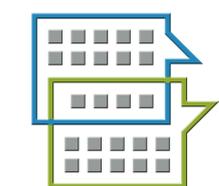


MAGGIO 2025
N.23



Benvenuti in Condominio

*Il magazine che
racconta la vita
condominiale*



INDICE

PAGINA 4

LETTERA DEL DIRETTORE

PAGINA 9

I RACCONTI DEL CONDOMINIO

PAGINA 14

IL CONDOMINIO CHE VORREI

PAGINA 18

CONDOMINIO IN FAMIGLIA

PAGINA 24

LIFE STYLE

PAGINA 5

TRIBUTI E PAGHE

PAGINA 13

IL NOSTRO FOCUS

PAGINA 17

LE VOSTRE DOMANDE

PAGINA 21

LA CULTURA IN CONDOMINIO

PAGINA 27

ASSICURAZIONI

Ascolta il podcast di
Benvenuti in Condominio
“Il Condominio
Letterario” su Spotify



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

Isidoro Tricarico Presidente di
OGGICONDOMINIO

PER LE RUBRICHE

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

Raffaella Cremonesi consigli di lettura

Maria Francesca Nicolò Moderatrice
La Varese Nascosta

Federica Rapone amministratore di
condominio

Giulia Riboldi terapeuta ABA

*Il disegno in copertina è stato realizzato da Maia
Cirillo della Scuola Secondaria di Primo Grado G.
Carducci di Gavirate nell'ambito del concorso "Il
condominio che vorrei"*



LETTERA DEL DIRETTORE

Cari lettori,
siamo giunti alla fine di maggio...il che vuol dire, come ogni genitore sa bene, che si stanno avvicinando le tanto temute vacanze estive: tre mesi in cui i bambini e i ragazzi tornano ad animare non solo i singoli appartamenti, ma tutto il condominio.

E se questo momento diventasse un'opportunità, invece di essere visto come un problema? Attraverso le riflessioni dei nostri esperti, ecco alcuni spunti per vivere al meglio il condominio nel periodo estivo, imparando a vederlo come luogo di socialità, di convivenza, con aree condivise per promuovere interazioni sociali e riscoprire il senso di appartenenza e di supporto reciproco.

Questo numero dà anche il benvenuto a una terapeuta dell'analisi del comportamento applicata, la quale fornirà alcuni consigli per famiglie che hanno figli o parenti con disabilità.

Continua il nostro tour alla scoperta di Varese, grazie a La Varese Nascosta, oltre a ricevere nuovi consigli di lettura e rispondere alle vostre domande (l'email redazione@benvenutiincondominio.it è a disposizione per sottoporci qualsiasi dubbio condominiale).

Infine, una sorpresa per tutti i lettori e scrittori!

Buona lettura e... Benvenuti nel nostro condominio.

Il Direttore
Giulia Nicora

TRIBUTI E PAGHE



A close-up photograph of a person wearing a light blue button-down shirt, sitting at a desk. Their hands are raised and gesturing, palms facing up, as if explaining something. The desk in front of them is covered with several sheets of white paper. The background is softly blurred, showing a window with green foliage outside. The overall lighting is bright and natural.

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.

IL CONDOMINIO COME LUOGO DI CONVIVENZA E DI OPPORTUNITÀ

Il Condominio viene disciplinato dagli articoli tra il 1117 e il 1139 del Codice Civile e consiste in una tipologia di comproprietà rappresentata dalla coesistenza di parti comuni necessarie alle unità abitative esclusive che lo compongono e destinate alla loro stessa sussistenza.

Ne deriva che sulle parti comuni sussista una **“proprietà” da parte di ciascun condomino in quote proporzionali** (art. 1118 c.c.) da cui derivano differenti oneri e obblighi (non solo di contribuzione nelle spese), anche al fine di **non impattare negativamente sulle stesse o renderle inservibili anche a un solo condòmino**, da un punto di vista sia di sicurezza e di rischi, sia di stabilità e quindi strutturale, sia di decoro architettonico. Inoltre, fatto salvo il **diritto per ciascun partecipante di servirsi della cosa comune** (così come disciplinato e nei limiti previsti dall'art. 1102 del c.c.), sarebbe opportuno che ciascun condomino non intervenga senza autorizzazione dell'amministratore nelle parti comuni, sostenendo anche personalmente spese per le stesse (tranne in casi di effettiva urgenza, trascuranza o necessità disciplinati dall'art. 1134 cc), rischiando di non vedersi rimborsato quanto anticipato - oltre al rischio di procurare un danno alle parti comuni.

Tale visione del condominio risulta comunque una tradizionale e in qualche modo limitata, pur riconoscendone l'importanza. Infatti, **risulta lodevole quando un condomino propone un'iniziativa che possa giovare l'intero condominio**, luogo di socializzazione di notevole importanza nonché vera e propria comunità, basata sulla condivisione, sulla solidarietà e sul senso civico.



Lo sguardo che si dovrebbe rivolgere verso tale ambiente residenziale è quello di un **luogo ove stringere legami ma anche un modo per poter costruire un benessere collettivo, ricordando sempre l'importanza di far prevalere la collaborazione e la condivisione dei propri pensieri sull'individualismo**, in modo tale da portare un valore aggiunto all'interno di questa comunità.

Proprio per questo, **momenti di incontro come le Assemblee rappresentano un momento collegiale di estrema rilevanza**, in quanto sedi idonee per discutere e affrontare collegialmente (e non in autonomia) piccole esigenze o desideri che nascono da idee o bisogni quotidiani che possono giovare ai più, in ottica di pensare agli **spazi comuni come luoghi da destinare anche ad attività culturali, ricreative ma anche sportive ed ecologiche**, sempre nel rispetto delle norme e dei regolamenti condominiali.

Un esempio sono le delibere volte a destinare una sala comune, magari un tempo utilizzata come mero locale di deposito di materiali, a una sala per riunioni condominiali (prevedendo anche un piccolo risparmio per il condominio) o anche in locale adibito a lavanderia o addirittura a una sala palestra, investendo in strumenti idonei e adatti (analizzando le effettive fattibilità e normative del caso).

