

Casa Comune

Periodico ACAP n 1 / 2025

ISSN 3034-8277

In collaborazione con

ItaliaConcilia
LA SOLUZIONE È CONCILIARE

&

LEXIA



Notifica al condominio privo di portiere | CCNL dei Dipendenti degli Studi Professionali degli Amministratori Immobiliari: | L.Ex.I.A. app per la connessione tra professionisti e clienti! Le Clausole Vessatorie nei Contratti di Mutuo! Immobile abbandonato con eredi ignoti? Spese condominiali insolute? ! Agevolazioni edilizie: la "Nuova Sabatini"

In questo numero

G. Iacomino, Intelligenza artificiale, quale futuro	3
A. Rizzo, Notifica al condominio privo di portiere	4
M. Congia, Lavoro domestico e assicurazione casalinghe 2025	5
S. Bontacchio, Come funziona l'assicurazione condominiale	6
N. Costa, Casa e famiglia: sempre meno figli	8
M. Azzali, CCNL dei Dipendenti degli Studi Professionali degli Amministratori Immobiliari: un obbligo?	10
M. Antinucci, E' nata L.Ex.I.A. app per la connessione tra professionisti e clienti	12
P. Zenzolo, La Mediazione Penale e la Giustizia Riparativa: Opportunità Sottovalutate nella Riforma Cartabia	13
L. Meschi, Consulenza Energetica: Un Futuro Sostenibile e Competitivo per Aziende ed Amministratori	14
A. Mondini, Collaborazione tra ACAP e Federcondominio: Un'Opportunità per Amministratori e Condomini	16
A. Malice, Come Ottenere Risarcimento Danni dal Contenzioso con le Dritte di Telefonia e Servizi Digitali	17
F. Marescalco, Le Clausole Vessatorie nei Contratti di Mutuo	19
S. Costa, Vademecum del condominio. Parte seconda	21
D. Iodice, La Mediazione Familiare: Una Via d'Uscita dal Conflitto per il Bene dei Figli	26
G. Trinchillo, Gestione Condominiale: Quando Le Aspettative Sfidano la Realtà	28
C. Schiavone, Cosa vogliono i condomini dagli amministratori	30
A. De Giorgi, Immobile abbandonato con eredi ignoti? Spese condominiali insolute?	31
V. Tussi, Agevolazioni edilizie: la "Nuova Sabatini"	33
C. De Ciampis, La Necessità di Una Tutela Dedicata per gli Abitanti dei Condomini	35
C. Palmiero, Il Piano Urbanistico Generale (PUG) di Ravenna: Verso una Città Sostenibile e Inclusiva	36
A. Lanza, Il rinnovo dell'incarico di amministratore di condominio, tra automatismo e dubbi interpretativi	38



L'intelligenza artificiale, quale futuro

Prof. Giuseppe Iacomino

L'intelligenza artificiale è una nuova tecnologia del futuro che consente ai computer di eseguire una serie di funzioni molto avanzate, tra cui la capacità di vedere, comprendere e tradurre il linguaggio parlato e scritto, analizzando i dati, forniti suggerimenti e molto altro, come cita la fonte Google. Questa ha un grande campo di azioni e comprende molte discipline scolastiche nel campo dell'informatica in generale, come l'analisi dei dati, ingegneria hardware e software, linguistica, neuroscienze e persino la filosofia e psicologia. Questa nuova disciplina pone l'obiettivo che non è quello di replicare e simulare l'intelligenza umana, ma ha l'obiettivo quello di riprodurre o emulare l'intelligenza umana, in quanto non vi è alcun motivo a priori che impedisca che talune prestazioni dell'intelligenza umana (per esempio la capacità di risolvere problemi risolvibili con procedimenti inferenziali) possono anche essere fornite da una macchina. Nel caso dell'emulazione le prestazioni intelligenti sono

ottenute utilizzando dei meccanismi propri della macchina, eventualmente differenti da quelli ipotizzati per l'uomo, ma tali da fornire prestazioni quantitativamente equivalenti e quantitativamente superiori a quelle umane. A questa nuova scienza che si affaccia nel ventunesimo secolo fa capo anche la nuova era digitale collegata a tanti problemi etici, collegata alla nuova rivoluzione tecnologica nel campo della robotica ed altre discipline collegate. Le cinque tecnologie applicate alla base dell'intelligenza artificiale (IA) sono: Intelligenza artificiale; *machine Learning*; *deep learning*; *natural language processing*; *computer vision*. Speriamo che questa nuova tecnologia possa servire per salvare vite

umane nella medicina e non venga utilizzata per scopi bellici. Come stiamo notando ormai la scienza sta facendo passi da gigante nel campo delle tecnologie informatiche e si ispira al modello della mente umana per proporre un sistema applicabile agli elaboratori. Una definizione di intelligenza artificiale come la definisce il vocabolario della Treccani. In cibernetica, Intelligenza Artificiale (traduzione dell'inglese Artificial Intelligence) riproduzione parziale dell'attività intellettuale propria dell'uomo (con particolare riguardo ai processi di apprendimento, di riconoscimento, di scelta) realizzato o attraverso l'elaborazione di modelli ideali, o, concretamente, con la messa a punto di macchine che utilizzano per lo più a tale fine elaboratori elettronici per questi detti cervelli elettronici. Alcuni esempi di applicazione sono: assistenti virtuali; vetture semi automatiche come la guida autonoma o assistita; *chatbot* che interpretano il linguaggio scritto e rispondendo in una chat; robot intelligenti

, in grado di simulare una conversazione e di muoversi nello spazio circostante, ponendo in essere una serie di operazioni meccaniche di autonomia; trasporti pubblici autonomi; domotica, oggetti in grado di gestire il riscaldamento/raffreddamento, l'illuminazione, gli elettrodomestici e i sistemi di sicurezza in modo efficiente. Ormai ci avviciniamo nei prossimi decenni a tecnologie sempre più sofisticate e questa nuova scienza possa dare una grossa mano alle future generazioni per migliorare la qualità della vita di ogni singolo individuo. Sperando che questa IA non possa prendere il sopravvento sulla mente umana e che sia il genere umano a controllare queste nuove tecnologie senza clonare nessuno.





Nulla la notifica al condominio se lo stabile risulta privo di portiere. La Sentenza 3495 fa chiarezza sulle Notifiche Giudiziarie al Condominio

Avv. Alfredo Rizzo

Il Tribunale di Catania ha emesso la sentenza 3495/2024, che segna un'importante svolta nelle modalità di notifica degli atti giudiziari indirizzati ai condomini. La decisione chiarisce un aspetto fondamentale, stabilendo che la notifica effettuata nei pressi di uno stabile condominiale è da considerarsi nulla, a meno che non siano presenti spazi dedicati alla ricezione di tali atti, come una portineria o un ufficio dell'amministratore.

Questa sentenza si inserisce in un contesto giuridico in evoluzione, dove le procedure di notifica rivestono un ruolo cruciale nella garanzia del diritto di difesa. Il Tribunale ha così ribadito un principio già noto, ma frequentemente trascurato: la necessità di garantire che le notifiche siano eseguite in modo da assicurare l'effettiva conoscenza degli atti da parte dei destinatari.

L'importanza di stabilire procedure di notifica chiare ed efficaci non può essere sottovalutata, soprattutto in un contesto condominiale dove le comunicazioni tra i vari soggetti coinvolti – proprietari, amministratori e terzi – devono essere gestite con precisione. La presenza di aree per

la ricezione di atti legali garantisce che le informazioni vengano ricevute in modo tempestivo ed efficace, evitando conflitti o contestazioni sulla validità delle notifiche eseguite.

Il Tribunale di Catania, attraverso questa sentenza, risponde così a una necessità di certezza e trasparenza, contribuendo a delineare i confini legali all'interno dei quali i condomini e gli amministratori devono operare. La decisione non solo chiarisce posizioni giuridiche pregresse, ma funge anche da monito per gli operatori del diritto e per gli amministratori condominiali, affinché prestino la dovuta attenzione alle modalità di notifica.

In ultima analisi, la sentenza 3495 si configura come un passo avanti verso una giustizia più accessibile e funzionale, specialmente in relazione a una realtà complessa e dinamica come quella condominiale. La sua applicazione potrà garantire che tutti i soggetti interessati abbiano la possibilità di esercitare correttamente i propri diritti, rafforzando così il tessuto della legalità nel settore immobiliare.



Lavoro domestico: Assicurazione Casalinghe 2025: Obbligatoria, Come Attivarla e Indennizzi in Caso di Infortunio Domestico

Dott. Martino Congia

L'INAIL ha avviato una nuova campagna di sensibilizzazione contro gli infortuni domestici, ribadendo l'importanza della polizza per l'assicurazione casalinghe, diventata obbligatoria dal 2025. Ma cosa prevede questa assicurazione e come si può attivare?

L'Assicurazione Casalinghe: Cosa è e Chi Riguarda

Introdotta dalla legge n. 493 del 1999, l'assicurazione casalinghe copre gli incidenti che avvengono all'interno delle abitazioni. Contrariamente alla percezione comune, la casa è un ambiente ricco di insidie. Secondo i dati Istat, sono circa 2,5 milioni gli infortuni domestici segnalati annualmente, molti dei quali non vengono neanche registrati.

Questa polizza si rivolge a chi svolge in modo abituale e gratuito, sia uomini o donne, le faccende domestiche, con un'età compresa tra i 18 e i 67 anni. Sebbene la legge imponga l'obbligo di iscrizione, non ci sono sanzioni per coloro che non adempiono a questo obbligo, data l'impossibilità di controllare le attività domestiche.

Costi e Scadenze: Come Procedere

Il premio annuale per l'assicurazione è fissato a 24 euro, deducibile ai fini fiscali, e deve essere versato entro il 31 gennaio. Per attivare la polizza, i nuovi iscritti possono farlo attraverso il sito ufficiale dell'INAIL, utilizzando il servizio "Domanda di iscrizione e richiesta avviso di paga-

mento". Coloro che sono già iscritti riceveranno un avviso precompilato per il rinnovo.

Si segnala inoltre che i soggetti con un reddito lordo annuo inferiore a 4.648,11 euro, o parte di un nucleo familiare con un reddito sotto i 9.296,22 euro, possono essere esentati dal pagamento.

Indennizzi in Caso di Infortunio



In caso di infortunio domestico, la polizza prevede vari livelli di indennizzo:

- Inabilità Permanente (6%-15%): un pagamento una tantum rivalutabile di 337,41 euro.
- Inabilità Permanente (≥16%): una rendita mensile proporzionale all'inabilità, fino a un massimo di 1.454 euro.
- Invalidità Totale: diritto all'assegno di assistenza per un importo di 632,94 euro mensili.
- Infortunio Mortale: ai superstiti viene garantita una rendita mensile di 1.454,08 euro oltre a un assegno una tantum di 11.612,92 euro.

Con la nuova obbligatorietà dell'assicurazione casalinghe, è fondamentale che chi si occupa delle faccende domestiche prenda atto di questa importante protezione. Non solo per garantire una copertura in caso di incidenti, ma anche per salvaguardare la propria salute e quella dei propri cari in un ambiente che, sebbene considerato sicuro, può riservare insidie inaspettate.

ItaliaConcilia
Ente di Formazione accreditato al Ministero di Giustizia al n. 376 del registro

CORSO
Mediatore civile e commerciale
ai sensi DM 150/2023

Abilitante: 84 ore in presenza € 439
Aggiornamento: 18 ore online € 169

email: italiaconcilia@gmail.com
3496946391
WhatsApp

25 ACAP
ASSOCIAZIONE CONDOMINI AMMINISTRATORI PROPRIETARI

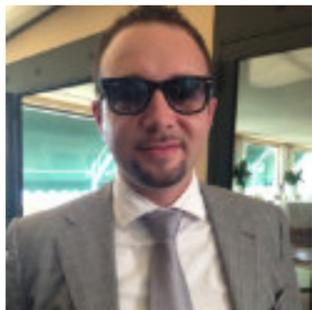
CORSO
Amministratore di condominio

Abilitante: 72 ore € 299
Aggiornamento: 15 ore € 149

3343897941
WhatsApp

POSTI LIMITATI

Esami e Laboratorio in sede nella tua città
PRENOTA E CHIEDI IL TUO CODICE SCONTO



Assicurazioni: Come Funziona l'Assicurazione Condominiale e Quando Interviene.

Stefano Bontacchio

L'assicurazione condominiale rappresenta una salvaguardia fondamentale per ogni edificio condiviso, come i condomini, offrendo protezione in caso di eventi imprevedibili che possono danneggiare le parti comuni. Questa polizza si rivela cruciale per garantire tranquillità e sicurezza sia per i proprietari che per gli inquilini. Ma come funziona realmente questa forma di assicurazione e in quali casi entra in gioco? In questo articolo, approfondiremo gli aspetti essenziali dell'assicurazione condominiale e i suoi ambiti di intervento.

Cos'è l'Assicurazione Condominiale?

L'assicurazione condominiale è una polizza stipulata dall'amministratore del condominio per tutelare le parti comuni dell'edificio. Le parti comuni sono tutte quelle aree e strutture che non appartengono esclusivamente a un singolo proprietario, ma sono condivise da tutti gli abitanti del condominio. Questi spazi includono, tra l'altro, tetti, scale, ascensori, facciate, aree verdi, garage e cortili.

Le Coperture Principali

Le coperture offerte dall'assicurazione condominiale variano a seconda della polizza stipulata, ma generalmente includono i seguenti rischi:

1. **Incendio e Danni Naturali:** La polizza protegge da eventi catastrofici come incendi, fulmini, terremoti, alluvioni e altri disastri naturali che potrebbero compromettere l'integrità dell'edificio.
2. **Danni Alle Strutture:** Copre i danni alle strutture portanti, come muri e fondamenta, a seguito di eventi accidentali o naturali.
3. **Responsabilità Civile:** Si attiva in caso di danni a terzi, come un infortunio causato dalla caduta di un cornicione o un allagamento provocato da una tuba-

tura rotta, tutelando il condominio da richieste di risarcimento.

4. **Furti e Atti Vandalici:** Garantisce copertura per furti o vandalismi che possono interessare le aree condivise, offrendo una tutela aggiuntiva contro azioni dolose.

Quando Interviene?

L'assicurazione condominiale entra in gioco in molteplici situazioni, tra cui:

- **Danni Accidentali:** Situazioni comuni sono, ad esempio, un tubo rotto che causa infiltrazioni nei piani inferiori. In



simili casi, la polizza risarcisce i danni alle parti comuni e, in alcuni casi, a quelle private, se riconducibili a difetti delle aree condivise.

