

FEBBRAIO 2025

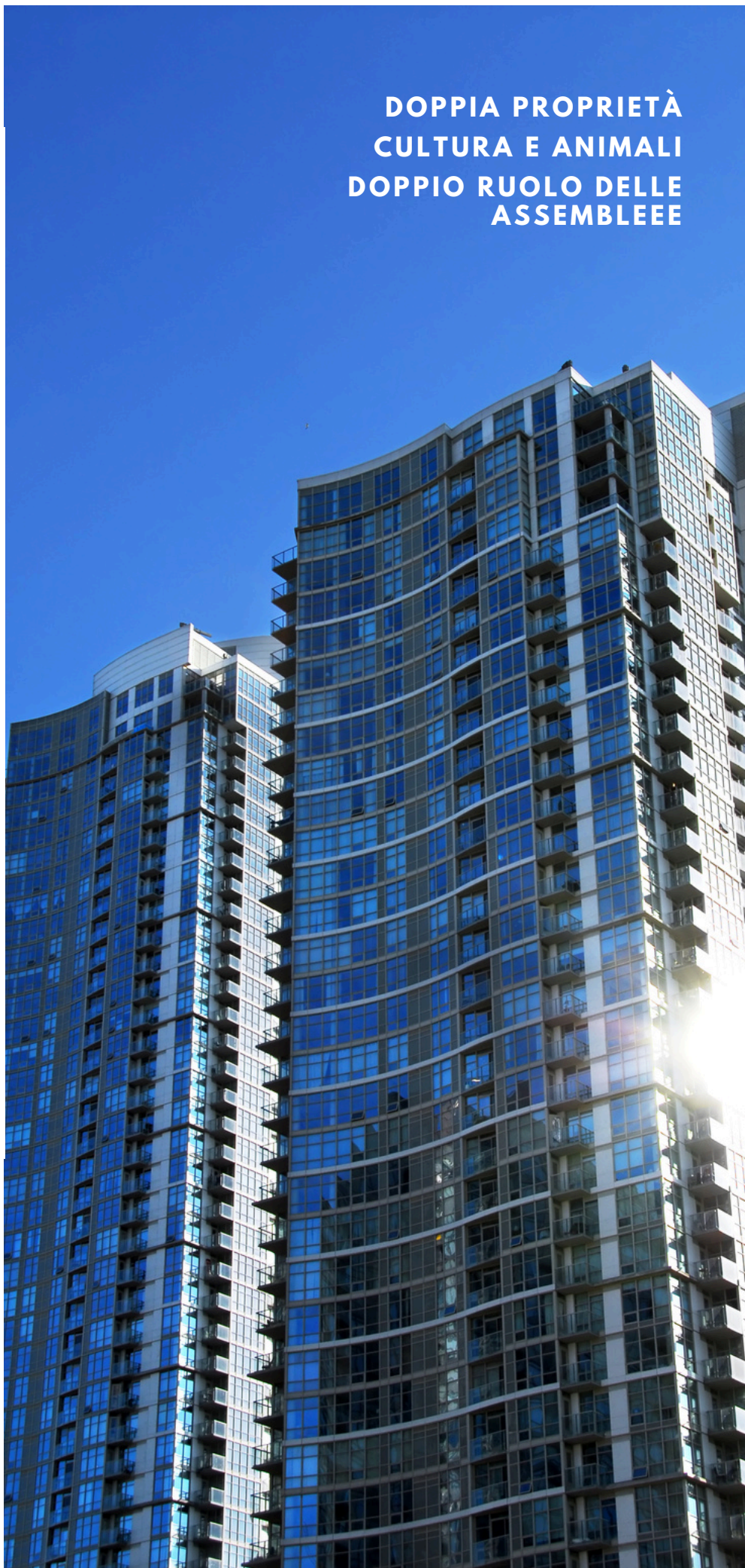
N.20

BENVENUTI IN CONDOMINIO

*Il magazine che
racconta la vita
condominiale*



DOPPIA PROPRIETÀ
CULTURA E ANIMALI
DOPPIO RUOLO DELLE
ASSEMBLEE



INDICE

PAGINA 4

LETTERA DEL DIRETTORE

PAGINA 8

TRIBUTI E PAGHE

PAGINA 14

LIFE STYLE

PAGINA 23

LA CULTURA IN CONDOMINIO

PAGINA 5

I RACCONTI DEL CONDOMINIO

PAGINA 12

LE VOSTRE DOMANDE

PAGINA 19

GLI AMICI A QUATTRO ZAMPE

PAGINA 26

FOCUS SUI PREZZI

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 Avvocato e Presidente
OggiCondominio

PER LE RUBRICHE

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

Raffaella Cremonesi Consigli di lettura

M. Francesca Nicolò Moderatrice *La
Varese Nascosta*

Marilena Zibetti Animali



LETTERA DEL DIRETTORE

Cari lettori,
quando abbiamo pensato al tema del magazine di questo mese, ci è venuto subito in mente San Valentino - sì, anche noi sappiamo essere romantici!


Questo ci ha condotti naturalmente al “doppio”, da analizzare sotto tanti punti di vista, dalla doppia proprietà, privata e comune, al doppio ruolo dell’assemblea condominiale quale luogo di conflitti e, al tempo stesso, di soluzioni.

Non manca qualche consiglio in merito alla convivenza di due cani nello stesso appartamento, spunti letterari e le risposte alle vostre domande (l’email redazione@benvenutiincondominio.it è a disposizione per sottoporci qualsiasi dubbio condominiale).

Ultima, ma non meno importante, è la nuova collaborazione con *La Varese Nascosta* per una rubrica che incrocia cultura e condominio.

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!

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?

