Anno 2 - Numero 7 - Luglio 2020

MAGAZINE

MORABITO IMMOBILIARE



Home Office e Casa 4.0

MORABITO IMMOBILIARE - Tel. 349 2795950 | 02 33497095 | info@immobiliaremorabito.i

Approfondimenti e novità
a cura di morabito IMMOBILIARE

Editoriale



FRANCESCO **MORABITO**
Agente Immobiliare
Iscrizione R.E.A. n. 1918326 CCIAA di Milano

Cari Clienti e cari Lettori,

in questo numero di piena estate, una ventata di novità, ben tre per la precisione. Vista la stagione, inizia il tour verso i luoghi di vacanza più belli del nostro Paese, Alassio è il primo. Poi, non può mancare uno sguardo su Milano, con l'analisi delle peculiarità degli 82 quartieri in cui è divisa, per scoprire le caratteristiche di ognuno in relazione al piacere di andare a vivere proprio lì. Ultimo, ma non meno interessante, l'universo Condominio, con tutte le sue sfaccettature che verranno analizzate mese dopo mese: si parte dall'Assemblea di Condominio. E ancora, riflessioni sull' Home Office, il nuovo modo di lavorare, un close-up sul terrazzo che può diventare un'estensione della propria casa, e una panoramica sul nuovo modo di vivere le vacanze al mare post Covid-19: scelte e limitazioni.

Il magazine di Luglio si apre con un'analisi dell' Ing. Negrini sull' Home Office, un modo di lavorare diventato protagonista durante i mesi del lockdown (in questo numero la prima parte, la seconda ad Agosto). Ecco allora tutti i consigli per organizzarsi al meglio con gli strumenti tecnologici necessari e performanti: per ottenere i massimi risultati dalla propria abitazione.

Ecco la prima novità del mese: andiamo ad Alassio, la Perla della Riviera Ligure, per scoprirne origine storiche, luoghi da non perdere, angoli green, vie dello shopping, circoli sportivi esclusivi. La prima tappa del tour virtuale che ogni numero porterà in una delle località di vacanza più belle in Italia.

A chi ha la fortuna di possedere un terrazzo, lo Studio Revolver fornisce tanti consigli utili per trasformarlo in una vera e propria estensione della propria casa: come arredarlo secondo lo stile che più ci assomiglia, come dividerlo in zone, e il verde più adatto per renderlo fresco e accogliente.

Vacanze al Mare al tempo del Covid: dove scelgono di andare gli Italiani? In che percentuali preferiscono appartamenti, ville, B&B o strutture alberghiere? Ma non è tutto: bisogna fare i conti con gli stranieri che mancano, le strutture che non hanno riaperto a causa dei rigidi vincoli di sanificazione e il bonus vacanze a cui molti esercenti non aderiscono. Ecco cosa sta accadendo.

Milano Districts: la seconda novità del numero. Da questo mese la metropoli sarà analizzata quartiere per quartiere, mettendo in evidenza le caratteristiche che ne fanno il luogo da abitare, quello che più assomiglia alle nostre esigenze e alle nostre aspettative. A Luglio, Maggiore- Musocco- Certosa: il Distretto 72

La terza novità riguarda il Condominio, e i temi che riguardano la sua vita in relazione alle problematiche quotidiane, alla partecipazione dei condòmini, alle nuove normative da rispettare, alla certificazione necessaria perché possa continuare a esistere come ente di gestione con capacità giuridica. Il primo argomento è l'Assemblea condominiale in relazione alle regole nate nella fase 2 del periodo Covid-19.

Grazie per l'attenzione e buona lettura.
Francesco Morabito

LUGLIO 2020
IN QUESTO NUMERO:

Home Office e Casa 4.0 > > pag.3

Destinazione Alassio > > pag. 7

Estate in Terrazzo: le idee creative di cui hai bisogno per arredarlo > > pag. 9

Vacanze al Mare al tempo del Covid: andamento, tendenze, bonus > > pag. 11

Milano Districts - Maggiore, Musocco, Certosa: il Distretto 72 > > pag. 13

Le assemblee condominiali nella fase 2 del periodo Covid-19 > > pag. 15

Mensile di approfondimento a cura di
Morabito Immobiliare
www.morabitoimmobiliare.it

Progetto grafico, impaginazione ed edizione a cura di **WebKey.80**
www.broadweb80.it



Home Office e Casa 4.0

La prima parte di un interessante approfondimento sullo smart working, dal punto di vista tecnico ed ergonomico. *La seconda parte sul numero di agosto del nostro magazine.*

A cura dell' Ing. Alessandro Negrini

Il lavoro è agile solo in emergenza?

