

Casa Comune

Periodico ACAP n 2 / 2025

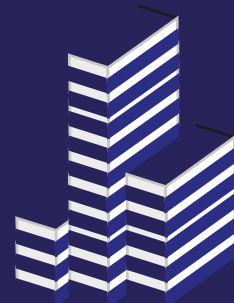
ISSN 3034-8277

In collaborazione con

ItaliaConcilia
LA SOLUZIONE È CONCILIARE

&

LEXIA



L'obbligo della polizza catastrofale; Il CCNL degli amministratori immobiliari; L'amministratore consulente energetico; Noleggio operativo e macchine utensili; La mediazione penale e altri percorsi di giustizia riparativa nel procedimento penale minorile, La "colf condominiale" per gli anziani non autosufficienti in condominio

In questo numero

- G. Iacomino, Perché la disparità di genere, p.3
- A. Rizzo, La riforma Cartabia, p. 4
- S. Costa, Vademecum del condominio, p. 7
- S. Bontacchio, L'obbligo della polizza catastrofale, p. 14
- M. Azzali, Il CCNL dei dipendenti degli studi degli amministratori immobiliari, p.16
- L. Meschi, L'amministratore consulente energetico con approccio etico, p. 18
- A. Mondini, Perché l'amministratore di condominio deve iscriversi a una associazione di categoria, 20
- B. Malice, Risarcimento dei servizi digitali offerti in casa e in condominio, p. 22
- N. Costa, Applicabilità della scissione degli effetti tra notificante e destinatario nell'ipotesi di notifica dell'atto interruttivo della prescrizione (e della decadenza), p. 25
- F. Marescalco Le cause di diritto bancario per contratti di finanziamento e mutuo nell'acquisto casa, p. 29
- M. Antinucci, Uso delle applicazioni social e dell'intelligenza artificiale (L.Ex.I.A.) per trovare nuovi clienti e nuovi collaboratori competenti e selezionati , 31
- P. Lusci, Manager aziendale: l'opportunità per i condomini di investire nel fotovoltaico, p. 32
- G. Trinchillo, Il nuovo servizio di AD Manager per la pubblicità geolocalizzata di Mediaset: ACAP approfittane! p. 34
- M. Gatto, La Manutenzione Condominiale a Catania: Prevedibilità e Efficienza al Servizio dell'Amministratore, p. 36
- D. Suppa, Nuova sede ACAP a Garbagnate Milanese. p. 37
- A cura della Redazione, Noleggio operativo e macchine utensili. La leva strategia per l'industria italiana 2025, p. 38
- P. Zenzolo, La mediazione penale e altri percorsi di giustizia riparativa nel procedimento penale minorile, p. 40
- R. Pasciuti. Quando la mediazione fallisce. Un'adozione difficile in una coppia già in crisi, p. 42
- V. Tussi, Mediazione civile e commerciale: la sentenza del tribunale di Verona che esclude l'obbligatorietà in quanto eccessivamente onerosa per il condominio, p. 45
- C. De Ciampis, La "colf condominiale" per gli anziani non autosufficienti in condominio, p.47
- C. Palmiero, Pet Therapy l'aiuto in casa per gli anziani, p. 48



Perché la disparità di genere?

Prof. Giuseppe Iacomino

Ancora oggi siamo alle prese con un argomento che dovrebbe essere quasi anacronistico e, comunque, dovrebbe essere affrontato e debitamente superato una volta e per tutte: le pari opportunità ossia l'eliminazione, in toto, di qualsivoglia ostacolo discriminatorio alla partecipazione di qualsiasi individuo alla vita economica, sociale a prescindere da razza, religione, orientamento sessuale nonché della sua appartenenza al genere maschile o femminile.

Esiste, purtroppo, ancora allo stato attuale, una disparità di genere, tra uomo e donna che è tradotta in una diversità di trattamento salariale e non solo, per esempio.

I diritti, sanciti dalla Costituzione, dovrebbero essere tradotti in regole scontate per le donne il cui ruolo, in ambito socio-familiare, è sempre stato, plurimo e non facile.

Così purtroppo ancora non è, se accadimenti come l'infibulazione delle bambine, presso alcuni popoli trova ancora attuazione. Sono vere e proprie mutilazioni genitali (MGF) che comportano la rimozione parziale o totale dei genitali esterni femminili. E' tanto aberrante quanto veritiero. Essa è praticata in oltre 30 paesi dell'Africa e del Medio Oriente. E' una vera e propria mutilazione che si accompagna allo sfruttamento del mercato del sesso di cui si serve il civilissimo, immorale e ricco mondo occidentale. Viaggi organizzati e ca-

paci di abbattere principi civili, morali e di qualsiasi altro genere: bambini che si stanno appena affacciando alla vita e che si ritrovano ad essere venduti, oggetti, della perversione di chi pensa di potersi permettere tutto col denaro e con viaggi oltralpe. Impunità morale e penale, sarebbe il caso di dire.

Direi pertanto che non si possa parlare di pari opportunità almeno sino a quando non interverranno in modo naturale e spontaneo il Rispetto della umana dignità.

Ogni giorno le cronache giornalistiche ci salutano con la notizia di femminicidi:

solo un essere che ha problemi con se stesso, che non è mai riuscito a crescere sente il bisogno di eliminare la propria donna come affermazione della sua superiorità. Non merita di essere definito neppure essere appartenente al mondo animale perché gli animali difendono in modo naturale le madri dei loro cuccioli.

In ultima analisi, direi che, per poter parlare di pari opportunità dovremmo elaborare e suggerire un percorso di educazione alla tutela della vita. Questo percorso, lungi dall'essere unicamente maschile, dovrebbe mirare alla salvaguardia del diritto umano alla salvaguardia della dignità umana.





La riforma Cartabia

Avv. Alfredo Rizzo

La riforma Cartabia, introdotta per riformare il processo civile italiano, si è proposta di affrontare diverse criticità del sistema giudiziario, tra cui la durata dei processi e l'efficienza della giustizia. Tuttavia, nonostante le buone intenzioni, si riscontrano ancora carenze significative nell'attenzione dei magistrati nel risolvere i nodi processuali, il che può ulteriormente dilatare i tempi di giustizia e ritardare l'emissione di sentenze.

Obiettivi della riforma Cartabia

La riforma, che prende il nome dalla ministra della Giustizia Marta Cartabia, ha come obiettivo principale quello di snellire le procedure, rendere i processi più rapidi e garantire una maggiore certezza del diritto. Tra le novità introdotte, vi sono l'uso di strumenti di mediazione e conciliazione, l'accelerazione delle udienze e la digitalizzazione dei procedimenti.

Fragilità del sistema

Tuttavia, la riforma si scontra con una realtà complessa. Molti magistrati, a causa di un carico di lavoro eccessivo e di risorse

limitate, possono trovarsi nella situazione di non dedicare l'adeguata attenzione ai casi che hanno di fronte. Questa mancanza di attenzione si traduce nel rischio di accumulare nodi processuali non risolti, i quali, a lungo andare, possono contribuire all'allungamento dei tempi di giustizia.

Cause della dilatazione dei tempi

Uno dei fattori che alimenta questa situazione è la predisposizione a procrastinare la risoluzione di questioni processuali complesse. Spesso i magistrati si trovano a fronteggiare situazioni intricate, dove la volontà di non sbagliare può portare a decisioni dilatorie. In alcune circostanze, si assiste a udienze rinviate e atti processuali che accumulano ritardi, aggiungendo ulteriori fasi al processo.

Impatti sui cittadini e sulla giustizia

Questa realtà ha conseguenze dirette sui cittadini, che si trovano ad affrontare un sistema giuridico lento e complesso. Un ritardo nella giustizia può significare perdita di tempo, risorse e, in alcuni casi, danni irreparabili. La fiducia nel sistema giudi-



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



Dott.ssa Valentina Tussi
Avv. Nunzio Costa



Fondata nel 1989
ACAP
ASSOCIAZIONE CONDOMINIALE
AMMINISTRATORI E PROPRIETARI
Accreditata al M.I.S.E.

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

ziario rischia di erodersi ulteriormente, con ripercussioni sul rispetto delle normative e sul senso di equità nella società.

Prospettive future

Per migliorare la situazione, è fondamentale un impegno congiunto da parte delle istituzioni. Le misure della riforma Cartabia dovranno essere accompagnate da investimenti in formazione continua per i magistrati e in risorse umane e tecnologiche per garantire che i processi vengano trattati con la cura e l'attenzione necessarie.

In conclusione, mentre la riforma Cartabia rappresenta un passo importante verso una giustizia più efficiente, è necessario affrontare seriamente le carenze di attenzione dei magistrati nella risoluzione dei nodi processuali. Solo con un approccio integrato e una maggiore responsabilizzazione dei professionisti del diritto si potrà sperare in un miglioramento duraturo del sistema giudiziario italiano.

La Riforma Cartabia: Mediazione Civile e Commerciale tra Opportunità e Criticità

La riforma Cartabia del processo civile ha introdotto significativi cambiamenti nel sistema di risoluzione delle controversie in Italia, con un focus particolare sulla mediazione civile e commerciale. Questo istituto rappresenta un'alternativa al contenzioso tradizionale, mirato a raggiungere soluzioni consensuali e rapide. Tuttavia, emergono criticità legate alla carenza di attenzione da parte dei mediatori nell'inserire proposte di accordo e soluzioni nei verbali di mediazione, oltre a questioni relative al formalismo che può caratterizzare l'operato degli interpreti.

Carenze nell'Attività di Mediazione

Un aspetto problematico riscontrato nel processo di mediazione è la scarsa inclinazione dei mediatori a formulare proposte concrete per l'accordo. Spesso, i verbali di mediazione si limitano a registrare i punti di vista delle parti, senza che venga offerta una guida su possibili soluzioni, il che può portare a un irrigidimento delle posizioni e a un fallimento della mediazione stessa.

Questa mancanza di proattività limita il potenziale dell'istituto della mediazione, che dovrebbe fungere da strumento di facilitazione. I mediatori, infatti, hanno la

responsabilità non solo di ascoltare le parti, ma anche di stimolare un dialogo costruttivo e di proporre soluzioni praticabili.

Il Ruolo della Forma e del Formalismo

Un ulteriore problema è rappresentato dal formalismo che può caratterizzare l'approccio degli interpreti e dei mediatori. Se da un lato la forma è necessaria per garantire chiarezza e ordine nel processo di mediazione, dall'altro un eccessivo rigore può trasformarsi in un ostacolo alla creatività e alla flessibilità necessarie per risolvere conflitti complessi.

È fondamentale trovare un equilibrio tra il rispetto delle procedure e la capacità di adattarsi alle specificità di ogni caso. La mediazione deve preservare la propria natura informale e collaborativa, evitando che diventi un mero esercizio burocratico.

Possibili Corretti per Valorizzare la Mediazione

Affinché l'istituto della mediazione civile non venga mortificato, è essenziale attuare dei correttivi. Tra le proposte vi sono:

1. **Formazione dei Mediatori:** Investire nella formazione continua dei mediatori per affinare le loro competenze non solo nel facilitare la comunicazione, ma anche nel proporre soluzioni concrete.
2. **Linee Guida Chiare:** Fornire linee guida operative chiare che incentivino i mediatori a includere raccomandazioni di accordo nei verbali, in modo da orientare le parti verso una risoluzione effettiva.
3. **Sistema di Monitoraggio:** Implementare un sistema di monitoraggio delle pratiche di mediazione, che possa valutare l'efficacia e il risultato delle procedure e rilevare eventuali inefficienze.
4. **Riconoscimento del Tempo:** Sottolineare l'importanza del valore del tempo all'interno del processo di mediazione. Il tempo, in effetti, deve essere "monetizzato", in quanto ritardi irragionevoli possono generare costi economici e psicologici per le parti coinvolte.