Un altro interessante esempio, in tema di sostenibilità e "green ecology", sono gli "*orti condominiali*", ovvero piccole "serre" negli spazi comuni del condominio in cui coltivare ortaggi "fuori suolo", condivisi tra i condomini, pensate per avere una piccola fornitura agricola a kilometro zero. In questa **innovativa ed ecosostenibile tecnologia**, le piante in sospensione e fuori dal terreno ricevono acqua e altre sostanze nutritive dalle radici, in un ambiente comune, attrezzato e controllato, in modo tale da ridurre la diffusione di parassiti e di malattie tipiche della coltivazione in terra.

Pur consistendo in idee estremamente innovative, messa in pratica in un complesso residenziale di recente costruzione a Milano (zona Navigli), si può comprendere anche come tale tipologia di coltivazione porterà man mano a un cambiamento radicale all'interno della visione dei condomini, rendendoli **vere e proprie comunità sostenibili e, come in questo caso, ecosistemi di produzione alimentare**.

Sicuramente, risulterà importante improntarsi verso una **visione più flessibile e orientata verso un futuro più sostenibile, in modo tale da riuscire a rivoluzionare il modo tradizionale di percepire il condominio**, sensibilizzando la visione di tutti verso iniziative lodevoli che possono contribuire a sviluppare il senso di comunità, sempre nel rispetto delle normative vigenti.

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

SOSTITUZIONE CHIAVI E SERRATURE DELLE PARTI COMUNI

«Ora siamo davvero in serio pericolo!» disse la signora Ersilia Briganti, trapanando con la sua voce tutte le orecchie riunite in assemblea.

L'assemblea è un momento cruciale per la vita emotiva condominiale. A volte pure per il bilancio. L'anno solare che passa è una lenta preparazione a quel momento: il momento preferito dal lato professionale dell'amministratore geometra Emanuele Rimedio, perché finalmente può raccontare al suo pubblico di condomini il bilancio. Lui lo vedeva come un balletto di cui si sentiva il coreografo. I numeri consuntivi dell'anno passato, come ballerini, turbinavano in geometriche quadrature, collegati ad altri numeri, quelli preventivi, promessi e assolutamente da mantenere per il nuovo anno.

Guidava le danze con l'entusiasmo di chi aveva passato trecentosessantaquattro giorni su trecentosessantacinque ad allineare i numeri e a prepararli per quel momento: perfetti, incastrati e giustificati. Aveva la passione di chi aveva fatto tornare i conti, anche se a volte non volevano tornare, perché lui ai conti voleva davvero bene e gli dispiaceva profondamente quando non tornavano, sentiva nostalgia. Lo scostamento fra preventivo e consuntivo era sempre minimo, olè!



Per esempio, nel bilancio la somma delle liquidazioni assicurative non corrispondeva mai esattamente a quella della somma delle spese per la riparazione dei danni che erano state realmente sostenute: colpa delle incomprese e detestate franchigie del Baldazzi, erano la parte del danno che restava contrattualmente a carico del condominio e che decurtavano ogni liquidazione di sinistro. Normalmente, quando il geometra Emanuele Rimedio esponeva questo punto del bilancio, l'assemblea accoglieva la notizia con un mormorio rabbioso scandito da “Assicuratori ladri!”, “Truffatori

legalizzati!”, “Ma allora cosa paghiamo a fare una polizza!”. Rimedio aveva matematicamente chiara la faccenda e la viveva così, senza giudizi morali: la compagnia incassa una somma come premio e spera di non liquidarla per pagare sinistri. Se i sinistri si verificano con frequenza, magari perché il fabbricato è vecchiotto, allora le liquidazioni dei sinistri spesso superano l'importo del premio. E allora è la compagnia che paga più di quello che incassa...

E Andrea Baldazzi soffriva fisicamente il dispiacere che la sua polizza del condominio di via degli Artieri 47 trasmetteva al suo agente capo, che lo riteneva personalmente responsabile dell'incontrollabile matematica dei fallimenti della scienza idraulica e di tutte le sfighe condominiali. E che, con fare di rimprovero, quasi quotidianamente lo convocava in riunioni-fiume in cui lo minacciava sempre di stracciare il suo mandato perché lui alla compagnia Turchese Assicurazioni - Assicuriamo tutto, anche quello che accade - costava in sinistri molto più di quello che raccoglieva in premi.

UNA LETTURA PER VOI

LA STRADA, C. McCARTHY

“**La Strada**” (The Road) è un romanzo post-apocalittico scritto dallo statunitense **Cormac McCarthy**, che racconta il viaggio di un padre e di suo figlio attraverso un’America devastata da un disastro non ben precisato, forse una catastrofe naturale o una guerra atomica, che ha annientato la civiltà e la natura.

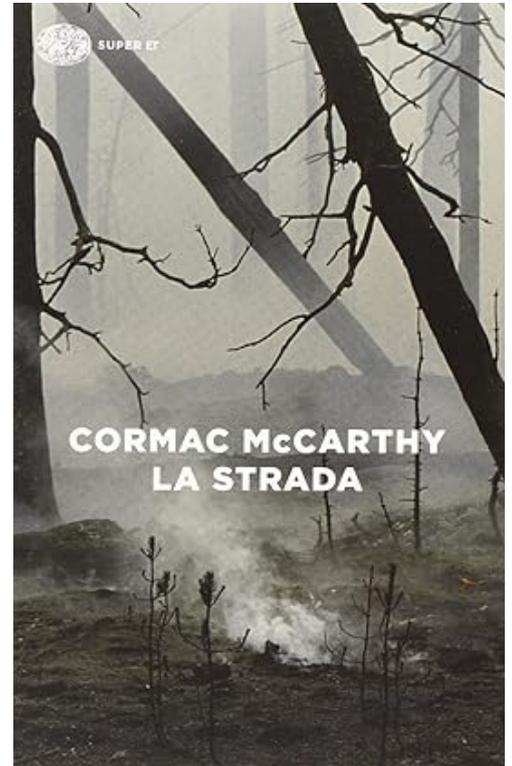
Il mondo è coperto di cenere, fa freddo, tutto è grigio, il sole non scalda e i pochi esseri umani superstiti si dividono tra vittime e predatori. La stessa madre del ragazzino, una volta datolo alla luce, si uccide per la paura di diventare vittima di inaudite crudeltà come il cannibalismo, **in un mondo ridotto alla rovina dove non vi è più alcuna risorsa**.

