N. 6

Il magazine che racconta la vita condominiale

Ottobre 2023

Benvenuti in Condominio

Benvenuti in Condominio

LE NOSTRE INTERVISTE
Condòmini Vs Amministratore

COMUNICAZIONE
La forza del riscontro

PER LE MANI
Il contributo dell'Associazione Zona Controllo del Vicinato

LIFESTYLE
Consapevolezza finanziaria e crescita personale, una combinazione vincente

LEGALE
Panni sporchi in condominio

A questo numero hanno contribuito

Giulia Nicora Direttore Benvenuti in Condominio

Andrea Leta Direttore Generale
Camera Condominiale Varese

Elisa Bertajo assistente sociale e criminologa sociale

Emanuela Geracà life coach e amministratrice di condominio

Elena Lamperti copywriter

Gaia Martinenghi avvocato

Mirella Stigliano docente di formazione, Amministratore di condominio

Sabina Vuolo avvocato cassazionista

Il progetto Benvenuti in Condominio è realizzato grazie al supporto di

Indice

Lettera del Direttore 4

Comunicazione

La forza del riscontro: effettua il test per scoprire il tuo livello di competenza comunicativa 6

Legale

Panni sporchi in condominio 10

DAL MONDO DEL CONDOMINIO 11

Le nostre interviste

Condòmini Vs Amministratori: la sentenza 16

I NOSTRI PODCAST 18

LA BIBLIOTECA DEL CONDOMINIO 19

Lifestyle

Consapevolezza finanziaria e crescita personale, una combinazione vincente 21

La posta del Condominio - a cura di Gaia Martinenghi 31

Lettera del Direttore

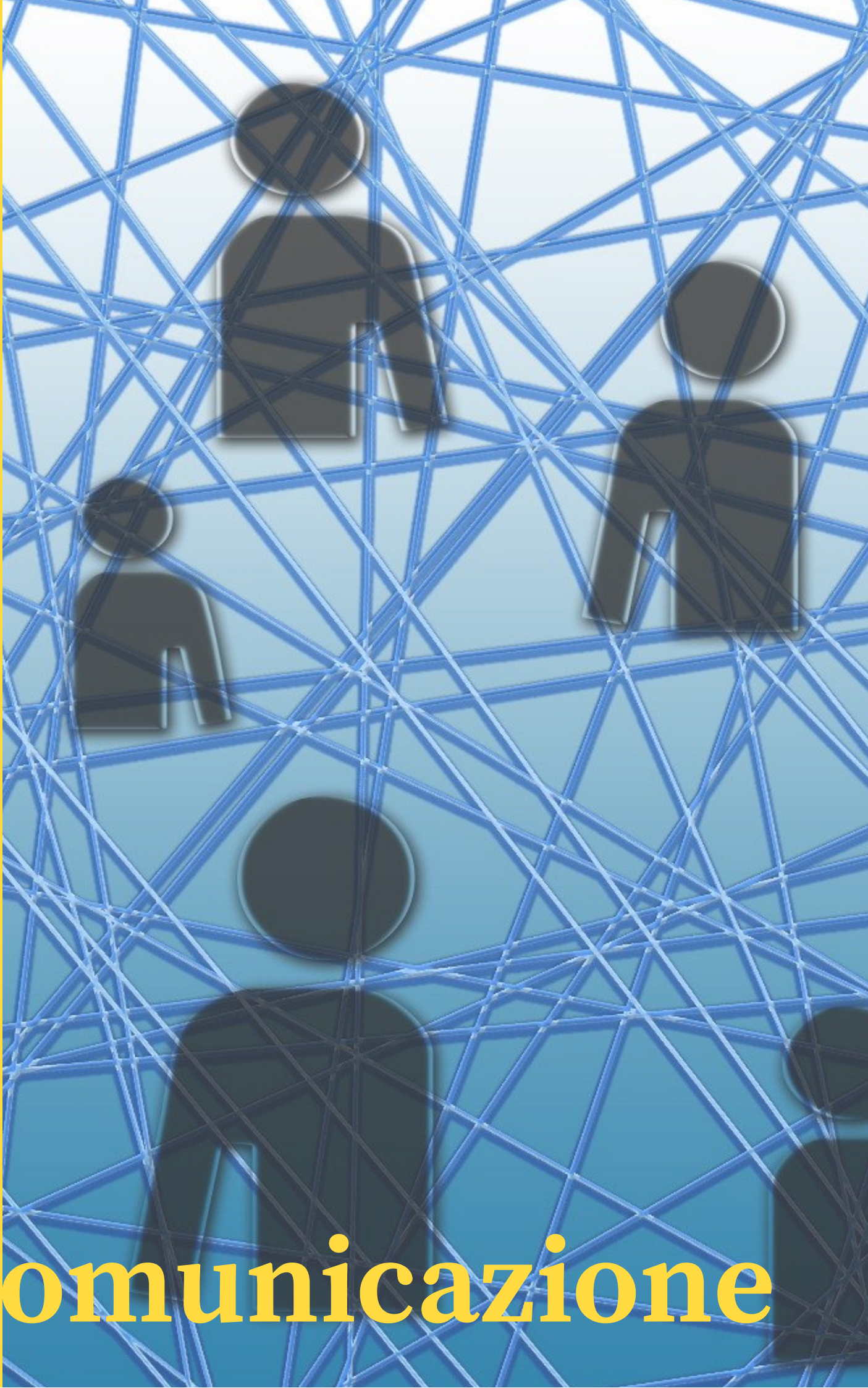
Quando ci prepariamo all'uscita di un nuovo numero del magazine, inizia un vero e proprio lavoro di squadra: c'è chi ricorda agli autori di inviare per tempo i contributi, chi ne cerca di nuovi, chi impagina i testi e sceglie le immagini più adeguate, chi risponde alle domande che in tanti ci inviate - e questo ci fa davvero piacere!