Ruolo della Proposta nel Processo Giudiziario

La valorizzazione della proposta di mediazione è un grande ausilio per il magistrato,

che può utilizzare queste informazioni per valutare il comportamento delle parti sia prima che durante il giudizio. Un'efficace proposta di mediazione non solo facilita la risoluzione dei conflitti, ma offre anche al giudice un quadro più ampio per comprendere la buona fede e la volontà di cooperazione delle parti.

La riforma Cartabia e l'istituto della mediazione civile e commerciale hanno il potenziale per trasformare il panorama giuridico italiano, rendendo il processo di

risoluzione delle controversie più efficiente e umano. Tuttavia, è essenziale affrontare le criticità legate alla proattività dei mediatori e al formalismo degli interpreti, affinché la mediazione non venga solo vista come un passaggio burocratico, ma come un'opportunità reale per risolvere i conflitti in modo costruttivo e rispettoso. Solo attraverso questi miglioramenti si potrà sfruttare appieno il valore del tempo e delle relazioni interpersonali, promuovendo una cultura della collaborazione e dell'armonia sociale.

The advertisement features a woman with glasses holding a tablet. At the top left is the ItaliaConcilia logo with the tagline 'LA SOLUZIONE È CONCILIARE'. To its right, a banner reads 'In collaborazione con:' followed by logos of the University of Bucharest, C.A.R.I., and the Italian Council of Judges (C.C.P.). Below these are various national flags and the C.A.R.I. logo. A red circle on the left contains the text 'Click sull'immagine per info'. The main text asks 'HAI BISOGNO DI COMPLETARE LA FORMAZIONE PROFESSIONALE ?' and 'PER LA PROFESSIONE DI AVVOCATO'. A large button says 'ISCRIVITI ORA'. At the bottom, contact information is provided: a WhatsApp icon with the number 349 694 6391, the email italiaconcilia@gmail.com, and the website www.italiaconcilia.it.

ItaliaConcilia
LA SOLUZIONE È CONCILIARE

Click
sull'immagine
per info

In collaborazione con:

UNIVERSITY OF BUCHAREST C.A.R.I. CCNE

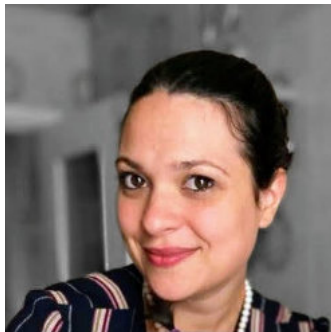
HAI BISOGNO DI COMPLETARE LA FORMAZIONE PROFESSIONALE ?

PER LA PROFESSIONE DI AVVOCATO

ISCRIVITI ORA

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

Completa la formazione con i corsi che erogano da 3 a 35 crediti. I corsi e – learning sono accreditati dal Consiglio Nazionale Forense. L'accreditamento è valido su tutto il territorio nazionale.



Vademecum del condominio. Parte terza

Avv. Selene Costa

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

9. Cosa sapere quando si acquista casa in condominio

10. I doveri e gli obblighi dell'amministratore

11. Ristrutturare l'immobile: cosa può fare e non fare il proprietario, dal fotovoltaico all'impianto di videosorveglianza

12. I lavori urgenti che l'amministratore deve eseguire senza delibera e quelli non urgenti e i diritti dei condomini

9. Cosa sapere quando si acquista casa in condominio

Acquistare una casa in condominio rappresenta un passo importante che richiede attenzione a diversi aspetti legali, normativi e pratici. Conoscere le principali norme di riferimento può aiutare il futuro proprietario a fare una scelta consapevole e a gestire correttamente i propri diritti e doveri.

1. La normativa di riferimento

La principale fonte normativa che disciplina i rapporti condominiali in Italia è il Codice Civile, in particolare gli articoli dal 1123 al 1139. Questi stabiliscono le regole sulla comproprietà delle parti comuni, le assemblee condominiali, le spese e le deliberazioni.

Principali riferimenti normativi

Art. 1117 e seguenti del Codice Civile: definiscono le parti comuni e le rispettive quote di proprietà tra i condomini.

Art. 1136 e 1137 del Codice Civile: regola-

no le deliberazioni assembleari e i criteri di validità delle decisioni.

D.Lgs. 18 giugno 2009, n. 70 (Decreto di recepimento della Direttiva 2009/136/CE): disciplina le modalità di comunicazione e l'uso delle tecnologie nelle assemblee condominiali.

Regolamento di condominio: può integrare le disposizioni del Codice Civile, stabilendo regole interne specifiche.

2. La documentazione da richiedere prima dell'acquisto

Prima di stipulare un contratto di compravendita, è fondamentale ottenere e verificare alcuni documenti:

Visura ipotecaria e catastale: per assicurarsi della proprietà e dell'assenza di vincoli o ipoteche.

Certificato di destinazione urbanistica: per verificare l'uso a cui può essere destinato l'immobile.

Attestato di prestazione energetica (APE): obbligatorio per valutare l'efficienza energetica dell'immobile.

Regolamento condominiale e verbali delle ultime assemblee: per conoscere le regole interne e eventuali controversie o lavori in corso.

Tabella millesimale: per conoscere le quote di proprietà relative alle parti comuni e condominiali.

3. Le implicazioni dell'acquisto in condominio

Acquistare in un contesto condominiale significa assumersi anche obblighi e responsabilità condivise, tra cui:

Le spese condominiali: quelle ordinarie (manutenzione delle parti comuni, assicu-



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.

razioni, servizi generali) e straordinarie (lavori di maggiore entità). La ripartizione è stabilita in base alle quote millesimali.

Rispetto delle delibere assembleari: decisioni su lavori, regolamenti interni, uso delle parti comuni.

Rispetto delle regole stabilite dal regolamento condominiale: ad esempio, norme relative a animali domestici, rumori, modifiche interne.

4. La nuova normativa sulla trasparenza e sulla gestione condominiale

Recentemente sono state introdotte normative rivolte a migliorare trasparenza e gestione condominiale, come il Decreto 140/2014, che disciplina la nomina dell'amministratore e le modalità di gestione.

Inoltre, con il Decreto Legge 76/2020 (convertito in legge 120/2020), si promuove la digitalizzazione delle assemblee e delle comunicazioni condominiali.

5. Consigli pratici

Verificare lo stato di salute dell'edificio: eventuali lavori di ristrutturazione o problemi strutturali.

Analizzare le spese condominiali: per valutare l'effettivo peso economico.

Verificare eventuali controversie: con altri condomini o con l'amministratore.

Consultare un professionista: come un avvocato o un notaio, per approfondimenti sulla normativa e sulla validità del contratto.

Acquistare una casa in condominio richiede attenzione a molteplici aspetti normativi e pratici. Conoscere le norme di riferimento, documentarsi sulla situazione condominiale e affidarsi a professionisti qualificati può fare la differenza tra un investimento sicuro e un'operazione rischiosa. Rimanere informati e preparati consente di vivere serenamente nel proprio nuovo immobile, condividendo convivenza civile e rispettando le regole comuni.

10. I doveri e gli obblighi dell'amministratore

I doveri e gli obblighi dell'amministratore di condominio: un aspetto fondamentale per vivere in condominio

L'amministratore di condominio riveste un ruolo chiave nel buon funzionamento e nella gestione delle parti comuni di un edificio residenziale. La sua attività è regolamentata da precise norme che mirano a garantire trasparenza, efficienza e rispetto delle regole di convivenza tra condomini. Conoscere i doveri e gli obblighi dell'amministratore è essenziale per vivere sereni e in armonia in condominio.

1. La normativa di riferimento

Gli obblighi e i doveri dell'amministratore sono principalmente disciplinati dal Codice Civile, in particolare dagli articoli 1130 e seguenti, e dal Regolamento di condominio, che integra le norme giuridiche con norme interne specifiche dell'edificio. Inoltre, sono intervenute norme recenti per migliorare la gestione condominiale e la trasparenza.

Principali riferimenti normativi

Art. 1130 ed art. 1131 del Codice Civile: prevedono le funzioni dell'amministratore, incarichi e poteri.

D.Lgs. 14 marzo 2013, n. 33 (Trasparenza): mira a garantire maggiore trasparenza nella gestione condominiale.

Decreto Legge 76/2020 (legge n. 120/2020): introduce norme sulla digitalizzazione delle assemblee e sulla comunicazione tra amministratore e condomini.

2. I doveri principali dell'amministratore

L'amministratore ha il compito di garantire la gestione ordinaria e straordinaria del condominio nel rispetto delle normative e delle deliberazioni assembleari. Tra le sue principali responsabilità:

Gestione amministrativa

Convocazione delle assemblee: l'amministratore deve convocare le assemblee condominiali secondo le modalità e i tempi previsti dal regolamento o dalla legge (art. 1135 c.c.).

Redazione e conservazione del verbale delle assemblee: redige la documentazione ufficiale delle decisioni assembleari.

Tenuta dei registri: deve mantenere aggiornati i registri contabili e idonei alla corretta gestione delle spese condominiali.

Contratti e fornitori: stipula e gestisce i contratti per servizi di manutenzione, pulizia, sicurezza, ecc.

Obblighi di legge e trasparenza

Pagamenti e rendicontazione: garantisce la corretta riscossione dei contributi e la rendicontazione delle spese condominiali (art. 1130 c.c.).

Informativa e comunicazione: fornisce ai condomini tutte le informazioni relative alla gestione, anche attraverso canali digitali, in ottemperanza al Decreto 76/2020.

Rispetto delle norme sulla sicurezza: si adopera per mantenere l'edificio sicuro e conforme alle normative.

Gestione delle parti comuni

Manutenzione ordinaria e straordinaria: cura la manutenzione di ascensori, facciate, impianti e parti comuni (art. 1130 c.c.).

Controllo delle spese e delle autorizzazioni: verifica che tutte le spese siano necessarie e approvate dall'assemblea, raccogliendo più offerte e scegliendo la più conveniente.

Obblighi di diligenza

L'amministratore deve agire con diligenza, prudenza ed imparzialità, come richiesto dall'art. 1710 c.c. e dalle norme deontologiche stabilite dall'ordine professionale di appartenenza.

3. Specifici obblighi di legge e normative recenti

Le recenti normative mirano a rafforzare il ruolo dell'amministratore e a migliorare la gestione:

D.Lgs. 76/2020: impone che le assemblee



Click
sull'immagine
per info



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.**

possano svolgersi anche in modalità digitale, previo accordo e con strumenti che garantiscano trasparenza e partecipazione.

Norme sulla trasparenza: l'amministratore deve fornire ai condomini chiarimenti e rendiconti dettagliati, anche mediante pubblicazione digitale, per favorire tracciabilità e controllo.

11. Ristrutturare l'immobile: cosa può fare e non fare il proprietario, dal fotovoltaico all'impianto di videosorveglianza

La ristrutturazione di un immobile rappresenta un momento importante per migliorare il comfort, l'efficienza energetica e la sicurezza dell'edificio. Tuttavia, ogni intervento deve rispettare specifiche norme e regolamenti, specialmente se riguarda parti comuni o comporta modifiche strutturali. Qui di seguito vengono illustrati i principali limiti e possibilità del proprietario, con riferimenti normativi su temi come l'installazione di impianti fotovoltaici e sistemi di videosorveglianza.

1. Modifiche interne e utilizzo dell'immobile

Cosa può fare il proprietario

Interventi di manutenzione e modifica interna: il proprietario può effettuare lavori di ristrutturazione, come cambio di pavimenti, tinteggiature, rifacimenti di bagni e cucine, senza particolari autorizzazioni, purché non riguardino le parti comuni o le strutture portanti (art. 1102 c.c.).

Utilizzo dell'immobile: può decidere liberamente l'uso dell'immobile, purché non in contrasto con le norme urbanistiche, le destinazioni d'uso approvate o i regolamenti condominiali.

