il racconto continua su www.benvenutiincondominio.it!

Giochiamo!



Orizzontali:

2. Parte dell'edificio utilizzata per installare gli ascensori.
6. Riunione periodica per discutere e votare su temi condominiali.
7. Il condominio può avere questo spazio verde in comune.
9. Deve essere fatta annualmente per permettere il giusto riparto delle spese
10. Il documento che stabilisce le regole del condominio.
11. Le spese mensili che i condomini devono pagare.
12. L'assemblea si riunisce almeno una volta all'anno per prendere decisioni su questo.
14. E' obbligatorio per l'amministratore di condominio
16. Lo si deve creare quando si approvano i lavori straordinari
17. Uno spazio per parcheggiare l'auto.
19. Elemento che porta l'acqua ai vari appartamenti.

Verticali:


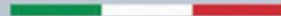
1. Impianto per riscaldare le abitazioni, può essere centralizzato.
3. Struttura che permette l'accesso ai piani superiori.
4. Lavoro per mantenere in buone condizioni il palazzo.
5. Figura che si occupa della pulizia e delle piccole manutenzioni.
8. Lo si crea quando non si paga una fattura ad un fornitore
13. La figura professionale che gestisce il condominio.
15. Tipo di assicurazione per danni agli spazi comuni.
18. Quando si devono approvare decisioni, bisogna ottenere questo dai condomini.



Benvenuti in Condominio

www.benvenutiincondominio.it

Viale Ticino 24, 21026 Gavirate



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

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