Insomma, preparare e pubblicare questo magazine non è molto diverso che costruire, ogni volta, un piccolo condominio, in cui ogni abitante ha il suo ruolo, i suoi "compiti", potremmo quasi dire, le sue caratteristiche che lo rendono unico e indispensabile.

Ecco, quindi, cosa è nascosto in ogni pagina: ci siamo dentro tutti noi, alcuni con interessanti spunti di riflessione, altri con la voglia di raccontare un'esperienza vissuta in prima persona., con lo scopo di aggiungere ogni giorno un nuovo piano di questo condominio.

A questo punto, non possiamo che dirvi "Benvenuti e... Buona lettura"!

Giulia Nicora



Comunicazione

La forza del riscontro: effettua il test per scoprire il tuo livello di competenza comunicativa

Elena Lamperti

Immaginate il vostro condominio come un organismo vivente, con le parole e le idee che scorrono come il sangue nelle sue vene. Questa comunicazione, che porta alla luce anche problematiche e difficoltà, è l'essenza stessa della comunità condominiale. Senza di essa, il tessuto sociale potrà sgretolarsi e i problemi potranno accumularsi fino a diventare insormontabili. Ecco dove entra in gioco il potere della comunicazione e la necessità di un riscontro costante da parte di tutte le parti coinvolte.

Non hai consapevolezza del tuo grado di comunicazione all'interno del condominio e dell'importanza del feedback? Non perderti alla fine dell'articolo il test che ti permette di conoscere la tua capacità comunicativa per fare la differenza.

IL RISCONTRO: IL BATTITO CARDIACO DEL CONDOMINIO

La comunicazione non è semplicemente un dettaglio marginale della vita condominiale. **È il motore che tiene in movimento la comunità.** Gli amministratori di condominio, in particolare, rivestono un ruolo fondamentale in questo processo, poiché sono i custodi della connessione tra i condòmini, che non sono semplici intermediari, ma il cuore pulsante del condominio.

Immaginate un amministratore condominiale come il capitano di una nave, pronto a navigare attraverso le acque della comunicazione. Nel suo arsenale, tiene ben custodita la preziosa arma del riscontro. Spesso non viene neanche presa in considerazione ma **il suo potere è così potente da tenere viva la conversazione e mantenere la comunità condominiale informata e coinvolta**.

AMMINISTRATORI E CONDÒMINI: DUE FACCE DELLA STESSA MEDAGLIA

Il riscontro funziona bene se è bidirezionale: deve fluire senza ostacoli tra amministratore e condòmini, e viceversa. In altre parole, è fondamentale che tutti i partecipanti confermino di aver capito, ascoltato e compreso il messaggio trasmesso.

Il riscontro è più di una semplice risposta. **Rappresenta un atto di ascolto attivo**. È l'arte di captare le preoccupazioni, le domande e i bisogni dei condòmini e rispondere prontamente con informazioni e aggiornamenti chiari e comprensibili. Allo stesso modo, **i condòmini devono essere disposti a fornire un riscontro alle comunicazioni degli amministratori**.

RISCONTRO: I VANTAGGI IN UN PASSO DI DANZA A DUE

Il riscontro in una comunicazione è fondamentale per molte ragioni, e la sua importanza può essere compresa attraverso vari punti chiave:

- **Chiarezza e comprensione**: il riscontro aiuta a garantire che il messaggio sia stato compreso correttamente. Confermare di aver ricevuto e capito un messaggio riduce il rischio di fraintendimenti;

- **Conferma di ascolto**: fornire riscontro dimostra che si sta ascoltando attentamente l'altra parte. Questo mostra rispetto per il mittente e contribuisce a creare un clima di fiducia nella comunicazione;

- **Risoluzione dei problemi**: nel caso di confronti che riguardano questioni o problemi, il riscontro può essere il primo passo per risolverli. Indicare di aver compreso la situazione è il punto di partenza per affrontare il problema;

- **Feedback costruttivo**: nel contesto di discussioni o valutazioni, il riscontro può essere utilizzato per fornire un feedback costruttivo, dal quale partire per fare progressi in una conversazione;

- **Motivazione e coinvolgimento**: nelle relazioni all'interno del condominio, il riscontro rappresenta un elemento motivante. Identificare un lavoro ben fatto o riconoscere l'eventuale problema o disagio incoraggia le persone a fare parte del gruppo condominio e ad aprirsi;

- **Valutazione e miglioramento**: il riscontro è essenziale per valutare e migliorare i processi e le prestazioni. Senza riscontro, è difficile sapere cosa funziona e cosa no, e quindi diventa ancora più complicato apportare miglioramenti;

- **Soddisfazione dell'interlocutore**: ricevere un riscontro positivo può portare soddisfazione e gratificazione all'altra parte, sia che si tratti di un semplice "grazie" o di un feedback più approfondito. Questo migliora, senza ombra di dubbio, la qualità delle relazioni;

- **Gestione dei conflitti**: nel caso di conflitti o controversie, il riscontro aiuta a trovare soluzioni. Esprimere i propri punti di vista e ascoltare quelli dell'altra parte contribuisce a risolvere le divergenze;

- **Evitare i malintesi**: Il riscontro evita che le persone traggano conclusioni sbagliate o interpretino male una situazione. Comunicare chiaramente il proprio pensiero aiuta a non creare malintesi.

Il riscontro è basilare nella comunicazione tra l'amministratore e i condòmini poiché **si crea un circolo virtuoso in cui entrambe le parti lavorano in sinergia per il bene del condominio**.

TEST DI VALUTAZIONE DEL RISCONTRO TRA AMMINISTRATORE E CONDÒMINI

Ecco un test che può essere utilizzato per valutare il livello di riscontro tra l'amministratore di condominio e i condòmini. È uno strumento divertente ma anche molto significativo. Le risposte potranno essere utilizzate per identificare eventuali aree di miglioramento nella comunicazione tra l'amministratore e i condòmini.

Siete pronti? Il test è composto da una serie di domande a scelta multipla. Potrete rispondere in base alla vostra percezione ed esperienza.