La **degradazione** e, anzi, la **disumanizzazione** arrivano al punto più basso della perdita della civiltà e dell’etica. **Il ragazzo e il padre invece, come ripetono più e più volte, “portano il fuoco”**, cioè mantengono viva la speranza, la bontà e la fede. Possiedono i mezzi per accendere il fuoco, scaldare il cibo, cuocere il poco che trovano, e questo li contraddistingue da chi ha perso anima, compassione, solidarietà.

Il paesaggio è sempre uguale, non vi sono punti di riferimento; padre e figlio vorrebbero andare verso il Sud nella speranza di trovare un ambiente più favorevole alla vita ma vengono spesso disillusi. Gli unici loro averi sono contenuti in un vecchio carrello del supermercato che a fatica trascinano con sé nel loro cammino, sempre più indeboliti.

Il linguaggio è sobrio, semplice, totalmente privo di enfasi, minimalista. Le battute si susseguono senza virgolette e senza indicazione su chi stia parlando. Non conosciamo i nomi del padre né del figlio. E’ un linguaggio che rende perfettamente l’idea del luogo e della situazione e tuttavia **addolcisce la crudeltà di tante situazioni**, portando la storia alla meno feroce delle conclusioni possibili.

Il libro è stato pubblicato nel 2006 ed è stato insignito del Premio Pulitzer per la Letteratura nel 2007. E’ stato pubblicato in Italia nel 2007 tradotto da Martina Testa nelle edizioni Supercoralli Einaudi.



CAFETERIA VERONESI

Via Carlo Avegno, 10
21100 Varese VA

STRESS DA CONDOMINIO

di Federica Rapone

Il **condominio** è una realtà multiforme, complessa, caratterizzata da rapporti non sempre facili tra i suoi membri e fra questi ultimi e l'**amministratore**. Questa figura negli ultimi anni ha visto aumentare il proprio peso specifico nell'ambito della realtà che governa, dunque le sue attribuzioni complessive. Non a caso **all'amministratore di condominio si richiedono oggi una competenza e una professionalità maggiori rispetto al passato**, mentre è ugualmente maggiore la sua *leadership*, cioè sia la sua funzione "sociale" sia la capacità di accreditarsi come un autentico *problem solver*. Con le crescenti incombenze e con l'estendersi delle mansioni, **l'amministratore ha visto aumentare in egual misura il carico di stress** che grava sulla sua persona quotidianamente: ansie, paure, timori d'ogni sorta, che si riversano negativamente nel suo rapporto coi condomini e che possono anche trasformarsi in patologie psicofisiche.

In questo libro - scritto da un'amministratrice di condominio, che ha quindi un'esperienza diretta di tale realtà - ci occupiamo infatti del cosiddetto "stress da condominio", quindi delle sue cause, dei possibili rimedi, nonché di quelle strategie comportamentali e relazionali che ormai devono essere considerate basilari nella formazione del moderno amministratore di condominio.

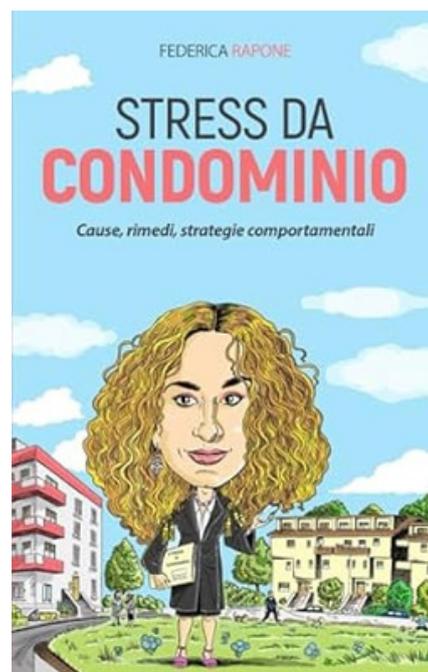
*Ho scritto Stress da Condominio - racconta l'autrice - perché sui manuali classici "come diventare amministratore di condominio" manca la parte più importante quella di **psicologia**.*

*Con le crescenti incombenze e con l'estendersi delle mansioni, **l'amministratore ha visto aumentare in egual misura il carico di stress** che grava sulla sua persona quotidianamente.*

*Ho e vivo un'esperienza diretta facendo l'amministratore di condominio, Stress da Condominio si concentra sulle cause, sui possibili rimedi, nonché delle **strategie comportamentali e relazionali** che ormai devono essere basilari.*

*Un amministratore di condominio "moderno" deve essere visto come un **risolutore di problemi** (problem solver) intelligente a livello emotivo perché legge correttamente le emozioni altrui.*

*Grazie alle **competenze emotive personali** individueremo con più facilità sia i nostri punti di forza sia quelli deboli.*



IL NOSTRO FOCUS



DECIMO CONGRESSO NAZIONALE UNI DELLA MEDIAZIONE CIVILE E COMMERCIALE SALA DEL REFETTORIO, COMPLESSO DI SAN MACUTO, VIA DEL SEMINARIO 76, ROMA

Dalla Camera dei Deputati è arrivato il via libera all'iter di trasformazione in norma tecnica della PdR UNI 98:2020.

L'On. Avv. **Jacopo Morrone, Segretario della II Commissione Giustizia**, con missiva del 26.03.2025 ha sostenuto espressamente l'avvio dell'iter presso UNI - Ente Italiano di Normazione Tecnica della trasformazione in norma della prassi di riferimento sulla mediazione civile e commerciale che dal 2020 ha rappresentato un punto fermo di riferimento per mediatori civili, responsabili di organismi di mediazione, direttori scientifici di enti di formazione e per l'intera avvocatura. Un documento para-normativo antesignano di molte delle novità introdotte dalla **Riforma Cartabia** che oggi richiede di essere evoluto in norma tecnica per rappresentare in modo stabile una utile linea guida capace di garantire la conduzione formale e sostanziale di un intero procedimento di mediazione, in ogni sua differente complessità, in uno strumento realmente deflattivo e di soddisfazione per gli utenti.