I DODICI SINISTRI

DANNI DA SCRITTE O IMBRATTAMENTO

Un muro appena rifatto rende più nuovo e più bello un intero palazzo.

Il geometra Rimedio, che aveva promesso ai consiglieri di controllare scrupolosamente il lavoro del Locatelli per evitare di incappare in riparazioni impreviste e voluttuose, passava innumerevoli volte davanti al condominio per monitorare con attenzione ogni sacco di cemento, calce o sabbia necessari alla costosa accomodatura condominiale che gravava sulle tasche della Turchese Assicurazioni – Assicuriamo tutto, anche quello che accade. Non avrebbero tollerato nessun extra, nessun già che ci siamo, nessun tantopagal'assicurazione e il geometra Rimedio ne era il principale supervisore.

Tutto si era concluso in maniera onesta e professionale: il Locatelli fece un lavoro rifinito e preciso e utilizzò esattamente la quantità di cemento e calce concordata; la Turchese Assicurazioni liquidò il sinistro, facendo annotare, con grande dispiacere dell'agente capo del Baldazzi, un'altra voce nella colonna sbagliata del bilancio.

Tutti furono felici di questo, soprattutto il Cola e il Guardabassi, già pronti con i fucili spianati a controllare l'operato del geometra Rimedio e a trovare il pelo nell'uovo e l'ago nel pagliaio...



Se non fosse che, esattamente quarantotto ore dopo aver ultimato i lavori e aver tirato un sospiro di sollievo per essere riusciti a rientrare nel budget senza spargimento di sangue, il telefono dello studio del geometra Rimedio iniziò a squillare freneticamente. Erano le otto e trenta di mattina e Nunzia Brambilla non aveva ancora fatto il suo ingresso chiassoso e trionfante con i due cappuccini e le due brioches che prendeva arrivando in ufficio con qualche minuto di ritardo, dopo il geometra. Ma quella mattina al geometra Rimedio vibravano inspiegabilmente le antenne e, quando succedeva, sapeva benissimo come sarebbe andata a finire. E infatti...

L«Macosadiavolo è successo santocie lobenedetto!» Sandro Cola, consigliere condominiale votato all'unanimità dall'assemblea per controllare che l'operato dell'amministratore fosse sempre in linea con le esigenze del condominio di via degli Artieri 47, per poco non ci era rimasto secco. Ma secco non da scherzarci. Secco sul serio. Un'enorme scritta nera, alta almeno un metro e larga almeno tre, era comparsa sul muro esterno del condominio... Quel muro che fino a pochi giorni prima era stato ridotto quasi a un cumulo di macerie dallo schianto dell'auto prototipo sperimentale e che era stato proprio appena risistemato e ritinteggiato a regola d'arte.

Cola non poté reggere a tanto dolore e il suo cuore fece uno schioppo rumoroso, tanto forte da poter essere percepito anche dalla signora Briganti che, affacciata al balcone, si precipitò giù in men che non si dica.

«Uè, Cola, che succede?» La Briganti vide lo sguardo esterrefatto del consigliere e si girò in direzione del muro per cercare di capire cosa ci fosse di così strano. «Ussignur... Ma che l'è 'sta roba?»

UNA LETTURA PER VOI

LA FABBRICA DEI DESTINI INVISIBILI, C. BAUDIN

“La fabbrica dei destini invisibili” è il romanzo d’esordio di Cecile Baudin, scrittrice francese nata a Lione nel 1972. E’ ambientato nella Francia del tardo XIX secolo ed intreccia elementi storici e investigativi, esplorando temi sensibili quali lo sfruttamento del lavoro minorile e femminile durante la rivoluzione industriale.

La protagonista, Claude Tardy, è una delle prime ispettrici del lavoro in Francia. Durante un controllo in una sartoria, affiancata dall’ispettore capo Roux, suo superiore e suo mentore, scopre condizioni di lavoro disumane per bambine operaie. Parallelamente si trova implicata nell’investigazione su due morti sospette di operai in una seteria, apparentemente suicidi o incidenti, ma che in realtà nascondono realtà più oscure e impressionanti collegamenti con la realtà delle bambine.

Claude è notata di considerevole perspicacia, pur essendo ancora nuova nel lavoro, e riesce a trovare i fili in matasse molto complicate che la aiuteranno a evidenziare le lacune legislative e la complicità delle autorità nel tollerare dinamiche di potere a favore dei più potenti e l’ipocrisia della società industriale di allora.

I temi principali del romanzo sono lo sfruttamento del lavoro minorile e femminile, la condizione della donna e la giustizia sociale. Claude rappresenta una figura forte e molto determinata, che sfida le convenzioni del suo tempo per affermarsi in un ruolo tipicamente maschile, affrontando pregiudizi e ostacoli. La sua determinazione la porta a scoprire situazioni assolutamente imprevedute all’interno delle quali vengono sorprese anche figure inaspettate, creando situazioni anche un po’ forzate ma che tuttavia contribuiscono a fornire ricostruzioni storiche precise di quel periodo.

E’ senza dubbio un’opera interessante per gli appassionati di narrativa storica con elementi investigativi che contribuiscono a mantenere alto il livello di attenzione del lettore.

Il romanzo è stato pubblicato nel 2023 con il titolo originale “Marques de Fabrique” e in Italia nel 2024 da “Casa Editrice Nord”.




CAFETERIA VERONESI

Via Carlo Avegno, 10
21100 Varese VA

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.

DUALITÀ TRA SFERA PRIVATA E PARTE COMUNE

Natura del condominio e responsabilità

Quando si è proprietari di un immobile all'interno di un condominio è necessario tenere conto che da tale titolo derivano responsabilità e doveri che devono essere osservati da ciascun proprietario.

