

Benvenuti in Condominio

**BENVENUTO,
"BENVENUTI IN
CONDOMINIO"**

**Un condominio in
evoluzione**

LE NOSTRE INTERVISTE

**Marco Quagliarello e
l'idea di "Condominio
in Fiera"**

**BIGNAMINO
DEL CONDOMINIO**

Cibersecurity

**LA BIBLIOTECA DEL
CONDOMINIO**

**I dodici sinistri,
Gabrio Bacchini**

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

Gabriella Altamura intermediario assicurativo, si occupa di consulenza e di formazione nelle aziende dell'ambito dell'educazione finanziaria

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

Matteo Bignami amministratore condominiale dal 2005, è attivo nel settore dei servizi

Elena Cavedagna formatore, business coach, amministratore di condominio e revisore contabile condominiale

Emanuela Geracà amministratore di condominio

Elena Lamperti copywriter

Marco Quagliarello avvocato, creatore di Condominio in Fiera e presidente di APICE

Sabina Vuolo avvocato cassazionista

Indice

Lettera del Direttore	4
-----------------------	---

Comunicazione

Benvenuti in Condominio	6
La signora Maria e il condominio	7
Senza organizzazione si rischia di procrastinare	8
Consigli per una comunicazione efficace tra condòmini e amministratore di condominio	10

Hi-Tech

Cybersecurity	13
---------------	----

LA BIBLIOTECA DEL CONDOMINIO	16
-------------------------------------	-----------

Le nostre interviste

Marco Quagliarello: da studio legale a Condominio in Fiera	18
--	----

Assicurazione

Proteggere se stessi e gli altri	20
La posta del Condominio	21



Lettera del Direttore

Quando il progetto di "Benvenuti in Condominio" è iniziato, davanti a noi vedevo una strada lunga e piena di ostacoli, dal trovare il "tono di voce" adeguato, al coinvolgere esperti di vari settori, per non parlare della quotidiana gestione del sito o l'impaginazione di un magazine.

Poi, ho pensato al condominio, quello di cui raccontiamo nel nostro magazine. Per costruire il condominio, ci vogliono fondamenta solide e la collaborazione di tutti i professionisti dei vari settori. Ecco, da qui dovevamo partire a "costruire" il sito e il magazine.

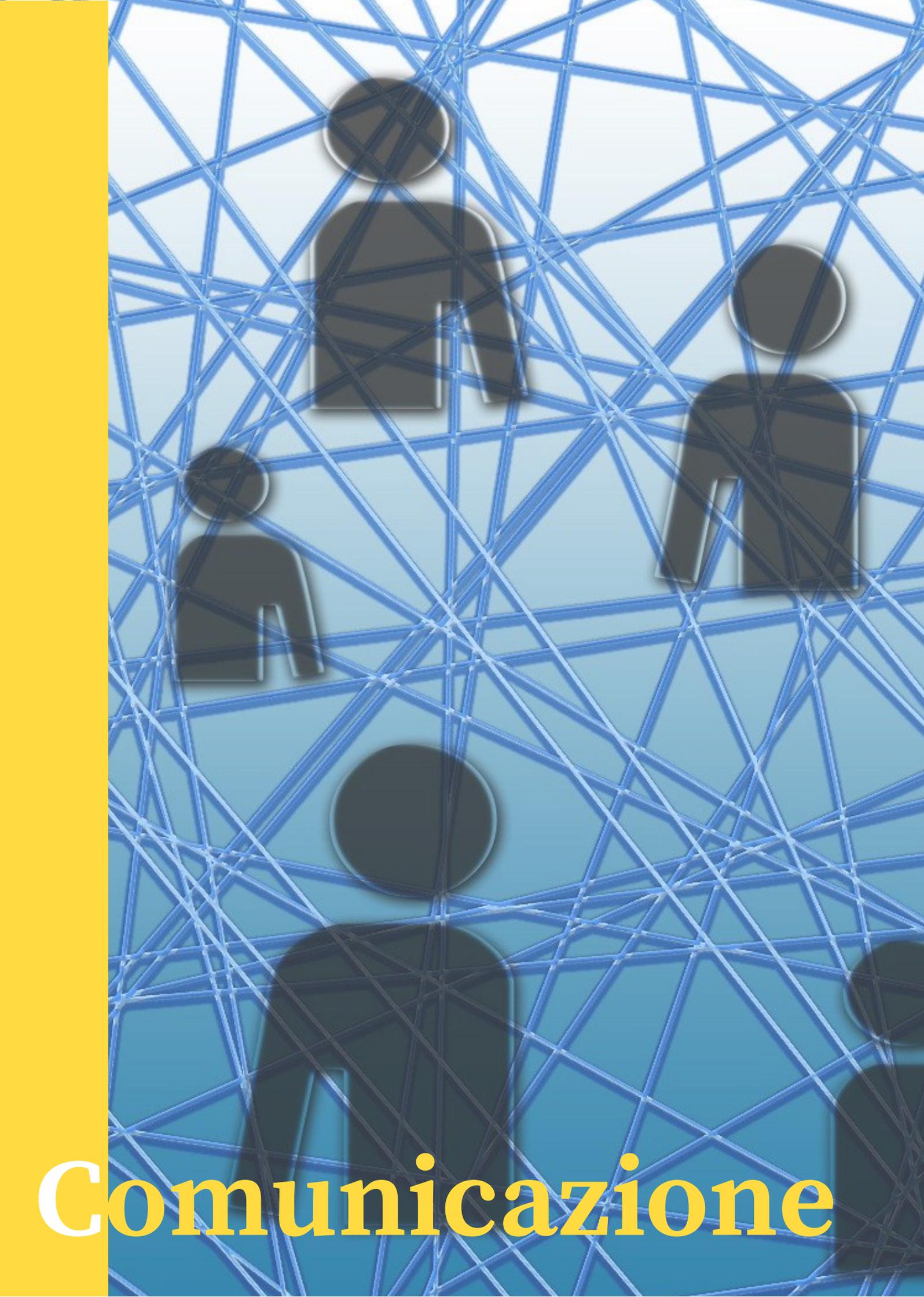
Giorno dopo giorno, abbiamo iniziato a mettere un mattoncino sopra l'altro, a creare una rete di esperti, una squadra di persone di fiducia che ci avrebbero aiutati a edificare il "nostro" condominio, a farlo crescere piano dopo piano, a renderlo vivo e, non meno importante, a raccontarlo.