- **Eventi Atmosferici:** Fenomeni come tempeste o eventi climatici estremi che danneggiano il tetto, le facciate o altre strutture comuni sono coperti da queste polizze.
- **Incidenti nelle Aree Comuni:** Ad esempio, un infortunio causato dal malfunzionamento di un ascensore o da manutenzione insufficiente nelle scale.
- **Richieste di Terzi:** Quando il condominio viene ritenuto responsabile di danni a persone o cose, l'assicurazione interviene per coprire i costi legati a tali richieste.

Cosa Non Copre?

È cruciale comprendere che l'assicurazione condominiale non copre i danni alle proprietà private degli inquilini o dei proprietari, a meno che questi non siano direttamente correlati a problematiche delle parti comuni. Ad esempio, se un'infiltrazione d'acqua proviene da un danno strutturale in una zona comune, la polizza potrà intervenire.

Possiamo quindi argomentare che l'assicurazione condominiale è uno strumento indispensabile per la protezione del con-

dominio e dei suoi abitanti. Scegliere la polizza giusta richiede una valutazione attenta delle necessità specifiche dell'edificio e una lettura approfondita delle clausole previste nella polizza. Investire in una copertura adeguata non solo offre protezione, ma può anche fare la differenza in situazioni di emergenza, evitando gravi conseguenze economiche e garantendo serenità a tutti i residenti del condominio. In un contesto in cui la sicurezza e la stabilità sono sempre più al centro dell'attenzione, l'assicurazione condominiale si configura come un alleato prezioso.



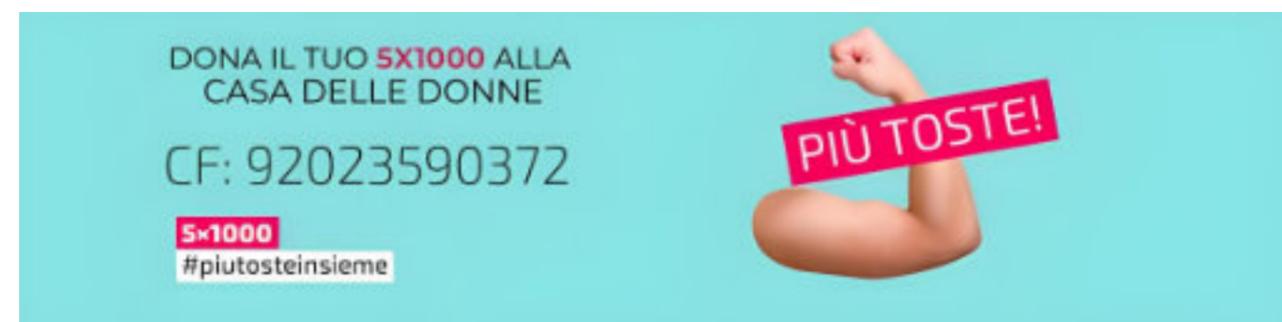
CASA DELLE DONNE PER NON SUBIRE VIOLENZA BOLOGNA

La Casa delle donne per non subire violenza è un'associazione in grado di accogliere e aiutare concretamente le donne che subiscono violenza. L'associazione, **senza fine di lucro**, è impegnata a contrastare ogni forma di violenza di genere e promuove attività legate al cambiamento culturale, alla sensibilizzazione e prevenzione del fenomeno della violenza su donne e bambine/i. È nata nel 1990 e nel 2010 ha ottenuto il riconoscimento giuridico

Il Centro antiviolenza è un luogo dove le donne possono confrontarsi con il problema della violenza, trovando uno spazio di ascolto e di sostegno concreto.

Nel Centro d'accoglienza pubblico di via Masia 19/A a Bologna le donne possono trovare questi servizi:

- colloqui telefonici e personali
- gruppi di sostegno;
- informazione e consulenza legale;
- accompagnamento ai servizi socio-sanitari;
- sportello di orientamento e accompagnamento al lavoro;
- sostegno psicologico ai minori vittime di violenza;
- nelle Case Rifugio le donne possono trovare ospitalità sole o con i/le loro figli/e minori durante il percorso di uscita dalla violenza.





Casa e Famiglia: In Italia si fanno sempre meno figli: un'analisi delle cause e delle possibili soluzioni

Avv. Nunzio Costa

Negli ultimi anni, il tasso di natalità in Italia ha subito un drastico calo, portando il Paese a un punto critico per quanto riguarda la demografia. Le cause di questa riduzione sono molteplici e interconnesse, abbracciando aspetti economici, sociali e culturali. In un contesto in cui le coppie sono sempre più concentrate sulla costruzione di una vita stabile e comoda, la decisione di avere figli diventa sempre più complessa.

Uno dei fattori predominanti che influisce sulla natalità è senza dubbio la situazione economica. Le famiglie si trovano a fronteggiare costi elevati per l'auto, il mutuo e le bollette, il che comporta una gestione oculata delle finanze. Questo scenario porta molti a posticipare, o addirittura rinunciare, all'idea di avere più di un figlio. È diventato comune sentire racconti di giovani coppie che si sentono bloccate dalla pressione economica, preferendo investire nel presente piuttosto che nel futuro di una famiglia più numerosa.

Oltre agli oneri finanziari, vi è anche una crescente attenzione verso il benessere del figlio, che sembra orientare i genitori verso la scelta del "figlio unico". La cura e l'attenzione dedicate a un solo bambino possono spingere a un'accettazione della maternità come un'esperienza esclusiva e complessa, portando i genitori a concentrarsi su un'unica figura. Tuttavia, questo porta anche a una solitudine del bambino, spesso definito, se non materiale, come "figlio solo", in un contesto di rapporti familiari sempre più distaccati.

In parallelo, la stabilità dei matrimoni è divenuta effimera, influenzando la percezione della genitorialità. Con un alto tasso di divorzi e separazioni, le decisioni riguardanti i figli diventano ulteriormente complesse. Oggi, la prospettiva di allargare la famiglia è spesso oscurata dalla paura di compromettere una serenità

coniugale già fragile. Ma anche nell'eventuale cambio di rapporti affettivi, l'afflizione delle spese impedisce di procreare oltre il primo figlio della nuova coppia, con la conseguenza che ci si trova di fronte ad una serie di figli unici, con fratelli lontani nel tempo e nello spazio.

Le soluzioni a questo fenomeno demografico richiedono un intervento non solo individuale, ma collettivo e, soprattutto, politico. La risposta non può limitarsi a misure come bonus o incentivi temporanei, ma deve concentrarsi sulla creazione di una rete di infrastrutture dedicate all'accoglienza dei bambini in età prescolare. È cruciale instaurare politiche sociali che supportino le giovani coppie, rendendo meno oneroso il carico di avere più figli.

Un aspetto fondamentale riguarda la gestione della maternità nel mondo lavorativo. La giuridica protezione della donna lavoratrice, pur necessaria, ha generato effetti collaterali. Molti datori di lavoro temono di assumere donne in età fertile per paura di dover gestire assenze per maternità. È urgente, dunque, rivedere questi meccanismi, predisponendo incentivi per le aziende che implementano asili nido e *nursery* all'interno della loro struttura, così come contratti lavorativi che consentano una flessibilità e un equilibrio tra vita privata e lavoro.

Infine, è importante sottolineare che qualsiasi intervento deve mirare a creare un clima di fiducia reciproca tra datori di lavoro e dipendenti, evitando che le misure di protezione si trasformino in opportunità di abuso. Solo con un approccio concreto e mirato sarà possibile affrontare il problema della diminuzione della natalità in Italia, salvaguardando così il futuro della nostra società.

La questione demografica non deve essere vista come un problema isolato, ma come un'opportunità per ripensare e ri-

progettare il nostro modello sociale e lavorativo, per garantire un futuro migliore

per le generazioni a venire.



ACAP
Associazione Condominiale
Amministratori e Proprietari
Fondata nel 1999 - Accreditata al Mi.S.E.

334 389 7941

info@amministratoriacap.it

www.amministratoriacap.it

Sedi e Referenti

Regione	SEDE	Responsabile	Indirizzo	Località	Telefono
Abruzzo	L'Aquila	D'Amico Franco	Piazza Spaventa 1	64100 Campo di Giove AQ	337919408
Abruzzo	Pescara	Grazia Pagliara	Via Edmondo de Amicis, 64	65127 Pescara PE	0852195461
Alto Adige	Bolzano	A.I.C. Amministrazioni Immobiliari e Condominiali	Piazza delle Erbe 42	39100 Bolzano BZ	3927568329
Basilicata	Matera	Verrini Mirko	Via Rocco Lazazzera, 21	75100 Matera Mt	0835385721
Calabria	Corigliano	La Valle Emma	Via Aldo Moro, 95	87064 Corigliano Calabro CS	0983547028
Calabria	Crotone	Cav. Leonardo Rocca	Via Ada Negri, 15	Crotone KR	3358195466
Calabria	Vibo Valentia	Lo Schiavo Katuscia	Via Bitonto n. 16	89900 Vibo Valentia	0963060475
Campania	Avellino	Massimo Antonio Bimonte	Via Pianodardine	83100 Avellino AV	3939692893
Campania	Benevento	Ganeri Giacomo	Via Michelangelo Schipa 2	82100 Benevento BN	3496946392
Campania	Caserta	Avv. Davide Erbino De Vincentis	corso Trieste, 149	81100 Caserta	3343751295
Campania	Frattamaggiore	Iodice Alessandro	Via P.M. Vergara 58	80027 Fratta Maggiore	0817317474
Campania	Napoli	Molinaro Michele	Centro Direzionale Napoli IS E/4 Palazzo Faditi	80142 Napoli NA	08119730637
Campania	Portici	Avv. Selene Costa	Via Cardano, 39	80055 Portici NA	3938941117
Campania	Salerno	Andrea Porta	C.so Vittorio Emanuele, 126	Salerno SA	3939654652
Campania	Torre del Greco	Anania Fabrizio	Via Vittorio Veneto 11	80058 Torre del Graco NA	3496946391
Campania	Vico Equense	Prota Luigi	Via R. Bosco	80069 Vico Equense	3494109740
Emilia-Romagna	Bologna	De Rensis Francesco Maria	Via Venturi 1	40053 Bazzano	0515947838
Emilia-Romagna	Ferrara	Baglioni Massimiliano	Via Porta Po 74	44122 Ferrara FE	3496946391
Emilia-Romagna	Modena	dr. Marcello Incerti	Viale Medaglie D'Oro, 59/a	41124 Modena MO	3496946391
Emilia-Romagna	Piacenza	Bertolini Filippo	Piazzale Torino 29	29121 Piacenza PC	0523320864
Emilia-Romagna	Ravenna	Concetta Palmiero	Via Giacomo Battuzzi 6	48123 Ravenna RA	3397203306
Emilia-Romagna	Reggio Emilia	Pecorelli Rag. Domenico	Via Emilia a San Pietro 5	42121 Reggio Emilia	3458080540
Emilia-Romagna	Rimini	Bambini Pietro	Via Dante Alighieri 19	47921 Rimini RN	3331686805
Lazio	Latina	Paolini Daniela	Corso della Repubblica 200	04100 Latina LT	0773280421
Lazio	Roma	Foti Carlo	Viale delle Accademie 79	00147 Roma	0695945719
Lombardia	Bergamo		Via Tonale 6/A		3343897941
Lombardia	Brescia	Caratozzolo Raffaele	Via G. Matteotti 300r	25063 Gardone val Trompia BS	0308913323
Lombardia	Cremona	Dott.ssa Valentina Tussi	via Veneto 15	Sesto ed Uniti	3496946391
Lombardia	Lecco	Benanti Salvatore	Via Santa Margherita 5		3385905248
Lombardia	Lodi	Del Giudice Antonio	Via Ippolito Nievo 41	26900 Lodi LO	3456932867
Lombardia	Milano	Prina Giulio	Via Molino delle Armi, 31	20123 Milano MI	0239811297
Lombardia	Monza Brianza	Stefano Petrella	Via Umberto I, 88	Seregno MB 20831	335474240
Lombardia	Pavia	Caradonna Giuseppina	Corso Cavour 31	27029 Vigevano PV	0381690291
Marche	Ascoli Piceno	Pagliara Maria Grazia	Via Emidio Luzi	Ascoli Piceno	0852195461
Piemonte	Cuneo	Devalle Michele	Via San Domenico Savio 2	12100 Cuneo CN	01711696357
Piemonte	Torino	Lusci Pierpaolo	Via A. de Gasperi 2	Orbassano TO	0114273584
Puglia	Altamura	Camicia Chiara	Via D.co Cimarosa 61/A	70021 Altamura BA	0803102195
Puglia	Bari		Via C. G. Giusso 2/G	70125 Bari BO	0805484411
Puglia	Barletta	Corraro Domenico	Via Francesco Ferrara 33	76125 Trani BT	3496946391
Puglia	Taranto		Via Veneto 63	74100 Taranto TA	099994329
Puglia	Monopoli	Fierotti Ritelena	Viale delle Rimembranze 62	70043 Monopoli BA	3208135179
Sardegna			Via Nuoro 70		342 515 0510
Sardegna	Olbia		Via Cairoli, 7	07026 Olbia SS	353 326 9536
Sicilia	Agrigento	Pasquale Palumbo	Via Manzoni 167		092224215
Sicilia	Catania	Studio Lo Presti	via Mons. Ventimiglia 117	95131 Catania CT	344 638 0480
Sicilia	Gela	Farruggia Fanuel	Via Tevere 135	93012 Gela CL	343 638 0480
Sicilia	Messina	Arch. Cristian Giardinieri	via Della Fonte n.8	98071 Capo d'Orlando ME	342 638 0480
Sicilia	Palermo	La Ganga Fabio	Via Delle Alpi 56	90144 Palermo PA	340 638 0480
Sicilia	Ragusa	Carbonaro Irene	Via Archimede 450		339 638 0480
Sicilia	Trapani	Micciché Alfonso	Via Venere 35	91100 Trapani TP	341 638 0480
Toscana	Grosseto	Presti & Formica	Via Roma, 10	58020 Scarlino GR	3496946391
Toscana	Pistoia	dr. Marco Iovine	via Ernesto Rossi 7	51100 Pistoia PT	338196 5187
Trentino	Rovereto	A.I.C. Amministrazioni Immobiliari e Condominiali	Corso Rosmini 66	38068 Rovereto TN	3927568329
Umbria	Perugia		Via Roma		3395257399
Veneto	Treviso	A.I.C. Amministrazioni Immobiliari e Condominiali	Vicolo Verdi 1	31138 Paese TV	3927568329
Veneto	Verona	Zahora Nicola	Via Colombo 6	Verona	3464092880
Veneto	Vicenza	Salbego Andrius	Via Marsan 16D	Vicenza	0424505384



Il CCNL dei Dipendenti degli Studi Professionali degli Amministratori Immobiliari: Un Obbligo?