Il **condominio** infatti, disciplinato dagli articoli dal 1117 al 1139 del Codice Civile, è una tipologia di comproprietà, caratterizzata dalla coesistenza di parti comuni destinate proprio alla sussistenza delle proprietà esclusive.

Vi sussiste infatti, una **vera e propria relazione strumentale tra proprietà individuali e spazi, servizi e impianti comuni**, che sono l'oggetto stesso della comproprietà. Per **proprietà individuale** si intende quella porzione di immobile, attribuita in via esclusiva, separata ed autonoma a ciascun condomino, dietro specifico titolo, caratterizzata da delimitazioni che la separano dalle parti comuni e dalle altre parti esclusive presenti in un condominio.

In tale contesto, è opportuno sottolineare che, ai sensi del Codice Civile, **il proprietario ha il diritto di godere e di disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo**, entro i limiti e con l'osservanza degli obblighi stabiliti dall'ordinamento giuridico.



Infatti, come stabilito dalla Legge di Riforma del Condominio, nell'unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti normalmente destinate all'uso comune, attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, **il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni o determinino pregiudizi alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio** e, in ogni caso, è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea.

Da ciò, si deduce che l'uso della proprietà esclusiva non deve danneggiare la fruizione delle parti comuni, su cui ciascun condomino ha pari diritto di godimento e di utilizzo, nei limiti di cui all'articolo 1102 del Codice Civile. Ne deriva che ciascun condomino, in proporzione alla sua o alle sue proprietà all'interno del condominio, sia conseguentemente proprietario anche di quote di comproprietà sulle parti comuni (art 1118 Codice civile).

Tali **quote di comproprietà sono proporzionali**, così come la partecipazione al pagamento delle spese da parte del singolo condomino per la manutenzione e conservazione delle parti e dei servizi comuni. Sono quindi oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari del condominio (anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta contrario dal titolo) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come elencato in maniera esemplificativa e non tassativa dall'articolo 1117 del Codice Civile.

In tale articolo, possiamo trovare un'elencazione di **beni e impianti comuni** come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri, le travi portanti, i tetti e i lastrici, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili, la facciata, le aree destinate a parcheggio e i locali per i servizi comuni (come portinerie ed alloggi), i sottotetti, i manufatti e qualunque altro genere di impianto destinato all'uso comune, gli ascensori, i pozzi, gli impianti fognari idrici, i sistemi centralizzati per la distribuzione di gas, l'energia elettrica, il riscaldamento e il condizionamento dell'aria, per la ricezione radio televisiva, etc...

Per comprendere se un bene possa essere definito comune, inoltre, è **necessario verificare l'effettiva destinazione d'uso dello stesso e se questo sia finalizzato al godimento comune**. Occorre anche precisare che **la presunzione di "condominalità"** di cui all'articolo 1117 c.c. è superabile solo da un titolo contrario contenuto nell'atto di acquisto. La presunzione di proprietà comune, inoltre, può essere vinta da un titolo avente forma scritta e che sia trascritto, come un **regolamento condominiale contrattuale** (diverso da quello assembleare) predisposto dall'originario proprietario dell'edificio,

in sede di **frazionamento in unità distinte**, in cui possono anche essere previsti eventuali vincoli sulle proprietà esclusive. Preme sottolineare che **il regolamento condominiale in tale contesto ricopre una funzione fondamentale**, in quanto contiene norme riguardanti l'utilizzo e la fruizione delle cose comuni, la ripartizione delle spese secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, andando anche in deroga ad alcune norme del Codice Civile in tale contesto, così come le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione.

Si ricorda che ai sensi del 1139 del Codice Civile, quando in un edificio il numero di condomini è superiore a dieci, è necessario venga redatto un regolamento. **La differenza tra le due tipologie previste di Regolamento** è sostanziale, oltre ad essere impugnabile, quello assembleare si limita a prevedere norme di natura regolamentare che non incidono sui diritti soggettivi dei condomini, finalizzate al miglior godimento dei beni comuni e, inoltre, a differenza di quello **contrattuale**, prevede che ciascun condomino possa prendere iniziativa per la sua formazione o la sua revisione, se già esistente.

Questo, fermo restando il fatto che tale regolamento, deve essere poi **oggetto di approvazione da parte dell'assemblea di condominio**, con la maggioranza prevista dal comma 2 dell'articolo 1136 c.c. (500 millesimi oltre alla maggioranza degli intervenuti).

Sempre riferendosi a norme di natura meramente regolamentare, anche per apportare variazioni ad un regolamento contrattuale, è sufficiente la maggioranza dei millesimi ma, in linea generale, per effettuare una modifica allo stesso è prevista l'unanimità dei consensi.

Si ricorda che, essendo la formazione stessa del regolamento contrattuale soggetta al requisito della forma scritta (costituendo la scrittura, elemento essenziale per la validità dell'atto) è **necessario osservarla anche nelle mere modificazioni**.

LE VOSTRE DOMANDE

Si può prestare a familiari non residenti il proprio posto auto in un parcheggio condominiale?

Gentile Lettore,

la possibilità di prestare il proprio posto auto a familiari non residenti in un parcheggio condominiale dipende da diversi fattori, principalmente legati al titolo di proprietà, al regolamento condominiale e alla destinazione d'uso delle parti comuni.

1. VERIFICA DEL TITOLO DI PROPRIETÀ DEL POSTO AUTO

Occorre innanzitutto stabilire la natura del posto auto. Se il posto auto è di proprietà privata e individuato da un atto notarile, il titolare ha la piena disponibilità dello stesso e può decidere liberamente se cederne temporaneamente l'uso a un familiare o a un terzo, salvo divieti specifici del regolamento condominiale. Se il posto auto è assegnato in uso esclusivo ma è parte comune dell'edificio, il regolamento condominiale o una delibera assembleare potrebbero imporre limitazioni sulla cessione a soggetti esterni al condominio.