Come ci ha dimostrato l'esperienza degli ultimi mesi, circostanze inattese possono talvolta ribaltare le nostre abitudini e imporre sensibili cambiamenti sia in ambito personale che per quel che concerne il contesto lavorativo: è il caso del lavoro agile (o smart working) che, a partire dagli esordi dell'emergenza sanitaria, ha conosciuto un vertiginoso incremento, pari ad oltre 1'800'000 richieste da parte delle sole aziende private, stando ai dati forniti dal Ministero del Lavoro.

Caduti i confini tra impresa e vita domestica, dunque, è il caso di approfittare di questo periodo di relativo ritorno alla quiete per organizzare (o ri-organizzare) la nostra quotidianità prendendo le mosse dal concetto stesso di home office: lo spazio casalingo destinato alle attività lavorative col supporto dei nuovi strumenti digitali la cui diffusione sta prendendo via via sempre più slancio. Se per molte realtà lavorative, infatti, il primo passaggio allo smart working è stato improvvisato (talvolta, forzato), è vero che oltre l'80% delle aziende è convinto che, ormai, questa sia la strada migliore per garantire nuovi e migliori livelli di continuità operativa: in altre parole il lavoro agile è destinato a rimanere un'opportunità concreta anche nei mesi (e anni) a venire, al di là dell'emergenza iniziale e ben lungi dal rivelarsi una moda passeggera.



Partiamo dai fondamentali

Se la scelta della casa di un pendolare è, logicamente, condizionata da fattori come la vicinanza ai trasporti pubblici o alle maggiori direttrici di traffico a scorrimento veloce, i parametri che possono interessare ad un lavoratore agile sono certo differenti e si focalizzano, innanzitutto, sulla qualità degli impianti (elettrico e telefonico), nonché sulla reale copertura dei servizi di rete in fibra ottica e di telefonia mobile (es. 4G, LTE ecc.).

La classica connessione a rete fissa - molto comune nei grandi centri abitati - è costituita da un cavo che collega l'abitazione alla centralina di prossimità (cabinet) che, a sua volta, è collegata alla centrale. Il tipo di cavi adottati per coprire queste due tratte (da casa alla centralina e dalla centralina alla centrale) condiziona la qualità e la stabilità del servizio.

A tal riguardo, si definiscono:

- FTTN (Fiber To The Node, talvolta detto FTTS, Fiber To The Street o FTTC/FTTCab, Fiber To The Cabinet) quei collegamenti che adottano il doppino di rame per realizzare l'ultimo tratto fino all'abitazione;

- FTTH (Fiber To The Home) interamente realizzati in fibra e per questo più performanti;

- GPON (Gigabit Passive Optical Network, Rete Ottica Passiva in Gigabit), una tecnologia del tipo FTTH di recente sviluppo che ottimizza le infrastrutture di rete per offrire agli utenti velocità di connessione d'eccellenza.

In alternativa agli impianti cablati, esistono servizi in banda larga (wireless) sviluppati per garantire la connessione anche nelle località in cui non è presente la rete tradizionale.

Quale che sia la vostra scelta, di solito condizionata sia da esigenze economiche che dalla disponibilità dei singoli operatori nazionali, è bene ricordare che:

- il vostro home office richiederà una connessione stabile e affidabile nell'arco dell'intera giornata, prescindendo dalla fascia oraria (evitate i piani-dati a consumo o condizionati da orari specifici);

- la velocità e disponibilità di banda dovrà poter sopperire alle vostre necessità così come a quelle di chi abita insieme a voi (amici, coinquilini, familiari), contemplando un numero variabile di dispositivi che funzionano contemporaneamente (es. notebook, smartphone, Tv in streaming ecc.) sia per finalità pratiche che per l'intrattenimento;