La **mediazione civile** quindi, gestita secondo le linee guida raccolte da UNI sotto il coordinamento del project leader dott. Ivan Giordano (Vice Presidente dell'Osservatorio ADR, Direttore Scientifico del Centro Studi ADR e fondatore dell'Organismo ICAF ADR) rappresenta il più nobile ed efficace strumento di giustizia sociale e sostenibile.

Il 21 maggio 2025, alla Camera dei Deputati, si è tenuto un incontro fra tecnici, politici e parlamentari sul tema per dare ufficialmente avvio all'iniziativa. Una mediazione civile da punto di vista tecnico e scientifico, ma si analizzerà lo strumento anche nello scenario economico-sociale-normativo nazionale e internazionale, anche alla luce dell'attuale situazione economica e politica.

Gianluca Carullo, Responsabile Scientifico di Camera Condominiale Varese, ha partecipato al Congresso in qualità di mediatore condominiale, per rispondere alle seguenti domande:

- Qual è il ruolo attribuito al consulente tecnico nel contesto della mediazione?
- Che ruolo ha la mediazione nel condominio secondo la PdR UNI 98:2020?

Sul sito www.benvenutiincondominio.it trovate le risposte integrali

IL CONDOMINIO CHE VORREI

Sabato 3 maggio la Scuola Secondaria di Primo Grado G. Carducci di Gavirate ha voluto festeggiare la Giornata della Creatività in modo unico.

Una mattinata intitolata *“La scuola che...alimenta i tuoi talenti”*, dedicata proprio a questo, alla scoperta del talento degli alunni, che sia nella poesia, nell’arte, nella musica o in altre forme con cui si sentono liberi di esprimersi al meglio.

In questa cornice, anche **Benvenuti in Condominio e Camera Condominiale Varese** hanno avuto un ruolo importante: premiare i 49 ragazzi che hanno partecipato al concorso **“Il condominio che vorrei”**, un progetto seguito, in particolare, dalla professoressa Elena Invernizzi.

Tra febbraio e marzo, infatti, **gli studenti hanno inviato alla redazione del nostro magazine numerosi disegni** nei quali hanno immaginato il loro condominio dei sogni, quello in cui vorrebbero abitare.

I disegni sono stati caricati sul sito di Benvenuti in Condominio e dal 1o marzo al 20 aprile genitori, amici e follower delle pagine social del magazine hanno votato le loro tre preferenze.





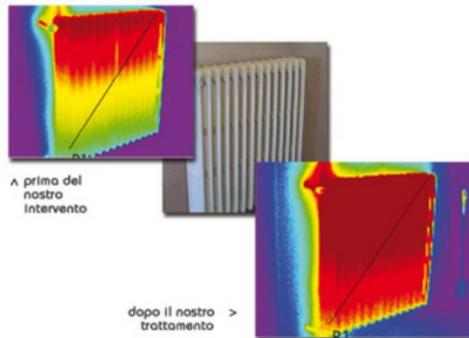
Tel. 02.67178321
rh2osrl@gmail.com
Via Tommaso Grossi, 6 - 20017 Rho (MI)

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

RAPPORTI DI ANALISI

SANIFICAZIONE



1. Indicazione dei punti di prelievo
2. Il numero di prelievi
3. la frequenza e tipologia dei campionamenti

| Parametri | Misura | Note | Valori limite | Unità di misura | Metodo |
|--------------------------|-----------------|------|---------------|-----------------|--------|
| pH | 7-8 | | 6,5-8,5 | Unità di misura | metro |
| Conducibilità | 750 | | 2000 | µS/cm | metro |
| Turbidità | < 0,100 | | 0 | NTU | metro |
| Ossigeno | Assente | | 0 | mg/l | metro |
| Cloro libero | < 0,05 | | 0,2 | mg/l | metro |
| Rappone | 0 | | 0 | mg/l | metro |
| Cottone | Non Percepibile | | 0 | mg/l | metro |
| Ammoniaca | < 0,1 | | 0,5 | mg/l | metro |
| Ferro (Fe) | 5 | | 200 | mg/l | metro |
| Zinco (Zn) | 0,01 | | 0,6 | mg/l | metro |
| Piombo (Pb) | < 1,00 | | 10 | µg/l | metro |
| Durezza (GH) | 30-20 | | >15 - 50 | °F | metro |
| Nitro (NO2) 2 | < 0,50 | | 0,5 | mg/l | metro |
| Nitro (NO3) 2 | 31,30 | | 50 | mg/l | metro |
| Batteri coliformi a 23°C | < 1 | | 0 | UFC/100 ml | metro |
| Escherichia coli | < 1 | | 0 | UFC/100 ml | metro |
| Parametri | Misura | Note | Valori limite | Unità di misura | Metodo |
| Legionella | < 1000 | | < 1000 | UFC/l | metro |



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

LE VOSTRE DOMANDE

Sto acquistando un appartamento in un condominio. Durante le visite con l'agente immobiliare nessuno mi ha informato del fatto che il condominio è coinvolto in una causa legale con il proprietario confinante per una questione di servitù di passaggio. L'ho scoperto solo dopo il compromesso, parlando con un vicino. È lecito che non sia stato informato? Posso fare qualcosa?

Gentile Sig. Ettore,

la situazione che descrive, purtroppo, non è così rara. Il tema dell'informazione precontrattuale, soprattutto in ambito immobiliare condominiale, è tanto delicato quanto spesso trascurato.

Partiamo da un principio generale: chi vende un immobile ha il dovere di fornire al compratore tutte le informazioni che possano influenzarne in modo rilevante la decisione di acquisto, inclusi i contenziosi in essere che riguardano il condominio. Questo principio trova fondamento negli **articoli 1337 e 1338 del Codice Civile**, relativi alla buona fede nelle trattative e nella formazione del contratto.