1. Quanto spesso ricevete comunicazioni dall'amministratore riguardo alle questioni condominiali?
a) Sempre
b) Spesso
c) Raramente
d) Mai

2. Quanto ritenete che le comunicazioni dell'amministratore siano chiare ed esaustive?
a) Molto chiare ed esaustive
b) Abbastanza chiare ed esaustive
c) Non sempre chiare ed esaustive
d) Confuse e incomplete

3. L'amministratore tiene incontri periodici con i condòmini per discutere le questioni condominiali?
a) Sì, regolarmente
b) Sì, occasionalmente
c) No, mai
d) Non lo so

4. L'amministratore è aperto a ricevere feedback e suggerimenti dai condòmini?
a) Sì, sempre
b) Sì, alcune volte
c) Raramente
d) No, mai

5. Vi sentite coinvolti nelle decisioni riguardanti il condominio?
a) Sì, costantemente
b) A volte
c) Raramente
d) Mai

6. Quando si verificano problemi o inconvenienti nel condominio, l'amministratore li affronta tempestivamente?
a) Sì, sempre
b) In genere sì
c) Solo a volte
d) Raramente

7. Pensate che l'amministratore gestisca in modo efficace le spese condominiali?
a) Sì, sempre
b) In genere sì
c) Solo a volte
d) Raramente

8. L'amministratore tiene gli appuntamenti fissati e rispetta le scadenze concordate con i condomini?
a) Sì, sempre
b) In genere sì
c) Solo a volte
d) Raramente

9. Come valutate la capacità dell'amministratore di risolvere i conflitti all'interno del condominio?
a) Molto efficace
b) Efficace
c) Poco efficace
d) Inefficace

10. Pensate che la comunicazione tra l'amministratore e i condomini possa essere migliorata?
a) No, è ottima
b) Sì, potrebbe essere leggermente migliorata
c) Sì, richiede un miglioramento significativo
d) Sì, è molto carente

Per valutare il livello di riscontro, sommate il punteggio assegnato a ciascuna risposta:

Risposte "a": 4 punti
Risposte "b": 3 punti
Risposte "c": 2 punti
Risposte "d": 1 punto

SOLUZIONI: e tu in che in situazione sei?

Il punteggio totale può variare da 10 a 40. Più alto è il punteggio, maggiore è il livello di riscontro tra l'amministratore e i condomini:

- *Punteggio totale inferiore a 20 segnala una serie di criticità nella comunicazione che richiedono un'attenzione immediata;*
- *Punteggio tra 20 e 30 indica un buon livello di riscontro;*
- *Punteggio superiore a 30 suggerisce un'eccellente comunicazione tra l'amministratore e i condomini.*

Legale

Panni sporchi in condominio

Sabina Vuolo

“Da fuoco all’auto della vicina per panni stesi”
“Secchiate d’acqua e cenere sui panni stesi”
“Lite con il coltello per panni stesi”
“Maxi rissa nel cortile per panni stesi” … …

Ma sarà che la profezia di James Ballard (Autore de “Il Condominio”) di un futuro scuro nella giungla del condominio si stia avverando?

La cronaca, purtroppo, da un bel po' ci racconta di episodi di convivenza difficile negli edifici, **lì dove il semplice buon senso potrebbe essere il timone, la guida ad una civile convivenza**.

Ancora una volta si ripresenta il problema del dove e come stendere il bucato in condominio, in redazione è giunto un quesito: *“… … alla luce delle ultime vicende di cronaca è possibile stendere il bucato al balcone o sul terrazzo condominiale? … …”*

La risposta è da rinvenire nel **regolamento condominiale** e nelle **ordinanze locali** ciò al fine di preservare il decoro architettonico degli edifici. Infatti, particolare attenzione meritano le ordinanze locali che vietano la pratica di stendere i panni all’aperto nei centri storici o nei piccoli borghi in quanto offensivi del decoro architettonico dell’edificio.

In condominio, invece, esistono alcune regole quali il divieto assoluto o limitato a precisi orari o giorni della settimana, ciò perché lo sgocciolio dell’acqua del bucato al piano sottostante potrebbe infastidire il vicino. A tal proposito, più volte, la Suprema Corte di è pronunciata stabilendo che i regolamenti di condominio possono limitare la libertà di stendere i panni all’esterno purché il divieto sia imposto nell’interesse comune di tutti i condomini. Va da se, quindi, che in presenza di tale divieto chi stende ugualmente il bucato in balcone può essere ammonito dall’amministratore di condominio. Leggermente diverso è il caso del terrazzo condominiale, infatti qui quasi sempre è possibile stendere i panni. Il regolamento condominiale, infatti, può prevedere la possibilità di stendere il bucato a coloro che non possiedono un balcone o che non desiderano alterare il decoro dell’edificio, in ogni caso previa richiesta di permesso all’amministratore di condominio. Qualora non fosse possibile, **si può chiedere di inserire la questione all’ordine del giorno della futura riunione di condominio e chiedere agli altri condomini se sono d’accordo ad eliminare il divieto**.

In conclusione stendere i panni in balcone può sembrare un’azione innocente e in taluni casi originale e colorata come avviene nei quartieri storici di Napoli ma è spesso causa di liti giudiziarie. Ecco spiegato che seppure il Codice civile nulla ha previsto per questa fattispecie, gli Ermellini hanno fissato alcuni criteri a tutela di una pacifica convivenza.

Dal mondo del condominio

Per mano

Elisa Bertoja

Essere un operatore sociale a volte ti salva. Da tante cose. Ti costringe a guardare oltre. Oltre ciò che vedi ed oltre ciò che e chi incontri ma, soprattutto, oltre ciò che percepisci. Ti obbliga a confrontarti e relazionarti anche con le persone e le emozioni più aberranti. Se dovessi o potessi semplicemente fermarmi a quel che sento, non lavorerei più. Così come a molte altre persone, mi è stata regalata l'ambivalente opportunità di guardare oltre, di essere chirurgica e lontana da qualsiasi pregiudizio o preconcetto nel modo di osservare ed ascoltare un fenomeno, seppur sconvolgente e terribile.