Limitazioni

Modifiche alle parti comuni: qualsiasi intervento che comporti variazioni delle parti comuni, come l'installazione di sistemi energetici o di videosorveglianza, richiede l'approvazione dell'assemblea condominiale (art. 1135 c.c.).

2. Installazione di impianti fotovoltaici e sistemi di energia rinnovabile

Cosa può fare il proprietario

Installazione su parti di proprietà esclusiva:

secondo l'art. 118, comma 4, del Decreto Legislativo 16 marzo 2011, n. 28, il proprietario può installare impianti fotovoltaici sui tetti delle parti di proprietà privata, rispettando le norme edilizie e di sicurezza.

Autorizzazioni urbanistiche: l'intervento può spesso essere effettuato con modalità di SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività), senza necessità di permesso in edilizia, purché non comporti modifiche strutturali rilevanti (per esempio, installazioni su coperture piane o tetti accessibili).

Limitazioni e regole da rispettare

Parti comuni e installazioni: se l'impianto coinvolge parti comuni o comporta modifiche alle strutture condominiali, è necessario ottenere l'autorizzazione dell'assemblea condominiale, che può approvare o negare con delibera (art. 1135 c.c.).

Vincoli paesaggistici e ambientali: in zone soggette a vincolo paesaggistico o ambientale, occorre ottenere autorizzazioni specifiche dall'autorità competente (art. 146 del D.Lgs. 42/2004).

3. Sistemi di videosorveglianza e impianti di sicurezza

Cosa può fare il proprietario

Installazione su proprietà esclusiva: può installare telecamere all'interno dell'immobile e sulla propria porzione di suolo, rispettando le norme sulla privacy e il diritto alla riservatezza (Regolamento UE 2016/679 – GDPR, e la legge italiana sulla protezione dei dati personali, D.Lgs. 196/2003, aggiornato dal D.Lgs. 101/2018).

Parti comuni e spazi condominiali: l'installazione di telecamere rivolte a parti comuni o verso proprietà altrui richiede l'approvazione preventiva dell'assemblea, per evitare violazioni del diritto alla privacy dei condomini o di terzi (art. 1135 c.c.).

Limitazioni

Rispetto della privacy: le immagini devono essere usate esclusivamente per finalità di sicurezza e non devono invadere la riservatezza di altri condomini o passanti. È necessario rispettare la normativa sulla videosorveglianza e comunicare l'attività ai soggetti interessati, ove richiesto.

Corsi su: sicurezza sul lavoro, antincendio, escavatori, haccp, lavoro in quota, aspp, rspp, rls, ecc.



Corso in AULA

01) corso di formazione per responsabili e addetti dei servizi di prevenzione e protezione modulo b comune a tutti i settori produttivi (rspp e aspp)

From 156,00€

SCEGLI



Corso in AULA

02) corso di formazione generale e specifica dei lavoratori art. 37

**Click
sull'immagine
per info**



Corso in DIRETTA VIDEO

03) corso di formazione per rappresentante dei lavoratori per la sicurezza r.l.s. (32 ore) anche on-line

From 52,00€

SCEGLI



Corso in AULA

04) corso di formazione antincendio per addetti antincendio

From 104,00€

SCEGLI



Corso in AULA

05) corso di formazione per addetto al primo soccorso

From 130,00€

SCEGLI



Corso in DIRETTA VIDEO

06) corso di formazione teorico/pratico per addetti alla conduzione di escavatori, pale caricatori frontali (16 ore in aula)

210,00€

AGGIUNGI AL CARRELLO



Corso in AULA

07) corso di formazione teorico/pratico per addetti alla conduzione di carrelli elevatori (da 12 a 16 ore) a seconda del tipo

200,00€

AGGIUNGI AL CARRELLO



Corso in DIRETTA VIDEO

08) haccp – personale non qualificato livello 1 (8 ore) personale qualificato livello 2 (14 ore) per responsabile industria alimentare (20 ore) solo on line

From 65,00€

SCEGLI



Corso in AULA

09) corso di formazione per preposti, addetti alle attività di pianificazione, controllo e apposizione della segnaletica stradale destinata alle attività lavorative che si svolgono in presenza di traffico veicolare (12 ore)

200,00€

AGGIUNGI AL CARRELLO

Installazione su parti comuni: per l'installazione in spazi condivisi, occorre delibera dell'assemblea condominiale, con maggioranza qualificata, e rispettare eventuali normative locali e regolamenti condominiali.

4. Regolamenti e autorizzazioni necessarie

Urbanistica e edilizia

Gli interventi di ristrutturazione devono rispettare le norme urbanistiche locali.

12. I lavori urgenti che l'amministratore deve eseguire senza delibera e quelli non urgenti e i diritti dei condomini

I lavori urgenti che l'amministratore deve eseguire senza delibera e quelli non urgenti: diritti dei condomini

Il ruolo dell'amministratore di condominio è regolato dalla Legge 11 dicembre 2012, n. 220, e dal Codice Civile, in particolare dagli artt. 1117 e seguenti. Uno dei temi fondamentali riguarda la distinzione tra lavori urgenti e non urgenti e i poteri dell'amministratore in relazione a questi interventi, nonché i diritti dei condomini.

Lavori urgenti: definizione e obblighi dell'amministratore

Secondo l'art. 1135 del Codice Civile, l'amministratore può compiere d'urgenza i lavori necessari a tutela dell'integrità, sicurezza e funzionamento dell'edificio condominiale; si tratta di interventi che, se non eseguiti tempestivamente, potrebbero comportare danni maggiori o rischi per le persone e le cose. La legge 220/2012, all'art. 1134 e successivi, rafforza questo principio, specificando che l'amministratore può agire senza preventiva autorizzazione dell'assemblea qualora l'intervento sia indifferibile.

Normativa di riferimento:

Codice Civile: artt. 1135, 1136, 1137

Legge 220/2012: artt. 1134, 1135, 1136

Procedura in caso di lavori urgenti

L'amministratore, dopo aver eseguito i lavori urgenti, deve comunque informare l'assemblea nella prima riunione utile e, se possibile, acquisire una deliberazione che

ratifichi l'intervento. In alternativa, può adottare provvedimenti provvisori e successivamente ratificati dall'assemblea, al fine di evitare eventuali contestazioni di illegittimità.

Lavori non urgenti: procedimento e diritti dei condomini

Per lavori non urgenti, invece, è richiesta una delibera assembleare adottata con le maggioranze previste dall'art. 1136 del Codice Civile, a seconda dell'entità della spesa o della tipologia di intervento. Solitamente, si tratta di lavori di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria o miglioramenti che non comportano rischi imminenti.

I condomini hanno il diritto di essere informati e di partecipare alle decisioni, come previsto dall'art. 1136 e dall'art. 1137 del Codice Civile, che stabiliscono le maggioranze richieste per l'approvazione delle varie delibere. In particolare, per le spese di entità significativa, serve una maggioranza qualificata, mentre per lavori di manutenzione ordinaria basta la maggioranza semplice.

Diritti dei condomini

I condomini hanno il diritto di:

Essere informati sulle spese condominiali e sui lavori eseguiti

Partecipare alle assemblee e votare sulle delibere

Richiedere, previo provvedimento dell'assemblea, dettagli sulle spese e i lavori

Impugnare le delibere contrarie alla legge o allo statuto condominiale, come previsto dagli artt. 1137 e 1138 del Codice Civile

L'amministratore di condominio ha il dovere di agire con diligenza, rispettando le normative e tutelando gli interessi dei condomini. Nei casi di urgenza, può intervenire senza preventiva delibera, purché informi poi l'assemblea e ne richieda la ratifica. Per i lavori non urgenti, invece, è necessaria la delibera assembleare, garantendo così i diritti di partecipazione e di controllo dei condomini.



L'obbligo della polizza catastrofale: normativa e conseguenze della mancata stipula

Stefano Bontacchio

La tutela dell'edificio e dei condomini contro i rischi naturali sta acquistando sempre maggiore rilevanza nel settore della gestione condominiale. In questo contesto, la polizza assicurativa contro i rischi di calamità naturali, comunemente detta "polizza catastrofale", rappresenta uno strumento fondamentale per garantire la copertura delle eventuali conseguenze di eventi calamitosi.

Riferimenti normativi sull'obbligo della polizza catastrofale

L'obbligo di stipulare una polizza assicurativa contro i rischi di calamità naturali è previsto innanzitutto dal Codice delle assi-

quisiti di sicurezza e di tutela patrimoniale per gli edifici.

Seppur non esista un obbligo diretto e specifico di stipulare una polizza catastrofale per tutti i condomini, l'art. 1130 del Codice Civile e le norme sul condominio prevedono che l'assemblea possa deliberare e imporre, tra le spese ordinarie, anche questa tipologia di copertura assicurativa, qualora considerata opportuna e utile per salvaguardare l'edificio.

Le conseguenze della mancata stipula della polizza

1. Esporsi a rischi finanziari e patrimoniali



curazioni private (d.lgs. 209/2005) e, più specificamente, dall'art. 8 della legge 296/2006 (Finanziaria 2007), che ha introdotto alcune disposizioni sulla tutela del patrimonio edilizio.

In ambito condominiale, il principale riferimento normativo è il Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/2001) e in particolare le disposizioni contenute nel Decreto Legge 22 giugno 2012, n. 83, convertito in legge 7 agosto 2012, n. 134, che ha stabilito re-

In caso di evento calamitoso (come terremoti, alluvioni, frane), l'assenza di una copertura assicurativa può comportare gravissime conseguenze economiche per il condominio e per i singoli condomini. Le spese di ricostruzione, riparazione o di tutela legale saranno interamente a carico dei condomini, con il rischio di aumenti significativi delle spese condominiali.

2. Potenziali responsabilità dell'amministratore

L'amministratore condominiale ha il dovere di agire con la dovuta diligenza e, in presenza di rischi noti o prevedibili, di tutelare i beni comuni. La mancata stipula di una polizza catastrofale potrebbe esporlo a responsabilità qualora non avesse adottato tutte le misure preventive e assicurative necessarie (art. 1130 cod. civ.), specialmente se ciò comporta danni gravi.

3. Conseguenze legali e di impatto sulla copertura assicurativa

In alcuni casi, la polizza condominiale obbligatoria potrebbe escludere espressamente i danni derivanti da calamità naturali se non è stata stipulata appositamente. Ciò può portare a controversie legali in caso di danni, con la possibilità che i condomini siano chiamati a pagare di tasca propria le riparazioni e le ricostruzioni.

4. Implicazioni sulla sicurezza e sulla tutela dei condomini

Oltre ai rischi economici, la mancata sti-

pula di una polizza contro i rischi da calamità naturale può compromettere la sicurezza dell'edificio e dei condomini, in quanto si può essere meno tutelati in caso di eventi di emergenza.

Anche se la normativa non impone di stipulare una polizza catastrofale, l'orientamento delle norme e delle giurisprudenze costituisce un chiaro richiamo alla necessità di adottare strumenti di tutela patrimoniale adeguati. In particolare, molte assemblee condominiali decidono di inserire tra le spese ordinarie una copertura assicurativa contro i rischi di calamità naturali, considerandola un investimento di prevenzione.

In definitiva, la mancata stipula di una polizza contro i rischi di calamità può portare a conseguenze economiche gravi, responsabilità legali per l'amministratore e rischi per la sicurezza del patrimonio condominiale. Pertanto, è consigliabile che ogni condominio consideri seriamente questa forma di protezione, anche in funzione delle specifiche caratteristiche dell'edificio e del contesto territoriale.