- può essere molto comodo abbinare al vostro piano-dati anche un numero di rete fissa in VoIP o in cloud: così facendo, potrete organizzare le chiamate (es. tramite un centralino o una segreteria), filtrando le telefonate indesiderate e le richieste fuori orario da parte di colleghi un po' troppo pressanti (es. specie nei momenti che preferite riservare alla famiglia o al tempo libero);

- l'efficacia della copertura domestica del segnale Wi-Fi può essere migliorata ricorrendo ad appositi ripetitori, che però sono talvolta inibiti dalla presenza di muri e/o solette molto spesse;

- esistono apparecchi che possono estendere la portata della vostra Rete locale (LAN) collegandosi alla normali prese elettriche, purché l'impianto non presenti frequenti sbalzi di tensione;

- non è il caso di scegliere un servizio di Rete solo sulla base delle vostre esigenze attuali: pensate a lungo termine, ossia a come le vostre necessità si potranno evolvere nei prossimi due anni (almeno), anche in risposta all'aggiornamento degli strumenti digitali di cui vi servirete.

Di base, è bene ricordare che la performance della vostra esperienza digitale domestica dipende molto dalla qualità dell'impianto elettrico, che alimenta sia il router, gli archivi NAS e i dispositivi in ricarica, condizionandone la longevità: questo è un buon motivo di per sé per non trascurarne la manutenzione e/o la certificazione (es. nel caso di un immobile da ristrutturare).



Ancora, può essere saggio:

- prevedere l'installazione di opportuni moduli di protezione dalle sovratensioni elettriche e di monitoraggio dei consumi, senza dimenticare gli utili dispositivi di riarmo automatico;

- far realizzare dall'elettricista nuove tracce e nuovi punti-presa dove mancano, evitando di ricorrere al classico (e pericoloso) groviglio di prolunghe e cavi volanti, specie se in casa ci sono bambini o animali domestici;

- acquistare elettrodomestici a risparmio energetico per razionalizzare i crescenti consumi elettrici dovuti ad una maggior presenza fra le mura domestiche, oltre che per evitare le sovratensioni all'accensione di apparecchi molto vecchi;

- acquistare un gruppo di continuità che vi garantisca almeno l'autonomia utile a salvare i documenti più urgenti nel malaugurato caso di un blackout.

Ing. Alessandro Negrini
alessandro-negrini.com

BIBLIOGRAFIA

- ANRA, "Lo smart working in Italia, tra gestione dell'emergenza e scenari futuri" (2020);
- BVA Doxa, "Sondaggio sull'impiego dello smart working" (2020);
- CEI-Prosiel, "Internet of Things per la Smart Home" (2020);
- Censuswide, "Citrix Smart Working Executive Summary" (2020);
- Kaspersky Lab, "How COVID-19 Changed the Way People Work" (2020);
- INAIL, "Informativa sul lavoro agile" (Febbraio 2020);
- INAIL, "Lavoro agile in situazioni emergenziali" (2020);
- Neufert E. e P., "Architects' Data" (2012, 4th).



Destinazione Alassio

Alassio, una spiaggia di 3 chilometri di sabbia finissima ricca di iodio, è il vanto della "Perla della Riviera Ligure": così è chiamata questa cittadina ancora in provincia di Savona, nonostante disti dal confine francese meno di 100 chilometri.

La sua fondazione risale alla fine del X secolo ma è dalla fine del XIX secolo che Alassio inizia a svilupparsi, come altre località della Liguria (come Sanremo e Portofino) grazie alla grande presenza di turisti inglesi. Tra questi, la famiglia Hanbury che ha lasciato ad Alassio tracce tangibili ancora oggi della sua munificenza.

Tra gli anni '50 e '60, in coincidenza con il boom, diventa location di vacanze trendy, insieme a Portofino e Forte dei Marmi.



Collegamenti

Alassio si trova sulla via Aurelia, SS1, costruita in epoca romana per congiungere Roma alla Gallia, cioè la Francia.
Autostrade: da nord, Autostrada dei Fiori A10 (strada europea E80), direzione Genova-Ventimiglia, uscita Albenga. Da ovest, arrivando dalla Francia, A10 direzione Genova, uscita Andora
Treni: la stazione è in pieno centro, sul tragitto ferroviario Genova-Ventimiglia. Da e per la Francia, collegamenti giornalieri con treni diretti Thello, www.thello.com
Aeroporti: Genova, 100 km; Nizza, 105 km.