Perchè, con il sito e il magazine, vogliamo fare questo: raccontare la vita condominiale, con professionalità ma anche con un pizzico di autoironia, sempre con attenzione a chi il condominio lo abita tutti i giorni, a chi si confronta con le problematiche quotidiane, a chi ha tante domande sulle piante sul pianerottolo, l'ascensore che non funziona e gli animali domestici nelle aree comuni.

Ogni mese, la nostra squadra proporrà riflessioni, esempi e buone pratiche per vivere il condominio nel modo migliore possibile, partendo da un presupposto: tutti noi siamo condòmini, abbiamo vissuto anche sulla nostra pelle le diverse situazioni che voi lettori ci proponete.

Quindi, non ci resta che augurarvi una buona lettura e invitarvi a inviarci domande, dubbi e vostre opinioni!

Giulia Nicora



Comunicazione

“Benvenuti in Condominio”, un condominio in evoluzione sempre più comunitario e social network

Sabina Vuolo

... .. To be continued la pioniera visione futuristica del condominio di Camera Condominiale Varese nel concepire in modo dinamico l'aggregazione negli edifici... ..

Il nascente sito e magazine “Benvenuti in Condominio” costituirà un **moderno veicolo di comunicazione condominiale fruibile e facilmente comprensibile da tutti**, al cui interno ci sarà uno spazio fisso dedicato alla bibliografia indirizzata a supportare questo new concept di Condominio avendo a cuore amministratori, amministrati e vita sociale in “comproprietà”.

Sarà una rubrica ad ampio spettro, caratterizzata da recensioni e opinioni personali dell'autrice, l'Avv. **Sabina Vuolo** già penna rosa dei quotidiani locali con una personale impronta ben definita, nonché risponderà ad eventuali quesiti che giungeranno in redazione con personali suggerimenti, raccomandazioni e punti di vista.

Una **rubrica socio/culturale**, dunque, il cui focus sarà indirizzato a **rendere migliore l'obbligata convivenza negli edifici**, con un “diversamente” stile da quello utilizzato per la stesura di un articolo.

L'autrice parlerà in prima persona come se stesse parlando dinanzi ad una platea fisica, condito da aneddoti con uno stile grammaticale diretto, concreto ed empatico in modo da rendere la lettura un intrigante piacere.

In conclusione buona lettura e, come cantava Arisa “...È come l'universo questo nostro condominio, raccoglie uomini e diversità, ognuno ha la sua verità, chi c'ha ragione e chi non c'ha... ..”

Stay Tuned!



La signora Maria e il condominio

Elena Cavedagna

Vivo in condominio da ormai 50 anni, sono una vecchia signora con i capelli bianchi e credetemi ne ho viste tante!

Nel mio palazzo ci sono quasi nata, nel senso che i miei genitori si sono trasferiti qui nel primo dopoguerra, che io ero ancora in fasce.

Ho visto passare famiglie, crescere bambini che ormai sono uomini e donne, ho visto la società trasformarsi e anche il vivere assieme è cambiato.

Una volta, in condominio, si era come una grande famiglia, molti condomini arrivavano dalla campagna e l'approccio con questa nuova realtà era veramente spiazzante. Avere il bagno in casa, l'acqua corrente, il vano scale illuminato con il timer.... Era tutto così nuovo. Ci si conosceva tutti, i bambini giocavano assieme in cortile e non passava giorno che qualche ginocchio non si sbucciassero sulla ghiaia. Nei cortili c'erano pochissime macchine parcheggiate, le signore stendevano il bucato sugli stenditoi tendendo i fili con dei supporti in legno perché il peso non facesse toccare terra alla biancheria.

Nelle cantine, le signore lavavano i panni e cuocevano la passata di pomodoro, spesso quando ero giovane aiutavo il babbo a imbottigliare il vino che andavamo a prendere dal contadino in grandi damigiane, lo travasavamo in bottiglie scure e con una buffa macchinetta mettevamo i tappi in sughero. Gli uomini si adoperavano per la piccola manutenzione, la cura del giardino e lo sgombero della neve, le donne chiacchieravano lungo le scale facendo un po' di sano gossip sulle vicende del quartiere.

L'amministrazione era curata da mio marito, che facendo l'impiegato un po' se ne intendeva, organizzavamo le assemblee nel salotto buono con la moquette per terra e io offrivo biscotti e caffè.

Quante cose sono cambiate! C'era sicuramente meno tecnologia, i bilanci erano scritti a mano e fotocopiati nella cartoleria sotto casa, ma tutti avevano cura del bene comune, stavano attenti a non danneggiare le scale e a mantenere pulito.

Non era mica tutto rose e fiori, quando si litigava erano guai e urla, ma poi tutto tornava come prima, perché le famiglie vivevano per intere generazioni nello stesso appartamento e non ci si poteva permettere di fare brutta figura o di mantenere muscoli lunghi.

Oggi, che sono nonna e abito ancora qui, il condominio è tanto cambiato, abbiamo un amministratore professionista, la ditta di pulizie e il giardiniere. Incontro per le scale sconosciuti che nemmeno mi salutano e in cantina, a parte qualche scarafaggio, non ci sono più uomini che imbottigliano o ciappinano (come si dice dalle mie parti) per riparare qualche cosa.