Avv. Marco Azzali

Il tema del Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro (CCNL) dei dipendenti degli studi professionali, in particolare nel settore degli amministratori immobiliari, è di crescente rilevanza. Attraverso questo articolo si intende chiarire le numerosissime domande che sorgono tra i professionisti del settore riguardo l'applicazione di questi contratti e l'importanza della loro adesione a un'associazione come l'ACAP (Associazione dei Condomini e degli Amministratori Professionisti d'Italia).

La Necessità di Chiarezza

Per molti professionisti, la questione è spesso fonte di confusione. Infatti, per coloro che operano in ambito immobiliare e sono membri di associazioni professionali, è cruciale comprendere le implicazioni normative e le normative lavorative che governano le loro professioni. L'ACAP, in qualità di firmataria di un CCNL applicabile ai suoi associati, offre delle specifiche garanzie e vantaggi ai dipendenti degli studi professionali.

Il Ruolo dell'ACAP e il CCNL

Il CCNL firmato dall'ACAP è un documento fondamentale che regola sia i diritti che i doveri dei lavoratori, garantendo una serie di condizioni più favorevoli rispetto al contratto nazionale standard. Queste condizioni vantaggiose non sono solo un vantaggio per i dipendenti, ma anche per i datori di lavoro, creando un ambiente di lavoro più armonioso e produttivo.

Garanzie Lavoristiche e Applicazione del CCNL

Ogni dipendente, indipendentemente dalla sua adesione a una sigla sindacale, ha diritto a delle garanzie di tipo lavoristico che devono essere sempre rispettate. Tuttavia, in assenza di adesione a un sindacato, si applicherà automaticamente il contratto di lavoro nazionale, il quale

potrebbe non offrire le stesse condizioni favorevoli previste da quello siglato da ACAP.

Il primo punto da considerare è che, in ogni contesto, un contratto collettivo legherà il dipendente dello studio professionale. La domanda centrale diventa quindi: perché optare per il CCNL di ACAP invece di quello nazionale? La risposta risiede nella convenienza economica e praticità delle condizioni offerte.

Vantaggi del CCNL ACAP

Il CCNL ACAP prevede delle trattenute più basse, concordate tra le parti durante la fase di concertazione. Questo significa che sia il lavoratore che il datore di lavoro possono beneficiare di una maggiore flessibilità economica. I vantaggi comprendono:

1. **Riduzione dei Costi:** Per il datore di lavoro, questa convenienza si traduce in una riduzione dei costi dal punto di vista delle trattenute. Tenendo in considerazione gli oneri sociali e fiscali, il CCNL ACAP si è dimostrato come uno strumento per ottimizzare la spesa.
2. **Migliori Condizioni per i Lavoratori:** I dipendenti, dal canto loro, possono godere di diritti e benefici che superano quelli standard previsti dal contratto nazionale. Ciò include, ad esempio, una gestione più equa delle ore di lavoro e possibili indennità.
3. **Promozione di Relazioni Lavorative Sane:** Un contratto collettivo forte come quello di ACAP promuove relazioni lavorative più positive, potenziando il clima aziendale e facilitando la presenza di un dialogo costruttivo tra datori di lavoro e dipendenti.

Conclusioni

In conclusione, l'adozione del CCNL dei

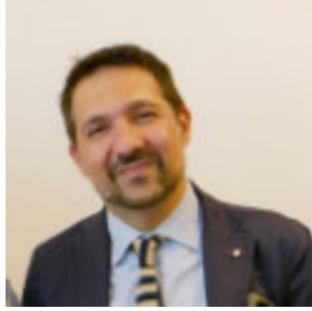
dipendenti degli studi professionali degli amministratori immobiliari non deve essere vista come un obbligo, ma piuttosto come un'opportunità vantaggiosa per entrambe le parti. L'adesione a questo documento contrattuale permette non solo di sfruttare condizioni di lavoro più favorevoli, ma anche di garantire una maggiore tutela e dignità ai lavoratori. In

un mercato sempre più competitivo e dinamico, una scelta consapevole come quella di optare per il CCNL ACAP rappresenta un passo importante verso un futuro professionale migliore e più soddisfacente anche per gli amministratori che non fossero iscritti alla nostra associazione.

Click sull'immagine per info

ACAP
Associazione Condominiale Amministratori e Proprietari
Fondata nel 1999 - Accreditata al Mi.S.E.

CCNL studi di amministrazione immobiliare



È nata "L.Ex.I.A. (Per gli amici Lexia)": l'app per la connessione tra professionisti e clienti

Avv. Massimo Antinucci

Nel dinamico mondo del lavoro odierno, la digitalizzazione offre strumenti sempre più sofisticati per facilitare le interazioni tra domanda e offerta. Un esempio lampante è rappresentato dall'app "L.Ex.I.A.", comunemente conosciuta come "Lexia", che si propone come una piattaforma innovativa per avvocati, amministratori di condominio, ingegneri, architetti, medici, consulenti del lavoro, contabili e artigiani.

Un ponte tra professionisti e clientela

Lexia è stata progettata per semplificare e velocizzare il processo di ricerca di professionisti da parte dei clienti, e viceversa. Con un'interfaccia intuitiva, l'app consente agli amministratori di condominio di trovare rapidamente artigiani in grado di risolvere problematiche urgenti, come una riparazione in un condomino, il tutto in pochi istanti. Questa funzionalità rappresenta un grande vantaggio, poiché il settore edilizio e delle riparazioni è spesso caratterizzato da situazioni impreviste che richiedono interventi tempestivi.

Dall'altro lato, Lexia offre agli utenti professionisti l'opportunità di espandere la propria clientela con un semplice click. Essendo una piattaforma versatile, i professionisti possono registrarsi gratuitamente e iniziare subito a intercettare nuove richieste di lavoro.

Vantaggi economici per i professionisti

Oltre a facilitare il contatto con i clienti, l'app consente ai professionisti di arricchire le loro *dashboards* con contenuti esclusivi. Questa funzione può includere articoli informativi, guide pratiche, video tutorial o servizi a pagamento che possono essere offerti per attrarre ulteriormente la clientela.

Questa strategia non solo migliora la visibilità professionale, ma consente anche di generare un reddito extra, un aspetto non trascurabile nel contesto economico attuale. La possibilità di monetizzare contenuti e servizi aggiunge un ulteriore incentivo a iscriversi e a utilizzare l'applicazione.

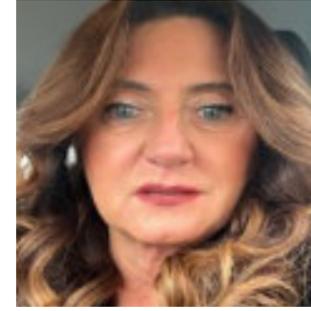
Accessibilità e facilità d'uso

Lexia è accessibile a tutti, dato che l'iscrizione è totalmente gratuita. L'app è disponibile sia su Android che su Apple Store, rendendo la tecnologia alla portata di un vasto pubblico. La semplicità di navigazione e l'interfaccia intuitiva permettono a chiunque di utilizzare l'app senza difficoltà, rendendola una risorsa preziosa sia per professionisti che per clienti.



In un'epoca in cui la rapidità e l'efficienza sono cruciali, "L.Ex.I.A. (Per gli amici Lexia)" si propone come una soluzione innovativa per tutti coloro che lavorano nel mondo delle professioni tecniche e dei servizi. Non solo facilita l'incontro tra domanda e offerta, ma offre anche un'importante opportunità per incrementare il business di professionisti e artigiani.

Scaricare Lexia rappresenta un primo passo verso la modernizzazione del proprio modo di lavorare e relazionarsi con il mercato, aprendo le porte a una gestione più fluida e reattiva delle proprie attività professionali. Il professionista in cerca di nuovi clienti o il cliente in cerca di un professionista, non possono fare a meno di Lexia perché consente anche di ottenere dei preventivi direttamente dall'area riservata del professionista, esattamente come se si stesse recando in ufficio o nel negozio, ma senza spostarsi da casa!



La Mediazione Penale e la Giustizia Riparativa: Opportunità Sottovalutate nella Riforma Cartabia

Dott.ssa Patrizia Zenzolo

La mediazione penale e la giustizia riparativa rappresentano strumenti innovativi per affrontare il conflitto criminale, ponendo l'accento sulla responsabilità, sulla riparazione del danno e sul coinvolgimento della vittima. Tuttavia, nonostante la riforma Cartabia abbia introdotto ufficialmente questi principi nel nostro ordinamento giuridico, i giudici si mostrano ancora titubanti nell'adottarli.

L'Attuazione della Riforma Cartabia

La Riforma Cartabia, entrata in vigore nel 2021, si propone di rendere più efficiente il sistema giudiziario e, nel contempo, di promuovere forme alternative di risoluzione delle controversie. In questo contesto, la mediazione penale mira a offrire alle vittime e agli autori di reato un'opportunità per dialogare e trovare una soluzione condivisa, consentendo così una forma di giustizia che supera la mera punizione.

Tuttavia, i dati indicano che i giudici, in molti casi, non sono ancora predisposti ad accogliere queste modalità di risoluzione. Questo scetticismo è spesso frutto di una scarsa comprensione delle opportunità che la giustizia riparativa può offrire, sia in termini di beneficio per la vittima che di reintegrazione del reo nella società.

La Cultura del Perdono e della Riparazione

Uno dei maggiori ostacoli all'adozione della mediazione penale è rappresentato dalla mancanza di una cultura del perdono e dalla percezione che la giustizia debba necessariamente passare attraverso la punizione. Questa visione, purtroppo, è radicata in molte parti della nostra società e riflette una difficoltà intrinseca nell'accettare che la riparazione

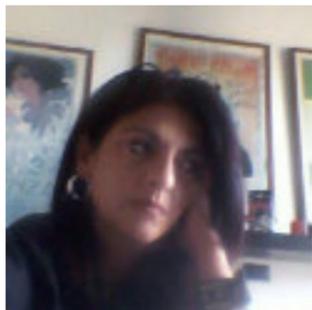
possa costituire un passaggio più significativo rispetto alla semplice pena.

È fondamentale sottolineare che senza un processo *de facto* di riparazione, qualsiasi punizione può risultare inefficace. Le vittime di reato spesso cercano non solo giustizia, ma anche riconoscimento del loro dolore e della loro sofferenza. La giustizia riparativa offre la possibilità di affrontare direttamente le conseguenze del reato, permettendo una interazione che può trasformare le relazioni e favorire la guarigione.

Necessità di Formazione e Consapevolezza

Per superare queste barriere, è cruciale un investimento nella formazione e nella sensibilizzazione sia dei magistrati che dell'opinione pubblica. Sessioni di informazione e workshop su come la mediazione penale e la giustizia riparativa possano operare efficacemente potrebbero contribuire ad un cambiamento di paradigma. È essenziale dimostrare che un approccio restaurativo non solo può alleviare il carico del sistema carcerario, ma può anche produrre risultati più soddisfacenti per tutte le parti coinvolte.

La mediazione penale e la giustizia riparativa, introdotte dalla Riforma Cartabia, non devono essere viste come una mera novità normativa, ma come un'opportunità concreta per rafforzare il tessuto sociale e promuovere una cultura della responsabilità. È tempo di riconoscere che senza il processo di riparazione, la vera efficacia della pena rimane illusoria. Investire nella comprensione e nell'implementazione di questi strumenti rappresenta un passo decisivo verso una giustizia più umana e equa, capace di affrontare le sfide del nostro tempo.



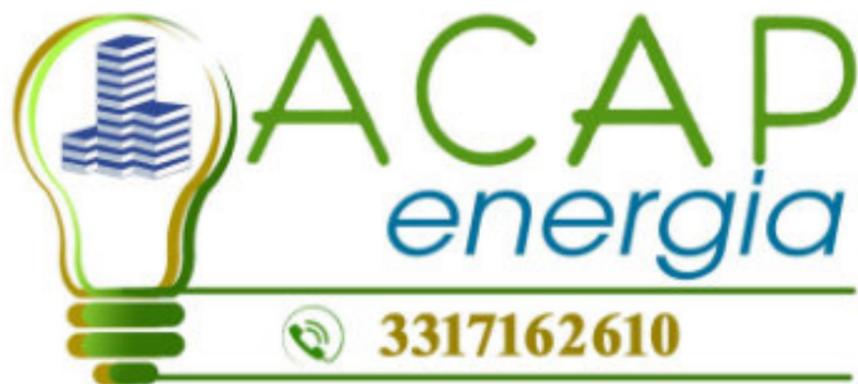
Consulenza Energetica: Un Futuro Sostenibile e Competitivo per Aziende ed Amministratori

Loredana Meschi

Nell'attuale contesto di transizione energetica, le aziende sono sempre più alla ricerca di soluzioni che non solo riducano i costi operativi, ma che siano anche sostenibili e etiche. In questo panorama si inserisce Acap Energia nata per offrire una consulenza specializzata in energia, luce e gas, che si distingue per i suoi prezzi competitivi e per l'approccio innovativo e condiviso verso i suoi clienti e collaboratori.

Prezzi Competitivi e Sostenibilità

Il primo obiettivo è quello di rendere accessibile l'energia a tutti, offrendo tariffe basse e competitive. Grazie a una profonda analisi del mercato energetico e alla creazione di *partnerships* strategiche con fornitori diretti, l'azienda è in grado di garantire ai suoi clienti soluzioni personalizzate. In questo modo, non solo si abbassano i costi, ma si promuove



Acap Energia: offre servizi, promuove il futuro, evita lo spreco, distribuisce gli utili

anche la maggiore efficienza energetica, con l'obiettivo della riduzione dell'impatto ambientale. Ogni piano è studiato per rispondere alle esigenze specifiche, mirando a ottimizzare il consumo energetico e a limitare gli sprechi.

Benefici Condivisi per gli Amministratori

Uno degli aspetti distintivi di questa operazione è la creazione di un modello di business che premia la collaborazione e

la condivisione dei benefici. Gli amministratori e i manager che scelgono di lavorare con Acap Energia hanno l'opportunità di guadagnare attraverso un sistema di incentivi legati alle performance energetiche e alla soddisfazione dei clienti. Piuttosto che un approccio meramente transazionale, si promuove un interscambio di valore che beneficia tutte le parti coinvolte.