Sono pochi fortunatamente "i casi di vita" che riescono a lasciarmi l'amaro nel cuore, ma accade. Soprattutto quando la vittima è un bambino: vittima di maltrattamento, violenza fisica, violenza psicologica, violenza assistita, per mano della madre o per mano del padre, infanticidio. Forse però **è utile familiarizzare con il concetto di vittima**. Perché la vittima, oltre al cucciolo cui viene negato e strappato il futuro (come se fosse una decisione rispetto alla quale si ha potere), è anche chi resta. Resta chi ha ucciso, restano i suoi genitori, restano il suo legale, i suoi compagni di cella (quando cella sia), restano gli amici, gli altri, i cittadini di un paese. Resta il lungo addio di chi sopravvive, suo malgrado. Perché non è una scelta. È il paradosso infinito della vita. **La vita che impenitente bussa alla porta e ricorda a chi resta che qualcosa è successo, qualcosa con cui fare i conti o da cui nascondersi, scappare e da dimenticare.**

La maggior parte degli infanticidi che hanno come vittima bambini al di sotto dei sei anni, avviene per mano della madre e le vittime preferenziali sembrano essere i figli maschi. Provo a riflettere e a concentrarmi: per mano della madre. **La mano della madre.** Mano che per la prima volta sulla Terra accoglie. Mano che accarezza e che consola. Mano che toglie ma difficilmente lo fa da sola. Talvolta lo fa con un coltello, talvolta con delle fascette di plastica, talvolta con delle forbici, talvolta con del nastro adesivo. Mai da sola. I casi di cronaca in Italia sono così numerosi da far dubitare che si parli di madri. Ed infatti, prima che di madri, si parla di donne. Di donne, di mogli, di conviventi, di lavoratrici, di casalinghe, che poi ad un certo punto diventano mamme o madri. Perché la maternità è un'arma a doppio taglio (perdonate l'infelice gioco di parole…). Ad esser mamma si impara piano piano ed alle volte (purtroppo sempre più spesso), non ci si riesce.

Non è la maternità ad essere innata e naturale. Per natura alla donna è stata regalata la capacità di contenere, di farsi culla, di farsi nascita. Sono due concetti diversi, che nel pensiero collettivo si fondono e confondono fino a rendere un'unica cosa l'essere mamma e l'essere madre. Se dico "mamma" trasmetto vicinanza mentre se dico "madre" già qualcosina cambia.

Magari in modo lieve, magari anche solo inconsciamente ma cambia. Per questa ragione se una persona durante un colloquio mi parla di sua "mamma", mi rivolgerò a lei con il termine "mamma" e, se invece mi dirà "madre", mi rivolgerò a lei con il termine "madre" ed approfondirò. Pensiamoci: quando siamo arrabbiati spesso usiamo il termine "madre", mentre normalmente diciamo "mamma". È una sfumatura che in questa riflessione vi porto e vi lascio. La differenza tra l'essere un cerchio o solo un punto.

Ci sono donne che riescono a rinascere mamme ed altre che, in modo inspiegabile ed altrettanto naturale, diventano e si ritrovano madri. Donne che faticano e faticheranno a riconoscersi e ad apprezzarsi, così come faticano e faticheranno a riconoscere ed apprezzare il cucciolo messo al mondo ed il bambino che diventerà. Avviene anche in natura. La differenza tra l'essere umano e l'animale però sta proprio in questo: nella capacità di leggere questa difficoltà, di camminarle a fianco senza odiarla, senza respingerla, senza negarla, senza ripudiarla soltanto perché sembra impossibile e sembra innaturale.

La donna talvolta non diventa mamma e non riesce neppure più a ritrovarsi nella donna che è sempre stata. Forse resta in un limbo da cui non c'è uscita. Forse solo in quel togliere la vita – che avvenga per premeditazione, "raptus", psicopatologia, depressione, vendetta, egoismo, odio o qualsiasi altra ragione – in quel folle momento, prende coscienza di non poter mai più tornare "uno", perché anche se non se lo sentiva o se non se lo vedeva, era "due". Forse soltanto all'estremo è la prima volta che si riconosce. Allora inizia il secondo tempo: il chiamare i soccorsi, il tentativo di togliersi la vita, il tentativo di manipolare la realtà e di riappropriarsi di se. Un sé oramai svuotato, di senso e di contenuto. Finisce così qualsiasi magia che avrebbe dovuto creare un legame, un futuro.

In molte culture considerate "primitive", **la nascita e tutto ciò che ne consegue e che può definirsi accudimento, è compito della comunità, del villaggio**, non compito esclusivo della genitrice. In molte famiglie d'Italia esiste ancora l'abitudine di spostarsi a casa della nuova famiglia appena nasce il cucciolo per sollevare la mamma (donna e prima ancora figlia-diventata mamma) e affiancarla, sostenerla, permetterle di rinascere. Ed in molte famiglie, il compagno, marito, uomo, fa la medesima cosa pur non avendo familiari a supporto.

Permettendo alla donna di trovarsi, di scoprirsi pian piano in questa nuova veste, in questa nuova pelle, in questa nuova forma, in questa nuova vita a due cuori e con questi nuovi occhi, che non sono più due ma diventano irrimediabilmente quattro. Una mamma appena nata dovrebbe stare "sola" il meno possibile, proprio perché non sarà mai più sola, in nulla: nei gesti e nei pensieri, presenti e futuri.

Quindi la mia riflessione porta qui: cosa avremmo potuto fare per questo cucciolo, per questa donna, per aiutarla a diventare sempre più una mamma? Cosa avremmo potuto fare per la sua famiglia? Affinare i sensi. Leggerne i sorrisi e soprattutto la stanchezza. Guardare davvero. **Ogni comunità dovrebbe interrogarsi su come prevenire, su come essere vicini alle "famiglie appena nate"**, alle mamme ed ai papà, ai cuccioli, ai nonni, a chiunque faccia parte di una famiglia. Bisognerebbe creare iniziative di paese, gruppi di vicinato e gruppi di incontro per conoscersi, stare insieme anche con i cuccioli. Stare insieme nella maternità e nella genitorialità. Viverla e scoprirla assieme, parlandone, giocando, divertendosi, supportandosi.