Io però tengo botta, tengo tutto sotto controllo e cerco di restare sempre aggiornata con la tecnologia, mi sono fatta aprire la mail da mia figlia e ho perfino lo SPID! Anche se le cose cambiano cerco di fare come ho sempre fatto, non nego a nessuno un saluto, un sorriso o una proposta di aiuto, in fondo in questo condominio ci sono quasi nata.

Senza organizzazione si rischia di procrastinare

Emanuela Geracà

Quando un coach professionista interviene nella vita di un imprenditore o di un lavoratore autonomo, la prima cosa che fa è studiare l'organizzazione degli impegni e dei tempi lavorativi perché, spesso, ciò che gli impedisce di ottenere i risultati a cui aspira è la tendenza a procrastinare, ovvero, il rimandare intenzionalmente le attività che dovrebbero essere eseguite. In quest'articolo cercheremo di fare chiarezza su ciò che sta alla base di questa cattiva abitudine e di dare qualche consiglio utile a liberarsene.

L'abitudine di procrastinare può portare a conseguenze negative, come la perdita del lavoro, il deterioramento delle relazioni o la mancanza di risultati scolastici e lavorativi soddisfacenti. Anche le persone super intelligenti e preparate possono diventare vittime della procrastinazione perché, come la maggior parte delle abitudini, non ci si rende conto di averla acquisita. È l'inconscio a governarla.

Quando alla base della procrastinazione c'è una mancanza di organizzazione, la soluzione è piuttosto semplice e alla portata di chiunque.

Si comincia sempre con una migliore gestione del tempo, ecco alcuni consigli:

USARE L'AGENDA

Elettronica o cartacea, non fa differenza, l'importante è segnare tutti gli appuntamenti, giorno per giorno. In questo modo ti crei un prospetto giornaliero dei compiti da svolgere.

SVEGLIARSI PRIMA

Una tecnica di time management che funziona sempre consiste nel prendersi il tempo la mattina a mente fresca di rivedere il programma giornaliero, appuntandosi idee e strategie per rendere più produttiva la giornata.

ASSEGNARE UN TERMINE A OGNI IMPEGNO

Tratta ogni impegno come un obiettivo stabilendo l'ora e/o il giorno entro cui devi averlo concluso. Fissando una scadenza per ogni attività che dovrai svolgere, ti concentrerai sui lavori che hanno una scadenza a breve evitando il rischio di arretrare il lavoro, accumulando impegni su impegni.

NO AGLI IMPEGNI EXTRA

Imponiti di non sovraccaricarti di un numero eccessivo di impegni "extra". Dire di no a tutti quegli impegni fuori agenda che ti comporterebbero dei ritardi sulla tabella di marcia è la regola numero uno di una corretta gestione del tempo.

FARE LE PAUSE

Dedicarsi ai compiti giornalieri senza fermarsi un momento non è un'efficace gestione del tempo; spesso ciò di cui abbiamo bisogno è una pausa per ricaricare le energie, la mente e il livello di produttività. Usa le pause anche per guardare le notifiche sul cellulare, dopodiché, disattiva fino alla pausa successiva.

STABILIRE DELLE PRIORITA'

Non sprecare ore preziose con ciò che non ha alcun valore. Una buona gestione del tempo è impostata in modo da concentrarsi su quelle attività che portano soddisfazione e ricompense reali nella tua giornata, scremando quelle cose che possono essere evitate senza grandi conseguenze.

Una buona pianificazione delle proprie giornate come pure un piano a lungo termine permettono di distinguere le opportunità utili da quelle inutili, consentendo di investire il proprio tempo nelle attività più importanti. Questo non significa trascurare i lavori "meno importanti" ma semplicemente dare il giusto peso, la giusta importanza a quei progetti lavorativi più significativi.

Se tendiamo a procrastinare un'attività in particolare, trovare la causa di ciò che ci spinge a farlo è in genere abbastanza semplice; quel compito o non ci piace proprio o non ci riesce bene e rimandarlo ci permette di spostare un po' più in là il momento in cui saremo costretti ad affrontare le emozioni negative ad esso correlate.

Vediamo entrambi gli aspetti:

Se l'attività che continuiamo a procrastinare non ci piace, rimandarla ci porterà inevitabilmente a occuparcene in un momento in cui le nostre energie saranno esaurite e quel compito diventerà la scalata del monte Everest. La cosa migliore è, quindi, occuparcene nel momento della giornata in cui ci sentiamo più attivi e provare a usare la regola dei 5 secondi di Mel Robbins (coach e autrice pluripremiata); prepara tutto ciò che ti serve per svolgere l'odiato compito e quando hai tutto a portata di mano fai partire il countdown nella tua mente. Arrivato a zero, inizia a qualsiasi costo.

Se l'attività che continuiamo a rimandare non ci riesce bene, potrebbe trattarsi di mancanza di competenza in quel campo specifico, pertanto, per svolgerla al meglio è sufficiente acquisire le competenze necessarie attraverso un corso oppure studiando per conto proprio. D'altro canto, potrebbe trattarsi di mania di perfezionismo: chi pensa di non essere in grado di eseguire un lavoro o un compito alla perfezione, spesso si racconta di non essere abbastanza pronto/a e di dover acquisire nuove capacità, conoscenze o competenze prima di mettersi all'opera.

Tutte scuse per procrastinare. Il perfezionismo, come la paura del successo, può derivare dalla poca autostima, oppure, dalla paura del giudizio. Lavorando su queste due tematiche si risolve anche il problema della procrastinazione.

Quando la tendenza a procrastinare coinvolge diverse aree della nostra vita significa che non è un problema di gestione del tempo, bensì di **gestione delle emozioni**. Un tema ampio e difficile da trattare in poche righe.

Un aiuto può venire se si accetta il fatto che un po' di fatica è necessaria per produrre risultati soddisfacenti e che le attività che non amiamo non spariranno da sole continuando a rimandarle.