Evolve

Certification Service

Sede Legale: Pandino CR 26025 - Via Leonardo da Vinci 32/t

Sede Operativa: Castelvetro Piacentino PC 29010 — q.re Longo, 25

WhatsApp 3496946391 | evolve.certification@gmail.com | Pec: ecs@tutelapec.it



Il CCNL dei dipendenti degli studi professionali degli amministratori immobiliari: perché aderire al contratto di categoria stipulato dalla propria associazione

Avv. Marco Azzali

I contratti di categoria vengono stipulati tra le organizzazioni rappresentative dei lavoratori (i sindacati) e le associazioni dei datori di lavoro (o anche un singolo datore) in un certo settore e servono a disciplinare sia i rapporti individuali di lavoro sia i numerosi altri aspetti dei loro rapporti reciproci.

Aderire al CCNL degli Studi Professionali per i dipendenti degli amministratori immobiliari è importante perché stabilisce i diritti e i doveri dei lavoratori, definendo le retribuzioni minime, gli orari, le ferie e le altre condizioni lavorative, garantendo così un rapporto più equo e tutelato tra datore di lavoro e dipendente e fornendo chiarezza su tutto il personale.

Il contratto collettivo ha la forza di legge tra le parti e produce i suoi effetti nei confronti delle parti collettive direttamente stipulanti. Lo stesso ha "forza" anche tra soggetti individuali che appartengono alle associazioni sindacali dei lavoratori e dei datori di lavoro che lo hanno siglato. Il datore di lavoro, liberamente iscritto ad un'associazione di categoria, ha l'obbligo di applicare il contratto nazionale di lavoro della associazione a cui ha aderito. Il CCNL si applica a tutti i lavoratori senza distinzione di mansioni e/o categoria.

Perché aderire al CCNL degli Studi Professionali

Tutela dei diritti dei lavoratori:

il CCNL definisce i diritti e i doveri dei lavoratori (come retribuzione minima, ferie, orari di lavoro) e fornisce un quadro normativo di riferimento per le relazioni con il datore di lavoro.

Regolamentazione delle mansioni:

il contratto stabilisce i livelli di inquadramento, le retribuzioni e le qualifiche, assicurando che ogni lavoratore sia inquadrato correttamente in base alle

proprie responsabilità.

Chiarezza e uniformità:

il CCNL garantisce che tutte le aziende del settore applichino le stesse regole, evitando disparità e promuovendo un clima di lavoro equo.

Supporto per le associazioni datoriali:

i CCNL sono stipulati dalle associazioni di categoria dei datori di lavoro, che aderendo al contratto lo rendono obbligatorio per i propri membri, fornendo così una guida chiara anche per gli amministratori immobiliari.

Benefici aggiuntivi:

il CCNL prevede spesso benefici aggiuntivi, come premi di produttività o specifiche tutele in caso di infortuni, che aumentano il valore complessivo del trattamento economico e normativo dei dipendenti.

uso delle applicazioni social e dell'intelligenza artificiale (L.Ex.I.A.) per trovare nuovi clienti e nuovi collaboratori competenti e selezionati di Massimo Antinucci

Le nuove tecnologie costituiscono un elemento cruciale per attirare nuovi clienti e migliorare la fedeltà degli esistenti.

Oggi è necessario attrarre l'interesse del potenziale cliente per spingerlo a consultare il servizio specifico o cambiare il professionista attuale.

Tuttavia la maggior parte degli amministratori si affidano ancora al passaparola rinunciando alla potenza dell'Intelligenza Artificiale (IA) che può aiutare i professionisti ad identificare e implementare funnel di marketing efficaci.

Si può banalizzare con degli esempi in cui

un nuovo studio desidera costruire una clientela solida nella propria area di competenza.

Vediamo in che modo sarebbe possibile l'utilizzo dell'IA in questi casi:

personalizzati e promuoverli attraverso campagne mirate su piattaforme digitali o social media.

3. Ricerca di collaborazioni: l'IA, attraverso la classificazione dei dati potrebbe mettere in contatto cliente e professionista, ovvero aiutare nella ricerca del collega più preparato, o, infine, consentire la ricerca dell'artigiano di zona con le professionalità specifiche adatte al tuo caso.

Benefici per gli studi immobiliari

Aumento della clientela: Gli sforzi di marketing guidati dall'IA possono portare a un aumento della clientela grazie alla capacità di identificare e soddisfare le esigenze specifiche dei potenziali clienti.

Miglioramento della fidelizzazione dei clienti: Offrendo consulenza personalizzata e pertinente, gli studi possono migliorare la fedeltà dei clienti, aumentando il ritorno degli affari.

Ottimizzazione delle risorse: L'automazione fornita dall'IA consente agli studi di concentrarsi su strategie più avanzate, riducendo il tempo e le risorse impiegate nella gestione del marketing.

Quindi, utilizzando analisi avanzate e previsioni basate sui dati, gli studi possono competere efficacemente nel mercato attuale, attrarre nuovi clienti e mantenere la loro base clienti esistente soddisfatta e fedele.

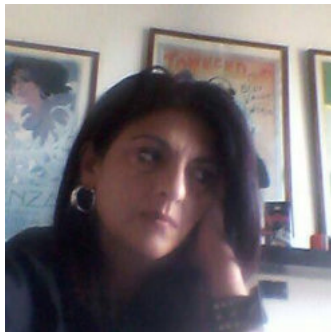
ACAP
Associazione Condominiale
Amministratori
e Proprietari
Fondata nel 1999 - Accreditata al M.I.S.E.

**Click
sull'immagine
per info**

**CCNL studi di
amministrazione
immobiliare**

1. Analisi dei dati demografici e finanziari: L'IA può analizzare i dati finanziari pubblici e demografici locali per identificare settori urbani in crescita, ove stabilire il proprio ufficio ed attirare la nuova clientela, priva di riferimenti in quella zona, oppure effettuare la predizione delle esigenze di consulenza.

2. Personalizzazione delle offerte di servizio: Utilizzando queste informazioni, lo studio può creare pacchetti di servizi



L'amministratore di condominio che fornisce consulenza energetica con approccio etico: opportunità ed aumento della reputazione

Loredana Meschi

Fornire consulenza energetica con un approccio etico porta vantaggi all'amministratore di condominio, come un aumento del guadagno derivante da nuove competenze e servizi aggiuntivi, e un incremento della reputazione professionale, vista come figura di riferimento competente e proattiva. Questo si traduce in una maggiore fiducia da parte dei condòmini, una migliore gestione condominiale e la possibilità di attrarre nuovi clienti, consolidando la propria posizione nel mercato.

Vantaggi Economici

Nuove fonti di reddito:

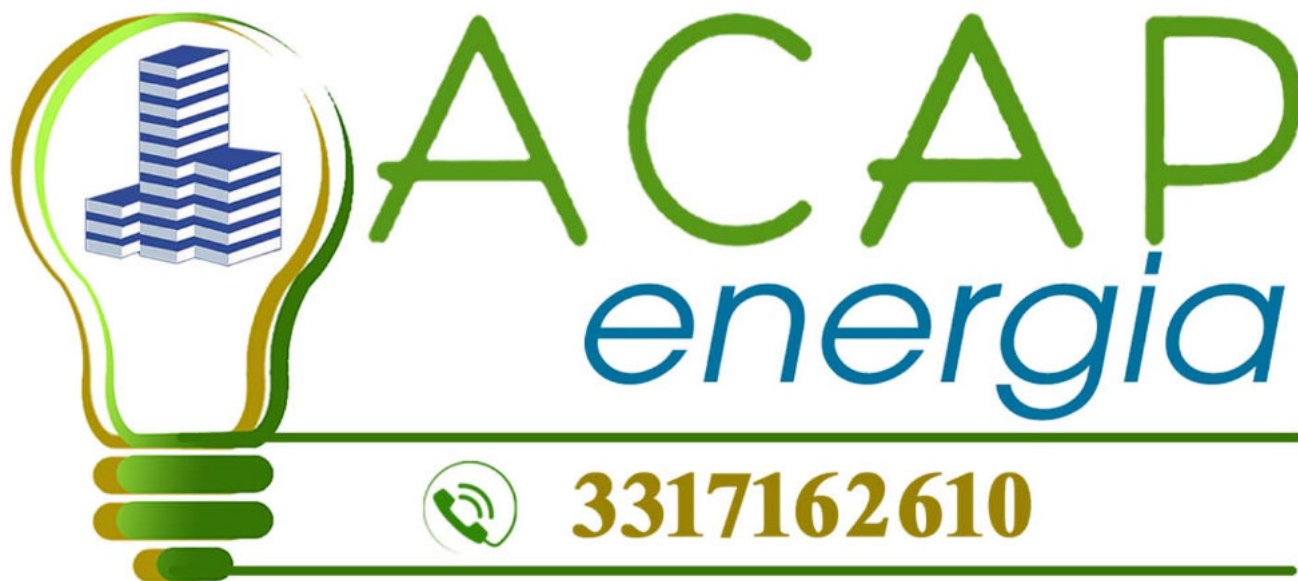
proponendo un servizio più completo e innovativo.

Accesso a incentivi e bandi:

La capacità di guidare i condòmini verso gli incentivi per l'efficientamento energetico (come il Superbonus, se applicabile e in vigore) crea opportunità di guadagno per l'amministratore attraverso mandati specifici per la gestione di tali pratiche.

Vantaggi Reputazionali

Aumento della fiducia dei condòmini:



La consulenza energetica apre nuove opportunità di guadagno al di là delle normali parcelle condominiali, offrendo servizi a valore aggiunto ai condòmini.

Differenziazione sul mercato:

L'amministratore che offre consulenza energetica si distingue dalla concorrenza,

L'amministratore etico diventa un alleato strategico per i condòmini, aumentando la fiducia e la percezione di competenza e integrità.

Miglioramento della comunicazione e trasparenza:

L'approccio etico, incentrato sul benessere e sui risparmi dei condòmini, favorisce una comunicazione più aperta e trasparente, rafforzando il rapporto fiduciario.

Consolidamento della professionalità:

Essere un punto di riferimento per l'efficienza energetica eleva l'immagine dell'amministratore, rendendolo un professionista aggiornato e orientato alle esigenze future.

Passaparola positivo e acquisizione di nuovi clienti:

Condòmini soddisfatti della consulenza e dei risultati ottenuti diventano promotori dell'amministratore, generando un passaparola positivo che attira nuovi condòmini.

Implicazioni Etiche

Interesse collettivo:

Un approccio etico mette in primo piano il risparmio energetico e il beneficio per l'intero condominio, piuttosto che il mero guadagno dell'amministratore.

Responsabilità sociale:

Offrire consulenza energetica etica dimostra la responsabilità sociale dell'amministratore, contribuendo alla sostenibilità ambientale ed economica degli edifici.

Competenza e aggiornamento:

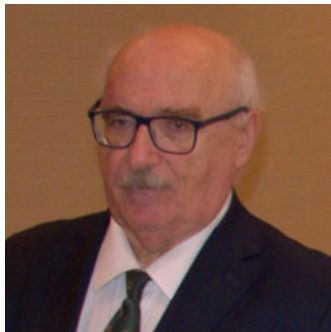
L'etica richiede una costante formazione e aggiornamento su leggi, incentivi e tecnologie per fornire la migliore consulenza possibile, garantendo professionalità.



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



L'amministratore di condominio iscritto alla associazione di categoria: l'occasione di ridurre i costi con l'adesione alle convenzioni stipulate.

Dott. Andrea Mondini

L'iscrizione a un'associazione di categoria conferisce all'amministratore di condominio numerosi vantaggi, tra cui la possibilità di stipulare convenzioni che garantiscono la riduzione dei costi grazie

Molte associazioni mettono a disposizione software gestionali, piattaforme online e altri strumenti utili per ottimizzare la gestione condominiale.

Rappresentanza e confronto:

Essere iscritti a un'associazione significa far parte di un network che offre opportunità di confronto con altri professionisti e la possibilità di influenzare lo sviluppo della professione a livello normativo.



al potere d'acquisto collettivo, accesso a formazione professionale e aggiornamento, consulenza legale e tecnica specializzata, e strumenti di gestione condominiale. Questi benefici si traducono in maggiore professionalità, efficienza operativa e un significativo vantaggio competitivo sul mercato.