2. REGOLAMENTO CONDOMINIALE E DELIBERE ASSEMBLEARI

Il regolamento di condominio può contenere clausole che:

- ✓ Vietano l'uso a soggetti esterni al condominio, per ragioni di sicurezza o per garantire la disponibilità ai soli residenti.
- ✓ Impongono restrizioni sulla cessione temporanea, stabilendo che il posto auto possa essere utilizzato solo dai condòmini e dai loro conviventi.
- ✓ Richiedono l'approvazione dell'assemblea per eventuali cessioni d'uso a terzi.

Se il regolamento è di natura contrattuale, ovvero predisposto dal costruttore e allegato agli atti di vendita, tali limitazioni sono vincolanti e non modificabili senza l'unanimità dei consensi. Se invece è di tipo assembleare, le norme possono essere modificate con le maggioranze previste dall'art. 1136 del Codice Civile.

3. DESTINAZIONE D'USO E SICUREZZA CONDOMINIALE

L'assemblea potrebbe vietare l'accesso ai non residenti per questioni di sicurezza, specialmente se il parcheggio è protetto da barriere automatiche, telecamere o chiavi elettroniche. In tal caso, l'utilizzo da parte di terzi potrebbe essere considerato una violazione delle norme di sicurezza condominiale.

4. SOLUZIONI PRATICHE

Se il regolamento condominiale non vieta espressamente la cessione temporanea del posto auto a un familiare non residente, è consigliabile:

- ✓ Informare preventivamente l'amministratore di condominio, per evitare contestazioni.
- ✓ Rispettare le norme condominiali, ad esempio comunicando la targa del veicolo che accederà al parcheggio.
- ✓ Evitare disagi agli altri condòmini, soprattutto se il parcheggio è regolamentato da spazi limitati o da un sistema di accesso controllato.

CONCLUSIONE

- ✓ Se il posto auto è di proprietà esclusiva, in assenza di divieti regolamentari, può essere prestato a un familiare non residente.
- ✓ Se il posto è condominiale o assegnato in uso esclusivo, bisogna verificare il regolamento e le delibere condominiali.
- ✓ In caso di restrizioni sulla sicurezza o sulla destinazione d'uso, meglio chiedere chiarimenti all'amministratore per evitare contestazioni.

Per situazioni specifiche, è sempre utile consultare il regolamento condominiale o interpellare l'amministratore per evitare fraintendimenti con gli altri condòmini.

Cordiali saluti,

Centro Studi CCVa



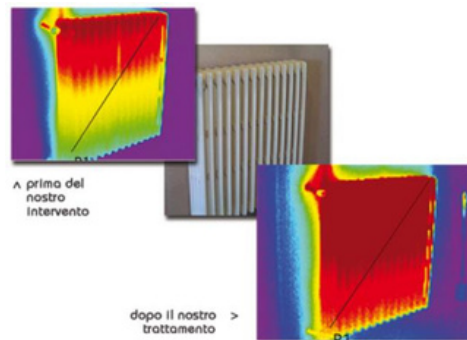
Tel. 02.67178321
rh2osrl@gmail.com
Via Tommaso Grossi, 6 - 20017 Rho (MI)

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		6,5-8,5	Unità di pH	metodo colorimetrico
Conducibilità	754		2500	µS/cm	metodo colorimetrico
Turbidità	< 0,100		0	NTU	metodo colorimetrico
Cloro libero	0,20		0	mg/l	metodo colorimetrico
Cloro libero	< 0,02		0,2	mg/l	metodo colorimetrico
Rappene	0		0	mg/l	metodo colorimetrico
Cottone	Non Percepibile		0	mg/l	metodo colorimetrico
Ammoniacali	< 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
Nitro (NO2)	< 0,50		0,5	mg/l	metodo colorimetrico
Nitro (NO3)	21,30		50	mg/l	metodo colorimetrico
Batteri colturi a 27°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

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 DOPPIO RUOLO DELLE ASSEMBLEE DI CONDOMINIO: OPPORTUNITÀ E CONFLITTI

Le assemblee di condominio rappresentano uno strumento essenziale per la gestione della vita condominiale, svolgendo un duplice ruolo: da un lato, sono un'opportunità per i condomini di prendere decisioni condivise e migliorare la qualità della vita all'interno dell'edificio; dall'altro, possono essere terreno di scontro tra interessi diversi, generando conflitti difficili da risolvere.

È naturale cercare capire quali siano le **opportunità che offrono le assemblee di condominio**.

Le assemblee permettono ai condomini di partecipare attivamente alle decisioni che riguardano la manutenzione e il miglioramento delle parti comuni. Questo include lavori di ristrutturazione, efficientamento energetico, installazione di impianti di sicurezza e molto altro. La condivisione delle scelte consente di trovare soluzioni che rispondano alle esigenze di tutti.

Nondimeno è l'effetto sulla **trasparenza nella gestione del condominio** che offrono le assemblee. Uno dei principali vantaggi delle assemblee è la **possibilità di garantire una gestione trasparente delle risorse finanziarie del condominio**. Il rendiconto annuale presentato dall'amministratore viene discusso e approvato dai condomini, evitando opacità o cattiva gestione economica.

Ma è necessario capire che partecipare attivamente alle assemblee aiuta a creare un senso di comunità e appartenenza tra i condomini. Il dialogo diretto tra vicini può favorire il rispetto reciproco e una migliore convivenza.