- Non aspettare di sentirti motivato, agisci. La motivazione arriverà con il FARE
- Fai del tuo meglio con le risorse disponibili senza ambire alla perfezione
- Concediti una breve pausa rigenerante tra un'attività e l'altra
- Non colpevolizzarti se compi degli errori, ma cerca d'imparare qualcosa e di correggerti
- Evita le distrazioni digitali
- Non lavorare in modalità multitasking: porta a termine un compito alla volta
- Cerca d'immaginare come ti sentirai quando ti sarai liberato delle incombenze fastidiose

Consigli per una comunicazione efficace tra condòmini e amministratore di condominio

Elena Lamperti

Una corretta comunicazione tra l'amministratore di condominio e i condòmini è vitale per garantire un'adeguata gestione del condominio. L'obiettivo è quello di assicurare il benessere e la sicurezza dei condòmini. La comunicazione non solo ricopre ruolo strategico, ma utilizza canali che stanno cambiando, alla luce delle innovazioni tecnologiche.

Ecco i motivi per i quali ho realizzato per te questa mini-guida dedicata, con consigli utili e pratici su come comunicare al meglio con il tuo amministratore. Non mi resta che darti un caloroso benvenuto in questo primo capitolo della nostra guida, in cui capiremo insieme il valore di una corretta comunicazione.

IL RUOLO DELLA COMUNICAZIONE, PERCHÉ È IMPORTANTE

La comunicazione ricopre un ruolo importante all'interno di un condominio, per una varietà di motivi, allo scopo di assicurare:

- **Informazione:** l'amministratore fornisce ai condòmini le informazioni necessarie per prendere decisioni consapevoli sulle questioni condominiali, mediante una comunicazione regolare;
- **Trasparenza:** una comunicazione chiara e trasparente consente ai condòmini di comprendere il funzionamento del condominio, di sapere come vengono spesi i soldi e di partecipare alle decisioni che riguardano la gestione del condominio;
- **Risoluzione dei problemi:** la comunicazione aperta e tempestiva tra l'amministratore e i condòmini aiuta a risolvere rapidamente i problemi che possono sorgere all'interno del condominio, come ad esempio i danni alle strutture, la manutenzione degli spazi comuni, i problemi di vicinato e così via;
- **Coinvolgimento:** una buona comunicazione tende ad aumentare il coinvolgimento dei condòmini nella gestione del condominio, ne stimola la partecipazione alle riunioni e alle decisioni che riguardano il condominio, in cui abitano.

Il ruolo della comunicazione impatta ad ampio raggio sul funzionamento stesso del condominio, al fine di garantire la corretta manutenzione degli immobili e delle strutture comuni e per creare un ambiente piacevole e sicuro in cui vivere.

COMUNICARE CON L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO, 8 CONSIGLI DA NON PERDERE

Puoi comunicare in modo efficace con il tuo amministratore, seguendo alcune semplici regole. Scopriamole insieme:

- 1** usa i canali di comunicazione appropriati: hai a disposizione diversi canali di comunicazione per comunicare con l'amministratore, come telefono, e-mail, app o sito web condominiale, quando è previsto. È importante utilizzare il canale di comunicazione appropriato al tipo di domanda o problema, che vuoi sottoporre all'attenzione dell'amministratore. Inoltre, solo attraverso l'uso dei canali giusti, la tua comunicazione risulterà tracciabile e avrai la sicurezza che l'amministratore l'abbia ricevuta;
- 2** sii chiaro e preciso: descrivi il problema o la domanda in modo dettagliato e specifico, in modo che l'amministratore possa comprendere esattamente di cosa stai parlando e trovare la soluzione appropriata;
- 3** sii rispettoso: anche se sei frustrato o arrabbiato per un problema, mantieni un tono calmo o rispettoso. In questo modo, eviti il rischio che il messaggio arrivi distorto e diventi quindi più complesso risolvere la questione;
- 4** fornisci informazioni dettagliate: se stai segnalando un problema o una questione, ti consiglio di fornire informazioni dettagliate sull'argomento, come ad esempio la data e l'ora in cui si è verificato il problema, la sua posizione e la sua gravità;
- 5** sii tempestivo: se hai domanda o un problema, è importante comunicarlo all'amministratore rapidamente, in modo che possa essere risolto il prima possibile e non trascinarlo nel tempo;
- 6** sii paziente: l'amministratore potrebbe essere impegnato in altri compiti o questioni condominiali, se non ricevi risposta immediata prova con un promemoria o una richiesta di aggiornamento;
- 7** partecipa alle riunioni condominiali: rappresentano un'ottima occasione per incontrare l'amministratore e gli altri condòmini, discutere dei problemi e intervenire nelle decisioni condominiali;
- 8** sii aperto al dialogo: l'amministratore potrebbe suggerire diverse opzioni per risolvere un problema; quindi, è importante essere aperti a soluzioni, anche differenti a quelle che avevi in mente, e discutere insieme per trovare la migliore per il benessere del condominio.

Se seguirai queste 8 semplici regole, la comunicazione con l'amministratore diventerà fluida ed efficace, evitando inutili fraintendimenti.

È giunto il termine del primo capitolo della nostra mini-guida, che ti aiuterà a creare una comunicazione efficace con il tuo amministratore di condominio, e perché no? Anche con gli altri condòmini. Ti aspetto al prossimo capitolo. Curioso di scoprire di cosa parleremo?

*Quali sono i problemi che hai riscontrato, quando comunichi con il tuo amministratore?
Quale regola sarà la più difficile da seguire? Non vediamo l'ora di sapere ciò che pensi,
manda una mail a redazione@benvenutiincondominio.it*



Hi-Tech

BIGNAMINO DEL CONDOMINIO

Cybersecurity

Matteo Bignami

Attacco hacker in tutto il mondo, colpita l'Italia: «Ransomware, migliaia di sistemi compromessi» (corriere.it, 06/02/2023)

Aerei Usa a terra per ore dopo guasto informatico. Scali in tilt, migliaia di voli in ritardo (ilsole24ore.com, 11/01/2023)

Libero Mail e Virgilio sono down, impossibile l'accesso alla posta elettronica (repubblica.it, 23/01/2023)

L'esigenza della cybersecurity nasce nel 1971 con Creeper, il primo innocuo virus informatico nato su ARPANET. Il primo virus che ha fatto danni seri è stato il trojan PC-Write nel 1986, anno in cui è stato anche scoperto Marcus Hess, l'hacker tedesco che rubava dati dalle reti americane per rivenderli al KGB. Un fenomeno non nuovo, dunque, ma sempre più cruciale nell'operatività di ogni realtà professionale.