Nel Suo caso, la presenza di una lite giudiziaria pendente tra il condominio e un terzo (nel caso, il vicino) è un'informazione giuridicamente rilevante, perché potrebbe incidere sul valore dell'immobile, sui costi futuri a carico dei condòmini (es. spese legali, risarcimenti, interventi tecnici), e sull'uso concreto delle parti comuni o degli accessi.

Chi avrebbe dovuto informarla?

- Il venditore è il primo responsabile, poiché ha piena conoscenza del bene e delle situazioni che lo riguardano.
- L'agente immobiliare, se professionista abilitato, ha l'obbligo di comportarsi con diligenza e trasparenza, e può essere considerato responsabile per omessa informazione (art. 1759 c.c.).
- L'amministratore condominiale, invece, non ha obbligo diretto verso l'acquirente se non formalmente interpellato, ma spesso fornisce, su richiesta, un certificato contenente lo stato delle spese e delle liti in corso (come previsto dall'art. 1130 c.c., comma 6).

Cosa può fare ora?

Se la compravendita non è ancora stata perfezionata con l'atto notarile, potrebbe:

- Sospendere la trattativa, chiedendo chiarimenti al venditore e all'agenzia.
- Richiedere una riduzione del prezzo o condizionare il rogito alla verifica di responsabilità.
- Se l'atto è già stato stipulato, potrebbe valutare con un legale:
- Una richiesta risarcitoria per danno da informazione omessa nei confronti del venditore o dell'intermediario.
- In casi gravi, anche l'annullabilità per dolo omissivo, qualora dimostrabile.

Il consiglio operativo è quello di richiedere formalmente all'amministratore del condominio una dichiarazione scritta sulle eventuali liti pendenti e sulle delibere assembleari rilevanti ai fini dell'acquisto. Questo atto di trasparenza preventiva può evitare molti problemi post-rogito.

Ricordi sempre: acquistare un immobile in condominio significa acquistare anche una "quota" di una comunità con regole, spese e – talvolta – contenziosi. Avere piena consapevolezza di questi aspetti è fondamentale per un acquisto sereno e consapevole.

Come diceva Giacomo Leopardi: *"Il vero sapere è saper dubitare"*. E nel dubbio, chiedere è sempre la strategia migliore.

Cordiali saluti,
Centro Studi CCVa

CONDOMINIO IN FAMIGLIA

In ogni famiglia ogni giorno si affronta qualche difficoltà. In alcune, più che in altre, soprattutto in casi di famiglie con bambini che hanno bisogni speciali: La nostra rubrica offre riflessioni e suggerimenti pratici, per creare uno spazio in cui si favorisca l'inclusione

UN TUFFO NELLA DIVERSITÀ

Buon giorno condomini, quest'oggi vi parlerò di un tema molto delicato, vissuto da me in prima persona ovvero la convivenza con famiglie che hanno figli o parenti con disabilità.

Sono famiglie che affrontano ogni giorno sfide incredibili rispetto alle diverse cure da offrire al loro figlio pensando solo ed esclusivamente al suo bene e a garantirgli una buona qualità di vita.

Mio zio aveva la sindrome di Down e io ho sempre ammirato come mia nonna abbia fatto grandi sacrifici per renderlo autonomo ma vedevo anche le fatiche quotidiane che faceva per occuparsi di lui e del suo futuro. Spesso i **caregiver** (coloro che si occupano di persone con disabilità) non riescono a chiedere aiuto o non sanno a chi rivolgersi e quindi caricano sulle proprie spalle il peso del proprio lavoro.

Immaginate se oltre a questo devono preoccuparsi dei condomini che vivono accanto a loro e che magari si lamentano per i rumori che sentono, per i capricci o le urla di questi bambini.

Lavorando anche a domicilio, sono entrata in diverse realtà famigliari, ognuna con dinamiche particolari ma con il pensiero fisso del benessere del proprio figlio e della sua inclusione nella realtà sociale.



E dove può partire la socialità se non dal proprio contesto di vita?

Lo so, **la disabilità/diversità spaventa ancora molto ma bisogna cercare di informarsi** e soprattutto, se vi è la possibilità, di coinvolgere la persona disabile in piccole attività fatte insieme; vi assicuro che i genitori saranno molto contenti di questo!

Approfittate delle vacanze estive o dei weekend per farvi accompagnare da loro quando portate fuori il cane o fatevi aiutare per buttare la spazzatura o tagliare l'erba del giardino o aiuola in comune. **Fate sentire utile l'altro e lui stesso si sentirà gratificato e soddisfatto.**

Oppure potete invitare la famiglia a casa vostra per una merenda tutti insieme, per giocare o colorare o semplicemente per chiacchierare e conoscersi meglio. Se invece **ci sono situazioni molto gravi di disabilità**, fate sapere alla famiglia che voi ci siete, che potete essere di supporto anche solo aiutandoli a fare la spesa o andare in farmacia per loro.

Non è così semplice quello che sto scrivendo e spesso c'è bisogno di molta pazienza per sopportare, capire ed aiutare l'altro ma si può provare per mettersi in gioco e per fare sentire l'altro accettato e ben voluto.

Ora invece mi rivolgo direttamente alle famiglie con qualche consiglio utile per quando inizierà il lungo periodo delle vacanze estive.

Le **attività** possono riguardare diversi ambiti, sta a voi capire qual è il più adatto per i vostri figli.

- Sicuramente **tutte le attività all'aria aperta** sono ben gradite: giardinaggio, esplorazione di nuovi fiori/piante/animali o semplicemente giocare con la terra o con la sabbia o creare dei piccoli percorsi sensoriali tattili ed olfattivi con gli elementi della natura (foglie, rami, sassi, fiori...).
- **Giocare a palla con gli amici**, cucinare insieme una merenda golosa, usare colori tempere o materiale manipolativo per creare qualcosa di nuovo e sporcarsi un po', fare piccole scenette insieme, creare o ascoltare una storia oppure ascoltare e ballare la propria musica preferita!
- Anche fargli fare **esperienze con gli animali della fattoria** potrebbe essere un'attività molto carina che porterebbe gioia e benessere ai vostri bambini.