Inoltre, le assemblee offrono possibilità di innovazione e sostenibilità.

Le assemblee possono essere il luogo ideale per proporre e approvare progetti innovativi, come l'installazione di impianti fotovoltaici, la raccolta differenziata avanzata o soluzioni per la mobilità sostenibile (es. colonnine di ricarica per auto elettriche).

I CONFLITTI NELLE ASSEMBLEE DI CONDOMINIO

Ogni condomino ha esigenze e priorità diverse. Mentre alcuni potrebbero voler investire in migliorie, altri potrebbero essere contrari per motivi economici. **Le divergenze possono portare a tensioni e discussioni accese**. Ma ciò che contano principalmente sono i problemi di quorum e voti contrastanti. Le delibere condominiali richiedono il raggiungimento di determinate maggioranze. **Il mancato raggiungimento del quorum spesso blocca decisioni importanti, causando stallo amministrativo**.



Altro aspetto interessante riguarda i **conflitti con l'amministratore di condominio**.

L'amministratore ha il compito di far rispettare il regolamento condominiale e di eseguire le delibere assembleari. Tuttavia, la sua gestione può essere oggetto di critiche o contestazioni da parte dei condomini, specialmente se ci sono sospetti di cattiva amministrazione.

Tutto ciò parte se ci sono problemi di comunicazione e malintesi. Un'assemblea condominiale può degenerare rapidamente in uno scontro se la comunicazione tra i partecipanti non è chiara e rispettosa. La mancanza di un mediatore o di un moderatore esperto può amplificare i disaccordi.

Come sfruttare al meglio le assemblee di condominio? Partecipazione attiva: più condomini partecipano, più è facile trovare soluzioni condivise.

Ora lasceremo alcuni consigli che possono aiutare tutti a gestire meglio le assemblee di condominio. Innanzitutto la preparazione anticipata dell'ordine del giorno attraverso la lettura degli ordini del giorno e informarsi sui temi aiuta a discutere con cognizione di causa.

Il **Rispetto delle regole e del dialogo** può aiutare ad affrontare meglio le discussioni e evitare toni aggressivi e mantenere un atteggiamento costruttivo è fondamentale. Soprattutto cercare soluzioni concrete attraverso mediazione e compromessi, cioè trovare soluzioni intermedie può risolvere molte tensioni.

Le assemblee di condominio sono un'arma a doppio taglio: possono essere strumenti di crescita e miglioramento per la comunità condominiale, ma anche fonte di conflitti. La chiave per farle funzionare al meglio è la partecipazione consapevole e il rispetto delle regole del buon vivere comune.



IL CONSIGLIO

I consiglieri di scala sono una risorsa essenziale ed un valore aggiunto, ponendosi da tramite tra condominio e amministratore per condividere segnalazioni e problematiche inerenti il condominio



DTS Srl, agenzia di consulenza per l'energia elettrica, il gas, le verifiche e le certificazioni, si rivolge agli amministratori condominiali e alle aziende, proponendo, ad ogni categoria, prodotti e servizi mirati alle differenti esigenze.

DTS Srl, offre un ampio pacchetto di servizi con lo scopo di soddisfare tutte le esigenze dei suoi clienti.

Il nostro obiettivo è semplice: rendere accessibile per i propri clienti il certificato dell'energia, delle verifiche e delle analisi, analizzandone ogni aspetto, al fine di trasformare il problema in soluzione, il costo in opportunità di risparmio.

Tra i nostri servizi:

LUCE & GAS: Soluzioni per la fornitura di energia elettrica e gas naturale, con proposte adeguate alla programmazione economica, fornendo ai clienti consulenza e supporto costante.

Semplicità, chiarezza e trasparenza caratterizzano le nostre offerte dedicate alle amministrazioni condominiali.

PRIVACY: il 25 maggio 2018 è entrato in vigore il nuovo Regolamento Europeo per il trattamento dei dati personali che disciplina la protezione e la gestione degli stessi nell'UE. Per soddisfare i requisiti richiesti dal GDPR 2016/679, seguiamo passo passo l'iter che porta alla stesura dell'informativa privacy, certificata dallo Studio Legale FMS TAX & LAW FIRM AVVOCATI & ASSOCIATI, al servizio dell'Amministratore e dei suoi condomini.

5 DIRETTIVA SULLA QUALITA' DELLE ACQUE DESTINATA AL CONSUMO

UMANO (decreto legislativo n. 18 del 23/02/2023): è obbligo dell'amministratore controllare adeguatezza e dell'impianto idrico del condominio. In particolare, il suo compito è quello di garantire che l'acqua fornita ai condomini sia conforme ai parametri previsti dalla legge

Inoltre:

VERIFICA IMPIANTI ELEVATORI

VERIFICA IMPIANTI ELETTRICI

ANALISI E VALUTAZIONE RISCHIO IN PRESENZA DI AMIANTO

CPI: CERTIFICATO PREVENZIONE INCENDI

SEDI OPERATIVE

Via Antonio Canova, 11
21100 Varese (VA)

Tel: 0332.1631137

dts@dtssrl.com

C.so G. Cesare, 338/26

10154 Torino (TO)

Tel: 011.0880727

Paola Fantoni

paola.fantoni@dtssrl.com

Cell. 335.8065747

www.dtssrl.com

GLI AMICI A QUATTRO ZAMPE



Vivere in un condominio con un cane può essere un'esperienza gratificante, ma richiede anche una buona dose di responsabilità e considerazione per i vicini. È importante conoscere e rispettare le regole del condominio riguardanti gli animali domestici.

IL CANE NUMERO 2

Capita spesso che quando si prende un cane, nel giro di poco tempo si pensi di prenderne un secondo.