Un Approccio Etico al Guadagno

In un settore spesso critico, dove la ricerca del profitto può sovrapporsi a pratiche discutibili, Acap Energia si distingue per il suo approccio etico. Ogni opportunità di guadagno proposta agli amministratori è

costruita su accorgimenti trasparenti e sulla reciproca fiducia. L'idea è quella di costruire relazioni durature, dove il successo non è soltanto il risultato di un aumento dei

profitti, ma la conseguenza di pratiche commerciali responsabili e sostenibili. Gli amministratori, quindi, diventano veri e propri partner nella missione comune di offrire energia pulita e a prezzi accessibili, contribuendo nel contempo a un impatto sociale positivo.

Innovazione e Formazione

Acap Energia investe anche in formazione e aggiornamento, fornendo corsi e

strumenti per consentire agli amministratori di sviluppare un'analisi critica del mercato dell'energia. Questa formazione non solo li prepara a prendere deci-

sioni consapevoli, ma li rende anche protagonisti attivi nel processo di cambiamento verso un consumo più responsabile e sostenibile.

Ringraziamo il main sponsor di Roma



Click sull'immagine per info

Incontro a Roma, 4 aprile 2025 – Crediti formativi per amministratori di condominio

0,00€

ACAP ti aspetta per un incontro conviviale e di formazione gratuito

4 ore di formazione DM 140/2014

Per informazioni 334 389 7941



Incontro a Treviso, 16 maggio 2025 – Crediti formativi per amministratori di condominio

0,00€

ACAP ti aspetta per un incontro conviviale e di formazione gratuito

4 ore di formazione DM 140/2014

Per informazioni 334 389 7941



Collaborazione tra ACAP e Federcondominio: Un'Opportunità per Amministratori e Condomini

Dott. Andrea Mondini

Negli ultimi anni, la gestione degli immobili condominiali ha assunto un ruolo centrale nella vita quotidiana di molti cittadini. In questo contesto, la collaborazione tra l'Associazione ACAP (Amministratori Condominiali Professionisti) e Federcondominio rappresenta un passo significativo verso l'ottimizzazione dei servizi offerti agli amministratori e ai condomini.

L'accordo tra ACAP e Federcondominio si propone di ampliare l'accesso a servizi e forniture di alta qualità a prezzi competitivi. Grazie a questa sinergia, gli amministratori di condominio possono usufruire di condizioni più vantaggiose, ma non solo: l'obiettivo è garantire ai condomini una gestione più efficiente e costi ridotti, contribuendo al benessere collettivo degli abitanti degli immobili.

Uno degli aspetti più innovativi di questa collaborazione è la creazione della divisione "ACAP Servizi". Questa nuova entità avrà il compito di gestire risorse dedicate allo sviluppo di servizi su misura per gli amministratori e per i condomini, facilitando l'accesso a forniture e servizi utili nella gestione quotidiana. La divisione

non solo si concentrerà su tariffe competitive, ma punterà anche sulla qualità e sull'affidabilità dei fornitori.

La redistribuzione dei ricavi generati attraverso questi servizi offrirà benefici condivisi, permettendo un reinvestimento delle risorse all'interno del circuito condominiale. Questo modello virtuoso è destinato a creare un impatto positivo divenendo un esempio di solidarietà e cooperazione nell'ambito della gestione condominiale.

Infine, la sinergia tra ACAP e Federcondominio rappresenta non solo un'opportunità di riduzione dei costi, ma anche un'importante visione strategica nel promuovere una nuova cultura della gestione degli spazi comuni, basata su efficienza, trasparenza e partecipazione attiva di tutti gli attori coinvolti.

In sintesi, la collaborazione tra ACAP e Federcondominio segna un passo avanti nel settore della gestione condominiale, con l'intento di portare benefici concreti a tutti i condomini e garantire una gestione più professionale e dinamica delle comunità immobiliari.



Come Ottenere Risarcimento Danni dal Contenzioso con le Diritte di Telefonia e Servizi Digitali

Avv. Alessandro Malice

Negli ultimi anni, il settore della telefonia e dei servizi digitali ha visto una notevole espansione, ma non senza problemi. Gli utenti si trovano spesso a fronteggiare disservizi, interruzioni di servizio, fatturazioni errate e tematiche legate alla privacy. In caso di danni subiti, è possibile ottenere risarcimenti, ma il processo può risultare complicato. Ecco una guida dettagliata su come muoversi in questi casi.

1. Comprendere i Propri Diritti

Prima di procedere con qualsiasi azione, è importante comprendere quali diritti ha l'utente nei confronti del provider. In Italia, i consumatori sono protetti da diverse normative, tra cui il Codice del Consumo, che tutela contro pratiche commerciali scorrette e garantisce la qualità dei servizi. Informati sulle clausole contrattuali che potrebbero influenzare la tua situazione.

2. Documentare i Danni

Per venire incontro al tuo reclamo, è fondamentale raccogliere prove concrete dei danni subiti. Questo può includere:

- Fatture e ricevute: prova di pagamenti effettuati.
- Comunicazioni scritte: email o lettere inviate e ricevute dal fornitore.
- Screenshot: catture di schermo che mostrano disservizi o errori di fatturazione.
- Testimonianze: dichiarazioni di terzi che possano attestare il disservizio subito.

3. Contattare il Servizio Clienti

Il primo passo da compiere è contattare il servizio clienti dell'operatore. È utile preparare un elenco di punti chiave da discutere e mantenere un tono

professionale. Durante questa fase, è importante:

- Esporre chiaramente il problema.
- Chiedere una soluzione e, se possibile, rimedi alternativi.
- Annotare il nome del rappresentante e il numero di protocollo della tua richiesta.

4. Presentare un Reclamo Formale

Se il servizio clienti non risponde adeguatamente, il passo successivo è presentare un reclamo formale:

- Invia una lettera raccomandata: Un reclamo ufficiale può essere inviato all'indirizzo del servizio clienti, specificando i dettagli del problema e richiedendo un risarcimento.

- Utilizza i canali online: Molti operatori offrono moduli di reclamo online, che possono semplificare il processo.

5. Coinvolgere le Autorità Competenti

Se, dopo aver presentato il reclamo formale, il problema persiste, puoi considerare di rivolgerti alle autorità competenti:

- AGCOM: L'Autorità per le Garanzie nelle Comunicazioni è responsabile della regolamentazione del settore. Puoi presentare un ricorso se ritieni che l'operatore non abbia rispettato le normative.

- ADOC e altre associazioni di consumatori: Queste organizzazioni possono offrire assistenza legale e supporto per la gestione del tuo caso.

6. Valutare Azioni Legali

Se tutte le strade precedenti non portano a una soluzione soddisfacente, potresti consultare un avvocato specializzato

in diritto dei consumatori per valutare la possibilità di intraprendere un'azione legale. L'avvocato ti aiuterà a:

- Decidere se hai basi solide per procedere.
- Comprendere i costi associati e le possibili tempistiche.
- Preparare la documentazione necessaria da presentare in tribunale.

7. Prevenire Futuri Problemi

Indipendentemente dall'esito del tuo reclamo, è utile adottare misure preventive per evitare problemi futuri:

- Controlla attentamente le fatture: Assicurati che i servizi fatturati siano quelli

effettivamente ricevuti.

- Leggi le recensioni: Informati sui servizi di un operatore prima di passare a un nuovo fornitore.
- Utilizza la registrazione delle chiamate: In alcune situazioni, potrebbe essere utile registrare le conversazioni con il servizio clienti (rispettando sempre la normativa vigente).

Ottenere un risarcimento danni da una compagnia di telefonia o servizi digitali può essere un processo lungo e complesso, ma con la giusta preparazione e conoscenza dei tuoi diritti, puoi aumentare le tue possibilità di successo. Seguire questi passaggi ti aiuterà a navigare attraverso il contenzioso e a proteggere i tuoi interessi come consumatore.



Corsi Italiaconcilia

Corso abilitante per Esperto Negoziatore

Click
sull'immagine
per info



della Crisi d'Impresa



Le Clausole Vessatorie nei Contratti di Mutuo

Avv. Francesco Marescalco

I contratti di mutuo, che regolano il prestito di denaro da parte di una banca o di un istituto finanziario a un privato o a un'impresa, sono strumenti essenziali nel sistema economico. Tuttavia, spesso possono contenere clausole considerate vessatorie, ovvero disposizioni che ledono gli interessi del contraente più debole, tipicamente il mutuatario. Queste clausole possono riguardare vari aspetti del contratto, come il tasso di interesse, le penali per il mancato pagamento e le modalità di risoluzione del contratto.

Cosa sono le Clausole Vessatorie?

Le clausole vessatorie sono quelle disposizioni contrattuali che, in virtù di una situazione di forza e debolezza tra le parti, pongono un onere eccessivo su una delle parti. Nel caso dei contratti di mutuo, le clausole vessatorie possono manifestarsi in diversi modi:

1. Penali Eccessive: Penalità per ritardi nei pagamenti che superano quanto previsto dalla legge.

2. Modifiche Unilaterali: La possibilità per la banca di modificare unilateralmente le condizioni del mutuo, come il tasso di interesse.

3. Obbligo di Assicurazione: La richiesta di sottoscrivere un'assicurazione presso l'istituto di credito, anche quando non strettamente necessario.

Normativa di Riferimento

La disciplina delle clausole vessatorie è regolata dal Codice Civile Italiano (Articolo 1341), ma è anche tutelata da normative più specifiche come il Decreto Legislativo n. 206/2005, noto come Codice del Consumo. Questo decreto stabilisce che le clausole vessatorie devono essere specificatamente approvate per iscritto dal consumatore per essere valide.

La Giurisprudenza

Negli ultimi anni, la giurisprudenza italiana ha affrontato numerosi casi relativi alle clausole vessatorie. Le sentenze delle Corti, in special modo della Corte di Cassazione, hanno spesso esaminato la vali-



dità di tali clausole nei contratti di mutuo e hanno evidenziato l'importanza di garantire la tutela del consumatore.

Una recente sentenza della Corte di Cassazione, ad esempio, ha ritenuto nulla una clausola che prevedeva la modifica unilaterale delle condizioni contrattuali da parte della banca, basandosi sul principio che tale disposizione contraddice i diritti fondamentali del consumatore. Questa decisione ha avuto un'ampia risonanza, poiché ha riaffermato l'obbligo della trasparenza e dell'equità nei rapporti contrattuali ed anche perché ha aperto la strada per un cospicuo risarcimento per la parte abusata.

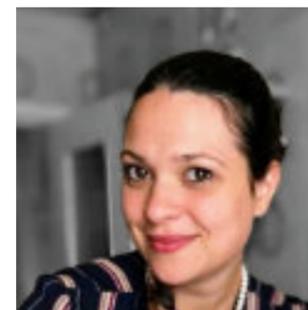
Commento sulla Sentenza Recente

La sentenza citata dimostra un passo significativo verso la protezione dei consumatori nei contratti di mutuo. La Corte ha riconosciuto che le istituzioni finanziarie non possono abusare della loro posizione di forza, imponendo condizioni che possano compromettere l'equilibrio del contratto.

Questa decisione è particolarmente importante in un contesto economico

dove la trasparenza e la buona fede nei rapporti commerciali sono più che mai rilevanti. Essa invia un chiaro messaggio: le banche devono garantire che i mutuatari siano pienamente informati delle condizioni contrattuali e, in caso di modifiche, queste devono essere concordate e non imposte.

Le clausole vessatorie nei contratti di mutuo rappresentano una tematica complessa ma fondamentale per la tutela dei consumatori. Attraverso le sentenze della giurisprudenza, come quella recente della Corte di Cassazione, si evidenzia l'importanza di un equilibrio nei contratti e della trasparenza nelle relazioni fra istituti finanziari e mutuatari. Vigilanza, informazione e giustizia sono le chiavi per garantire che i diritti dei consumatori siano rispettati nel mercato dei mutui. La sfida futura sarà quella di continuare a monitorare l'evoluzione della normativa e della giurisprudenza in questo ambito, affinché si possa garantire un contesto contrattuale sempre più equo e giusto



Vademecum del condominio. Parte seconda

Avv. Selene Costa

Riprendiamo in questa sede il percorso iniziato nella precedente edizione della rivista, affrontando i successivi 4 punti del vademecum proposto:

5. Come avviene l'assemblea
6. L'accesso ai documenti del condominio.
7. Come esaminare un verbale assembleare: casi di nullità e di annullabilità
8. Come impugnare il verbale - la condizione di procedibilità della mediazione

La gestione di un condominio è un compito che richiede attenzione e organizzazione. Uno degli aspetti più importanti di questa gestione è rappresentato dall'assemblea condominiale, un incontro fondamentale per il funzionamento e la decisione sulle questioni condominiali. Accanto a questo, l'accesso ai documenti del condominio è un diritto riconosciuto ai condomini e rappresenta un elemento essenziale per garantire trasparenza e correttezza nella gestione condominiale. In questo articolo, approfondiremo come si svolge l'assemblea condominiale e le modalità di accesso ai documenti relazionati al condominio.

5. Come Avviene l'Assemblea Condominiale

L'assemblea condominiale è il momento in cui i condomini si riuniscono per discutere e decidere su questioni di interesse comune relative alla gestione del condominio. La normativa di riferimento è fissata nel Codice Civile (Articoli 1135 e seguenti). Ecco le fasi principali che caratterizzano il suo svolgimento:

Convocazione dell'Assemblea

1. Chi Convoca: L'assemblea può essere convocata dall'amministratore del condominio, ma anche da un numero di

condomini che rappresentano almeno un sesto del valore totale del condominio.

2. Modalità di Convocazione: La convocazione deve avvenire mediante lettera raccomandata o mediante un altro mezzo idoneo a garantire la ricezione (come la posta elettronica certificata). È necessario che tutti i condomini siano informati della data, dell'ora e del luogo dell'assemblea, specificando anche l'ordine del giorno.

3. Tempistiche: La convocazione deve essere effettuata con almeno cinque giorni di preavviso, secondo quanto stabilito dal Codice Civile.

Svolgimento dell'Assemblea

1. Quorum Costitutivo e Deliberativo: Per la validità dell'assemblea è necessario un quorum costitutivo, che varia a seconda delle deliberazioni da prendere. Generalmente, sono sufficienti i condomini che rappresentano la maggioranza delle quote. Per decisioni più importanti, come la modifica del regolamento condominiale o i lavori straordinari, è richiesto un quorum più elevato.

2. Presidenza dell'Assemblea: L'assemblea è presieduta dall'amministratore o, in sua assenza, da un condomino eletto all'inizio della riunione. Il presidente ha il compito di garantire il corretto svolgimento della discussione e delle votazioni.