La **teoria di base della cybersecurity**, in continua evoluzione, fa riferimento alla cosiddetta triade CIA:

Confidentiality

accesso solo alle persone autorizzate. Tutti i sistemi che impediscono l'accesso ai nostri dati, come ad esempio un muro con delle porte sorvegliate o la cassaforte di un supermercato

Integrity

l'informazione non viene persa o modificata senza autorizzazione. Tutti i sistemi che impediscono che i nostri dati, una volta presi, siano utilizzati, come ad esempio l'inchiostro indelebile sulle banconote

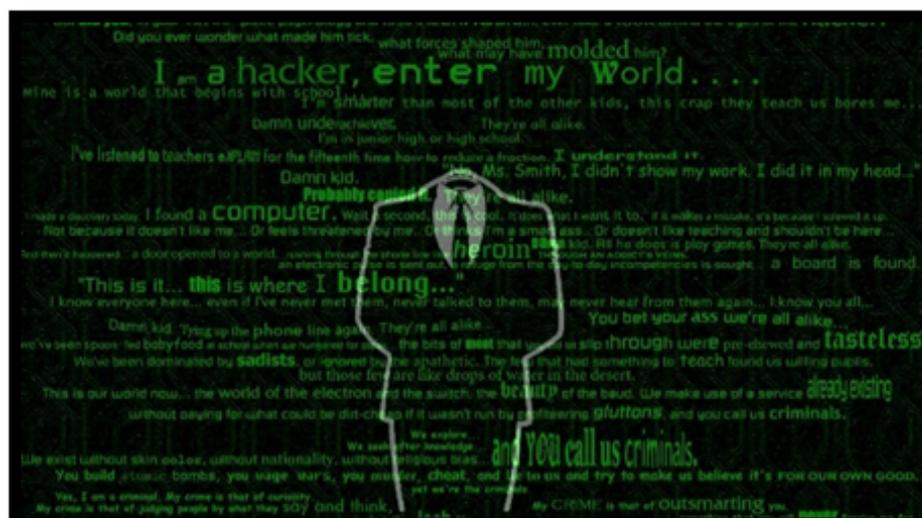
Availability

l'informazione è utilizzabile in qualsiasi momento. Tutti i sistemi che impediscono interruzioni di lavoro a seguito di un Data Breach, come ad esempio una ruota di scorta

Sulla scorta della triade, il garante nel GDPR indica come violazione dei dati personali:

12) La violazione di sicurezza che comporta accidentalmente o in modo illecito la distruzione, la perdita, la modifica, la divulgazione non autorizzata o l'accesso ai dati personali trasmessi, conservati o comunque trattati; (C85)

Presupposto per tutte le valutazioni in capo all'amministratore sul tema della cybersecurity è la consapevolezza di non essere proprietario ma custode dei dati a lui affidati, siano essi sensibili o meno. Risponde ai condòmini della custodia di tutti i dati, dunque. Ne deriva che la scelta tra le diverse tipologie di software dei programmi di contabilità (cloud, web-based e CLIENT-SERVER), assume il rango di scelta strategica.



Pro e contro di ciascuna tipologia sono ormai noti. Certo è che, rispetto alle altre, l'infrastruttura con software in loco con server dedicato presenta una serie di caratteristiche degne di attenzione nell'ambito della gestione in sicurezza e quindi della protezione dai rischi di perdite dati o attacchi informatici:

- Proprietà del dato, in quanto l'amministratore di condominio è un custode di dati di terzi
- Accesso delocalizzato tramite VPN
- Possibilità di lavorare in loco in caso di assenza di rete
- Backup garantiti on line per il mantenimento dei dati

Guardiamo più in profondità questi e altri aspetti in relazione alla "triade" di cui sopra:

Per quanto riguarda la **Confidentiality**, quali sono le azioni e gli strumenti che ci possono permettere di ridurre al minimo l'accesso ai dati da parte di terzi?

Una **VPN** (Virtual Private Network) è una rete privata virtuale che garantisce privacy, anonimato e sicurezza attraverso un canale di comunicazione riservato – il tunnel – e creato sopra un'infrastruttura di rete pubblica.

Un **firewall** è un dispositivo per la sicurezza della rete che permette di monitorare il traffico in entrata e in uscita utilizzando una serie predefinita di regole di sicurezza per consentire o bloccare gli eventi.

Un **sistema di autenticazione**, cioè il processo attraverso il quale un sistema, un utente o un programma tenta di confermare la sua identità ad un altro sistema o applicazione e un sistema di autorizzazione, che è il processo di definizione dei privilegi, ruoli e permessi di un utente su un sistema o un'applicazione.

Il concetto di **Integrity**, invece, fa capo a diversi tipi di attacchi dall'esterno:

Il **ransomware**, un programma informatico dannoso che può "infettare" un dispositivo digitale bloccando l'accesso a tutti o ad alcuni dei suoi contenuti per poi chiedere un riscatto (in inglese, "ransom") da pagare per "liberarli".