Le motivazioni possono essere molteplici ma quella che mi capita di sentire più spesso è: **almeno si fanno compagnia durante la nostra assenza**. Una volta modificata la routine giornaliera per la gestione del cane, l'arrivo del secondo non comporta più nessuno sforzo in questo senso e in un certo senso è vero, ma c'è un MA.

E' vero che il cane è un animale sociale (ma non tutte le razze sono geneticamente propense alla presenza di un altro cane) ma è anche vero che la convivenza in un ambiente magari non idoneo o ristretto potrebbe sollevare grosse problematiche.

Fino a che i cani sono cuccioli farli crescere sembra una buona idea, ma poi crescono e devono **determinare il loro ruolo all'interno del nucleo familiare e anche tra di loro**. Capita più spesso di quanto si creda che una famiglia si trovi a vivere con i cani separati in casa perché incompatibili. **Incompatibili a tal punto di aggredirsi l'un l'altro**, comportando preoccupazione, intervento del veterinario nei casi più gravi, nonché cessione dell'animali a canili o altri privati nei casi ancora più gravi.

Quando vengo chiamata per gestire l'acquisto o l'adozione del secondo cane (o del terzo o del quarto etc..) dico sempre ai miei clienti di essere pronti all'**evenienza di doverli tener separati anche per lungo tempo**, se non per sempre. Preferisco che sappiate che questo è un'ipotesi, non la regola, che può verificarsi anche dopo un percorso addestrato o tramite veterinario esperto in comportamento. Si è pronti a raddoppiare l'impegno di tempo? Anche solo le passeggiate, potrebbe essere necessarie separarle, con un enorme impiego di tempo in più.



Uscire di casa comporta molta attenzione e preparazione in più. Ma oltre al tempo, avremmo lo spazio necessario per gestirli separatamente? Non parlo solo dell'appartamento del quarto piano, per fare un esempio, ma anche del **giardino**. Siamo disposti ad impiegare anche delle risorse economiche per mettere in sicurezza casa e giardino in caso ci si presenti questa eventualità? Le domande che bisognerebbe porsi sono molteplici e sarebbe sempre meglio cercare un **professionista che segua tutto il percorso**, dall'eventuale scelta, al primo ingresso e alla gestione nel quotidiano. Vivere con più di un cane è di sicuro una ricchezza ma va valutato sotto molti punti di vista.

Teniamo anche presente il **contesto** in cui viviamo, ci sono già difficoltà con altri condomini solo per la presenza di un cane? Quante ore siamo fuori di casa? Questo aumenta il rischio di incidenti, anche quando due cani non prevedano una gestione separata potrebbe entrare in conflitto. Capita anche a noi, capita anche tra fratelli e sorelle.

Come anticipavo prima non tutte le razze sono predisposte per vivere in gruppo. Adesso userà un termine tecnico: **aggressività intraspecifica**. Cos'è: è un comportamento aggressivo rivolto ad appartenenti della stessa specie. Solitamente razze con questa caratteristica sono frutto della selezione da parte dell'uomo di caratteristiche specifiche, principalmente in cani selezionati per la difesa della proprietà.

Altro aspetto da valutare è il sesso, è a volte più semplice far convivere un maschio ed una femmina.

Ma anche in questo caso bisogna fare attenzione alle cucciolate fuori programma, al nervosismo del maschio nel periodo del calore della femmina. Anche qui il tempo raddoppia per la gestione in questi periodi, in genere due volte l'anno, ma siamo disposti a pulire un po' di più? Abbiamo tempo per la gestione separata che in questi periodi diventa necessaria e obbligatoria (almeno fino alla sterilizzazione di uno dei due soggetti?).

Come avete potuto leggere le domande sono molteplici e non hanno una risposta un'univoca. **Il professionista deve valutare una serie di variabili** e non offendetevi se a seguito di una consulenza vi sia sconsigliato l'ingresso di un altro cane.

Il consiglio dell'esperta

In caso decidiate di prendere un secondo cane fatevi seguire da un professionista che potrà indirizzarvi sulla razza o sul soggetto migliore (in caso di adozione) perché non tutti i cani, che siano di razza o meno, sono geneticamente predisposti alla condivisione di risorse e spazi con altri soggetti.



Marilena Zibetti
Educatrice Cinofila
Pet Sitter
Dog Sitter
Coadiutore del Cane in
IAA (Pet Therapy)

marilenaeducazionecinofila@gmail.com

346.8773372



LA CULTURA IN CONDOMINIO

Il condominio può essere un luogo dove arte e comunità si incontrano per arricchire le nostre vite quotidiane. Ogni mese vi presenteremo un'opera d'arte e un contributo da "La Varese Nascosta", per esplorare insieme la bellezza e la storia che ci circondano



I CONIUGI ARNOLFINI

Il celeberrimo quadro di Jan van Eyck, pittore fiammingo, è stato realizzato nel 1434, quindi in pieno Rinascimento. Il dipinto ritrae una coppia di coniugi, presumibilmente Giovanni di Nicolao di Arnolfini, un mercante italiano, e la sua moglie, probabilmente Costanza Trenta

LA SCENA SI SVOLGE...

I coniugi si trovano in un ambiente domestico, probabilmente una stanza privata, con un arredamento ricco e dettagliato, con un tappeto, un lampadario e una finestra che lascia entrare una luce morbida. Anche la presenza del cane contribuisce a rendere la scena più "casalinga". La coppia è in piedi, l'uomo tiene la mano destra sollevata come se stesse facendo un giuramento, mentre la moglie ha la mano sinistra nella sua.