3. Discussione e Votazione: Durante l'assemblea, i condomini possono discutere i punti all'ordine del giorno. Le deliberazioni vengono prese mediante voto, che può essere palese (a mano alzata) o segreto, a seconda della natura della decisione da prendere e delle richieste dei condomini. I risultati delle votazioni devono essere verbalizzati.



Incontri gratuiti con crediti formativi



Click sull'immagine per info

Incontro a Vico Equense, 13 giugno 2025 – Evento dedicato agli associati storici di ACAP

0,00€

ACAP ti aspetta per un incontro conviviale e di formazione gratuito

4 ore di formazione DM 140/2014

Per informazioni 334 389 7941

4. Redazione del Verbale: Al termine della riunione, deve essere redatto un verbale che sintetizzi le deliberazioni adottate, gli interventi effettuati e il risultato delle votazioni. Il verbale deve essere firmato dal presidente e dal segretario dell'assemblea e deve essere conservato tra i documenti del condominio.

6. Quando è Possibile e Come Effettuare l'Accesso ai Documenti del Condominio

L'accesso ai documenti del condominio è un diritto che spetta a tutti i condomini e rappresenta un elemento fondamentale per garantire la trasparenza nella gestione condominiale. Di seguito vengono descritti i diritti e le modalità di accesso ai documenti.

Diritto di Accesso

Secondo l'articolo 1129 del Codice Civile, i condomini hanno diritto di accesso ai documenti riguardanti la gestione del condominio. Questo include una varietà di documenti, tra cui:

- **Verbali delle Assemblee:** Contengono le decisioni prese durante le riunioni condominiali.
- **Bilanci:** Rappresentano un rendiconto della gestione economica del condominio.
- **Contratti:** Eventuali contratti stipulati dall'amministratore per conto del condominio (es. contratti per la manutenzione).
- **Regolamento Condominiale:** Le norme che disciplinano la vita comune all'interno del condominio.
- **Documenti di Spesa:** Ricevute e fatture per i servizi svolti.

Modalità di Accesso

Come esercitare il diritto

Per esercitare il diritto di accesso, è sufficiente presentare, in qualsiasi momento, una richiesta scritta all'amministratore di condominio e non è necessario specificare le motivazioni.

L'amministratore è tenuto a fornire gratuitamente copia dei documenti richiesti entro un termine ragionevole, qualora inviati via mail. Se sono necessari costi di

produzione dei documenti verrà richiesto il pagamento da parte del condomino delle sole spese vive necessarie ad esempio per le fotocopie. Proprio per questo motivo e per evitare manovre dilatorie da parte dell'amministratore sarà bene inserire nella richiesta la disponibilità a sostenere il costo di produzione delle copie.

La tempistica per ottenere copia dei documenti può variare a seconda della complessità della richiesta e della quantità di documenti richiesti.

Se l'amministratore ha l'obbligo di fornire le copie entro un termine ragionevole, da nessuna parte viene specificato quale sarebbe il criterio per misurare la ragionevolezza del lasso di tempo impiegato per la consegna. Il buon senso è l'unico elemento che può orientare l'operatore nel dipanare tale dubbio sicché, se per esempio i documenti occorrono per arrivare preparati alla discussione assembleare, è ovvio che la consegna postuma, di fatto ha eluso l'obbligo imposto all'amministratore.

I costi per la copia dei documenti sono a carico del condomino richiedente, ma è possibile per l'assemblea condominiale decidere di rimborsare la spesa.

In ogni caso l'accesso ai documenti condominiali è importante per diversi motivi:

1. **Controllo sulla gestione del condominio:** permette di verificare che le spese siano state sostenute in modo corretto e che non ci siano irregolarità.
2. **Partecipazione attiva alla vita condominiale:** consente di prendere decisioni consapevoli nelle assemblee.
3. **Tutela dei propri interessi:** permette di verificare che i propri diritti siano stati rispettati.

Il contrasto al rifiuto dell'amministratore di consegnare i documenti condominiali

Ciascun condòmino ha diritto di prendere visione dei documenti riguardanti il condominio e l'amministrazione e di estrarne copia, senza con ciò condizionare l'esercizio condominiale, né ritardarne il corso, ancorché si deve ritenere che tale diritto vada evaso in tempi ragionevoli; in mancanza, il Tribunale Ivrea, 30/07/2024, n.917 ha stabilito che il con-



ItaliaConcilia
LA SOLUZIONE È CONCILIARE

WhatsApp
349 694 6391

italia.concilia@legalmail.it
italiaconcilia@gmail.com
www.italiaconcilia.it

Italia Concilia è un Ente abilitato a svolgere procedure di mediazione mirate alla risoluzione stragiudiziale delle controversie, accreditato presso il Ministero della Giustizia al n. 492 del Registro degli Organismi di Mediazione e al n. 376 degli Enti di Formazione Mediatori.

dòmino può chiedere un decreto ingiuntivo volto alla consegna dei documenti.

Esaminare un Verbale Assembleare: Nullità, Annullabilità e Modalità di Impugnazione

Il verbale dell'assemblea condominiale è un documento fondamentale che riassume le decisioni prese, le delibere adottate e gli interventi dei condomini durante la riunione. Tuttavia, non tutti i verbali sono automaticamente valide e, in alcuni casi, possono essere soggetti a nullità o annullabilità. In questa sede, analizzeremo come esaminare un verbale assembleare, i casi di nullità e annullabilità, e le modalità per impugnare il verbale, con particolare attenzione alla condizione di procedibilità della mediazione.

7. Come Esaminare un Verbale Assembleare: Casi di Nullità e di Annullabilità

Esame del Verbale Assembleare

L'esame del verbale assembleare implica una verifica approfondita di vari aspetti formali e sostanziali. In primo luogo, è importante accertare che il verbale contenga:

1. Data e Luogo dell'Assemblea: Elementi essenziali per la validità del documento.
2. Elenco dei Partecipanti: Deve essere presente una relazione di chi era presente o rappresentato.
3. Ordine del Giorno: I punti trattati devono essere conformi a quanto previsto nella convocazione.
4. Deliberazioni: Devono essere riportate chiaramente le decisioni prese e il risultato delle votazioni.

Casi di Nullità

Un verbale assembleare può essere considerato nullo nei seguenti casi:

1. Mancanza di Quorum: Se l'assemblea si è riunita senza rispettare il quorum necessario previsto dalla legge o dal regolamento condominiale, il verbale è nullo. Questo significa che le deliberazioni adottate non sono valide e non possono avere effetti giuridici.
2. Difetti di Formazione: Se il verbale

non è redatto secondo le modalità previste dal Codice Civile o dal regolamento condominiale, come ad esempio in assenza di firma del presidente e del segretario, la nullità può essere invocata.

3. Violazione di Normative: Se le deliberazioni adottate violano norme imperative, il verbale è considerato nullo, ad esempio nel caso in cui venga deliberata una spesa non consentita dalla normativa vigente.

Casi di Annullabilità

L'annullabilità riguarda verbali che, pur essendo stati redatti correttamente, presentano vizi che ne compromettono la validità giuridica. Alcuni esempi includono:

1. Vizi del Consenso: Se le decisioni sono state prese sotto minaccia o inganno, il verbale può essere impugnato per annullabilità.
2. Svincolo dalle Normative: Se un condomino non ha potuto partecipare legittimamente all'assemblea, ad esempio per una convocazione non corretta, può richiedere l'annullamento delle deliberazioni adottate.

8. Come Impugnare il Verbale - La Condizione di Procedibilità della Mediazione

L'impugnazione di un verbale assembleare deve seguire determinati passaggi e, in alcuni casi, è preceduta dalla condizione di procedibilità della mediazione.

Modalità di Impugnazione

L'impugnazione di un verbale assembleare può avvenire attraverso un'azione giudiziaria da parte di un condomino. È importante seguire i seguenti passaggi:

1. Identificazione della Causa di Impugnazione: È necessario precisare i motivi per cui si intende impugnare il verbale, citando i vizi di nullità o annullabilità già discussi.
2. Scadenza per l'Impugnazione: L'azione di impugnazione deve essere proposta entro trenta giorni dalla data in cui il condomino ha avuto conoscenza della delibera, e non oltre i sei mesi dall'approvazione del verbale.

3. Presentazione al Giudice: L'azione deve essere intentata presso il tribunale competente, con la redazione di un atto di citazione in cui saranno esposti i motivi e le richieste.

Condizione di Procedibilità dell'azione

In alcuni casi, prima di procedere con l'azione legale per impugnare un verbale assembleare, il condomino è tenuto a esperire il tentativo di mediazione. Questo obbligo è previsto dal decreto legislativo n. 28/2010.

1. Tentativo di Mediazione: Prima di adire le vie legali, è necessario tentare di risolvere la controversia attraverso un procedimento di mediazione che ha lo scopo di riunire le parti innanzi ad un professionista in grado di consentire il dialogo tra loro, in modo da assicurare che

avvenga la reciproca comprensione.

2. Verbale di Mediazione: Quando la mediazione riesce si dice che la materia della contesa è cessata e quindi anche il contenzioso si arresta. Se, invece, permangono i motivi di dissidio e/o le parti non si accordano verrà redatto un verbale negativo di mediazione in cui si dichiara che la mediazione non è riuscita, evidenziandone i motivi. Questo verbale soddisfa la condizione di procedibilità dell'azione e consente al processo contenzioso di iniziare e/o proseguire

In ogni caso è bene mettere in evidenza che il verbale potrebbe concludersi anche con una proposta del mediatore, la quale può essere valutata dal giudice in seno al giudizio ai fini della regolamentazione delle spese di causa.

Progettiamo e produciamo sistemi anticaduta

TRENTINO SICUREZZA
maximum security

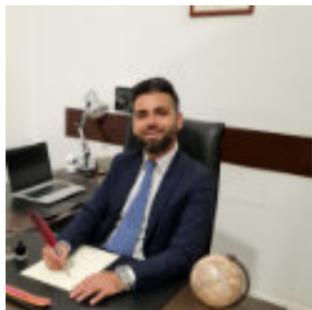
Click sull'immagine per info

NEL CONDOMINIO, LA SICUREZZA SOPRA TUTTO

Il condominio è un luogo di lavoro, di cui l'amministratore è il responsabile.

Quando si effettua un lavoro sulla copertura del condominio, chi sale in quota deve essere sicuro: lo dice il buonsenso, ce lo impone la legge: art. 1117 - Riforma del condominio Legge 11.12.2012 n° 220

Il tuo condominio è dotato di linee vita certificate e a norma? Una linea vita certificata ti garantisce la massima libertà di movimento sul tetto dell'edificio, senza incorrere in rischi per la vita delle persone e in responsabilità per te.



La Mediazione Familiare: Una Via d'Uscita dal Conflitto per il Bene dei Figli

Avv. Domenico Iodice

Separarsi non è mai facile, soprattutto quando in gioco ci sono emozioni forti, risentimenti e, soprattutto, il futuro dei figli. Ma esiste una via d'uscita al conflitto che non passa per lunghi e costosi processi in tribunale: la mediazione familiare. Questo strumento, ancora poco conosciuto in Italia, rappresenta un'opportunità concreta per trasformare il dramma di una separazione in un momento di dialogo e cooperazione, mettendo al centro il benessere dei più piccoli.

Cos'è la Mediazione Familiare e perché funziona?

Immaginate un tavolo neutrale, dove due genitori in disaccordo non sono più "avversari", ma partner di un dialogo guidato da un esperto imparziale: il media-

perduto nei conflitti di coppia.

Al Centro, i Minori

Nelle separazioni conflittuali, i veri protagonisti – e spesso le prime vittime – sono i figli. Assistono impotenti ai litigi, assorbono tensioni, si sentono divisi tra due genitori che amano. La mediazione familiare cambia prospettiva: non più genitori contro genitori, ma una squadra che lavora insieme per il bene dei figli.

I vantaggi?

- Meno conflitti: quando il dialogo riprende, anche la tensione diminuisce.
- Decisioni più rapide: si evitano anni di battaglie legali.



tore familiare. Non si tratta di cercare colpe o vincitori, ma di costruire soluzioni condivise per il bene comune, con un focus particolare sui figli.

Rispetto alla rigidità delle aule di tribunale, la mediazione offre un ambiente più umano e flessibile. Si parla di affidamento, tempi di visita, mantenimento, ma anche di emozioni, comunicazione e rispetto reciproco. E la magia sta proprio qui: trovare un terreno comune, spesso

- Un futuro più sereno: accordi condivisi significano meno attriti e più stabilità per tutti.

Mediazione Familiare e Mediazione Civile: Due Facce della Stessa Medaglia

Sebbene abbiano obiettivi diversi, la mediazione familiare e quella civile condividono l'idea che i conflitti possano essere risolti fuori dal tribunale, con risparmio di tempo, denaro e stress. La

differenza? La mediazione familiare si concentra sulle relazioni, sulle persone, mentre quella civile è più legata agli interessi economici.

In alcuni casi, i due percorsi si intrecciano: pensiamo a una coppia che, oltre a discutere dell'affidamento dei figli, deve anche dividere beni patrimoniali. La sinergia tra i due strumenti potrebbe essere la chiave per risolvere queste situazioni in modo integrato e armonioso.

Ostacoli da Superare e Sfide per il Futuro

Perché la mediazione familiare non è ancora la norma in Italia? La risposta sta in una combinazione di fattori:

- Poca conoscenza dello strumento: molti genitori non sanno nemmeno che esista questa possibilità.
- Resistenze culturali: si tende a vedere il tribunale come l'unica strada percorribile.
- Mancanza di mediatori specializzati: il

percorso richiede competenze specifiche che non sempre sono facilmente reperibili.

Eppure, il futuro è promettente. Con una maggiore sensibilizzazione, più supporto istituzionale e investimenti nella formazione, la mediazione familiare potrebbe diventare uno standard nei casi di separazione, aiutando migliaia di famiglie a gestire la crisi in modo più sano e costruttivo.

La mediazione familiare non è solo uno strumento legale: è un'opportunità per cambiare il modo in cui affrontiamo il conflitto. In un momento in cui la società chiede sempre più soluzioni che coniughino efficienza e umanità, questo istituto rappresenta una risposta concreta e piena di speranza.

Perché non iniziare un dialogo costruttivo proprio lì dove il conflitto sembrava aver preso il sopravvento? Perché non scegliere di costruire, anziché distruggere? La mediazione familiare è qui per dimostrare che si può fare.