Shopping

Il Budello di Alassio, parallelo al lungomare, si snoda per tutta la cittadina offrendo locali, bar, ristoranti e negozi di moda: dai pochi artigiani rimasti ai brand più famosi.

Sport

Golf Club di Garlenda, www.garlendagolf.it, a 12 km da Alassio, green di 18 buche dove giocare tutto l'anno.
Hanbury Tennis Club, www.hanburytennisclub.it, in un parco di 12.000 mq che circonda 7 campi da tennis in terra battuta, con la club house in stile coloniale. Fondato negli anni '20 da Daniel Hanbury, comprende anche un museo e un lodge.

Location Storiche

Via Iulia Augusta: costruita nel 13 a.C. sotto l'Imperatore Augusto per collegare Roma alla Gallia meridionale, tra Alassio e Albenga è diventata un percorso storico-naturalistico protetto da vincolo archeologico e paesaggistico. Lunga 5, 5 km, con dislivello di 100 metri, è una piacevole passeggiata nella macchia mediterranea.
Curiosità

All'interno di Palazzo Durante, la cosiddetta Biblioteca sul Mare, www.visitalassio.eu/biblioteca, organizzata su tre livelli e completa di caffetteria: a disposizione, oltre 35.000 volumi; in più una biblioteca digitale con oltre 150.000 file.
Imperdibile il Muretto, installazione d'arte in continua evoluzione, creato con piastrelle in ceramica autografate da personalità di arte, spettacolo, cultura e sport: ideato nel 1953 da Mario Berrino (artista e proprietario del Caffè Roma), è stato fino al 2014 la passerella del concorso di bellezza Miss Muretto.

Green

Da non perdere, i Giardini di Villa della Pergola, www.giardinidivilladellapergola.com, nati a fine '800 e sviluppati dalla famiglia Hanbury nel secolo scorso: 22.000 mq affacciati sul mare, con le collezioni di Agapanthus con più di 450 varietà diverse (la più importante d'Europa), e quella di Glicini, con 34 varietà.

Food & Wine

Per gli amanti del pieds dans l'eau, Panama, www.ristorantepanama.it, un vero beach club con cucina tradizionale e sushi dalle 10 alle 24.



Estate in Terrazzo: le idee creative di cui hai bisogno per arredarlo

In cerca d'ispirazione per arredare il tuo terrazzo?
Ecco le idee creative di cui hai bisogno:
quando si ha la fortuna di avere uno spazio esterno, si può trasformare in una vera e propria estensione della casa. Può diventare infatti un luogo da vivere pienamente in cui trascorrere serate chic e piacevoli giornate di sole.

A cura di REVOLVER - Home Staging e Relooking

Come arredare un terrazzo in modo pratico e funzionale, come valorizzarne gli spazi e renderlo accogliente senza rinunciare a classe ed eleganza? Ecco alcuni consigli da cui trarre ispirazione, tante idee creative per arredare il tuo terrazzo e personalizzarlo seguendo il tuo stile.

• La prima opzione per coloro che lo vogliono vivere come spazio di evasione e desiderio di fuga verso spazi esotici, in questo caso dobbiamo seguire il nostro caos creativo, utilizzare piante e bambù, piccole palme che ne delimitano il contorno e usare stoffe leggere color legno e verdi accesi su cuscini e drappi da appoggiare nelle sedute sparse nel nostro terrazzo.

• La seconda scelta è chi invece sceglie uno stile classico per ricreare un ambiente jet set anni 60, toni chiari bianchi e azzurro riva acquamarina in contrasto con blu scuri e gialli oro, mescolati a legno mogano e sedute comode e lavorate. L'ispirazione qui è un'immagine di una foto d'epoca del jet set mondiale, vi sentirete molto glam e di gran classe.

• La terza opzione più chic si può optare per poltrone sacco cuscinoni, colori bianchi ed ecru qualche lampada che crei un'atmosfera chic ed etnica con legni caldi che vi stimolerà in pensieri e vi farà filosofeggiare con i vostri amici in serate da vero circolo culturale.