Entrambi sono vestiti con abiti eleganti e riccamente decorati. Un dettaglio molto interessante è la presenza di uno specchio sullo sfondo, che riflette la coppia insieme a due figure aggiuntive, forse testimoni, e amplia lo spazio.

Inoltre, la scena è caratterizzata da una straordinaria attenzione ai dettagli, dalle pieghe degli abiti al riflesso della luce sugli oggetti, che dimostra la maestria tecnica di van Eyck.

I SIMBOLI


Il dipinto è spesso interpretato come un simbolo di matrimonio e di prosperità, con molti dettagli che suggeriscono la fertilità, la devozione e il legame con la religione, come la presenza del tappeto e del candelabro.

In questo dipinto, van Eyck mostra una comprensione avanzata di come rappresentare lo spazio, in particolare attraverso l'uso della luce naturale che si irradia dalla finestra e delle linee architettoniche che guidano l'osservatore nell'immagine.

Una particolarità interessante di questo dipinto è la firma del pittore che appare sul muro, sotto la finestra. La scritta dice "Johannes de Eyck fuit hic" ("Jan van Eyck è stato qui"), il che potrebbe suggerire che l'artista fosse anche testimone dell'evento o che stesse affermando il suo ruolo come autore. Questa firma è tra le prime attestazioni di un pittore che firma apertamente la propria opera, qualcosa che diventerà una caratteristica distintiva durante il Rinascimento.



IL DOPPIO

In collaborazione con  la varesse nascosta

Quale potrebbe essere una definizione corretta di doppio?

Se ci pensiamo, concettualmente, è come contenere l'universo: ossia, praticamente impossibile. Questo perché il doppio è quanto di più articolato possa definirsi. Qualcosa di doppio può avere un'accezione anche negativa. Ma nel nostro caso, parleremo del doppio come molteplice scopo d'uso. Una sorta di nuova vita delle cose, persino di miglioramento. Questa pratica è molto più diffusa di quanto si pensi e permette a molti edifici di avere nuova vita e bellezza. Non solo, ma ne permette anche uno scorcio totalmente diverso.

La Varese Nascosta è un gruppo da sempre attivo nel cercare di raccontare le tante peculiarità e contraddizioni del nostro territorio, e ha messo in evidenza proprio uno dei casi dove il doppio è stata la combinazione perfetta per creare qualcosa di unico e magico. Grazie al lavoro di tanti volontari e membri attivi che condividono contenuti ed effettuano diversi sopralluoghi in alcune delle zone che meritano attenzione ed interventi da parte delle istituzioni.

Piazzale Trento Trieste

La nostra magia si trova proprio in una delle porte d'ingresso alla città, ossia davanti alla stazione delle ferrovie dello stato e praticamente adiacente a quella delle ferrovie Nord, in prossimità di Piazza Trento Trieste.

Luogo che giornalmente studenti e lavoratori attraversano, spesso con il capo chino e senza accorgersi di ciò che potrebbe regalare uno spiraglio di stupore in una giornata uguale a molte altre.



In questa località, si trova un edificio che sarebbe passato completamente anonimo ma che un grande artista rese speciale. Nel 1998 l'artista Renato Reggiori realizzò un enorme murales su una delle facciate dell'edificio. Tinte calde e nitide ne caratterizzano tutta la struttura e l'opera rappresenta frammenti della vita di Gesù e luoghi celebri della provincia.

Il pittore, originario di Caravate, volle così rendere omaggio alla città giardino che tanto amava.

Si possono notare alcune piccole perle della provincia come Santa Caterina del Sasso e Santo Stefano di Bizzozero. 24 affreschi che si stagliano come un museo d'arte a cielo aperto, e che Reggio Emilia volle proprio in una delle zone dove non ci si aspetterebbe mai di trovare arte.

Posizionato in alto, alla portata della vista di tutti. Condiviso e fruibile a chiunque senza distinzioni. In qualsiasi momento della giornata, ferma nella meraviglia statica di un capolavoro che attraversa i decenni e il tempo che passa.

A causa delle intemperie, il dipinto versa in condizioni precarie ma nulla è stato tolto al fascino che esercita e a quella profonda riflessione del doppio.

E' comunque oggetto di attenzione di tanti visitatori e lo stato attuale ha attivato anche lo stesso gruppo culturale per porre attenzione sulla manutenzione stessa degli affreschi.

Il doppio ci permette di comprendere quanto possa essere limitato il pensiero riguardo alla cose e alla loro destinazione. Gli oggetti sono creati dall'uomo e possono rappresentare le molteplici forme dello stesso creatore.

Come un palazzo può essere la tela di un'artista, così anche tantissime altre cose possono trasformarsi. Molte aziende utilizzano i loro spazi per fare mostre espositive portando la bellezza anche a chi lavora e ne può approfittare nei momenti di svago e pausa.

Il doppio è la mazza che abbatte il muro limitante del preconstituito e definito.



FOCUS SUI PREZZI

LA SICUREZZA IN CONDOMINIO

Adeguare le polizze all'aumento dei costi edilizi.

Negli ultimi anni, il settore edilizio ha subito un'impennata significativa dei costi, dovuta a diversi fattori: l'aumento delle materie prime, l'inflazione e le difficoltà nella catena di approvvigionamento. Di conseguenza, molti condomini rischiano di ritrovarsi con polizze assicurative che non coprono adeguatamente i danni, lasciando amministratori e proprietari in situazioni difficili in caso di sinistro.