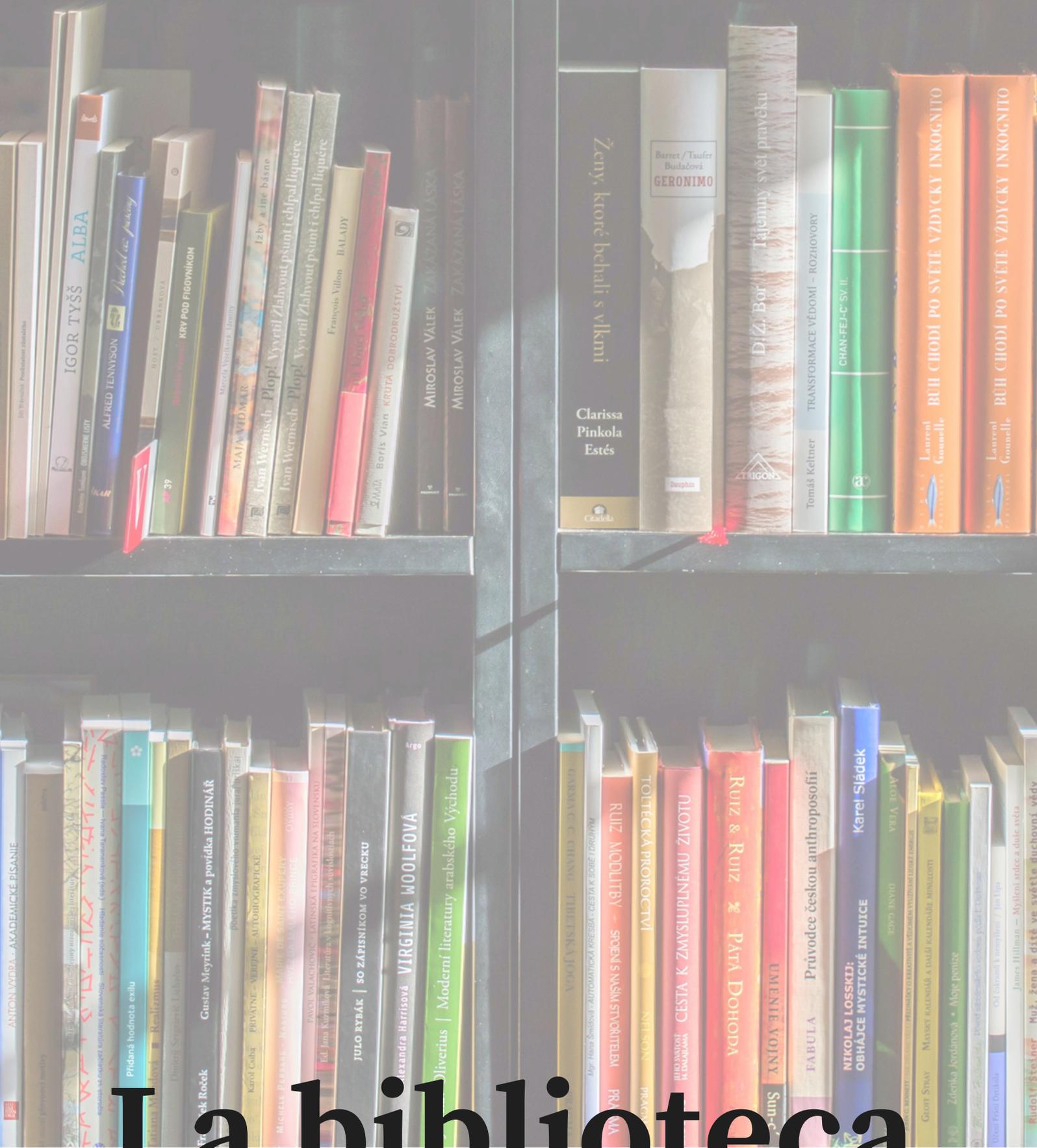
Il **phishing**, una tecnica illecita utilizzata per appropriarsi di informazioni riservate relative a una persona con l'intento di compiere operazioni fraudolente.

Come può un amministratore evitare di soccombere a queste minacce?

Backup ben gestiti in primis, ma anche la fatturazione elettronica con un gestionale collegato all'AdE, ad esempio, risulta abbattere significativamente i rischi. Si pensi ad esempio alla "man in the mail", una frode molto comune che si basa sulla sostituzione dell'Iban nei documenti commerciali: con i file xml risulta molto più complessa da mettere a segno.

Per concludere con l'**Availability**, una buona soluzione è certamente rappresentata da un client server con backup in loco: garantisce la conservazione dei dati perchè in caso di corruzione o distruzione del server in remoto questi sono immediatamente ricostruibili in sede e successivamente trasferibili su altro server.





La biblioteca del condominio

I DODICI SINISTRI

Un bravo amministratore dev'essere tanti professionisti assieme. Dev'essere un abile politico, un bravo oratore, un avvocato, un idraulico, uno psicologo, un direttore dei lavori, un pompiere e anche un medico. Tutto questo, minimo 24 ore al giorno 365 giorni all'anno

Nel condominio di Via degli Artieri, 47 **la normalità è diventata un'eccezione**. Tra un soffitto che crolla e un seminterrato allagato non c'è tregua per il **Geom. Emanuele Rimedio**, amministratore di condominio dalla pazienza infinita un grande amore per i numeri. Ad accompagnarlo in queste vicende tragicomiche, è il fidato Andrea Baldazzi della Turchese Assicurazioni, che si ritrova a risarcire i danni più assurdi, sempre combattuto tra la volontà di compiacere i condomini colpiti dai sinistri e il temibile agente capo.

I dodici episodi raccontano in chiave ironica la difficile vita di un amministratore di condominio, Emanuele Rimedio, sempre alle prese con i problemi dei suoi condomini, ma non solo: c'è spazio anche per l'amore... Riuscirà a far colpo sulla sua amata Simona Cirene, senza che qualcuno lo chiami, alle prese con un disastro condominiale?