Inutile dire che tutte queste attività fatte con mamma/ papà, sorelle o fratelli, nonni e/o amici si rivelano molte significative per loro anche per creare e mantenere vivo un legame profondo e sincero.



Concludo con un bellissimo pensiero di Hemigway:

Nei nostri momenti più bui, non abbiamo bisogno di soluzioni e consigli. Ciò che desideriamo è semplicemente una connessione umana, una presenza tranquilla, un tocco delicato. Questi piccoli gesti sono le ancora che ci tengono fermi quando la vita esagera



GIULIA RIBOLDI

Terapista dell'analisi del comportamento applicata (ABA), una metodologia con valenza scientifica usata con bambini nello spettro autistico e con altre disabilità: iperattività, deficit di attenzione, problemi cognitivo-comportamentali.

+39 340.2930997

giuribo@libero.it



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

L'ASSASSINO MINACCIATO

Realizzato nel 1927 da Renè Magritte, il titolo del quadro - in originale **L'Assassin menacé** - è volutamente paradossale: ci si aspetterebbe che l'assassino sia la figura minacciosa, non la vittima. Invece, qui l'assassino (presunto) è colui che si trova in una posizione di vulnerabilità, mentre altri lo osservano e minacciano nell'ombra. Questo rovesciamento è tipico del pensiero surrealista.

LA SCENA SI SVOLGE...

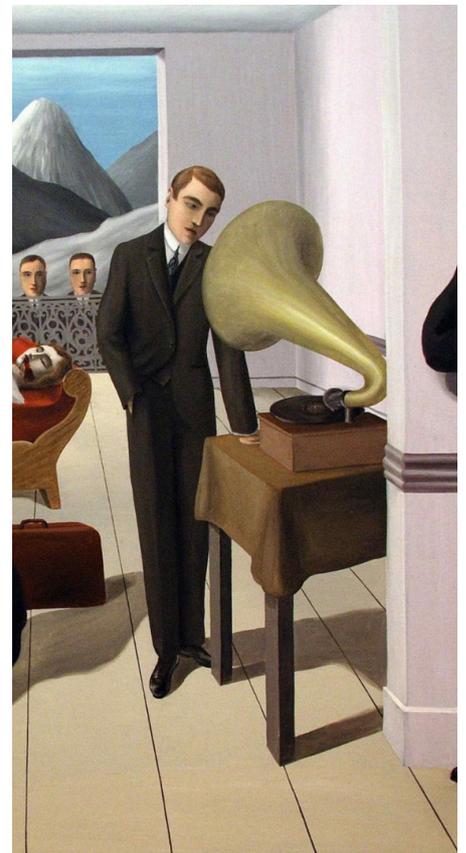
L'opera mostra una scena che si sviluppa in uno spazio chiuso e apparentemente realistico, ma fortemente teatrale e disturbante. Al centro della composizione vi è un uomo elegantemente vestito (giacca, cravatta, valigia, cilindro) che ascolta un grammofono, accanto al corpo nudo di una donna distesa su un letto o divano. Due uomini armati lo osservano nascosti dietro delle tende, mentre altri

due, con pose immobili e quasi scultoree, si trovano in secondo piano ai lati della scena. L'intero spazio sembra una scatola scenica, quasi fosse un palcoscenico teatrale. Le pose dei personaggi, l'illuminazione e la disposizione ricordano un set teatrale o cinematografico. Questo distacco dalla realtà suggerisce che ciò che vediamo non è da prendere alla lettera: è un'immagine mentale, simbolica.

I SIMBOLI

Il grammofono, oggetto ricorrente nell'opera di Magritte, rappresenta forse l'indifferenza dell'assassino, immerso nella musica mentre si compie (o si è appena compiuto) un delitto. La scena è congelata in un momento preciso: l'azione non è ancora avvenuta, ma è imminente. Questo crea una tensione visiva fortissima, che ricorda il fotogramma di un film noir. Il tempo sembra cristallizzato nell'istante prima della tragedia.

L'opera non offre una narrazione chiara: è uno scenario di tensione psicologica e mistero. Il suo scopo non è spiegare, ma evocare. Ogni elemento è come una parola di un linguaggio sconosciuto ma carico di significato. L'assassino può essere una metafora della condizione umana, colto nel momento di passaggio tra coscienza e inconscio, colpa e innocenza. Gli osservatori armati possono rappresentare la società, la legge, o forse il senso di colpa che incombe su ogni atto trasgressivo. È un quadro che non si lascia interpretare in modo univoco, ma continua a porre domande più che offrire risposte.



PIAZZA MONTE GRAPPA

In collaborazione con  la varese
nascosta

Varese ha un cuore pulsante, che potremmo definire centro nevralgico e culturale: **Piazza Monte Grappa**. Da essa si dipanano le vie principali. Crocevia di vita, lavoro e studio in quanto a poca distanza si trovano uffici, scuole e attività commerciali, riunite un unicum vitale e straordinario. Si può ammirare il campanile del Bernascone in lontananza e la via Matteotti, mentre dominano la scena l'imponente torre e l'edificio della Camera di Commercio. Le loro forme sono decise, solenni e armoniosamente accostate l'una all'altra. Nessuna costruzione sovrasta l'altra, sembrano tutte una cosa sola. Il centro con la fontana e la struttura circostante sono disegnati per accogliere i visitatori e permetterne il riposo

COME È NATO UNO DEI LUOGHI PIÙ FAMOSI DEL TERRITORIO?

Posto spesso attraversato con fretta e sguardo di ordinaria quotidianità, esso è un mondo tutto da scoprire. Inizialmente la denominazione era Piazza Porcari, dal nome delle famiglie più in vista della città. Dopo la nomina di Varese a provincia nel 1927, si fece sempre più strada l'idea di rinnovare la struttura della cittadina rendendola più moderna, rappresentativa e funzionale.