• La quarta opzione per coloro che vogliono vivere il terrazzo come lo spazio del divertimento per la gioia di amici e per la preoccupazione dei vicini di casa, in questo caso tavolo centrale di personalità e con dimensioni "importanti", sedute comode e per chi ha grandi spazi da usare, magari possibilità di allestire un angolo barbecue e inserire uno spazio giochi o area bimbi, colori vivaci e materiali di recupero per serate indimenticabili completano il tutto.





Qualche suggerimento, cercate sempre di creare zone verdi se ne avete possibilità, al di là del vostro stile, danno colore e personalità e creano privacy, per chi può un'ottima idea è anche il pergolato.

Le sedute infine devono essere sempre proporzionate con lo spazio a disposizione, e mantenete una certa uniformità senza creare accozzaglie di sedie sdraie che non hanno nulla in comune.

Arredate ma non riempite, il terrazzo o balcone è uno spazio da godere, non un percorso ad ostacoli.

Che cosa aggiungere? Buone sere d'estate!

REVOLVER
CASE DA VIVERE

Anastasia Bellegoni
Revolver - Home Staging e Relooking
di Anastasia Bellegoni & Giovanna Girardi
hsrevolver.com



Vacanze al Mare al tempo del Covid: andamento, tendenze, bonus

È iniziata l'estate, anche per questo anno davvero singolare. Gli italiani, fino a questo momento, stanno prediligendo mete di montagna, ma con il caldo sale anche la voglia di mare e spiagge. Ma come stanno andando le prenotazioni nelle strutture ricettive delle nostre località balneari?

Secondo gli osservatori competenti l'estate 2020 vivrà per lo più un turismo di prossimità: il coronavirus "invita" a trascorrere periodi di relax sempre più brevi, fuori dalle città ma spesso all'interno della propria Regione. Pur vantando oltre 7.400 chilometri di spiaggia, il nostro Paese risente della continua ricerca della sicurezza da parte dei villeggianti, che faticano a tornare sulla battigia per godersi qualche giorno di meritato riposo.



Nonostante ciò non è raro vedere immagini di spiagge e lidi ricche di bagnanti, con il rischio assembramento sempre dietro l'angolo, ma si tratta spesso di turismo del weekend. Un mordi e fuggi che si ripete da qualche settimana.

Gli operatori riscontrano un moderato calo generalizzato di prenotazioni per soggiorni di medio-lunga durata negli hotel sulle coste, a favore però delle case vacanze e degli agriturismi sparsi lungo lo stivale, anche nelle vicinanze degli arenili e nelle città marittime. Questo conferma la necessità di sentirsi più protetti, potendo contare sulla maggiore privacy e isolamento offerti da B&B, ville e appartamenti.

A pesare sul computo delle prenotazioni è anche la pressoché totale assenza dei turisti stranieri, spesso per gli impedimenti dovuti alle restrizioni nei propri Paesi.

Poco o nulla, poi, stanno contando le agevolazioni concesse dall'attuale esecutivo: il cosiddetto bonus vacanze non sta decollando. Da una recente indagine del Corriere della Sera emerge che solo 4 attività su 100 aderiranno al bonus.

A scoraggiare la quasi totalità delle strutture ricettive è la modalità di fruizione delle agevolazioni: il gestore infatti può recuperare come credito d'imposta lo sconto concesso al cliente, causando di fatto una carenza di liquidità che in questo momento così particolare risulta spesso insostenibile.

Chi comunque potrà godere delle agevolazioni previste dal bonus vacanze 2020 ha diritto a uno sconto massimo di 150 euro per i single, di 300 euro per famiglie di due persone e di 500 euro per famiglie composte da almeno tre persone.

Non sono poche, infine, le realtà che non hanno potuto riaprire i battenti a causa delle difficoltà di attuazione delle misure sanitarie previste, dalla sanificazione alla garanzia del distanziamento sociale.



Maggiore, Musocco, Certosa: il Distretto 72

MILANO districts
morabitoimmobiliare

Siamo in una delle zone a Nord-Ovest di Milano, una delle più ampie e popolose, non molto lontana dal centro della metropoli, che coniuga il fascino della urbanizzazione di fine '800 con lo skyline dei grattacieli del Portello.
Un mix vincente che permette uno stile di vita a misura di famiglia, e che spazia dalla bottega artigiana al centro commerciale più all'avanguardia. Non manca il verde, elemento indispensabile per stemperare il grigio dei palazzi e regalare alla vista, e non solo, un benessere ormai indispensabile anche in città.