La vicinanza fa la differenza. L'insieme fa la differenza. E quando non la fa, comunque può farla in piccolo. Un'altra priorità sarebbe essere informati su quali sono i servizi di territorio più vicini: sociali, sanitari, educativi. Anche l'accompagnare ad un servizio fa la differenza, quando si sgombri la mente da falsi pregiudizi e si voglia davvero essere d'aiuto. Riconoscere, intravedere, ascoltare e saper leggere la difficoltà, la fragilità, la dinamica distorta o quasi patologica, la sofferenza e magari anche la vergogna altrui non è semplice, non è da tutti, ma ognuno di noi può fare qualcosa, anche se sembra infinitesimale.

Finché non acquisiremo la consapevolezza che la nascita riguarda tutti e, soprattutto, che cambia tutto (all'interno ed all'esterno di una persona, di una coppia e di una famiglia), non riusciremo mai ad essere abbastanza attenti e pronti nel prevenire atti tanto terribili. **Fino a quando non smetteremo di considerare la donna una "mamma per natura", non saremo mai abbastanza sensibili verso il cambiamento che rinascere mamma porta con se**; non saremo dei buoni compagni di viaggio e di vita, ne per i grandi ne per i piccini. È responsabilità di tutti far sì che ogni famiglia e ogni genitore accompagni a "prendersi per mano", affinché non sia mai più un "per mano della madre".

Interviste

Condòmini Vs Amministratori: la sentenza

«3 anni fa, nel 2019 abbiamo capito che qualcosa non andava in merito a presunti lavori che dovevano essere svolti con urgenza, ci siamo impuntati, riscontrando anomalie a livello di lavori e spiegazioni che non arrivavano, abbiamo iniziato a provare a cambiare amministratore».

Così inizia il racconto di Carlo - nome di fantasia - condòmino che oggi ci racconta di una vera e propria avventura che lui e gli altri condòmini suoi vicini (per un totale di 30 nuclei) hanno vissuto, un percorso travagliato che ha portato a una vera e propria sentenza emessa dalla Corte d'Appello di Torino, il 17 novembre 2022.

«Secondo la prassi normale, con 166 millesimi avremmo potuto riunirci in assemblea straordinaria e nominare un nuovo amministratore, opportunità che ci è sempre stata negata, quando abbiamo chiesto sia come singoli sia tramite avvocato, la risposta era sempre la stessa, con la scusa del Covid non ci si poteva riunire in assemblee. Inoltre, ci è stato anche negato accedere all'anagrafe condominiale, anche tramite gli avvocati».

Quello con cui i condòmini torinesi si sono dovuti scontrare, insomma, è stato un ostruzionismo rispetto alla nomina di un nuovo amministratore, «negli ultimi anni sono stati svolti lavori abusivi nel condominio, con tanto di pratiche di architetti e geometri che hanno messo la firma su lavori abusivi rispetto ai disegni depositati negli uffici comunali competenti».

«Alla fine, la revoca è stata confermata e oggi ci troviamo con un amministratore giudiziario subentrato un mese fa, gli abbiamo dato fiducia, in assemblea c'era già un revisore dei conti che ha presentato una documentazione accurata e precisa, ha fatto gran lavoro. Purtroppo, siamo rimasti stupiti davanti a un debito di 90 mila euro, negli ultimi 3 anni siamo riusciti a non approvare i consuntivi di spesa ma nonostante questo l'amministratore aveva proceduto lo stesso, ha continuato a spendere soldi per lavori non deliberati, i debiti risalgono al 2014, è un caso di totale mala gestione».

Come se non bastasse, quindi, un'altra amara sorpresa per i condòmini, i quali andranno «in causa per riavere le somme versate in questi anni o che non sono state autorizzate a essere prelevate, l'amministratore in carica ci ha messi al corrente di varie voci di spesa pagate ma non andate a buon fine, si tratta di un debito pesante con documenti non riportati durante il passaggio di consegne, bisogna capire dove siano finite certe somme, senza contare il danno di immagine a carico del precedente amministratore, valuteranno gli avvocati».

Non è stato semplice per Carlo raccontarci la sue esperienza, ma ha deciso di farlo perchè il suo racconto serva «da monito per i condòmini che stanno affrontando una situazione simile».

I nostri podcast

Il valzer del condominio

di Mirella Stigliano

Dalla scelta dell'amministratore di condominio alle - tanto temute - chat condominiali, all'intelligenza linguistica, Mirella Stigliano ci propone tanti spunti di riflessione sulla vita di quella grande comunità che è il condominio.

Inquadra il QR Code per riascoltare tutti i podcast!

BFB ASSICURAZIONI
un sicuro riferimento per le polizze condominiali

Con oltre mille condomini assicurati **BFB ASSICURAZIONI è un sicuro riferimento** per la gestione assicurativa di polizze condominiali GLOBALE FABBRICATI, TUTELA LEGALE e PERDITE PECUNIARIE.

I limiti di risarcimento sono sempre PER SINISTRO e mai PER ANNO ASSICURATIVO.

- **Spese di ricerca e riparazione** sempre estese alle tubazioni interrate
- **Danni da infiltrazione d'acqua piovana** compresi anche per mancata manutenzione guaine
- **Danni causati dai ladri** a porte, finestre, porte finestre e porte garage dei singoli appartamenti
- **Rimborso per perdite occulte d'acqua** con conseguente maggiorazione bolletta
- **Terremoto, alluvioni e inondazioni**
- **Allagamenti** da bombe d'acqua
- **Responsabilità civile** del conduttore sempre compresa
- **Recupero crediti** nei confronti di condomini morosi con rimborso garantito

Queste le principali peculiarità del prodotto e dei servizi offerti.