Vantaggi diretti per l'amministratore

Riduzione dei costi per i condomini:

Le associazioni negoziano con fornitori servizi (manutenzione, assicurazioni, forniture) a condizioni vantaggiose e a prezzi scontati, che vengono poi estesi agli amministratori iscritti.

Sviluppo professionale e aggiornamento:

L'iscrizione garantisce accesso a corsi, seminari e aggiornamenti sulle normative condominiali, legali e tecniche, migliorando la competenza e la professionalità dell'amministratore.

Assistenza e consulenza:

Le associazioni offrono supporto professionale, sia legale che tecnica, aiutando l'amministratore a gestire controversie e a trovare soluzioni a problemi specifici.

Strumenti di gestione:

Come si concretizzano i vantaggi

Economia di scala:

L'associazione aggrega la domanda di molti amministratori, ottenendo sconti e condizioni migliori da fornitori di servizi come manutentori, fornitori di utenze o compagnie assicurative, riducendo i costi per i condomini amministrati.

Credibilità e professionalità:

L'iscrizione a un'associazione riconosciuta aumenta la credibilità dell'amministratore agli occhi dei condomini e dei fornitori.

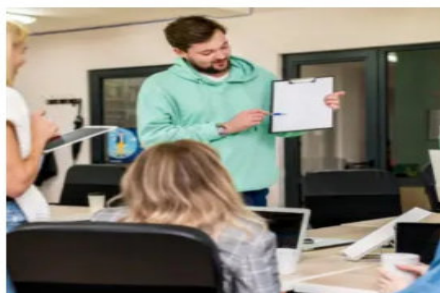
Efficienza operativa:

L'accesso a formazione e strumenti di gestione migliora l'efficienza e la qualità dei servizi offerti dall'amministratore.

L'ACAP ha oltre 26 anni di esperienza ed il suo connubio con Federcondominio sigilla un'intesa capace di generare valore, in quanto significa allearsi con la più grande associazione di tecnici ed imprese operanti nel mondo condominiale, consentendo di avere un filo diretto tra domanda ed offerta con riduzione della filiera e dei costi ed aumento della qualità grazie alla dura selezione effettuata da Federcondominio tra i propri affiliati.



Corsi su: sicurezza sul lavoro, antincendio, escavatori, haccp, lavoro in quota, aspp, rspp, rls, ecc.



Corso in AULA

10) corso di formazione per preposto settore di rischio alto (24 ore) rischio medio (20 ore) rischio basso (12 ore)

From 150,00€

SCEGLI

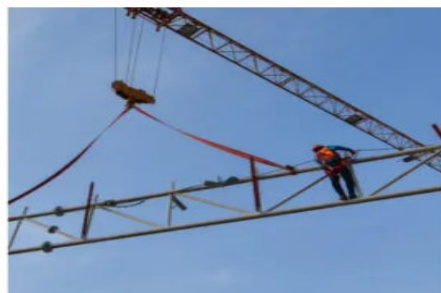


Corso in AULA

11) corso per lavoratori addetti agli spazi ed ambienti confinati – la formazione tra teoria e pratica (12 ore)

250,00€

AGGIUNGI AL CARRELLO



Corso in AULA

12) corso di informazione e formazione dei lavoratori esposti al rischio dei lavori in quota con istruzione ed addestramento sul corretto uso dei dpi anticaduta di terza categoria e linee vita (16 ore)

200,00€

AGGIUNGI AL CARRELLO



Corso in AULA

13) corso di formazione teorico-pratico per lavoratori addetti alla conduzione di piattaforme di lavoro mobili elevabili (ple) (18 ore)

250,00€

AGGIUNGI AL CARRELLO



Corso in AULA

14) corso (pimus) di formazione per addetti e preposti al montaggio / smontaggio e trasformazione ponteggi (32 ore)

200,00€

AGGIUNGI AL CARRELLO



Corso in DIRETTA VIDEO

15) corso di formazione per addetti ai lavori elettrici: cei 11-27 pes [persona esperta] – pav [persona avvertita]

200,00€

AGGIUNGI AL CARRELLO

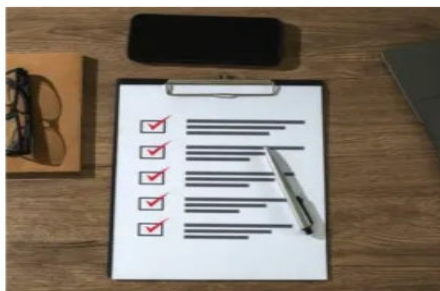


Sicurezza lavoro

16) nomina medico competente e visite mediche lavoratori

100,00€

AGGIUNGI AL CARRELLO



Sicurezza lavoro

17) elaborazione dvr (documento valutazione rischi)

1.000,00€

AGGIUNGI AL CARRELLO



Sicurezza lavoro

18) elaborazione haccp (hazard analysis and critical control points)

500,00€

AGGIUNGI AL CARRELLO

Click
sull'immagine
per info



Analisi delle cause di risarcimento nei servizi digitali offerti in casa e condominio

Avv. Alessandro Malice

Le cause di risarcimento nei servizi digitali per casa e condominio includono il danno patrimoniale (es. perdita economica per malfunzionamento, costi per riparazioni) e non patrimoniale (es. danno esistenziale per violazione della privacy o danno alla reputazione), che vanno provati nel loro carattere ingiusto, diretto e certo, attraverso la dimostrazione di un illecito (doloso o colposo) e dei conseguenti danni. La richiesta si inoltra con raccomandata con ricevuta di ritorno, e per la quantificazione del danno o la gestione della pratica, è consigliabile rivolgersi a un avvocato.

Cause di risarcimento

Le cause di risarcimento possono essere molteplici e riguardano sia la sfera patrimoniale che quella non patrimoniale:

Danno patrimoniale:

Malfunzionamento e interruzione del servizio: Guasti o interruzioni nella fornitura di servizi digitali (come internet o sistemi di domotica) che causano perdite economiche, come mancato guadagno per chi lavora da casa o costi aggiuntivi per soluzioni alternative.

Danni a dispositivi: Danneggiamento o distruzione di apparecchiature elettroniche, hardware o dispositivi collegati ai servizi digitali, anche a causa di errata installazione o manutenzione.

Danno non patrimoniale:

Violazione della privacy: L'uso non autorizzato di dati personali raccolti tramite servizi digitali, che può causare un danno morale o esistenziale al soggetto.

Danno alla reputazione: Se la gestione dei

dati o il malfunzionamento del servizio digitale compromette la reputazione di un utente o di un'intera comunità condominiale.

Danno esistenziale: Danno grave e ingiusto alla persona che compromette diritti costituzionalmente tutelati, causato ad esempio da un disservizio digitale grave e prolungato.

Come dimostrare il danno

Per ottenere un risarcimento, è fondamentale dimostrare che:

Esiste un fatto illecito: La condotta del fornitore di servizi sia dolosa o colposa.

Esiste un danno ingiusto: Il danno sia ingiusto, o sia una perdita di chance seria e apprezzabile, con una ragionevole probabilità di essere economicamente valutabile.

Esiste un nesso di causalità: Il danno sia una diretta conseguenza dell'illecito.

Come agire

1. Contattare il fornitore:

Inviare una raccomandata con ricevuta di ritorno per formalizzare la richiesta e interrompere il termine di prescrizione, che è di cinque anni.

2. Consulenza legale:

Rivolgersi a un avvocato specializzato in risarcimento danni, che potrà valutare la situazione e consigliare le azioni più appropriate, inclusa la quantificazione economica del danno.

**Click
sull'immagine
per info**



**ACAP Corso DM
140/2014
15 crediti formativi**



Corso VIDEOREGISTRATO

15 crediti formativi a norma DM 140/2014 – Corso VIDEO. La tutela dell'eredità in condominio; Fusioni e acquisizioni nello studio professionale

Completa l'aggiornamento annuale obbligatorio. ACAP ha preparato un nuovo corso con 15 ore di formazione ed esame finale che rilascia l'attestato valido ai sensi del DM 140 / 2014. Iscriviti subito e continua ad esercitare la professione come previsto dalla legge.

notificante, al momento della consegna del plico all'ufficiale giudiziario e, per il destinatario, dal momento in cui lo stesso ha la legale conoscenza dell'atto".

La notifica si considera quindi perfezionata, per il notificante, al momento della consegna del piego, quale risulta dalla data indicata sull'avviso di ricevimento e, se la data non risulta o se è comunque incerta, dal timbro apposto sull'avviso medesimo. Solo quest'ultimo documento è pertanto idoneo a fornire la prova dell'eseguita notificazione, della data in cui è avvenuta e della persona cui il piego è stato consegnato.



Per quel che attiene il destinatario, invece, il procedimento notificatorio si perfeziona con la consegna del plico, e l'avviso di ricevimento prescritto dall'art. 149 c.p.c., in combinato disposto con quanto previsto dalla Legge 20 novembre 1982, n. 890, è il solo documento idoneo a dimostrare sia l'intervenuta consegna che la data di essa e l'identità ed idoneità della persona a mani della quale è stata eseguita.

Tali aspetti vanno ricondotti all'art. 2943 c.c. secondo cui: "la prescrizione è interrotta dalla notificazione dell'atto con il quale si inizia un giudizio, sia questo di cognizione ovvero conservativo o esecutivo.

E' pure interrotta dalla domanda proposta nel corso di un giudizio".

In tale contesto, alla Suprema Corte di Cassazione è stato chiesto di chiarire se la scissione degli effetti tra notificante e destinatario si applichi anche nell'ipotesi di notifica dell'atto interruttivo della prescrizione (e decadenza).

Il caso: una società per azioni in amministrazione straordinaria conveniva innanzi al Tribunale un'altra società al fine di sentir dichiarare l'inefficacia dei pagamenti ex art. 67, comma 2, del Regio Decreto 16 marzo 1942, n. 267 (c.d. "Legge Fallimen-

tare"), eseguiti dall'attrice nell'anno antecedente l'apertura della procedura concorsuale.

Si costituiva la società evocata in giudizio, eccependo l'intervenuta prescrizione dell'azione revocatoria per avere l'attrice notificato il relativo atto decorso il termine quinquennale.

Il Tribunale dichiarava l'inefficacia dei pagamenti eseguiti dalla Società per azioni in amministrazione straordinaria nei confronti della convenuta.

Sull'appello proposto dalla soccombente, la Corte d'Appello, in riforma delle senten-



Applicabilità della scissione degli effetti tra notificante e destinatario nell'ipotesi di notifica dell'atto interruttivo della prescrizione (e della decadenza)

Avv. Nunzio Costa

Il perfezionamento degli effetti della notificazione degli atti giudiziari, tanto per il notificante, quanto per il destinatario, il fondamento della scissione fra i due momenti si rinviene nell'articolo 149 c.p.c., per effetto della sentenza della Corte Costituzionale n. 477 del 26 novembre 2002 ("gli effetti della notificazione a mezzo posta devono, dunque, essere ricollegati – per quanto riguarda il notificante – al solo compimento delle formalità a lui direttamente imposte dalla legge, ossia alla consegna dell'atto da notificare all'ufficiale giudiziario, essendo la successiva attività di quest'ultimo e dei suoi ausiliari (quale appunto l'agente postale) sottratta in toto al controllo ed alla sfera di disponibilità del notificante medesimo. Resta naturalmente fermo, per il destinatario, il principio del perfezionamento della notificazione solo alla data di ricezione dell'atto, attestata dall'avviso di ricevimento, con la conseguente decorrenza da quella stessa data di qualsiasi termine imposto al destinatario medesimo"), nonché nella Legge 20 novembre 1982, n. 890.