Location Storiche

Il cimitero Maggiore, iniziato a costruire nel 1886 in una zona che era al di fuori della città, e ampliato nel corso dei secoli, caratteristico per il suo ingresso monumentale e per le dimensioni interne.
Per 19 anni, dal 13 maggio 1957 a ottobre 1976, ha ospitato la salma di Evita Peron, arrivata sotto falso nome dall'Argentina, per preservarla da violazione per motivi politici.

La Certosa di Milano (certosadimilano.com, da cui prende il nome l'ononimo viale), chiamata la Cappella Sistina di Milano per gli affreschi di Simone Peterzano (1578-1582) che decorano volte e navate.
Fondata nel 1349 da Giovanni Visconti, arcivescovo e signore della città, ancora oggi è un luogo di culto, oltre che oggetto di visite, e location in cui vengono organizzati concerti nella stagione estiva.



Food & Wine

Uno su tutti, Garage Italia, www.garage-italia.com, un ex distributore di benzina con garage annesso trasformato su idea di Lapo Elkann e dei suoi soci in bar, ristorante, luogo di eventi e mostre a tema, comunque tutte sull'automobile, come l'arredamento unico e inaspettato. Un'esperienza da provare.

Collegamenti

Mezzi di superficie: Tram 14: - Bus: 35, 69 - Bus extraurbani: 528, 560
Autostrade: in viale Certosa svincolo verso A4, A8 e tangenziale Nord

Shopping

Centro commerciale Portello, con bar, ristoranti, negozi di abbigliamento, libreria, farmacia, supermarket.

Architettura & Design

Piazza Gino Valle, nel cuore del quartiere Portello, un esercizio di stile nei building contemporanei firmati da Pietro Valle e Jacopo Gardella, figli di due dei padri dell'architettura del '900, rispettivamente Gino e Ignazio.

Espinasse 31 Contemporary Art, www.espinasse31.com, galleria d'arte/factory che promuove giovani artisti internazionale con mostre ed eventi culturali e artistici d'avanguardia. Sedi anche a Miami e Monte-Carlo.

Green

Cascina Merlata, www.cascina-merlata.net, un edificio rurale del '500 ristrutturato in occasione dell'Expo e riconvertito a location per eventi e congressi, con shop interno di prodotti naturali, intorno al quale è nato un vero e proprio quartiere.

Parco di Villa Scheibler, un'area di 148.000 mq ricca di specie floreali e alberi particolari. Un tempo parco privato (nel XV secolo ospitava il casino di caccia di Ludovico il Moro), dal 1979 è stato convertito in verde pubblico, completo di interessanti percorsi botanici, aree giochi, area cani e aree pic-nic.



Le assemblee condominiali nella fase 2 del periodo Covid-19

Nella Fase 1 dell'emergenza Codiv-19 la Presidenza del Consiglio dei Ministri chiariva che "le assemblee condominiali sono vietate, a meno che non si svolgano con modalità a distanza, assicurando comunque il rispetto della normativa in materia di convocazioni e delibere" (FAQ 13.3.2020 sul D.P.C.M. 11.3.2020).

Questo comportava concrete difficoltà di organizzazione e di svolgimento delle assemblee "a distanza", con la conseguenza che in molti condominii nel periodo dell'emergenza le assemblee non venivano convocate; ciò ha comportato concreti problemi di gestione e pagamento dei servizi essenziali nel condominio nonché di decisioni circa interventi urgenti, ove necessari, di manutenzione.

Nella Fase 2, in cui attualmente ci troviamo, il D.L 16.5.2020 n. 33 prevede che "le riunioni si svolgono garantendo il rispetto della distanza di sicurezza interpersonale di almeno un metro" (art. 1 c. 10).

Come può, quindi, svolgersi in concreto una riunione condominiale oggi?