Click sull'immagine per info

Hey Lexia trovami
...un Amministratore condominiale

Hey Lexia trovami
...uno Studio Legale

Hey Lexia
...trovami un Avvocato

Lexia



Gestione Condominiale: Quando Le Aspettative Sfidano la Realtà

Rag. Gianfranco Trinchillo

Spesso, le responsabilità dell'amministratore diventano fonti di conflitto. I condomini tendono a vedere l'amministratore più come un "migliore schiavo" piuttosto che un professionista della gestione della cosa comune. L'amministratore di condominio ha il compito di garantire il funzionamento ordinato e legale della proprietà comune. Le sue principali responsabilità sono:

- **Gestione Economica:** Raccogliere le quote condominiali, redigere il bilancio preventivo e consuntivo, e ripartire le spese secondo i millesimi di proprietà.
- **Manutenzione e Sicurezza:** Assicurarsi che le strutture comuni siano adeguatamente mantenute e rispettino le normative di sicurezza.
- **Esecuzione delle Delibere:** Mettere in pratica le decisioni approvate dall'assemblea dei condomini.
- **Convocazione delle Assemblee:** Organizzare e presiedere le riunioni condominiali, redigere i verbali e garantirne la corretta archiviazione.

Vediamo ora quali sono le Aspettative dei Condomini

I condomini spesso hanno aspettative molto precise riguardo alla gestione del condominio, ma queste possono essere in conflitto con le leggi o con il bene comune. Ecco alcune situazioni tipiche:

- **Spese Condominiali:** I condomini possono voler ridurre al minimo le spese, magari evitando interventi di manutenzione necessari, ma obbligatori per legge, come la messa a norma degli impianti.
- **Uso delle Aree Comuni:** Alcuni possono desiderare di utilizzare spazi comuni per scopi personali, come parcheggiare un'auto in un cortile destinato a giardino.

Questi usi impropri possono violare regolamenti condominiali o leggi locali.

- **Modifiche Strutturali:** Talvolta, i condomini richiedono modifiche che possono alterare la stabilità o la sicurezza dell'edificio, come installare condizionatori senza rispettare le normative edilizie.
- **Interessi Privati:** Alcuni condomini possono spingere per decisioni che beneficiano solo le loro unità, ignorando l'interesse collettivo. Questo può includere richieste di modifiche estetiche che aumentano il valore delle loro proprietà, ma non sono considerate nel bene comune.

Spesso, chi si lamenta maggiormente è in difetto o spinto da interessi personali. Ciò complica ulteriormente il compito dell'amministratore, che deve mediare tra le richieste individuali e il rispetto delle normative e del bene comune.

Entriamo nei dettagli. Quali sono le Principali Fonti di Conflitto?

Generalmente possiamo racchiuderle in:

1. **Spese Condominiali:** La decisione su come utilizzare i fondi condominiali è spesso contesa. Mentre alcuni condomini preferiscono risparmiare, altri vedono la necessità di investire in manutenzioni che prevengano problemi maggiori in futuro.
2. **Manutenzione e Pulizia:** I ritardi nella manutenzione o nella pulizia delle aree comuni possono essere causa di lamentele. I condomini si aspettano interventi tempestivi e di qualità, e le differenze nelle priorità possono alimentare conflitti.
3. **Comunicazione:** La mancanza di una comunicazione chiara e tempestiva da parte dell'amministratore può creare sospetti e insoddisfazione. Informazioni in-

complete o tardive riguardo a lavori o spese possono erodere la fiducia dei condomini.

Pertanto, quali Strategie per Migliorare il Rapporto conflittuale?

Poche e semplici attenzioni possono evitare conflitti inutili e spesso deleteri.:
1. **Trasparenza:** Condividere informazioni dettagliate sui bilanci, sui preventivi e sui lavori di manutenzione può ridurre le tensioni. Utilizzare strumenti digitali per mantenere aggiornati i condomini può migliorare la trasparenza.

2. **Ascolto Attivo:** Praticare l'ascolto attivo, accogliendo le preoccupazioni e i suggerimenti dei condomini, può aiutare a trovare soluzioni condivise. Incontri regolari oltre alle assemblee formali possono facilitare una comunicazione aperta.

3. **Collaborazione:** Coinvolgere i condomini nelle decisioni, magari attraverso gruppi di lavoro tematici, può fare sentire tutti più partecipi. Una maggiore partecipazione attiva può contribuire a creare un senso di comunità e a ridurre i conflitti.

Lo scontro con la realtà. Aspettative Illegittime dei Condomini

Le aspettative illegittime dei condomini

possono essere particolarmente difficili da gestire. Alcuni esempi includono:

- **Uso Privato di Spazi Comuni:** Tentativi di appropriarsi di aree comuni per usi privati devono essere fermamente contrastati, richiamando i condomini al rispetto del regolamento condominiale.
- **Interventi non Autorizzati:** Modifiche strutturali o estetiche senza il necessario consenso dell'assemblea o senza permessi edilizi devono essere bloccate per garantire la sicurezza e l'integrità dell'edificio.
- **Mancato Rispetto delle Leggi:** Richieste che violano le normative (come quelle antisismiche o di sicurezza) non possono essere accolte, anche se sostenute da un gruppo di condomini.

Per concludere il rapporto tra l'amministratore e i condomini richiede un delicato equilibrio tra legalità, trasparenza e ascolto reciproco. Una gestione che coniuga rispetto delle norme e coinvolgimento attivo dei condomini può trasformare il condominio in una comunità più coesa e serena. La chiave è affrontare i conflitti in modo costruttivo, riconoscendo le diverse esigenze ma mantenendo sempre il rispetto delle leggi e del bene comune.



Corsi ACAP



Click sull'immagine per info

La tutela dell'eredità giacente

99,00€

Corso online

Per informazioni

WhatsApp
334 389 7941



Cosa vogliono i condomini dagli amministratori

Rag. Clara Schiavone

Mi sembra interessante scoprire cosa vogliono i condomini dagli amministratori. 1) che collabori a mantenere in condominio un ambiente umanamente vivibile e cordiale, di sana convivenza, improntato a rapporti di buon vicinato e di reciproca solidarietà. 2) che non amministri troppi immobili in proporzione alle dimensioni dello studio. La gestione condominiale va organizzata! Non si può correre dietro alle scadenze. 3) che precisi come è composto lo staff di studio e che gestisca direttamente la contabilità, non affidandola a terzi. Molti amministratori, infatti, gestiscono la contabilità in *outsourcing*. Comunque il lavoro di amministratore

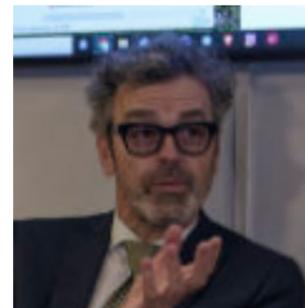
è diviso tra la gestione amministrativa e finanziaria e la gestione tecnica e organizzativa. Fondamentalmente si tratta di due lavori diversi. 5) che presenti un rendiconto economico-finanziario preciso e facilmente comprensibile, rispondendo alle domande di chiarimento da parte dei condomini sia durante l'assemblea che durante l'anno.. 6) che sia disponibile e collaborativo a far controllare la propria gestione a consiglieri e condomini. Infatti, il condominio non è un soggetto giuridico Non ha una personalità giuridica distinta dai singoli condomini che lo costituiscono. Ha una capacità giuridica limitata alla gestione delle parti comuni dell'edificio stesso. 7) che osservi il regolamento condominiale, il codice civile e le varie normative in materia. Mi sembra una richiesta legittima. La gestione del condominio deve essere conforme alla legge. 8) che risponda alle richieste dei condomini in tempi brevi. 9) che sia organizzato in modo che sia reperibile e intervenga rapidamente in caso di sinistri (rottture, allagamenti, ecc.) o di problemi



di manutenzione, anche piccoli, dello stabile (maniglia o serratura rotta, ecc.). Della serie... ci si prova e spesso ci si riesce.Spesso non si finisce mai di lavorare! 10) che sia disponibile a selezionare i fornitori, le imprese e gli artigiani migliori insieme ai consiglieri e ai condomini, valutandoli per validità, economicità e rapidità, e a sostituirli nel caso non vengano più ritenuti soddisfacenti da parte dei consiglieri o dell'assemblea. Un discorso che riguarda l'organizzazione del condominio, che merita di essere approfondito. Anche per ciò che riguarda i punti seguenti. L'organizzazione del condominio, infatti, si deve costruire in

collaborazione con i condomini. Insieme vanno elaborati i punti 11), 12), 13), e 14). 11) che sia in

grado di valutare la congruità dei costi e la validità degli interventi e delle attività delle imprese operanti nel condominio e sia disponibile eventualmente a contestarli quando necessario, anche su segnalazione dei consiglieri e/o dei condomini. 12) che esegua diligentemente le delibere assembleari e che informi subito consiglieri e/o condomini nel caso riscontrasse difficoltà nell'esecuzione. 13) che tenga costantemente aggiornati consiglieri e condomini sulla gestione condominiale (difficoltà a pagare i fornitori, morosità preoccupanti, sinistri, necessità di interventi straordinari, opportunità di cambiare fornitori, ecc.). 14) che sia in grado di elaborare una programmazione pluriennale e a lungo termine degli interventi di manutenzione necessari al condominio (facciate, tetto, cantine, impianto idrico, ecc.) tenendo conto delle priorità e delle risorse finanziarie necessarie.



Immobilie abbandonate con eredi ignoti? Spese condominiali insolite?

Dott. Angelo De Giorgi

Heredis S.r.l. è una società varesina nata nel 2011.

L'attività svolta da Heredis è quella di effettuare ricerche storiche che gli permettono di ricostruire alberi genealogici sino al 6 grado di parentela.

Nello specifico Heredis, prima individua dei patrimoni relitti che appartengono ad un titolare defunto; poi, previa valutazione dell'entità del patrimonio, svolge la ricerca dei successibili; crea, quindi, l'albero genealogico partendo dal cuius fino ad arrivare al chiamato all'eredità più prossimo, sviluppando ogni linea e grado prevista dalla legislazione nazionale applicabile alla pratica in esame.

L'Ambito degli Amministratori Condominiali

Spesso accade che gli amministratori di Condominio si trovino costretti ad affrontare lunghe procedure giudiziarie per veder pagati i crediti vantati nei confronti del condomino deceduto senza, apparentemente, eredi.

Heredis, con la propria struttura ed attività, raggiunge il medesimo risultato ma in tempi brevi e senza dover far sostenere, o anticipare, al Condominio alcun costo.

Heredis S.r.l. regolamenterà, infatti, le proprie spettanze direttamente nei confronti degli eredi del condomino deceduto.

Nel caso Voi foste interessati siamo disponibili per un incontro.

Click
sull'immagine
per info



Rivista «Casa Comune»		
	1 numero	3 numeri
Mezza pagina interna	€ 350	€ 720
Pagina intera interna	€ 500	€ 1200
Seconda o terza di copertina	€ 600	€ 1440
Quarta di copertina	€ 750	€ 1800
Sito ACAP		
	1 mese	3 mesi
Banner fisso cliccabile 1300x250 px in home page	€ 300	€600
Banner fisso cliccabile 500x250 px in home page	150	400
Messaggio e mail (contatti selezionati)	300	750
Eventi		
	1 evento	3 eventi
Logo su locandina	€ 300	750
Logo + banchetto	€ 500	1300
Intervento di 10 minuti	€ 500	1300
Locandina + banchetto + intervento	€ 1000	2400

*Non ci saranno azioni concorrenziali
Libertà di diffondere materiale pubblicitario anche via web*



Agevolazioni edilizie: la “Nuova Sabatini”

Dott.ssa Valentina Tussi

La Legge di Bilancio 2025 ha previsto un significativo rifinanziamento della “Nuova Sabatini”, destinando complessivamente 1,7 miliardi/€ per il periodo 2025-2029. Nello specifico, sono stati stanziati:

- 400 milioni di euro per l'anno 2025;
- 100 milioni di euro per l'anno 2026;
- 400 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2027 al 2029.

La “Nuova Sabatini” è un’agevolazione gestita dal Ministero delle Imprese e del Made in Italy (MIMIT) con l’obiettivo di facilitare l’accesso al credito per le micro, piccole e medie imprese (PMI) e di accrescere la competitività del sistema produttivo nazionale. Essa sostiene gli investimenti per l’acquisto o l’acquisizione in leasing di macchinari, attrezzature, impianti, beni strumentali ad uso produttivo e hardware, nonché software e tecnologie digitali. Possono beneficiare dell’agevolazione le PMI appartenenti a tutti i settori produttivi, inclusi agricoltura e pesca, ad eccezione del settore finanziario e assicurativo. Le agevolazioni consistono nella concessione di finanziamenti da parte di banche e intermediari finanziari aderenti all’iniziativa, con un contributo del MIMIT che copre parte degli interessi sui finanziamenti stessi. Il rifinanziamento della “Nuova Sabatini” assicura continuità alle misure di sostegno agli investimenti produttivi delle PMI, promuovendo l’innovazione e l’ammodernamento del tessuto imprenditoriale italiano. Ecco gli aspetti positivi della “Nuova Sabatini” introdotta con la Legge di Bilancio 2025 rispetto alle versioni precedenti:

1. Rifinanziamento significativo. La nuova dotazione di 1,7 miliardi di euro garantisce una maggiore disponibilità di risorse, assicurando continuità al sostegno per le PMI fino al 2029.

2. Maggiore programmazione pluriennale. I fondi sono distribuiti su un arco temporale di cinque anni, consentendo una pianificazione più stabile e a lungo termine per le imprese che vogliono investire.

3. Accesso facilitato al credito. L’incentivo mira a migliorare ulteriormente l’accesso al credito, elemento cruciale per le PMI che spesso incontrano difficoltà nel finanziamento dei propri progetti di crescita.

4. Focus su innovazione tecnologica. La misura continua a incentivare l’acquisto di macchinari, hardware, software e tecnologie digitali, promuovendo la trasformazione digitale delle imprese, elemento chiave per competere nel mercato globale.

5. Sostegno a settori strategici. La nuova Sabatini conferma il sostegno a tutti i settori produttivi, compresi agricoltura e pesca, aumentando l’inclusività della misura rispetto al passato.

6. Riduzione dei costi finanziari. L’agevolazione sui tassi di interesse rimane un elemento centrale, abbattendo i costi di finanziamento per le imprese.

7. Semplificazione procedurale. Le modifiche introdotte mirano a rendere più rapido ed efficace l’iter di accesso e di erogazione dei contributi rispetto al passato, riducendo i tempi di attesa per le imprese.

8. Promozione della sostenibilità. L’acquisto di beni e tecnologie legate alla sostenibilità e all’efficienza energetica è ulteriormente valorizzato, allineando le imprese italiane agli obiettivi ambientali europei. Questi miglioramenti rendono la nuova Sabatini uno strumento ancora più efficace per stimolare gli investimenti, l’innovazione e la competitività delle PMI italiane.