Alla luce dei principi espressi dalle citate disposizioni normative si è posta la questione – risolta dalla Suprema Corte di Cassazione con la sentenza n. 12551/2019 – se tale scissione degli effetti della notificazione sia applicabile anche alle ipotesi in cui ad essere oggetto di notifica sia un atto interruttivo della prescrizione (e della decadenza).

Le norme che si occupano di disciplinare perfezionamento e relativi effetti della notifica sono:

la Legge 20 novembre 1982, n. 890, disciplinante "Notificazioni di atti a mezzo posta e di comunicazioni a mezzo posta connesse con la notificazione di atti giudiziari", il cui art. 4 recita: "L'avviso di ricevimento del piego raccomandato, completato in ogni sua parte e recante la data dello stesso giorno di consegna, è

spedito in raccomandazione all'indirizzo già predisposto dall'ufficiale giudiziario.

L'avviso di ricevimento può essere trasmesso per telegrafo o in via telematica, quando l'autorità giudiziaria o la parte interessata alla notificazione dell'atto ne faccia richiesta, purché il mittente anticipi la spesa oltre il pagamento della tassa normale. Il telegramma deve essere spedito a cura dell'agente postale e contenere le generalità del destinatario o della persona abilitata che ha ricevuto il piego con l'indicazione della relativa qualifica, i quali, all'atto della consegna del piego, debbono firmare il relativo registro.

L'avviso di ricevimento costituisce prova dell'eseguita notificazione, fermi restando gli effetti di quest'ultima per il notificante al compimento delle formalità a lui direttamente imposte dalle vigenti disposizioni.

I termini, che decorrono dalla notificazione eseguita per posta, si computano dalla data di consegna del piego risultante dall'avviso di ricevimento e se la data non risulti, ovvero sia comunque incerta, da quanto attestato sull'avviso medesimo dal punto di accettazione dell'operatore postale che lo restituisce".

Il terzo comma del suddetto art. 4 è stato sanzionato con l'illegittimità costituzionale in relazione all'art. 149 c.p.c., rubricato "Notificazione a mezzo del servizio postale" che oggi recita "Se non è fatto espresso divieto dalla legge, la notificazione può eseguirsi anche a mezzo del servizio postale.

In tal caso l'ufficiale giudiziario scrive la relazione di notificazione sull'originale e sulla copia dell'atto, facendovi menzione dell'ufficio postale per mezzo del quale spedisce la copia al destinatario in piego raccomandato con avviso di ricevimento. Quest'ultimo è allegato all'originale.

La notifica si perfeziona, per il soggetto

za di primo grado, dichiarava prescritta l'azione revocatoria fallimentare.

L'originaria attrice, pertanto, interponeva ricorso per Cassazione deducendo, fra l'altro, la violazione e la falsa applicazione dell'articolo 149, ultimo comma, c.p.c. in quanto la Corte territoriale non aveva applicato, al caso di specie, la suddetta disposizione secondo la quale "la notifica si perfeziona, per il soggetto notificante, al momento della consegna del plico all'ufficiale giudiziario e, per il destinatario, dal momento in cui lo stesso ha la legale conoscenza dell'atto".

La sentenza della Corte di Cassazione n. 12551 del 2019:

La S.C. ha accolto il motivo di ricorso proposto dal ricorrente rilevando che, come affermato in un precedente arresto delle Sezioni Unite (sentenza n. 24822/2015), la regola della scissione degli effetti della notificazione per il notificante e per il destinatario, prevista per gli atti processuali e non per quelli sostanziali, si estende anche agli effetti sostanziali dei primi tutte le volte in cui il diritto non possa farsi valere se non con un atto processuale.

In questi casi la prescrizione (e la decadenza) è interrotta dall'atto di esercizio del diritto, ovvero dalla consegna dell'atto all'ufficiale giudiziario per la notifica, mentre negli altri casi l'effetto interruttivo si produce solo dal momento in cui l'atto perviene all'indirizzo del destinatario.

Nel caso di specie, la prima notifica dell'atto di citazione fu tentata dal difensore della procedura mediante consegna all'Ufficiale Giudiziario in data 8 giugno 2010, ovverosia entro i 5 anni dall'approvazione del programma e dunque in tempo utile per evitare la prescrizione.

L'atto di citazione ricevuto dall'Autorità Svizzera e consegnato alla società all'epoca convenuta venne restituito al Tribunale svizzero competente poiché esso risultava sprovvisto di traduzione in lingua tedesca e pertanto alla prima udienza il Giudice rinviava la causa e disponeva la rinnovazione della notifica dell'atto di citazione.

La Cassazione si è dunque posta la questione se il principio affermato dalle Sezioni Unite in ordine alla c.d. "scissione" degli

effetti e conseguente retrodatazione degli effetti sostanziali (interruzione della prescrizione e decadenza) di un atto a contenuto processuale (atto di citazione) si produca anche quando il procedimento di notifica iniziato in tempo utile ai fini dell'interruzione della prescrizione (e decadenza), mediante consegna dell'atto di citazione, sia affetto da nullità.

In questo contesto, la Suprema Corte cita il proprio consolidato indirizzo secondo cui la sanatoria della nullità (a differenza dell'inesistenza) della notificazione ha efficacia retroattiva, con la conseguenza che il principio di scissione degli effetti della notificazione trova applicazione anche nei casi di nullità di quest'ultima, qualora la stessa sia stata sanata dalla costituzione in giudizio del destinatario della notifica, poiché il vizio di tale notificazione è sanato, per raggiungimento dello scopo, con effetto ex tunc.

Secondo la cassazione, si può giungere alla medesima conclusione nella particolare ipotesi in cui alla notifica dell'atto, e dunque al perfezionamento della notifica, si riconnettano effetti non soltanto processuali, come nell'ipotesi sopra indicata, ma sostanziali, quali appunto l'interruzione della prescrizione (Caponi, Interruzione della prescrizione con la consegna della citazione all'ufficiale giudiziario (e retroattività della sanatoria), in Foro it., 2005, I, pag. 1278).

Anche in tale ultima ipotesi opera la c.d. "scissione" affermata dalle Sezioni Unite nella già citata pronuncia n. 24822/2015: gli effetti sostanziali, in tal caso, non possono che farsi risalire all'inizio del procedimento notificatorio retroagendo, secondo i principi generali, alla prima notificazione, ancorché affetta da nullità.

Applicando questi principi alla notifica degli atti introduttivi dell'impugnativa di delibera assembleare in caso di introduzione con citazione, se un atto viene portato alla notifica tempestivamente ma consegnato oltre termine, e il convenuto si costituisce nei termini, l'eccezione di decadenza è infondata, poiché la costituzione sana l'irritualità della notifica se questa ha comunque raggiunto lo scopo di informare il destinatario. In questo caso, il giudice non può ordinare la rinnovazione della notifica, e la conseguenza è la prosecuzione del giudizio senza la dichiaratoria di nullità della notifica.



Corsi su: sicurezza sul lavoro, antincendio, escavatori, haccp, lavoro in quota, aspp, rspp, rls, ecc.

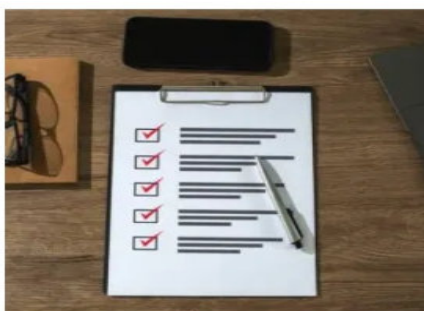


Sicurezza lavoro

16) nomina medico competente e visite mediche lavoratori

100,00€

[AGGIUNGI AL CARRELLO](#)

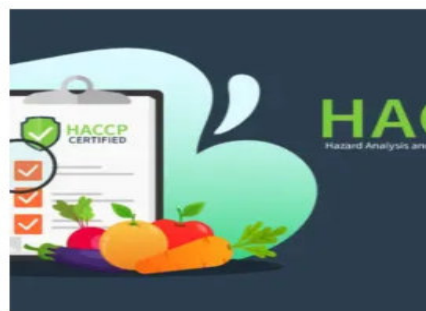


Sicurezza lavoro

17) elaborazione dvr (documento valutazione rischi)

1.000,00€

[AGGIUNGI AL CARRELLO](#)



Sicurezza lavoro

18) elaborazione haccp (hazard analysis and critical control points)

500,00€

[AGGIUNGI AL CARRELLO](#)



Corso in AULA

19) corso posatore cappotto termico

170,00€

[AGGIUNGI AL CARRELLO](#)



Corso in AULA

20) certificazione degli installatori degli impianti fotovoltaici da fonti rinnovabili (fer) – corso base 80 ore

1.500,00€

[AGGIUNGI AL CARRELLO](#)



Corso in DIRETTA VIDEO

21) corso di aggiornamento fer triennale di 16 ore per la macrotipologia elettrica

189,00€

[AGGIUNGI AL CARRELLO](#)



Corso in DIRETTA VIDEO

22) corso di aggiornamento fer triennale di 16 ore per la macrotipologia termoidraulica

189,00€

[AGGIUNGI AL CARRELLO](#)



Corso in DIRETTA VIDEO

23) corso di aggiornamento fer triennale di 16 ore per entrambe macrotipologie: elettrica e termoidraulica

235,00€

[AGGIUNGI AL CARRELLO](#)





ACAP

Associazione Condominiale
Amministratori e Proprietari

Fondata nel 1999 - Accreditata al Mi.S.E.

334 389 7941

info@amministratoriacap.it

www.amministratoriacap.it

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 Katiuscia	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	64100 Campo di Giove AQ	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	Antonio Vincensi	Via L. Guercio 173	84134 Salerno SA	3423460607
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 Valsamoggia BO	0515947838
Emilia-Romagna	Ferrara	Baglioni Massimiliano	Via Porta Po 74	44122 Ferrara FE	3496946391
Emilia-Romagna	Modena	Rr. 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	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	Gastoldi Luigi	Via Tonale 6/A	24066 Pedrengo BG	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	23854 Olginate LC	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	Garbagnate M.	Daniele Suppa	Via Monviso, 136	20024 Milano (MI)	3452703453
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	Di Chiaro Michelangelo	Via C. G. Giusso 2/G	70125 Bari BO	0805484411
Puglia	Barletta	Corraro Domenico	Via Francesco Ferrara 33	76125 Trani BT	3496946391
Puglia	Taranto	Smiraglia Salvatore	Via Veneto 63	74100 Taranto TA	099994329
Puglia	Monopoli	Fierotti Ritelena	Viale delle Rimembranze 62	70043 Monopoli BA	3208135179
Sardegna	Cagliari	dr. Martino Congia	Via Nuoro 70	09125 Cagliari CA	342 515 0510
Sardegna	Olbia	dr. Sergio Depalmas	Via Cairoli, 7	07026 Olbia SS	353 326 9536
Sardegna	Alghero	Maccataio Giuseppe	Via Asfodelo 28	07041 Alghero SS	334 912 6210
Sardegna	Sassari	Meloni Maria Grazia	Viale Caprera 4/a	07100 Sassari SS	360 934 790
Sicilia	Agrigento	Pasquale Palumbo	Via Manzoni 167	92100 Agrigento AG	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	97100 Ragusa RG	339 638 0480
Sicilia	Trapani	Miccichè Alfonso	Via Venere 35	91100 Trapani TP	341 638 0480
Toscana	Firenze	Carlo Lo Verde	Via Lippi e Marcia 49 F	50127 Firenze (FI)	360 404 742
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	Grazia Pagliara	Via Roma	06121 Perugia PG	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



Le cause di diritto bancario per contratti di finanziamento e mutuo nell'acquisto casa

Avv. Francesco Marescalco

Una delle ultime frontiere nelle cause di diritto bancario nei contratti di finanziamento e mutuo per l'acquisto casa riguardano principalmente la valutazione del rischio di credito da parte della banca, che si basa sulla solidità economica e l'affidabilità creditizia del richiedente, oltre alla documentazione dell'immobile. La banca analizza fattori come il reddito, la stabilità lavorativa, la storia pregressa nei pagamenti e il valore dell'immobile. Fondamentale è la presenza nel contratto di tutte le informazioni relative all'importo, al piano di ammortamento, alle garanzie (come ipoteca o fidejussione) e ai costi accessori.