La sede dell'assemblea quale luogo fisico

Per quanto la FAQ 13.3.2020 abbia previsto la possibilità di svolgere assemblee "con modalità a distanza", l'art. 66 c. 3 disp. att. c.c. prescrive che l'avviso di convocazione debba indicare il "luogo" della riunione.
In mancanza di differenti indicazioni dottrinali e giurisprudenziali detto luogo è sempre stato e deve essere tuttora inteso come "fisico", il che pone seri dubbi di validità in merito allo svolgimento dell'assemblea "a distanza" (poiché non sarebbe individuabile un luogo fisico).
Ulteriore criticità per le assemblee svolte "a distanza" deriva dal fatto che ad oggi non esiste una normativa specifica che regolamenti le assemblee in streaming.
Si potrebbe ritenere che lo svolgimento

dell'assemblea (partecipazione e voto in via elettronica) possa essere validamente consentito dal regolamento di condominio oppure dal manifesto consenso di tutti i Condomini (1000/1000).

Ovviamente previa la possibilità per ogni Condomino di disporre di una connessione (stabile) e di un computer o quanto meno di uno smartphone di ultima generazione con connessione internet, nonché della necessità di verifica di rispetto della normativa privacy in relazione sia alla piattaforma usata per i collegamenti sia alla presenza di soggetti terzi al Condomino che non devono essere presenti al momento della connessione.

Salve quindi disposizioni ad hoc contenute nel regolamento di condominio, l'Amministratore dovrà scegliere un luogo che - oltre ai requisiti richiesti in via generale per la sede dell'assemblea - presenti elementi tali da consentire di superare i problemi che derivano dalle disposizioni anticontagio (divieto di assembramenti e obbligo di rispetto del distanziamento sociale).

Locale chiuso o aperto?

Il "luogo fisico" potrà essere un locale chiuso o aperto.
Ad esempio uno spazio già nella disponibilità del condominio in quanto parte comune dell'edificio (un giardino condominiale piuttosto che un lastrico solare, un androne ecc.) o invece una sala di cui il condominio può acquisire la disponibilità con un semplice noleggio ad ore.
E' fondamentale che l'accesso sia regolato ed impedito a soggetti estranei al condominio, nonché che venga rispettata la privacy della riunione (rispetto, ad esempio, a consulenti / tecnici).

Distanziamento sociale e misure anticontagio

Tra i Condomini deve essere garantita la distanza non inferiore a cinque mq a testa.
Se infatti il D.L 16.5.2020 n. 33 prevede che "le riunioni si svolgono garantendo il rispetto della distanza di sicurezza interpersonale di almeno un metro" (art. 1 c. 10), è anche vero che deve essere garantita la sicurezza negli spazi necessari ai Condomini per recarsi a e/o alzarsi dalla sedia che gli sarà assegnata (che deve essere specificatamente indicata e riservata con apposito cartello).
I relativi percorsi nonché quelli di entrata / uscita dalla sala devono essere specificatamente indicati e mappati.
I locali, le sedie, gli altri arredi, i servizi igienici e quanto presente negli stessi devono essere preventivamente sanificati: a disposizione dei Condomini presenti devono essere posti liquidi igienizzanti, guanti monouso (nel caso di esame di documenti cartacei) e mascherine.

I Partecipanti

Sarà quindi necessario che l'Amministratore individui e conteggi preventivamente tutti i partecipanti all'assemblea.
Nel caso in cui anche soltanto uno dei Condomini venga respinto per mancanza di capienza (in sicurezza) del luogo prescelto, le delibere assunte dall'assemblea sono soggette ad annullabilità.

Le previsioni di cui sopra comportano la necessità che il nominativo dell'eventuale

delegato a partecipare venga comunicato all'Amministratore mediante delega scritta da inviare appena ricevuta la convocazione.

Nel caso di comproprietari oppure usufruttuari permangono le disposizioni normative di cui agli artt. 1106 c.c., 67 c. 2 disp. att. c.c., 67 c. 7 disp. att. c.c.

Anche nel caso di inquilini resta confermata la vigenza delle modalità che ne consentono la partecipazione all'assemblea (L. 392/1978 art. 10).

Restano ferme tutte le altre disposizioni in tema di convocazione dell'assemblea, redazione del verbale ecc.





morabito IMMOBILIARE

Via Torino 2, 20123 Milano
Via Panfilo Nuvolone, 27 - ang. V.le Espinasse, 75 - 20156 Milano

Tel. 02 33497095
info@immobiliaremorabito.it
www.morabitoimmobiliare.it