Per la prima volta nella storia della letteratura italiana, **un amministratore condominiale diventa protagonista di un romanzo**. In una nazione, l'Italia, in cui più dell'80% della popolazione vive in condominio e ha quasi quotidianamente a che fare con questa figura professionale, carica di pregiudizi ma è ingaggiata quotidianamente nella risoluzione fattiva delle problematiche più disparate, Gabrio Bacchini accende "l'occhio di bue" sull'umanità profonda che questo professionista agisce senza che il grande pubblico dei suoi amministrati ne abbia nemmeno consapevolezza.

Il libro si rivolge a tutti i condomini, che non faticeranno ad immedesimarsi nei vari personaggi e a sorridere delle dinamiche che normalmente fanno arrabbiare e generano

scontri, sia sui pianerottoli che nelle assemblee, ma che si rivolge anche agli amministratori, sempre più sovraccaricati di impegni e responsabilità ma poco oggetto di riconoscenza.

Quando la realtà condominiale diventa tesa e il vicino di casa è vissuto come il nemico più grande, ecco che la lettura di questo libro riporta il sorriso sulle labbra e permette di avviare, collocando le faccende condominiali in un'adeguata dimensione emotiva, relazioni assembleari di grande efficacia.

E i **vari fornitori** che ruotano attorno alla galassia condominiale diventano quasi familiari e muovono tenerezza nel lettore.

I dodici sinistri è stato pubblicato dalla casa editrice Bookabook dopo una campagna di crowdfunding editoriale dal successo rapidissimo e inaspettato.

I dodici sinistri è disponibile su [Amazon](#), [Mondadori Store](#), [La Feltrinelli](#) e il [sito della casa editrice](#), oltre che nelle principali librerie italiane





Interviste



Marco Quagliarello dallo studio legale a Condominio in Fiera

Avvocato Quagliarello, quando è entrato nel “Mondo” del condominio?

Ho svolto la mia pratica legale in campo condominiale, mi ha appassionato molto, così ho iniziato a gestire i condomini. Il passo successivo è stato ingrandire il mio studio di amministrazione, **ho subito notato alcune carenze nel settore e ho cercato un modo per provi rimedio.**

Quale soluzione ha trovato?

Ho pensato a una **fiera del mondo condominiale per far sì che si riunissero sempre più professionisti**, tra amministratori, formatori e rappresentanti di varie associazioni e si potessero confrontare tra loro anche in merito agli obiettivi che, a livello di settore, vogliamo raggiungere.

Può darci qualche dettaglio in più in merito a questa iniziativa?

Parliamo di **Condominio in Fiera**, evento di un giorno che organizziamo una volta ogni due anni, la prossima edizione si svolgerà nel 2024. Durante la giornata, i professionisti hanno l'opportunità di dialogare e, insieme, collaborare per migliorare il Paese.

Secondo Lei, cosa serve perché questo miglioramento avvenga davvero?

È importante che **gli amministratori siano ufficialmente riconosciuti**. Al momento, esistono solo associazioni di categoria, non c'è un albo vero e proprio, ma questo potrebbe essere interpellato in caso di bisogno, può dare rappresentanza, **ad oggi non siamo strutturati per confrontarci con gli organi di governo, c'è ancora tanta ignoranza in merito al ruolo dell'amministratore di condominio**, che potrebbe essere rapportato all'incarico che assume il sindaco di una piccola città Italiana, soltanto che l'amministratore svolge anche il ruolo dei vari assessori, segretari/segretarie che sono assunti presso il Comune.

Ha già pensato a un modo per far capire l'importanza della vostra figura?

Sì, nel 2024, al prossimo evento di **Condominio in Fiera**, verranno rappresentate tutte le realtà presenti in questo settore, dalle associazioni di categoria agli amministratori ai professionisti del settore, fino a ricomprendere coloro che collaborano ogni giorno con gli amministratori, quali avvocati, ingegneri, architetti, geometri, perché **l'amministratore risolve i problemi nei vari condomini grazie all'aiuto di questi professionisti** ed è importante che questi, nell'espletare la loro attività, siano d'aiuto, tengano sempre bene a mente le responsabilità dell'amministratore di condominio e lo supportino nel suo operato.

È necessario, **per avere una svolta in merito alla rappresentanza della categoria**, che gli amministratori di condominio si facciano sentire e partecipino in massa al prossimo evento, così da far rendere conto alle autorità la necessità di avere una regolamentazione diversa di questa professione che tenga conto degli interessi economici e del numero elevato di amministratori di condominio presenti in tutta Italia.

In ultimo, Lei è anche Presidente proprio di un'associazione. Di cosa si tratta?

Sono **Presidente di APICE**, associazione di categoria di amministratori e professionisti del settore immobiliare che lavorano a stretto contatto tra loro. Ritegno sia necessario che **gli amministratori ricevano un supporto e, al tempo stesso, vengano considerati a pari livello rispetto agli altri professionisti**, in quanto sono tutti coinvolti nel benessere del condomini.



Assicurazione

Proteggere se stessi e gli altri

Senza una adeguata valutazione dei rischi, si rischia la propria serenità mentale ed economica

Gabriella Altamura

Abitare in condominio porta a **sviluppare una mentalità sul co-abitare** basata su principi di rispetto del regolamento condominiale, di garanzia di tutela nel vivere gli spazi comuni, di garanzia di legalità sulle parti strutturali.

Tanti e diversi sono i vantaggi di vivere nel condominio, laddove ci troviamo ad aver affidato la gestione del condominio a un amministratore che ha attivato ogni sorta di tutela verso le parti impiantistiche, strutturale e normative. Tuttavia, ci sono alcuni comportamenti ed eventi di cui solo ciascuno di noi è l'unico e vero responsabile.

Ti sei mai chiesto **quanto sei organizzato e strutturato per affrontare i rischi più importanti** se venissi identificato come RESPONSABILE per aver arrecato un danno a terzi?

Non sempre qualcun altro può aiutarti a risolvere inadempienze che di fatto competono all'individuo in qualità di proprietario/affittuario e non al concetto di collettività e il nostro amministratore di condominio non può e non deve farsi carico di responsabilità non sue.