L'evoluzione dei costi edilizi: un confronto Per

comprendere meglio l'importanza di adeguare le polizze, basta guardare ai numeri riportati da fonti ufficiali come l'ISTAT e il Cresme (Centro Ricerche Economiche Sociali di Mercato per l'Edilizia e il Territorio):

- 2016-2018: Il costo medio della ricostruzione al metro quadro si attestava tra **1.000 e 1.200 euro**, secondo i dati dell'ISTAT relativi ai prezzi medi dell'edilizia residenziale.
- 2024: Gli stessi costi si aggirano tra **1.800 e 2.500 euro**, con punte ancora più elevate in alcune città, come riportato nei recenti studi del Cresme.

Questa variazione implica che i massimali di polizza stipulati anni fa potrebbero non essere più adeguati. Se un condominio subisce un danno importante e il massimale non è stato aggiornato, il risarcimento ricevuto potrebbe coprire solo una parte delle spese di ricostruzione, lasciando gli abitanti con costi imprevisti da sostenere.

WE ARE, Condominio al Sicuro.
Il servizio dedicato agli amministratori.

CD Insurance Srl - Via Porro, 21 - 21056 Induno Olona (VA) condominioalsicuro@cdinsurance.it

Sig. Michele Mola Tel. 3453749351

Allianz

La soluzione: un aggiornamento periodico delle polizze

Una gestione attenta della copertura assicurativa passa attraverso:

1. Verifica periodica delle polizze: controllare che i massimali siano in linea con i costi attuali dell'edilizia.
2. Adeguamento delle coperture: aggiornare le somme assicurate per evitare il rischio di sotto assicurazione.
3. Affidarsi a specialisti del settore: esperti come il servizio Condominio al Sicuro offrono un supporto dedicato agli amministratori per garantire coperture sempre aggiornate e conformi alle esigenze reali.

CONDOMINIO AL SICURO, IL SERVIZIO SU MISURA PER GLI AMMINISTRATORI

Il servizio Condominio al Sicuro, offerto da **CD Insurance** in collaborazione con Allianz, nasce per supportare gli amministratori nella gestione assicurativa degli immobili. Tra i servizi offerti:

- Monitoraggio costante delle polizze e adeguamenti tempestivi.
- Gestione rapida ed efficace delle pratiche di sinistro.
- Accesso a una rete di tecnici e professionisti qualificati.

CONCLUSIONI

Con oltre **10 anni di esperienza**, l'obiettivo è garantire tranquillità agli amministratori e sicurezza ai condomini, evitando spiacevoli sorprese in caso di danni.

Non lasciare che il tuo condominio sia sotto assicurato! Contatta Condominio al Sicuro per una consulenza personalizzata e assicurati che le tue coperture siano sempre al passo con il mercato edilizio.

 **CD INSURANCE**

Mantenere le Polizze adeguate all'aumento dei costi edilizi

Un passo fondamentale per la sicurezza del condominio

Negli ultimi anni, il settore edilizio ha subito **un'impennata significativa dei costi**, dovuta a diversi fattori: **l'aumento delle materie prime, l'inflazione e le difficoltà nella catena di approvvigionamento**. Di conseguenza, molti condomini rischiano di ritrovarsi con polizze assicurative che non coprono adeguatamente i danni, lasciando amministratori e proprietari in situazioni difficili in caso di sinistro.

L'EVOLUZIONE DEI COSTI EDILIZI: UN CONFRONTO

Per comprendere meglio l'importanza di adeguare le polizze, basta guardare ai **numeri** riportati da fonti ufficiali come l'ISTAT e il Cresme (Centro Ricerche Economiche Sociali di Mercato per l'Edilizia e il Territorio):

● **2016-2018**: Il costo medio della ricostruzione al metro quadro si attestava tra 1.000 e 1.200 euro, secondo i dati dell'ISTAT relativi ai prezzi medi dell'edilizia residenziale.

● **2024**: Gli stessi costi si aggirano tra 1.800 e 2.500 euro, con punte ancora più elevate in alcune città, come riportato nei recenti studi del Cresme.

Questa variazione implica che **i massimali di polizza stipulati anni fa potrebbero non essere più adeguati**. Se un condominio subisce un danno importante e il massimale non è stato aggiornato, il risarcimento ricevuto potrebbe coprire solo una parte delle spese di ricostruzione, lasciando gli abitanti con costi imprevisti da sostenere.

LA SOLUZIONE: UN AGGIORNAMENTO PERIODICO DELLE POLIZZE

Una gestione attenta della copertura assicurativa passa attraverso:

1. **Verifica periodica delle polizze**: controllare che i massimali siano in linea con i costi attuali dell'edilizia.
2. **Adeguamento delle coperture**: aggiornare le somme assicurate per evitare il rischio di sottoassicurazione.
3. **Affidarsi a specialisti del settore**: esperti come il servizio Condominio al Sicuro offrono un supporto dedicato agli amministratori per garantire coperture sempre aggiornate e conformi alle esigenze reali.


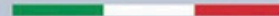
CONDOMINIO AL SICURO: UN SERVIZIO SU MISURA PER GLI AMMINISTRATORI

Il servizio **Condominio al Sicuro**, offerto da CD Insurance in collaborazione con Allianz, nasce per supportare gli amministratori nella gestione assicurativa degli immobili. Tra i servizi offerti:

- **Monitoraggio** costante delle polizze e adeguamenti tempestivi.
- **Gestione** rapida ed efficace delle pratiche di sinistro.
- **Accesso** a una rete di tecnici e professionisti qualificati.

Con oltre 10 anni di esperienza, l'obiettivo è garantire tranquillità agli amministratori e sicurezza ai condomini, evitando spiacevoli sorprese in caso di danni.

Non lasciare che il tuo condominio sia sottoassicurato! Contatta Condominio al Sicuro per una consulenza personalizzata e assicurati che le tue coperture siano sempre al passo con il mercato edilizio.



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

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