In collaborazione con:



ItaliaConcilia
LA SOLUZIONE È CONCILIARE

**CORSO ABILITANTE
GESTORE DELLA CRISI
DA SOVRAINDEBITAMENTO**

Valido per il riconoscimento dei requisiti di qualificazione professionale ex art.4, comma 6, d.m. 24 settembre

In collaborazione con:
Ente accreditato Ministero Istruzione dell'università 313/11

- 50 ore per Avvocati - Notai Commercialisti Consulenti del lavoro
- 200 ore per laureati

Direttore Dipartimento:
Prof. Avv. Angelo Turco

Resp. Scientifico:
Prof. Avv. Francesca Pizza

ISCRIVITI ORA

Click sull'immagine per info

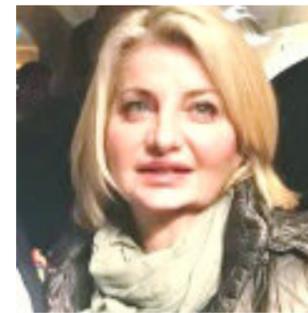


WhatsApp 349 694 6391 italiaconcilia@gmail.com www.italiaconcilia.it

Il corso di alta formazione, della durata di 50 ore per Avvocati, Notai e Commercialisti e di 200 ore per tutti i laureati, erogato dall'Università Popolare degli studi di Milano in convenzione con l'Accademia Auge, consente di acquisire tutti gli strumenti necessari per svolgere la complessa funzione di Gestore della crisi da sovraindebitamento, anche alla luce della normativa vigente aggiornata al D.lgs. n. 14/2019, emanato in attuazione della legge delega n. 155/2017 recante il Codice della crisi di impresa e dell'insolvenza.

L'obiettivo principale del corso è quello di sviluppare una approfondita conoscenza inerente alla formazione prescritta dal regolamento recante i requisiti di iscrizione nel registro degli organismi di composizione della crisi da sovraindebitamento (art. 15 L. n. 3/2012, come modificata dal D.L. n. 179/2012, convertito con modificazioni dalla L. n. 221/2012), attraverso una equilibrata alternanza di teorie e simulazioni in aula previste, in particolare, per le tematiche più complesse e caratterizzanti il cuore della materia del sovraindebitamento.

Pertanto, gli incontri avranno ad oggetto l'analisi dei criteri e presupposti di ammissibilità alla procedura e l'illustrazione approfondita e tecnica delle procedure di gestione del sovraindebitamento. Peculiare attenzione sarà riservata alla figura e all'attività del gestore della crisi, all'interno delle tre procedure, unitamente ai compiti e funzioni degli organismi di composizione della crisi.



La Necessità di Una Tutela Dedicata per gli Abitanti dei Condomini

Dott.ssa Clara De Ciampis

Negli ultimi anni, il fenomeno del vivere in condominio ha assunto un'importanza crescente, coinvolgendo un numero sempre maggiore di persone. Tuttavia, le tutele giuridiche attualmente esistenti sembrano non coprire adeguatamente tutte le figure coinvolte nella vita condominiale, in particolare coloro che, pur non essendo proprietari dell'immobile, vivono in queste realtà. Il nostro gruppo ha preso atto di una grave lacuna nella protezione dei diritti di conduttori, usufruttuari, occupanti e possessori, tutti soggetti che meriterebbero una tutela specifica e dedicata.

La Nuova Figura del Consumatore

Nel contesto moderno, si è delineata sempre di più la figura del consumatore,

mentato con i dati forniti al MIMIT dalle associazioni maggiormente rappresentative e il fascicolo del fabbricato, può garantire una gestione più trasparente e responsabile.

L'implementazione di un garante del condominio permetterebbe una maggiore organizzazione e sicurezza nella gestione degli spazi comuni.

Mediazione tra i Diversi Attori:

È essenziale mediarsi tra proprietari, conduttori e altri soggetti per risolvere conflitti e sovraindebitamento, promuovendo una vita condominiale più armoniosa. Le pratiche di mediazione possono contribuire a trovare soluzioni sostenibili e condivise per tutti.



ACAP
Associazione Condominiale Amministratori e Proprietari
Fondata nel 1999 - Accreditata al Mi.S.E.

WhatsApp 334 389 7941
info@amministratoriacap.it
www.amministratoriacap.it

che rappresenta una porzione importante della popolazione condominiale. I soggetti non proprietari, come i conduttori e gli usufruttuari, devono poter contare su diritti e garanzie, poiché la loro qualità di vita e i rapporti interpersonali sono strettamente intrecciati all'ambiente condominiale.

Necessità di Interventi

Riteniamo fondamentale sottolineare la necessità di una serie di interventi istituzionali che possano migliorare la qualità della vita all'interno dei condomini. Tra i compiti principali, possiamo evidenziare:

Sostenere Iniziative Istituzionali:

L'introduzione di misure come il Registro dell'amministratore obbligatorio imple-

Collaborazione con Altri Enti:

Curare i rapporti con altre organizzazioni, enti locali o nazionali è cruciale per promuovere iniziative e interventi utili a proteggere i diritti dei condomini e migliorare la qualità dei servizi offerti.

La tutela degli abitanti dei condomini deve diventare una priorità. Le strategie messe in atto dovrebbero puntare a garantire diritti equi e un ambiente sociale positivo. Solo investendo nella formazione di una rete di supporto e garantendo trasparenza e responsabilità, riusciremo a costruire una comunità condominiale più giusta e inclusiva, dove ogni individuo possa sentirsi al sicuro e rispettato.



Il Piano Urbanistico Generale (PUG) di Ravenna: Verso una Città Sostenibile e Inclusiva

Dott.ssa Concetta Palmiero

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) rappresenta un momento cruciale per la programmazione dello sviluppo territoriale, articolandosi come un percorso partecipativo per raccogliere informazioni, idee e necessità della comunità. Questo processo non solo incide sulla pianificazione urbana, ma ha anche un forte impatto sulla resilienza del territorio, al fine di affrontare le sfide globali e locali del nostro tempo.

Le Sfide Emergenti del PUG

Il PUG è concepito come un'opportunità per connettere le diverse anime della città: lavoro, produzione, energia, ambiente, cultura e turismo. Le tre sfide emergenti su cui si fonda il piano sono:

1. Neutralità Climatica: Promuovere pratiche e soluzioni che riducano l'impatto ambientale e favoriscano l'adattamento ai cambiamenti climatici.
2. Inclusione e Ospitalità: Creare spazi e opportunità che accolgano e valorizzino la diversità sociale e culturale, rendendo la città un luogo accessibile per tutti.
3. Attrattività Economica. Favorire uno sviluppo economico in transizione, capace di attrarre investimenti e talenti a livello internazionale.

Questi temi si declinano in microsfele, obiettivi e azioni che confluiscono nel progetto di una città responsabile e sostenibile.

Una Visione per il Futuro

Come responsabile della sede ACAP di Ravenna, intendo definire le linee essenziali del PUG, partendo da una visione che abbraccia il futuro sviluppo del territorio in cui vivo. Le idee si possono riassumere in alcuni slogan chiave:

- Adattamento ai cambiamenti climatici

- Più alberi e meno cemento
- Desigillazione del territorio
- Consumo di suolo zero
- Rigenerazione del suolo già usato

Questi principi mirano a trasformare la pianificazione territoriale non solo in termini di costruzione materiale, ma anche come crescita della comunità e miglioramento della qualità della vita, rispettando l'equilibrio tra uomo e natura e tra economia e ambiente. L'orizzonte temporale del PUG si estende fino al 2050, un punto di riferimento che, sebbene sembri lontano, richiede preparazione e azioni concrete fin da oggi.

Differenze tra PRG e PUG

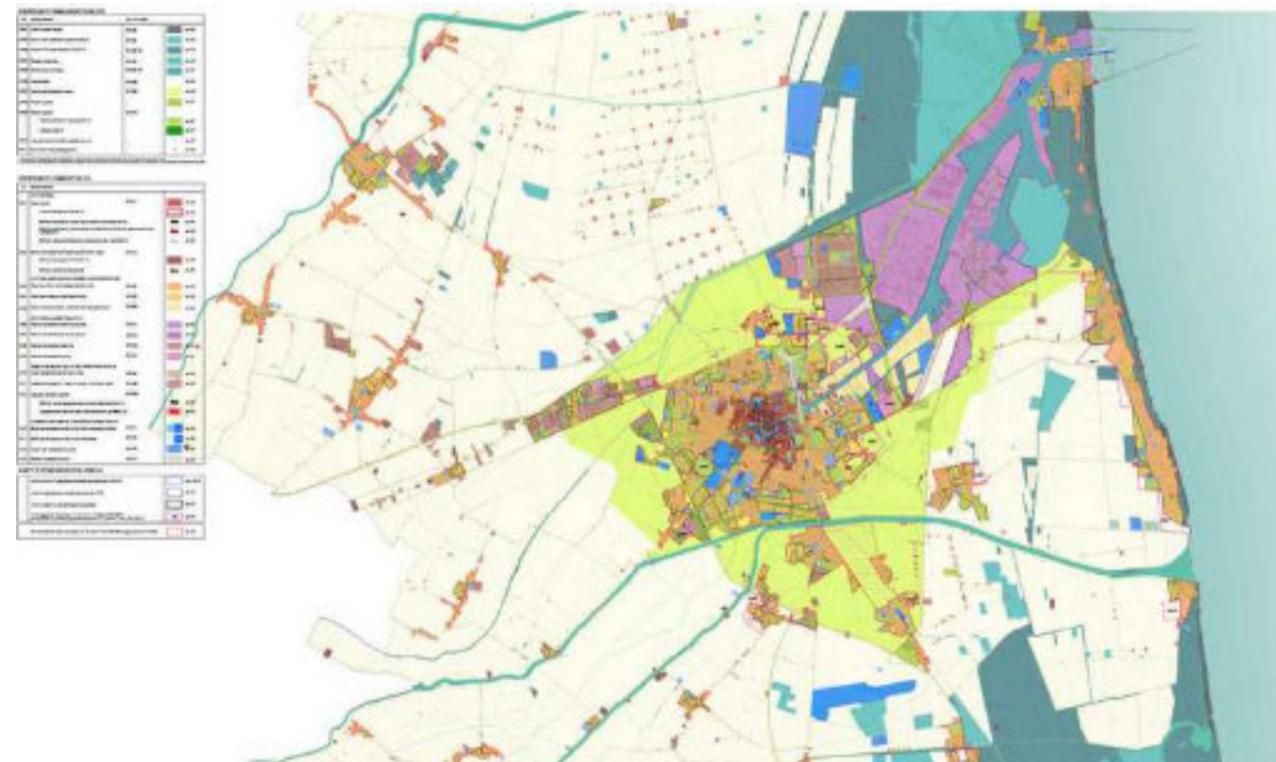
Rispetto al Piano Regolatore Generale (PRG), il PUG segna un'evoluzione significativa. L'ultimo PRG di Ravenna, adottato nel 2013, prevedeva uno sviluppo che mirava a una popolazione di circa 200.000 abitanti, basato su aspettative di crescita che, ad oggi, si sono rivelate inadeguate. Mentre il consumo di suolo è aumentato, le proiezioni demografiche non si sono avverate.

Il PUG, in contrapposizione, pone un'enfasi particolare sulla rigenerazione urbana. In un contesto in cui esistono numerose aree abbandonate o non utilizzate, la riqualificazione di questi spazi diventa una priorità. A differenza della pianificazione del 2003, il PUG è promulgato secondo la legge regionale 24 del 2017, che promuove un approccio orientato al consumo di suolo zero.

Il PUG offre un'importante opportunità per ridisegnare le nostre città, affrontando le sfide contemporanee con una visione sostenibile e inclusiva. La partecipazione attiva dei cittadini e la collaborazione tra le diverse anime urba-

ne saranno fondamentali per costruire un futuro che rispecchi le esigenze e i valori della comunità, contribuendo a definire un modello di città responsabile, capace di affrontare le sfide del presente e del futuro. In questa dialettica politica il ruolo degli amministratori di

condominio è fondamentale, in quanto costituiscono il trait d'union con l'interlocutore istituzionale, raccogliendo quelle che sono le esigenze dei cittadini che, in larga parte sono proprietari che vivono in un contesto condominiale.



Incontro a Ravenna, 27 giugno 2025 – Crediti formativi per amministratori di condominio

0,00€

ACAP ti aspetta per un incontro conviviale e di formazione gratuito

4 ore di formazione DM 140/2014

Per informazioni 334 389 7941



Il rinnovo dell'incarico di amministratore di condominio, tra automatismo e dubbi interpretativi

Avv. Andrea Lanza

Con il presente contributo si vuole fornire una risposta quanto più esaustiva possibile circa la questione del rinnovo dell'incarico dell'amministratore di condominio, se esso possa definirsi *sine die* ovvero se abbia un termine.

Preliminarmente ci si soffermerà sull'analisi della disciplina civilistica, sia ante-riforma sia attuale, passando poi all'esame della giurisprudenza, tanto di legittimità quanto di merito, e ai relativi dubbi che solleva, concludendo con alcuni spunti di natura pratica.

1. La disciplina civilistica

La versione originale dell'art. 1129 c.c. prevedeva, relativamente alla durata dell'incarico dell'amministratore, che questi "dura in carica un anno e può essere revocato in ogni tempo dall'assemblea".

Il problema della proroga e/o della riconferma tacita dell'incarico non era estraneo alla giurisprudenza neanche prima della riforma portata dalla L. n. 220/2012. Rilevante, sul punto è la sentenza n. 9501/1987, con la quale la Corte di Cassazione ha stabilito il seguente principio di diritto: "L'amministratore di condominio, anche se cessato dalla carica per scadenza del termine di cui all'art. 1129 c. civile o perché dimissionario, continua a esercitare i suoi poteri, compresa la rappresentanza del condominio in giudizio, fino a che non sia validamente sostituito con la nomina di un altro amministratore da parte dell'assemblea dei condomini".

Tali principi sono stati ripresi anche dalla giurisprudenza successiva: "la disposizione secondo la quale l'amministratore dura in carica un anno, non sancisce una decadenza ope legis e non esclude, pertanto, né la tacita riconferma di anno in anno, per effetto della mancata nomina di altro amministratore, né la proroga

dei poteri di rappresentanza dell'amministratore fino alla sua sostituzione con altro amministratore da parte dell'assemblea dei condomini o del giudice" (Cass. Civ., sent. n. 705/1994).