Per informazioni contattare
Gabriele Frangi
gabriele.frangi@bfbassicurazioni.it
+39 335.6850468

BFBASSICURAZIONI
VIA GABRIELE D'ANNUNZIO 42 | 22100 COMO
TEL. 031.525.891 | FAX 031.547.21.63
AGENZIA@BFBASSICURAZIONI.IT | WWW.BFBASSICURAZIONI.IT

La biblioteca del condominio

Sempre più bookcrossing

Questo mese, non vi parliamo di un libro...ma di un luogo pieno di libri.

In particolare, la nuova Casetta dedicata al *bookcrossing*, ovvero il continuo scambio di libri, inaugurata proprio pochi giorni fa a Biandronno, sulle rive del lago di Varese, a pochi chilometri dalla sua “gemella” di Gavirate.

L’idea di Camera Condominiale Varese, associazione che ha fin da subito creduto e investito nelle Casette, è quella di abbracciare il Lago grazie alla cultura e diffondere il grande potere della lettura a ogni età.

Perchè aprire un libro e sfogliare le pagine, sentire il profumo, è un gesto d’amore, di libertà, di voglia di vivere tante vite, tante avventure.

E voi, siete pronti a imbarcarvi con Gulliver per Lilliput, prepararvi al Natale con le Piccole Donne, assistere all’amore travolgente di Anna Karenina o imparare nuovi incantesimi con Harry Potter e i suoi amici?

Bene, allora vi aspettiamo alla nuova Casetta!

Lifestyle

Consapevolezza finanziaria e crescita personale, una combinazione vincente

Emanuela Geracà

Il termine MINDSET è ormai entrato a far parte della parlata corrente in molti settori, tuttavia, non possiamo affrontare l'argomento senza conoscerne prima la corretta definizione. Letteralmente significa "mentalità" ed è indicato per descrivere un atteggiamento o, meglio, un particolare modo di porsi davanti alle sfide e agli eventi che la vita ci offre. Non tutti, a seguito di una "caduta" sono in grado di trovare la giusta motivazione per andare avanti più forti e determinati di prima, ma è vero anche che è sempre possibile migliorare e lavorare sulla propria crescita personale per imparare a non arrendersi e a ripartire con una marcia in più!

7 BUONI MOTIVI PER ABBRACCIARE IL MINDSET DELLA CRESCITA PERSONALE

Ho parlato in un precedente articolo della paura di fallire che, molto spesso, ci tiene fermi in situazioni stagnanti e poco soddisfacenti che non hanno più nulla da darci e che ci rendono infelici. Coltivare un mindset della crescita è essenziale per uscire da certi circoli viziosi e trovare la giusta spinta verso la piena realizzazione di sé, soprattutto se si impara a considerare gli errori come un punto di partenza, piuttosto che come un fallimento personale. La psicologa americana Carol Dweck, per oltre un decennio, si è focalizzata sullo studio dell'atteggiamento assunto dalle persone davanti alla sconfitta, indagando sui fattori che spingono le persone ad affrontare gli eventi avversi in modo diametralmente opposto. A fare la differenza tra chi si abbandonava alla rassegnazione e coloro che si rimboccavano le maniche e andavano avanti per la loro strada era l'atteggiamento mentale, il cosiddetto mindset. Grazie all'impegno costante e a un'attitudine positiva ci si può liberare dalle catene della schiavitù mentale e arrivare a poter dire, come fece l'inventore Edison: "Non ho fallito. Ho solamente provato 10.000 metodi che non hanno funzionato". La cosa più interessante emersa dagli studi è che, realizzare appieno le proprie capacità e potenzialità come persona, può incidere positivamente anche su un team di lavoro o su un nucleo famigliare.

ESERCITARE LA FORMA MENTIS PORTA OTTIMI RISULTATI, VEDIAMO QUALI

Coltivare un mindset della crescita aiuta a progredire sotto diversi aspetti, ecco quali:

1. Sicurezza e fiducia in te stesso: Imparare costantemente aumenta la tua competenza e ti rende più sicuro di te stesso, portandoti a contribuire di più in ambito professionale e personale.
2. Identità e allineamento: La crescita personale ti aiuta a comprendere meglio chi sei e ciò che è veramente importante per te, contribuendo all'individuazione della tua parte più autentica.
3. Curiosità e senso critico. Mantenere una mente aperta e curiosa ti porta a sviluppare una maggiore apertura mentale e a valutare le cose in modo critico, portando un'evoluzione nel tuo pensiero e nelle tue azioni, che diventano sempre più ispirate ed efficaci.
4. Allargamento della visione: Imparare ti consente di ampliare i tuoi orizzonti e di considerare obiettivi che potresti non aver mai pensato fossero possibili per te.
5. Problem-solving e nuove idee: Una mentalità della crescita favorisce la risoluzione di problemi e l'ottimizzazione della vita attraverso l'acquisizione di nuove conoscenze e competenze.
6. Adattabilità al cambiamento: Ti rende più flessibile e resiliente, consentendoti di fare scelte coraggiose e di affrontare i cambiamenti con maggiore intuito.
7. Mente attiva e allenata: La costante ricerca di apprendimento mantiene la tua mente attiva, migliorando la concentrazione e la produttività.

MINDSET STATICO o MINDSET DELLA CRESCITA, IN QUALE TI IDENTIFICHI?

In uno dei suoi esperimenti, Carol Dweck assegnò a un gruppo di bambini di circa dieci anni dei problemi da risolvere la cui difficoltà era superiore a quella considerata adatta per quell'età. Alcuni dei bambini coinvolti, reagirono con un entusiasmo a dir poco contagioso, affermando di essere pronti e felici di affrontare la sfida mentre altri ebbero la reazione opposta e, in preda all'ansia, ammisero di essere scoraggiati e impauriti. Alcuni piansero, nonostante gli fu detto che l'eventuale risultato negativo non avrebbe influito sul loro giudizio scolastico.