Fattori analizzati dalla banca:

Affidabilità creditizia:

La banca controlla le banche dati di credito (come CRIF) per verificare la storia dei pagamenti del richiedente e l'assenza di segnalazioni come "cattivo pagatore".

Reddito e Stabilità economica:

Vengono valutati il reddito disponibile, la stabilità lavorativa (es. contratto a tempo indeterminato, buste paga) e la capacità di sostenere la rata del mutuo, anche in relazione ad altri impegni finanziari già in essere.

Valore dell'immobile:

L'immobile da acquistare viene valutato e deve essere idoneo a fungere da garanzia (ipoteca) per la banca, che ne analizzerà la regolarità e il valore di mercato.

Elementi essenziali del contratto:

Dati del cliente e del finanziamento:

La banca verifica che la richiesta sia completa di tutti i dati necessari per la

valutazione e che il richiedente abbia fornito la documentazione corretta (es. 730, buste paga, certificazioni uniche).

Informazioni sul mutuo:

Il contratto deve specificare l'ammontare del finanziamento, il piano di ammortamento (numero e importo delle rate), l'eventuale tasso di interesse (FISSO o VARIABILE) e le coperture assicurative.

Garanzie:

Vengono esplicitate le garanzie richieste dalla banca, come l'ipoteca sull'immobile, un'eventuale fidejussione o altre forme di garanzia come il pegno.

Cosa succede in caso di rifiuto:

Un mutuo può essere rifiutato per reddito insufficiente o instabile, un passato creditizio poco rassicurante, o impegni finanziari eccessivi.

In sintesi, la banca opera una valutazione approfondita per assicurarsi che il richiedente sia in grado di restituire il finanziamento, mitigando il proprio rischio attraverso l'analisi dei documenti, dei dati finanziari e la richiesta di adeguate garanzie.

Cosa succede se la banca sbaglia nella valutazione del merito creditizio del cliente in ordine alla solidità economica e l'affidabilità creditizia del richiedente:

Se una banca sbaglia nella valutazione del merito creditizio di un cliente, potrebbe verificarsi l'ipotesi di un contratto di mutuo valido ma dannoso, che espone il cliente a rischi che non ha la capacità di sostenere. Ciò può configurare una responsabilità precontrattuale per violazione del principio di buona fede, ma anche una responsabilità contrattuale se l'errore causa un indebitamento eccessivo. In casi estremi, potrebbe persino es-

serci una responsabilità per usura se il finanziamento è concesso a condizioni sproporzionate a un cliente in difficoltà.

Conseguenze per il Cliente:

Danno Economico:

il mutuo che supera le reali capacità di rimborso del richiedente, portando a difficoltà finanziarie e potenziali conseguenze negative.

Indebitamento Eccessivo:

La banca ha l'obbligo di agire con sana e prudente gestione, e concedere un finanziamento a chi non può permetterselo viola questo principio, secondo la Cassazione.

Potenziale Usura:

In situazioni estreme, se la banca sfrutta la difficoltà economica concedendo credito a tassi sproporzionati, potrebbe configurarsi il reato di usura.

Cosa Verificare e Fare:

1. Verificare le Condizioni del Contratto:

Accertati che i termini del mutuo siano adeguati alla tua situazione economica,

anche se hai ottenuto il finanziamento.

2. Analizzare la Documentazione:

Controllare la completezza e correttezza delle informazioni sulla situazione economica e finanziaria utilizzate dalla banca.

3. Valutare la Buona Fede della Banca:

La banca ha un obbligo di buona fede (art. 1175, 1374 e 1375 del Codice Civile). Se vi è la prova che ha agito in malafede, si potrebbe essere di fronte ad un caso di responsabilità precontrattuale.

4. Consultare un Legale:

Se lo sbaglio della banca ha causato un danno, è fondamentale consultare un avvocato esperto in diritto bancario per valutare le azioni legali da intraprendere.

Normativa di Riferimento:

Principio di sana e prudente gestione: D.Lgs. n. 385/1993 (TUB), art. 5.

Obbligo di buona fede: Codice Civile, artt. 1175, 1374, 1375.

Reato di usura: Codice Penale, art. 644.





Uso delle applicazioni social e dell'intelligenza artificiale (L.Ex.I.A.) per trovare nuovi clienti e nuovi collaboratori competenti e selezionati

Avv. Massimo Antinucci

Le nuove tecnologie costituiscono un elemento cruciale per attirare nuovi clienti e migliorare la fedeltà degli esistenti.

Oggi è necessario attrarre l'interesse del potenziale cliente per spingerlo a consultare il servizio specifico o cambiare il professionista attuale.

Tuttavia la maggior parte degli amministratori si affidano ancora al passaparola rinunciando alla potenza dell'Intelligenza Artificiale (IA) che può aiutare i professionisti ad identificare e implementare funnel di marketing efficaci.

o social media.

3. Ricerca di collaborazioni: l'IA, attraverso la classificazione dei dati potrebbe mettere in contatto cliente e professionista, ovvero aiutare nella ricerca del collega più preparato, o, infine, consentire la ricerca dell'artigiano di zona con le professionalità specifiche adatte al tuo caso.

Benefici per gli studi immobiliari

Aumento della clientela: Gli sforzi di marketing guidati dall'IA possono portare a un aumento della clientela grazie alla



Si può banalizzare con degli esempi in cui un nuovo studio desidera costruire una clientela solida nella propria area di competenza.

Vediamo in che modo sarebbe possibile l'utilizzo dell'IA in questi casi:

1. Analisi dei dati demografici e finanziari: L'IA può analizzare i dati finanziari pubblici e demografici locali per identificare settori urbani in crescita, ove stabilire il proprio ufficio ed attirare la nuova clientela, priva di riferimenti in quella zona, oppure effettuare la predizione delle esigenze di consulenza.

2. Personalizzazione delle offerte di servizio: Utilizzando queste informazioni, lo studio può creare pacchetti di servizi personalizzati e promuoverli attraverso campagne mirate su piattaforme digitali

capacità di identificare e soddisfare le esigenze specifiche dei potenziali clienti.

Miglioramento della fidelizzazione dei clienti: Offrendo consulenza personalizzata e pertinente, gli studi possono migliorare la fedeltà dei clienti, aumentando il ritorno degli affari.

Ottimizzazione delle risorse: L'automazione fornita dall'IA consente agli studi di concentrarsi su strategie più avanzate, riducendo il tempo e le risorse impiegate nella gestione del marketing.

Quindi, utilizzando analisi avanzate e previsioni basate sui dati, gli studi possono competere efficacemente nel mercato attuale, attrarre nuovi clienti e mantenere la loro base clienti esistente soddisfatta e fedele.



Manager aziendale: l'opportunità per i condomini di investire nel fotovoltaico

Rag. Pierpaolo Lusci

Riprendendo argomenti che abbiamo già trattato nel passato in occasione dei convegni e ribaditi nei numeri precedenti della rivista, sottolineiamo come ormai la "Professione di Amministratore di stabili" è evoluta nella figura di Manager Aziendale figura fondamentale per coordinare e dirigere attività che portano al raggiungimento degli obiettivi

I condomini vuoi per le riforme legislative degli ultimi anni che hanno introdotto norme sempre più restrittive ma soprattutto in conseguenza dell'evoluzione dei mercati, l'innalzamento della qualità dei servizi, affiancate dalle esigenze della

con detrazioni e finanziamenti a fondo perduto, ecco che il ruolo del Manager Condominiale è determinante, deve essere in grado di eseguire una Due Diligence che consenta la programmazione delle necessità condominiali, gestibili nel medio termine, con l'obiettivo della valorizzazione del patrimonio immobiliare.

Tra le opportunità oggi offerte si sente parlare di PNRR (Piano Nazionale di ripresa e resilienza) che oggi prevede importanti incentivi a fondo perduto per promuovere la transizione energetica e la costituzione di Comunità energetiche



(in un articolo separato parleremo in maniera approfondita di cosa sono come costituirle ed il loro ruolo).

Oggi realizzare un impianto fotovoltaico condominiale,

proprietà, induce l'amministratore ad una costante e crescente formazione a 360 gradi

Esattamente come nelle aziende oggi è il soggetto preposto a ricercare, proporre alla "Azienda Condominio" soluzioni tecniche e tecnologiche che i mercati, anch'essi in continua evoluzione, offrono al fine del miglioramento della qualità delle case, sostenibilità ed efficientamento.

Se pensiamo, poi, che oggi le suddette soluzioni sono accompagnate da normative che incentivano suddette attività

consente la costituzione di un Gruppo di autoconsumo Collettivo, ovvero sistema per la quale in un medesimo condominio si produce e consuma energia elettrica da una fonte di energia rinnovabile, appunto l'impianto fotovoltaico. All'impianto verranno collegate le utenze condominiali, al fine di usare energia elettrica autoprodotta ed anche (allaccio virtuale) le utenze dei singoli condomini.

Quali gli incentivi?

a) Contributo del 40% (a fondo perduto) della spesa dell'investimento che

viene erogato direttamente dal GSE (gestore dei Servizi Energetici)

b) Proventi derivanti da energia prodotta non consumata e immessa in rete (Ritiro premio 0,10 €/kw) e proventi per energia prodotta e consumata direttamente nel momento che viene prodotta (Tariffa premio €0.13/kw) oltre alla valorizzazione (ovvero restituzione componenti di bolletta € 0.009€/kw)

I tre incentivi sono cumulabili e della durata di 20 anni

(per avere una grandezza di idea gli incentivi su un impianto di 20kw, con una produzione media annua intorno ai 23.000/24.000 kw annui genera proventi che possono variare da 4.000,00 € a 5.500,00 € annui, che per 20 anni ammontano ad € 80/100 mila euro)

La riduzione dei costi di realizzazione degli impianti fotovoltaici in abbinamento ai proventi in parola oltre al contributo in conto capitale a fondo perduto è estre-

mamente conveniente riduce il Payback time, porta al generale risparmio dei consumi soprattutto nei condomini energivori (presenza di ascensori, centrale termiche, autoclavi ecc) ed al risparmio in bolletta anche dei singoli utenti.

Si pensi anche al Conto Termico 3.0 che prevede dei contributi a fondo perduto che possono variare dal 60% sino al 100% (per alcuni particolari soggetti giuridici) per interventi di efficientamento energetico

Ecco il ruolo determinante dell'amministratore ed il concetto dell'evoluzione, che i mercati impongono, il "Manager Amministratore" non rivestirà più il mero ruolo della gestione ordinaria ma ha una visione globale, strategica che nell'insieme porta alla valorizzazione del mercato immobiliare italiano.

(Per approfondimenti su comunità Energetica, gruppi di autoconsumo Acap è disponibile a sessioni separate, inviare mail di richiesta).

Click
sull'immagine
per info

Hey Lexia trovami
...un Amministratore
condominiale

Hey Lexia trovami
...uno Studio Legale

Hey Lexia
...trovami un Avvocato



Lexia



Il nuovo servizio di AD Manager per la pubblicità geolocalizzata di Mediaset: ACAP approfittane!

Rag. Gianfranco Trinchillo

Mediaset AdManager è una piattaforma self-service che permette a piccole e medie imprese di creare e gestire autonomamente campagne pubblicitarie su Mediaset, concentrandosi in particolare sulle Connected TV. Il servizio, gestito da Publitalia '80, offre funzionalità di geolocalizzazione avanzata per raggiungere il pubblico desiderato in specifiche aree geografiche, ma anche profili socio-demografici e per interessi. L'obiettivo è rendere la pubblicità televisiva più accessibile e precisa, permettendo alle aziende di pianificare campagne efficaci con budget sostenibili e targettizzati.