Si può concludere, in altre parole, che il fondamento della proroga *de facto* della carica di amministratore sino alla sua sostituzione è costituito dall'interesse del condominio alla continuità dell'incarico dell'amministratore, al precipuo scopo di garantire, attraverso l'istituto della prorogatio imperii, che il bene comune possa essere amministrato senza soluzione di continuità fino al passaggio di consegne all'eventuale incaricando amministratore (in termini, Cass. Civ., sent. n. 1405/2007).

L'art. 1129 c. 10 c.c. così come modificato dalla L. n. 220/2012 prevede che "L'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata. L'assemblea convocata per la revoca o le dimissioni delibera in ordine alla nomina del nuovo amministratore".

Ci si deve chiedere se la portata innovativa della riforma, con particolare riferimento alla locuzione "e si intende rinnovato per eguale durata", sia di effetto tale per cui debba intendersi che l'amministratore cessa dall'incarico automaticamente in ragione della scadenza del termine stabilito dalla disposizione ovvero se continuino ad applicarsi (e se sì, in quale modo) i principi sopra richiamati.

2. Gli orientamenti moderni e lo stato dell'arte

L'intervento della riforma ha, ad avviso di chi scrive, solo apparentemente complicato lo scenario interpretativo della disposizione *de quo*. Un primo orientamento delle corti territoriali riteneva che l'incarico dell'amministratore fosse an-

In collaborazione con:

ItaliaConcilia
LA SOLUZIONE È CONCILIARE

CORSO

ACCERTAMENTI: RISVOLTI PENALI E TRIBUTARI

Per una visione d'insieme della materia completo ed integrato

Modalità: Online Durata: 10 ore Prezzo: €300

Direttore Dipartimento:
Prof. Avv. Luca Barbuto
Resp. Scientifico:
Prof. Dott. Massimo Greco

Click sull'immagine per info

WhatsApp 349 694 6391

italiaconcilia@gmail.com

www.italiaconcilia.it

Il corso è volto ad approfondire tematiche fondamentali e attuali nella vita professionale dei partecipanti, consentendo loro di:

- Acquisire gli strumenti e le competenze necessarie per poter assistere a 360° i contribuenti durante le verifiche fiscali, anche, e soprattutto qualora presentino risvolti di natura penal-tributaria..
- Conseguire gli strumenti per affrontare al meglio la fase di contraddittorio endoprocedimentale con l'Amministrazione finanziaria.
- Approfondire le varie tipologie accertative ed affinare le tecniche di redazione dei ricorsi avversi avverso gli avvisi di accertamento.

Caratteristica del corso "coniugare aspetti teorici e pratici": durante gli incontri, alla teoria sarà sempre abbinata l'analisi e la discussione collettiva di diversi casi reali, per individuare insieme le più accurate strategie e tecniche di difesa. E' inoltre prevista l'esposizione dei provvedimenti amministrativi destinati al contribuente (processo verbale di constatazione, comunicazione della notizia di reato, invito a comparire ex art. 5 ter, avvisi di accertamento), corredati delle dichiarazioni in corso di verifica delle osservazioni a pvc, delle memorie difensive per il contraddittorio, del ricorso, dell'atto di controdeduzioni del resistente, delle memorie di replica ed infine, se disponibile, della sentenza del Giudice adito.

nuale, con rinnovo automatico alla sua scadenza per un altro anno. Ne deriverebbe che l'amministratore, per poter continuare ad esercitare il mandato conferitogli dopo il secondo anno, dovrebbe convocare l'assemblea e porre la questione nel relativo ordine del giorno (così Tribunale Milano, ordinanza 7/10/2015; Tribunale Cassino, decr. n. 1186/2016).

Tale orientamento parrebbe superato: la Corte di Cassazione, intervenuta sulla questione con la nota sentenza n. 2242/2016, ha inteso dare continuità ai principi che aveva stabilito prima della riforma della L. n. 220/2012, ribadendo che *"alla nomina dell'amministratore del condominio di un edificio è applicabile la disposizione dell'art. 1392 cod. civ., secondo cui [...] la procura che conferisce il potere di rappresentanza può essere verbale o anche tacita, di talché essa può risultare [...] dal comportamento concludente dei condomini che abbiano considerato l'amministratore tale a tutti gli effetti, pur in assenza di una regolare nomina assembleare, rivolgendosi abitualmente a lui in detta veste, senza metterne in discussione i poteri di gestione e di rappresentanza del condominio"*.

Ne dovrebbe derivare (e tale interpretazione è, ad avviso di chi scrive, quella più favorevole nonché aderente al dettato letterale della disposizione, non avendo il legislatore espressamente previsto un termine di decadenza dalla carica di amministratore) che l'incarico ha una durata annuale e il rinnovo è tacito e di anno in anno, *sine die*, fino alla cessazione (o revoca) dello stesso.

Nonostante la (teorica) funzione nomofilattica del Supremo Collegio, il dibattito sulla possibilità dell'amministratore di continuare ad esercitare i propri poteri di gestione e rappresentanza del condominio non si è placato.

Alcune corti territoriali, a distanza di diversi anni, hanno continuato ad interpretare l'art. 1129 comma 10 c.c. nel senso che questo stabilisce che la durata dell'incarico come annuale, ma con rinnovo automatico solo per un anno, con perdita "automatica" dei poteri rappresentativi e di gestione, fatto salvo il potere di continuare a compiere gli atti urgenti e necessari ad evitare pregiudizi al bene comune (in termini, Tribunale Napoli, ord. 19/04/2023), mentre altre han-

no dato seguito all'interpretazione fornita dalla Corte di Cassazione, sottolineando che anche decorso il termine stabilito dalla normativa: *"Il legislatore non ha anche posto un limite temporale a detto sistema di rinnovo tacito annuale e men che meno voluto che questo operasse per una sola altra annualità [...] pertanto, il solo limite alla continuazione dell'attività dell'amministratore in carica è dato dalle sue dimissioni o dalla sua revoca"* (Tribunale Sassari, sent. n. 1114/2022).

Quest'ultima lettura, che, lo si ribadisce, appare preferibile, ha l'indubbio pregio di permettere la continuità dell'esercizio della gestione del condominio, la cui assemblea conserva – come è ovvio che sia – il potere di verificare in occasione di ogni convocazione le modalità con le quali l'amministratore sta gestendo il bene comune ed eventualmente revocare il relativo incarico.

A voler ragionare nel senso indicato nell'ordinanza del Tribunale di Napoli da ultimo citato, l'eventuale inerzia del condominio nell'individuazione e nomina di un nuovo amministratore – così come il comportamento ostruttivo della maggioranza di cui all'art. 1136 comma 2 c.c. nella nomina dell'amministratore – rischierebbe di pregiudicare la gestione ordinaria del bene condominiale (non si dimentichi che l'amministratore facente funzioni conserverebbe il potere di porre in essere gli atti di straordinaria amministrazione fino al subingresso del nuovo amministratore), a grave discapito dei condomini stessi.

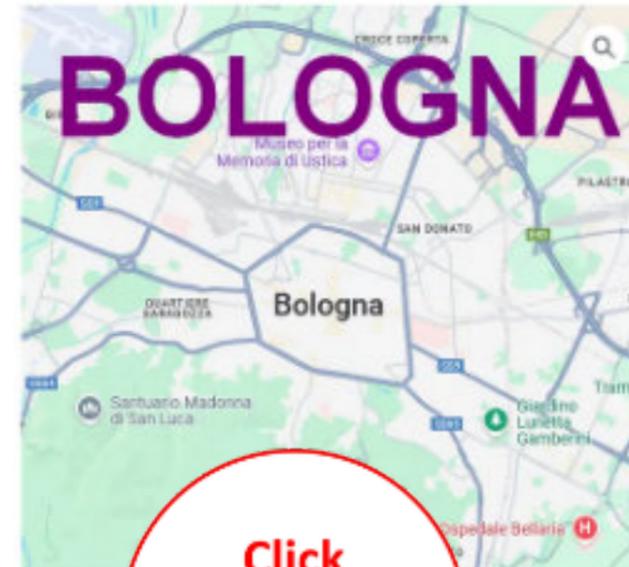
Né si potrebbe argomentare a favore di tale interpretazione facendo ricorso a quanto stabilito dall'art. 1129 comma 1 c.c., sia in ragione della condizione necessaria per l'intervento dell'autorità giudiziaria (ovverosia, il *"ricorso di uno o più condomini o dell'amministratore dimissionario"*, i quali potrebbero, ad esempio, non volersi accollare in prima battuta i costi necessari per adire il Giudice, o ancora rimanere inerti nella speranza - o convinzione - che qualcun altro si accollerà tale onere) sia in ragione dell'alea che tale nomina intrinsecamente comporta.

3. Conclusioni: Tribunale che vai, orientamento che trovi.

Come si è visto, il dibattito circa il rinnovo



Incontri gratuiti Italiaconcilia



Click
sull'immagine
per info

Convegno

aggiornamento gratuito sulla mediazione familiare, bologna, 15 aprile 2025, in presenza. registrazione gratuita

0,00€

evento in corso di accreditamento al coa bologna per il rilascio di n. 2 crediti formativi per avvocati.

Per informazioni

WhatsApp
349 694 6391



Click
sull'immagine
per info

Corso in DIRETTA

discussioni sulla mediazione familiare, corso gratuito online, 2, 9, 16 aprile; 7-14-21-28 maggio; 4 giugno

corso in diretta online

Corso in DIRETTA Tag: Associazione

dell'incarico dell'amministratore è tutt'altro che placato e la stessa giurisprudenza di merito continua a mostrare orientamenti oscillanti, i quali devono essere presi adeguatamente in considerazione nella pratica quotidiana.

Non potendosi prevedere ex ante quale potrebbe essere l'orientamento del Tribunale territorialmente competente, anche a fronte degli indubbi vantaggi (ed autorevolezza, in ragione della sentenza della Cassazione sopra menzionata) che l'interpretazione qui sostenuta ed avvalorata si pregia di vantare, un atteggiamento prudentiale imporrebbe all'amministratore di condominio, al termine dei due anni di mandato originario, di convocare l'assemblea ordinaria e porre all'ordine del giorno la conferma del proprio incarico, unitamente al compenso – che medio tempore potrebbe anche mutare – e la ratifica dell'operato fino a quel momento svolto.

Fino ad un ulteriore intervento legislativo che sia in grado di colmare quella che (a mio avviso, solo apparentemente) sembra essere una lacuna, ovvero fino all'intervento delle Sezioni Unite sul punto, la bussola che dovrebbe guidare l'operato dell'amministratore dovrebbe essere, per l'appunto, la prudenza.

Anche in assenza di uno specifico onere o obbligo, al fine di vedersi rinnovata la fiducia fondante il rapporto tra l'amministratore e il condominio, il primo dovrebbe pertanto farsi parte diligente e presentare all'assemblea la questione, rimettendo alla medesima la scelta se rinnovare o meno l'incarico originariamente affidato alla luce delle modalità gestorie e dell'eventuale apprezzamento delle stesse da parte di quest'ultima.

Solo così si è in grado di arginare il rischio che eventuali condomini dissenzienti sull'operato in corso di gestione dell'amministratore possano, in concomitanza con eventuali impugnative di delibere assembleari, sollevare la questione e rimettere al Giudice la decisione sul punto, rischiando di scoprire – letteralmente – all'ultimo minuto quale sia l'orientamento che uno o più Giudici seguono sul punto.

Come si è evidenziato, tale rischio è suscettibile di convertirsi, in caso di adesione del Giudice adito all'orientamento del Tribunale di Napoli, nella perdita del compenso erogato oltre il termine del periodo di mandato, proprio in ragione della "scadenza" automatica del mandato.

RENT2CASH

Come funziona Ren2Cash:

1. si anticipano da un minimo di 6 ad un massimo di 36 mesi con possibilità di rinnovo;
2. Il proprietario stipula un contratto di cessione del credito derivante dai canoni di locazione. La gestione del contratto, la riscossione ed il rischio morosità è a carico nostro-
3. La cessione non ha impatto sul contratto di locazione si trasferisce solo il rischio morosità.
4. E' possibile affittare l'immobile tramite il nostro servizio.

Per informazioni chiama il 3317162610

SOSTIENI L'OSPEDALE PEDIATRICO PIÙ GRANDE DEL MEZZOGIORNO

**DONA IL TUO 5X1000
AL SANTOBONO PAUSILIPON**

famiglia qualità salute cura benessere

C.F. 06570281219

Santobono Pausilipon
fondazione

Casa Comune quadrimestrale di ACAP Associazione Condominiale Amministratori e Proprietari - In collaborazione con Italia Concilia & Lexia.

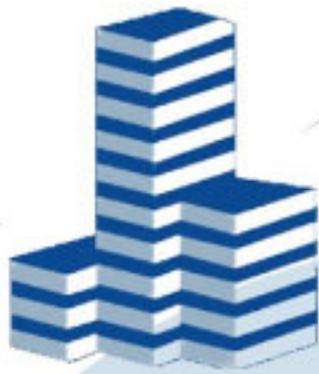
Iscritto nel registro dei giornali periodici del Tribunale di Torino (R.g. 24999)

ISSN 3034-8277. Sede legale: Via A. De Gasperi 12, 10043 Orbassano TO.

E-mail: rivista@amministratoriacap.it. Direttore responsabile: Giuseppe Iacomino.

Organizzazione e coordinamento: Pierpaolo Lusci. Comitato scientifico: Raffaele Caratozzolo, Nunzio Costa
Impaginazione e grafica: Massimo Giordani

Click
sull'immagine
per info



ACCAH
Servizi

20
25

CONVENZIONI, SCONTI E PROMOZIONI PER GLI ASSOCIATI

- ▶ ASSICURAZIONI
- ▶ ENERGIA
- ▶ FORMAZIONE
- ▶ NOLEGGIO AUTO
- ▶ FINANZA AGEVOLATA
- ▶ FINANZIAMENTI
- ▶ CONTABILITA'
- ▶ PRIVACY
- ▶ CAF E PATRONATO
- ▶ GESTIONALI
- ▶ ACQUA: RISCHIO LEGIONELLA E POTABILITÀ
- ▶ SICUREZZA
- ▶ CERTIFICAZIONI
- ▶ PAGAMENTI DIGITALI
- ▶ POSTALIZZAZIONE
- ▶ FIRMA DIGITALE, SPID E PEC
- ▶ BACHECA SMART
- ▶ VERIFICHE IMPIANTI
- ▶ ASCENSORI ED ELEVATORI
- ▶ SISTEMI ANTINCENDIO
- ▶ SORVEGLIANZA E PORTIERATO