Dove finisce la responsabilità condominiale tramite la figura dell'amministratore condominiale e comincia la TUA?

Se un componente della famiglia arreca danni verso proprietà altrui. Chi paga?

Se un animale domestico arreca danni ad altri componenti del condominio. Chi paga?

Se fai un incidente nel condominio o investi qualcuno nelle parti comuni chi paga?

Se un evento sismico fa crollare la mia casa? Sono in grado di gestire i costi per la ricostruzione?

Se un grave infortunio o una malattia non mi permettesse più di lavorare e guadagnare come prima?

Avrei bisogno del sostegno economico di qualcuno?

Spesso siamo presi dall'idea che certi rischi capitino solo degli altri e tendiamo a sottovalutare come la vita cambi e se non siamo in grado di far fronte in primis economicamente a questi imprevisti che possono compromettere gravemente la serenità di un'intera conduzione familiare. **Comprendere le priorità di questi rischi diventa molto importante.**

Ne consegue che **effettuare una corretta analisi dei rischi aiuta ciascuno di noi a comprendere quali rischi possono essere gestiti in autonomia** e quali invece, per la loro gravità ed impatto significativo, è opportuno che siano trasferiti ad una compagnia assicurativa. È statisticamente dimostrato che in primis la conoscenza e la valutazione dei rischi personalizzata, e successivamente un'attenta valutazione della tua situazione assicurativa, debitoria e finanziaria porta a ottenere un vantaggio e un risparmio economico per migliaia di Euro ogni anno ci consente di avere trovare soluzioni per la garanzia della continuità del reddito esiste.

Richiedi la check list di valutazione per scoprire il tuo grado di copertura, scrivendo a redazione@benvenutiincondominio.it.

La posta del Condominio

Abito in un contesto di quattro palazzine ognuna di 24 condomini e vorremmo cambiare amministratore. Poiché non tutti i condomini potranno partecipare all'assemblea, quante deleghe può portare un singolo condomino perché il proprio voto e quello di cui ha le deleghe possa essere valido?

Ai sensi dell'art.67 disp. att. c.c. il condomino che non può (o vuole) presenziare all'assemblea di condominio può conferire delega a un altro soggetto affinché intervenga in suo nome e per suo conto. **Il delegato ha pieni poteri in sede assembleare**, in quanto rappresenta in tutto e per tutto il suo delegante. Non gli si può opporre la sua condizione di delegato per negargli il diritto di voto o la possibilità di ricoprire la carica di presidente o segretario dell'assemblea stessa. La delega deve essere obbligatoriamente scritta, in quanto esiste un **requisito di forma** da rispettare a pena di nullità della delega stessa, identificato nel:

- nome e cognome del delegante e del delegato;
- conferimento espresso della procura ad agire nel nome e per conto del rappresentato;
- data della riunione assembleare in cui tale procura dovrà valere;
- la sottoscrizione del delegante.

Laddove la delega sia carente in una di queste parti, si dovrebbe considerare nulla. Qualche volta il regolamento di condominio impone che la delega venga data solo ad altri condomini, escludendo esterni dalla presenza in assemblea. Questa limitazione è stata considerata legittima dalla giurisprudenza in quanto non esclude la possibilità di delegare tout court, ma ne pone solo dei limiti. **A chi, invece, non può assolutamente essere intestata una delega è l'amministratore**, circostanza esclusa dal novellato art. 67 disp. att. c.c.

Delega – compilata – da parte del medesimo condomino assente. In tal caso chi validamente sarebbe delegato dall'assente? Si direbbe il secondo, ma aver compilato anche la delega in bianco porta ad avere nella documentazione condominiale due deleghe perfette. In materia di delega, va distinto se il conflitto è in capo al delegante o al delegato e se il primo era o meno a conoscenza del conflitto in capo al secondo. Se il conflitto è in capo al **delegante**, si riporta sul delegato e dunque si dovrebbe astenersi nella decisione che coinvolge il conflitto di interessi; se, invece, è in capo al **delegato**, laddove tale condizione fosse nota al delegante, il voto è valido, se al contrario non gli era nota il voto è invalido.

Sono proprietario di una seconda casa in cui mia figlia vorrebbe trasferirsi e prendervi residenza. Può farlo senza alcun titolo locativo?

Sì, in quanto parente - soprattutto se di primo grado - può andarci a vivere senza contratti.

Vivo in una mansarda nel sottotetto con il controsoffitto che "copre" un soffitto di travi in legno. Nel caso in cui ci siano problemi a queste travi, il danno o i relativi problemi sono di competenza del proprietario o del condominio, essendo il tetto parte comune?

Il controsoffitto è suo e lo può togliere a sue spese. Dall'altra parte, le travi sono la struttura che sostiene la "chiusura" del fabbricato (tetto), per questo sono di competenza al 50% del condòmino e al 50% del condominio.

Nel condominio dove posseggo solo un box auto, andranno ad installare nuova caldaia. Devo partecipare anche io alle spese?

Se non ha il posto auto riscaldato non dovrebbe di norma partecipare a tale spesa, ma un regolamento contrattuale potrebbe aver stabilito cose diverse, pertanto le suggerisco di verificare con il suo amministratore.

Sono proprietaria di un posto auto coperto chiuso sui 3 lati, accatastato c/6, vorrei chiuderlo con basculante. il regolamento non pone divieti in merito, oltre ad avvisare l'amministratore devo preoccuparmi per l'antincendio/ comunicazioni in comune?

Le suggeriamo di avvisare solo l'amministratore in quanto nella pratica antincendio dovrebbe essere già compreso.

Avete altre domande per i nostri esperti?

Scrivetecele a
redazione@benvenutiincondominio.it
oppure via whatsapp, allo
0332.629323

MEDIA PARTNER



SPONSOR



Consulenza tributaria - Amministrazione e Revisione condominiale



Benvenuti in Condominio

www.benvenutiincondominio.it

Viale Ticino 24, 21026 Gavirate