È ciò che capita anche a molti adulti di fronte alle difficoltà, infatti, alcuni reagiscono con quella che viene chiamata MENTALITÀ STATICA, mentre altri con una MENTALITÀ DINAMICA. Le persone con una mentalità statica evitano le sfide a tutti i costi perché hanno paura di fallire. Preferiscono restare nella propria zona di comfort, timorosi di non essere all'altezza e credono di non avere il talento necessario per raggiungere il successo. Di fronte agli ostacoli si arrendono facilmente, sono sempre alla ricerca di riconoscimenti da parte degli altri e spesso si sentono invidiosi dei loro traguardi. Al contrario, chi possiede una mentalità dinamica considera le sfide come opportunità e grazie alla resilienza non si arrende, anzi, impara dai propri errori e riparte alla costante ricerca di un miglioramento. Questo non significa che non abbia debolezze, piuttosto, che le riconosce e si applica per superarle. Inoltre, sa accettare le critiche, chiamandole feedback, ottimo strumento per riflettere sulle azioni compiute e su come metterne in campo di più efficaci. Il successo degli altri è, per questo tipo di personalità, fonte d'ispirazione.

IN PALESTRA PER ALLENARE IL MINDSET

L'ho detto, lo ridico e non finirò mai di ripeterlo: anche la mente può essere allenata e diventare più forte, esattamente come un muscolo. Si può fare in vari modi, l'importante è partire da un'attenta analisi dei meccanismi che mettiamo in atto quando si tratta di affrontare nuove sfide o di superare situazioni negative, anche sul lavoro. Cosa scatta dentro di noi, quando pensiamo di non avere gli strumenti per affrontare un determinato compito? Cosa ci blocca? Di cosa abbiamo paura? Del giudizio altrui?

Iniziare a rispondere a queste domande è fondamentale per poi poterci chiedere quali potenzialità sarà necessario allenare per impedire a certe dinamiche di manifestarsi e d'impedirci il successo che meritiamo. Più ci concentriamo sulle nostre risorse interiori e meno ci sentiremo in balìa di fattori esterni alla nostra volontà. Attenzione, però, perché di molti comportamenti limitanti non ci accorgiamo ed è difficile individuarli da soli; serve la palestra adatta e, in qualche caso, un buon personal trainer!

Chi volesse trattare e/o approfondire un argomento specifico, può contattare Emanuela Geracà, life coach e amministratrice di condominio, al 392.8893363

LA TECNOLOGIA FOTOVOLTAICA

L'ENERGIA FOTOVOLTAICA: COME FUNZIONA

La tecnologia fotovoltaica sfrutta la luce solare per generare elettricità pulita e inesauribile. Questa tecnologia si basa sull'effetto fotovoltaico, in cui i pannelli solari, composti da celle in silicio, convertono i fotoni della luce solare in corrente continua; questa viene quindi convertita in corrente alternata tramite un inverter per l'uso domestico o aziendale

VANTAGGI E SFIDE

Ci sono numerosi vantaggi nell'utilizzo dell'energia fotovoltaica. Prima di tutto, è una fonte di energia pulita, che non emette gas serra o inquinanti atmosferici.

Questo contribuisce significativamente alla lotta contro il cambiamento climatico e migliora la qualità dell'aria delle nostre città. Inoltre, la tecnologia fotovoltaica è da tempo matura e ha permesso di raggiungere livelli di efficienza dei pannelli solari (oltre il 20%) e garanzie di durata (oltre 30 anni) con minima manutenzione, che rendono l'investimento molto redditizio.

Nonostante i numerosi vantaggi, ci sono anche alcune sfide da superare. Uno dei principali limiti della tecnologia è la sua dipendenza dalla luce solare, che rende la produzione non costante, ma questa sfida può essere superata grazie a sistemi di stoccaggio dell'energia, come le batterie di accumulo.

IL FUTURO LUMINOSO DELL'ENERGIA FOTOVOLTAICA

Possiamo prevedere un futuro luminoso, grazie agli sviluppi tecnologici in corso, che migliorano l'efficienza e riducono i costi. Inoltre, la crescente consapevolezza ambientale e la necessità di ridurre le emissioni di carbonio stanno spingendo molte nazioni e aziende a investire nell'energia solare. Grazie alla spinta dell'Unione Europea, il nostro Paese si trova in prima linea nella creazione di nuovi modelli per rendere l'energia fotovoltaica accessibile e utilizzabile da tutti.

Affidarsi a un professionista del settore è essenziale per garantire un'installazione corretta e sicura e massimizzare l'efficienza, assicurandosi che il sistema soddisfi i requisiti normativi e che l'investimento rientri nei tempi previsti.

Esse Solar è a disposizione per fornire consulenze gratuite e per seguire il vostro progetto a partire dalla corretta progettazione.

Per informazioni contattare
Esse Solar – Viale Danimarca 1, Gallarate (VA) – info@s-solar.it
Almer Italia – Via San Carlo Borromeo 53D, Cassano M. (VA) – info@almer-italia.com

Due proposte per te

Ti piacerebbe collaborare con noi?

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

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

Invia un'email a redazione@benvenutiincondominio.it, con:

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

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

Vorresti ricevere il magazine a casa?

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

Da oggi, è possibile!

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

Scrivi un'email a info@benvenutiincondominio.it e ti forniremo tutti i dettagli dell'abbonamento!

La posta del Condominio

Vivo in condominio. Mi scorre acqua in casa da porzione di terrazzo di copertura di mia proprietà. Chi paga?