Tutto ebbe inizio nel 1934 quando ebbe luogo il concorso per il progetto degli edifici che avrebbero dovuto delimitare la piazza. L'architetto Mario Loretì di Roma ne uscì vincitore e progettò l'attuale sede della Camera di Commercio, la torre littoria, l'edificio INPS, le Assicurazioni RAS e altri edifici privati. La sua idea prese spunto da De Chirico, creando un luogo quasi di ispirazione metafisica dove ogni angolo permetteva una nuova prospettiva ed una visione d'insieme. Come si nota dai diversi scorci, è possibile ammirare tutti i monumenti che popolano questo luogo. Il padrone della scena è la Torre Civica (originariamente Torre Littoria), simbolo del potere e dell'identità cittadina: 54 metri di altezza, una pianta rettangolare e quasi slanciata verso l'alto e una ossatura di cemento armato ordinario la rendono uno degli edifici più alti e suggestivi da cui ammirare un panorama mozzafiato.

Al centro, la fontana di Piazza Montegrappa è il perfetto connubio tra arte classica e moderna attorno cui si sviluppano delle panchine moderne quasi a formare una sorta di divano e dunque di salotto.

Un luogo che, fin dalla sua progettazione si impose come scopo quello di raccogliere ed accogliere i cittadini e forestieri. Unico e con pochi eguali, dove tutto si concentra e si ferma per godere di una bellezza senza tempo ma con una memoria storica speciale. Qualcosa che non vuole essere semplicemente un pezzo di spiazzo di provincia ma un vero e proprio fulcro di vita. Cuore di tutto e passaggio di mondo. Varese e il centro di tutto: una storia che è sempre da scrivere e raccontare.



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.

I PROBLEMI DELL'EMERGENZA ABITATIVA NON RIGUARDANO SOLAMENTE I PROPRIETARI

Durante una recente puntata di "Preso Diretta", su RaiTre, si è parlato del **problema emergenza abitativa in Italia**, toccando i vari ambiti, da quello turistico residenziale a quello studentesco.

Una situazione segnalata più volte alle autorità amministrative affinché possano intervenire per tutelare al meglio i diritti dei proprietari e degli inquilini; in realtà, **ne è interessata anche la categoria degli amministratori di condominio**, coinvolti in prima linea nella gestione degli spazi comuni di condomini in cui sono presenti più unità abitative destinate al turismo o alla ricezione studentesca.

I giornalisti della redazione non hanno ritenuto opportuno interpellare alcuna associazione di categoria che rappresenti gli amministratori di condominio, una disattenzione che non aiuta a inquadrare bene le **maggiori problematiche derivanti dalla condivisione degli spazi comuni negli stabili condominiali**.

Partendo da una normativa già abbastanza lacunosa in tal senso, la reale gestione ricade nelle mani di **professionisti che tutti i giorni prontamente intervengono a gestire al meglio le situazioni più difficili** e i disagi creati da chi ha inteso cambiare la destinazione d'uso all'interno delle unità abitative condominiali. **Tale trasformazione ha di fatto cambiato il volto della gestione condominiale** portando gli abitanti del condominio a convivere con turisti e studenti, per la mera voglia speculativa di alcuni proprietari.

È ovvio che **tale convivenza è abbastanza forzata** se si tiene conto che i consumi reali sono nettamente diversi. Pertanto, sarebbe necessario richiamare d'urgenza l'intervento delle pubbliche amministrazioni, fin troppo concentrate sulla mera bolla speculativa. **La speranza è che questo vuoto venga presto colmato attraverso la revisione del servizio televisivo**, interpellando chi di fatto conosce realmente i problemi del settore abitativo.

L'Italia deve superare questo gap culturale nei confronti della categoria degli amministratori di condominio e imparare a convivere con chi effettivamente si impegna a migliorare la condivisione degli spazi comuni in Italia.



Allianz 

**RISCHI TRADIZIONALI:
LE POLIZZE SONO
DAVVERO ADEGUATE?**

MONDO ASSICURAZIONE



Quando si parla di polizze assicurative nel mondo condominiale, il pensiero corre subito ai “grandi classici”: fabbricati, responsabilità civile, tutela legale. Contratti che spesso si rinnovano in automatico, magari stipulati anni fa, e che per abitudine non vengono più rivisti. Ma siamo sicuri che le coperture in essere siano ancora adeguate?



MONDO ASSICURAZIONE

Nel complesso ecosistema del condominio, ogni edificio ha la sua storia, la sua struttura, le sue fragilità. Allo stesso modo, ogni studio professionale opera in un contesto normativo in continua evoluzione. Ecco perché fermarsi a riflettere sull'adeguatezza delle coperture assicurative non è solo utile: è necessario.

Il cuore della protezione: la polizza fabbricato

Tra i rischi tradizionali, la polizza fabbricato è la prima voce da mettere sotto la lente. Ma attenzione: non basta un valore qualunque per sentirsi al sicuro. Serve una valutazione reale del valore di ricostruzione, non il semplice valore commerciale o catastale. Molti amministratori continuano a usare parametri ormai superati, ignorando l'incidenza di costi crescenti come quelli dei materiali, della manodopera specializzata o dell'adeguamento sismico. E se domani un incendio distruggesse lo stabile? Se la cifra assicurata fosse sottostimata, i condomini dovrebbero coprire di tasca propria la differenza. Uno scenario potenzialmente esplosivo, con ripercussioni legali, economiche e sociali.

La soluzione? Un aggiornamento periodico del valore di ricostruzione, almeno annuale, per riflettere l'andamento del mercato edilizio e delle normative urbanistiche.

RC Professionale: il massimale è davvero sufficiente?

Quando si parla di responsabilità civile professionale, l'attenzione si concentra spesso su cosa copre la polizza. Ma il vero nodo critico è un altro: quanto copre?

Il massimale, ovvero il tetto massimo che l'assicurazione si impegna a risarcire in caso di sinistro, è il vero indicatore di adeguatezza. E troppo spesso, soprattutto nei contratti più datati, questo valore è fermo a cifre che non tengono conto dell'evoluzione del mercato, dei rischi crescenti e del peso economico delle cause legali. Basti pensare a contenziosi legati a errori di gestione, ritardi nei lavori o responsabilità indirette in casi di danno: cifre a cinque o sei zeri non sono più una rarità.

E se il massimale non è allineato al rischio reale, sarà il professionista a dover colmare il vuoto. Un dettaglio che può trasformarsi in una voragine. Raccomandazione? Verificare periodicamente non solo la validità della polizza, ma soprattutto l'adeguatezza del massimale rispetto al volume e alla complessità dell'attività svolta.

Tutela legale: fino a che punto vi difende davvero?

Altro punto dolente è la tutela legale. Fondamentale per affrontare controversie con i condomini o con i fornitori, può rivelarsi inutile se troppo generica o obsoleta. Verificate che sia aggiornata e che includa anche le situazioni nuove legate a riforme normative o contenziosi particolari. Una buona tutela legale può fare la differenza tra una causa persa e una serenità ritrovata.



Eventi catastrofici: il grande assente?

Molte polizze coprono i danni da acqua o incendio, ma gli eventi catastrofici, come alluvioni, terremoti o trombe d'aria, spesso restano fuori dal perimetro di copertura o sono presenti solo come clausole accessorie. Viste le recenti emergenze climatiche, è il momento giusto per una verifica approfondita.

Una questione di responsabilità

In conclusione, continuare a confidare in una polizza firmata anni fa può essere un atto di fede, ma non di responsabilità. I tempi cambiano, le norme evolvono, i rischi si moltiplicano. Solo un'analisi periodica e consapevole delle coperture assicurative può garantire una vera protezione, all'altezza delle sfide di oggi e di domani.

Parola d'ordine: aggiornare

Perché quando si parla di assicurazioni, il rischio più grande è credere di essere già al sicuro.

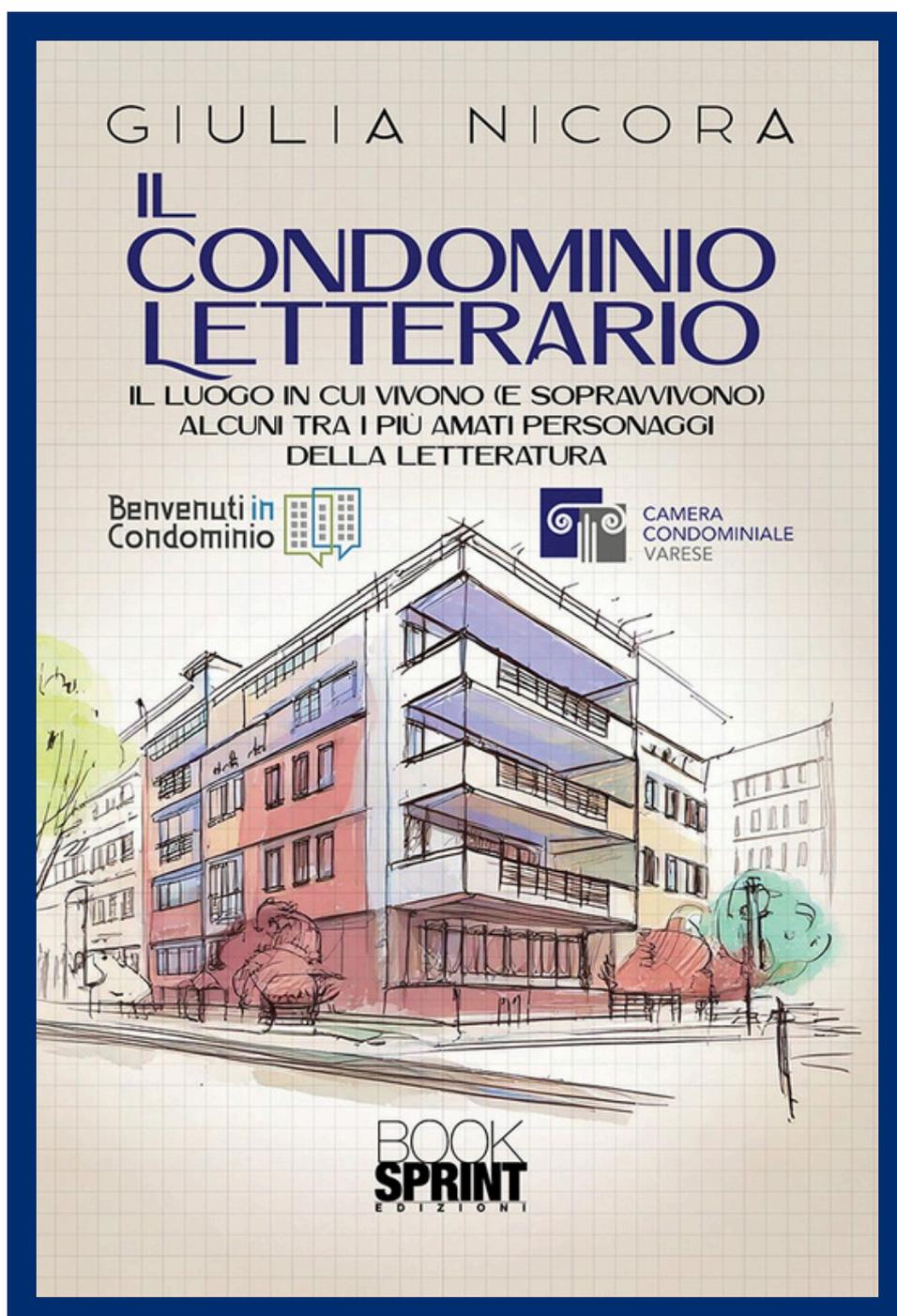
**WE ARE,
CONDOMINIO AL
SICURO.
IL SERVIZIO
DEDICATO AGLI
AMMINISTRATORI.**

condominioalsicuro@cdinsurance.it

Allianz 



VUOI RICEVERE LA TUA COPIA (ANCHE DIGITALE)?



CLICCA QUI!

Benvenuti in
Condominio 

presenta

Premio
Il Condominio Letterario

I edizione - ottobre 2025



Sei uno scrittore
professionista o
un editore?

Sei un appassionato di
scrittura che vuole
mettersi alla prova?

CANDIDATI AL NOSTRO CONCORSO LETTERARIO!

Scrivi a redazione@benvenutiincondominio.it
per saperne di più