La giurisprudenza si è espressa in diverse occasioni su chi debba rispondere dei danni causati dalle infiltrazioni provenienti dal lastrico solare (o dalla terrazza a livello) di uso o proprietà esclusivi di un condomino, all'unità immobiliare sottostante, affermando che ne rispondono entrambi i soggetti. L'usuario esclusivo o proprietario, in quanto custode del bene ai sensi dell'art. 2051 cod. civ. Il condominio, in quanto la funzione di copertura (anche solo parziale) del lastrico solare o della terrazza a livello, anche se di proprietà esclusiva o in uso esclusivo, "impone all'amministratore l'adozione dei controlli necessari alla conservazione delle parti comuni (art. 1130, primo comma, n. 4 cod. civ.) e all'assemblea dei condomini di provvedere alle opere di manutenzione straordinaria (art. 1135, primo comma, n. 4 cod. civ.)" (si veda, fra le altre, Tribunale di Bari, Sezione III Civile, Sentenza n. 3931/22). Il concorso di tali responsabilità (salvo il caso in cui non venga dimostrata l'esclusiva riferibilità del danno all'uno o all'altro) va, secondo la citata giurisprudenza, stabilito secondo il criterio di imputazione previsto dall'art. 1126 cod. civ., che pone le spese di riparazione o di ricostruzione per un terzo a carico del proprietario o dell'usuario esclusivo e, per i restanti due terzi, a carico del condominio.

Vorrei sapere cosa si può fare se dopo solleciti all'amministratore per problemi di vandalismo e portone rotto, ci ritroviamo ancora gentaglia, risse, ecc.

In virtù dell'art. 1130 c.c., l'amministratore di condominio ha il compito di compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio. Se quindi vi sono atti di vandalismo che colpiscono e danneggiano beni comuni, come il portone di ingresso del condominio, dovrà provvedere al ripristino della funzionalità dello stesso ed a denunciare i fatti alle autorità (anche se purtroppo è spesso poco utile per eventi di modesta portata). Per quanto riguarda la possibilità di proporre querela, a seconda delle circostanze del caso concreto, l'amministratore potrebbe agire anche in assenza di una delibera assembleare in virtù dell'art. 1131, comma 1, c.c. che afferma: «nei limiti delle attribuzioni dell'articolo 1130 Codice civile o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento del condominio o dall'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condòmini sia contro terzi» (in tal senso Corte di Cassazione, Sentenza n. 33813/2022). Qualora invece si tratti di episodi più propriamente riferibili al disturbo della quiete pubblica o di singoli, saranno i condomini specificamente danneggiati dalle condotte moleste a dover eventualmente segnalare tali episodi alle autorità, non avendo l'amministratore poteri di rappresentanza dei singoli affetti da quanto avviene sulla pubblica via.

Abito in un condominio costruito a metà anni 70, in cui - come verificato pochi giorni fa dall'elettricista - l'energia elettrica dei box é fornita da un impianto comune e non dai contatori privati. Faccio questa premessa perché ho notato che nel box adiacente al mio é stata installata una Wall box per auto ibrida. Dopo un rapido passaggio con l'amministratore (che non era a conoscenza di questa installazione né sta attivandosi in alcun modo), vorrei capire quali siano le direttive in vigore che il condomino avrebbe dovuto/dovrà rispettare. Al netto dell'aspetto economico, tra le mie preoccupazioni maggiori c'è la sicurezza legata a un possibile incendio dell'auto, reso più critico dal fatto che questa ha le batterie.

dal punto di vista normativo, l'installazione delle stazioni di ricarica deve rispettare i requisiti prescritti dalle Linee Guida Ministeriali nella circolare n. 2 del 05.11.2018.
In particolare le singole stazioni di ricarica, anche quando alimentate da contatori elettrici privati, devono essere segnalate mediante un apposito cartello ed essere dotate di un dispositivo di sgancio elettrico di emergenza, collocato in posizione segnalata e facilmente accessibile agli operatori di soccorso in caso di necessità. Se conformi a tale circolare, le stazioni di ricarica non sono considerate rilevanti ai fini degli adempimenti legati alla prevenzione incendi.
L'amministratore dovrà acquisire la Dichiarazione di Conformità rilasciata dall'installatore della stazione di ricarica ai sensi del DM 37/2008 e dovrà documentare l'avvenuta installazione delle stazioni di ricarica nel rinnovo periodico di conformità antincendio (DM 07/08/2012 art. 4 comma 8). Per quanto attiene al rischio incendio, secondo i dati di EV FireSafe diffusi dalla testata di settore Quattroruote, dal 2010 al 2023 si sono incendiati solo lo 0,0012% dei veicoli elettrici circolanti, contro lo 0,1% delle auto con motori a benzina. Per far fronte ai timori di cui mi riferiva, si potrebbe in ogni caso installare un estintore portatile nelle vicinanze della stazione di ricarica.

Acquisto casa in un edificio di 7 unità senza amministratore, decidono di metterlo senza il mio accordo: posso fare qualcosa al riguardo?

Se l'assemblea è correttamente convocata e la delibera validamente approvata (in seconda convocazione) con la votazione favorevole di almeno la maggioranza dei presenti che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio (ex art. 1136, comma 4, c.c.), la nomina dell'amministratore è vincolante.
Infatti, l'art. 1117bis c.c. prevede l'applicabilità delle disposizioni previste in materia di condominio negli edifici (comprese quindi quelle relative alla convocazione dell'assemblea ed ai quorum costitutivi e deliberativi) a "tutti i casi in cui più unità immobiliari… abbiano parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c.", quindi anche nel caso in cui la nomina dell'amministratore non sia obbligatoria. Nel rispetto quindi delle formalità previste per legge, la maggioranza dei condomini come sopra individuata può decidere per la nomina di un amministratore anche contro il volere della minoranza.

A cura dell'Avv. Gaia Martinenghi

MARTINENGHI
STUDIO LEGALE
Via California 23 - 20144 Milano
tel. 02 39467032 - fax 02 48001140
gaia.martinenghi@studiolegalemartinenghi.it

Benvenuti in Condominio
www.benvenutiincondominio.it
Viale Ticino 24, 21026 Gavirate

CAMERA CONDOMINIALE VARESE

Aderente all'Unione Nazionale Camere Condominiali

CONDOMINIO IN FIERA

Associazione premiata da
Condominio in Fiera III° edizione 2022
Formazione - Rivoluzione - Innovazione

CERCHI UN **AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO?** SCEGLILO COMPETENTE E QUALIFICATO!

visita il sito **cameracondominialevarese.it**