Come funziona

Pianificazione della campagna: Si definiscono la durata, il budget e l'importo da investire.

Targeting avanzato: Si scelgono criteri specifici per raggiungere il pubblico desiderato, tra cui:

Geolocalizzazione: Campagne localizzate in specifiche regioni o province.

Dati socio-demografici: Età e genere degli spettatori, composizione del nucleo familiare.

Interessi: Si intercettano utenti in base ai loro interessi e passioni.

Creazione e caricamento: L'utente carica il proprio spot pubblicitario, che verrà poi erogato sulle Connected TV.

Vantaggi principali

Autonomia:

Le aziende possono creare e gestire le

proprie campagne pubblicitarie senza dover dipendere da agenzie esterne.

Accessibilità:

Rende la pubblicità televisiva accessibile alle PMI, che non devono più avere budget enormi per investire in TV.

Precisione:

Grazie al targeting avanzato, gli spot vengono mostrati a un pubblico specifico, aumentando la rilevanza e l'efficacia della comunicazione.

Scalabilità:

La piattaforma permette di iniziare con budget contenuti e di scalarli in base agli obiettivi e ai risultati.

Innovazione:

Integra l'impatto della TV tradizionale con la precisione del targeting digitale.

Si tratta in sostanza della nuova frontiera della pubblicità dopo le TV Libere degli anni '70 ed Internet nel 2000.

Con quegli strumenti tantissime piccole aziende hanno avuto l'occasione di farsi conoscere da un pubblico più vasto e di crescere.

La pubblicità è l'anima del commercio ed oggi tutte le sedi ACAP possono decidere di presentare i propri servizi e di farsi conoscere nel territorio di propria competenza.

La fortuna aiuta gli audaci!



**Click
sull'immagine
per info**

Corso abilitante



Video

**Corso Amministratore di
Condominio – abilitante
VIDEOREGISTRATO**

299,00€

**Puoi seguire il corso negli
orari e nei giorni preferiti e al
termine sostenere l'esame
abilitante.**



Per informazioni

334 389 7941



La Manutenzione Condominiale a Catania: Prevedibilità e Efficienza al Servizio dell'Amministratore

Dott. Mario Gatto

La gestione di un condominio a Catania, con la sua eterogeneità di edifici storici e moderni, e la vivacità del tessuto urbano, presenta sfide uniche per ogni amministratore. Tra le molteplici responsabilità, quella della manutenzione è senza dubbio una delle più complesse e critiche, spesso fonte di stress e imprevisti. Ma cosa accadrebbe se potessimo trasformare questa complessità in un punto di forza, garantendo tranquillità e trasparenza a tutti i livelli?

Le Sfide Quotidiane dell'Amministratore

Tradizionalmente, la manutenzione condominiale è un susseguirsi di emergenze, ricerche affannose di professionisti affidabili, preventivi spesso poco chiari e costi che lievitano inaspettatamente. Quante volte un amministratore si trova a dover gestire la rottura improvvisa di un impianto, la ricerca di un tecnico disponibile in tempi rapidi, e la conseguente irritazione dei condòmini per i disagi e le spese non preventivate? Questa frammentazione della gestione non solo genera insoddisfazione, ma erode tempo prezioso che potrebbe essere dedicato ad attività a maggior valore aggiunto per il condominio.

Il Valore di un Approccio Integrato e Proattivo

Emerge sempre più forte l'esigenza di un modello di gestione della manutenzione che superi l'approccio reattivo "all'emergenza". Parliamo di un servizio "full service" o integrato, dove la manutenzione non è più un problema isolato ma un processo continuo, pianificato e monitorato.

Questo tipo di approccio offre diversi vantaggi tangibili

Prevedibilità dei Costi: Tramite canoni fissi e piani di manutenzione programmati, si eliminano le sorprese in bilancio. L'amministratore e i condòmini sanno esattamente quanto pagheranno e per quali servizi, consentendo una pianificazione finanziaria serena.

Efficienza e Rapidità d'Intervento: Una rete di professionisti qualificati, coordinata da un unico referente, garantisce interventi tempestivi, specialmente in caso di urgenze. Questo minimizza i disagi per i residenti e riduce i rischi di danni maggiori.

Trasparenza e Controllo: La comunicazione è centralizzata. L'amministratore ha un punto di contatto unico per ogni esigenza, e una reportistica chiara e periodica assicura piena visibilità su ogni attività svolta. **Qualità Certificata:** Affidarsi a professionisti con comprovata esperienza e le abilitazioni necessarie (ad esempio, ai sensi del D.M. 37/08 per gli impianti) è fondamentale per garantire la sicurezza e la conformità degli interventi.

Il Contesto Catanese: Un'Opportunità per l'Innovazione.

A Catania, dove il patrimonio immobiliare è variegato e le esigenze dei condòmini sono in costante evoluzione, un modello di manutenzione integrato può fare la differenza. Permette agli amministratori di liberare risorse e tempo per concentrarsi sulla gestione patrimoniale e relazionale, delegando la complessità operativa a un partner affidabile. Questo si traduce non solo in un risparmio operativo per il condominio, ma anche in un significativo aumento della soddisfazione dei residenti, che vedono la loro casa gestita con maggiore cura e professionalità.

Il futuro della gestione condominiale passa anche attraverso l'innovazione nei servizi di manutenzione. Adottare un approccio "full service" significa scegliere la tranquillità, la prevedibilità e l'efficienza. Non si tratta solo di riparare un guasto, ma di preservare il valore dell'immobile nel tempo e di offrire una qualità della vita superiore ai condòmini. È una scelta strategica che rafforza il ruolo dell'amministratore e la fiducia che il condominio ripone in lui.



Nuova sede ACAP a Garbagnate Milanese

Dott. Daniele Suppa

a decisione del signor Daniele Suppa di aprire una sede dell'associazione ACAP presso il suo punto operativo in via Monviso 136 a Garbagnate Milanese nasce da un attento riconoscimento delle necessità e delle opportunità presenti nel quartiere. Garbagnate Milanese, infatti, è un'area densamente popolata, caratterizzata da numerosi edifici e una vasta articolazione di amministratori condominiali, proprietari e residenti. Questo contesto rende fondamentale la presenza di un punto di riferimento stabile e accessibile, capace di rispondere prontamente alle esigenze di un patrimonio immobiliare complesso e spesso obsoleto.

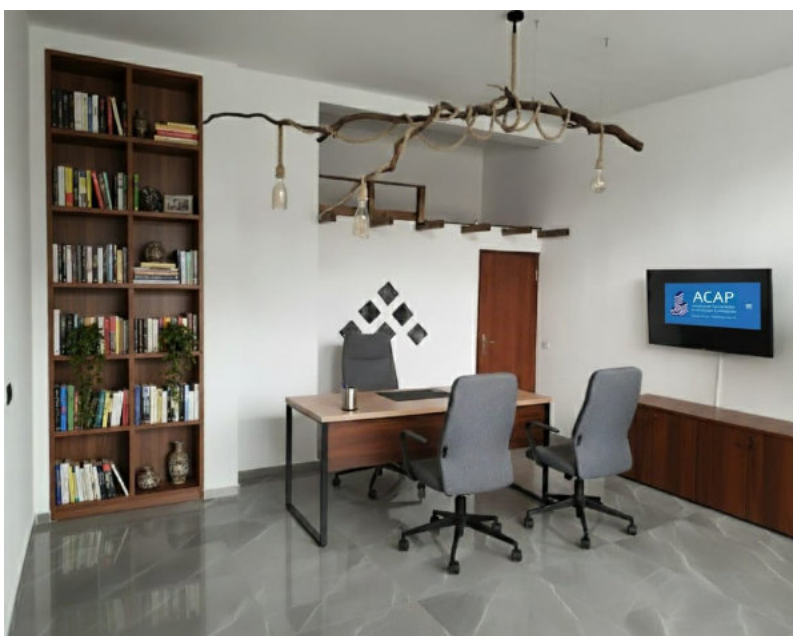
Il patrimonio immobiliare del quartiere sta affrontando sfide legate alla vetustà, alla necessità di manutenzione, restauro e miglioramento delle prestazioni energetiche. La rinnovazione e l'efficientamento degli edifici non solo aumentano il valore delle proprietà, ma migliorano anche la qualità della vita dei residenti, contribuendo a un contesto urbano più sostenibile, sicuro e funzionale. Tuttavia, queste attività richiedono conoscenze specializzate, competenze aggiornate e un servizio di consulenza accessibile, elementi che il nuovo punto operativo di Garbagnate intende mettere a disposizione di amministratori e condomini.

Il locale di via Monviso, con le sue cinque vetrine su strada, rappresenta un punto

ottimale per diventare un hub di interscambio di professionalità. La sua collocazione strategica garantisce visibilità e facilità di accesso, favorendo incontri e confronti diretti tra i vari operatori del settore. L'obiettivo è creare un luogo in cui amministratori, tecnici, professionisti e residenti possano interagire, condividere informazioni e contribuire collettivamente alla crescita del territorio.

L'associazione ACAP, sotto la guida di Daniele Suppa, si propone di essere molto più di un semplice punto di incontro: vuole essere un vero e proprio centro di

aggregazione e innovazione, in cui ciascuno può offrire il proprio contributo per migliorare la qualità dei servizi e delle infrastrutture. In questo quadro, si evidenzia il principio fondamentale "Uniti si Vince", che sottolinea l'importanza della collaborazione e della sinergia tra tutti gli interlo-



cutori coinvolti.

In conclusione, l'apertura della sede ACAP a Garbagnate Milanese rappresenta una risposta concreta alle esigenze di un quartiere in pieno sviluppo e trasformazione. Grazie a questa iniziativa, si potrà favorire un dialogo costruttivo tra cittadini e professionisti, promuovere progetti di riqualificazione e miglioramento edilizio e, soprattutto, rafforzare il senso di comunità attraverso un'azione condivisa e coesa.

NOLEGGIO OPERATIVO E MACCHINE UTENSILI

LA LEVA STRATEGICA
PER L'INDUSTRIA
ITALIANA 2025



stampanti, centralini, firewall, licenze software.

Aziende e industrie: macchinari industriali, attrezzature di produzione, allestimenti, sistemi di sicurezza, apparecchiature di magazzino.

Start-up e nuove sedi: setup completo "chiavi in mano", con tutto ciò che serve per partire subito senza immobilizzare risorse.

Il noleggio operativo è una formula sempre più diffusa tra aziende e studi professionali che desiderano dotarsi di strumenti e tecnologie moderne senza dover affrontare un investimento iniziale importante, un'opportunità concreta per trasformare i costi fissi in investimenti strategici e concentrarsi su ciò che davvero conta: far crescere la propria impresa.

A differenza dell'acquisto o del leasing, il noleggio operativo consente di utilizzare beni e attrezzature per un periodo definito, pagando un canone mensile fisso e deducibile, senza doversi occupare della gestione, dell'obsolescenza o della rivendita.

VANTAGGI PRINCIPALI

Zero immobilizzo di capitale: nessuna spesa iniziale, solo un canone mensile pianificabile. Aggiornamento costante: al termine del contratto è possibile rinnovare le attrezzature con modelli più recenti.

Flessibilità e scalabilità: ideale per chi apre nuove sedi, rinnova un ufficio o amplia un reparto produttivo.

Vantaggi fiscali: i canoni sono interamente deducibili come costi d'esercizio immediato, evitando lunghi periodi di ammortamento.

Gestione semplificata: un unico contratto per beni diversi — dall'arredo al computer, fino ai macchinari industriali.

AMBITI DI APPLICAZIONE

Il noleggio operativo si adatta a qualunque realtà:

Uffici e studi professionali: scrivanie, sedute ergonomiche, computer, telefoni,

Un tipico pacchetto "ufficio operativo" può comprendere:

1 Scrivania professionale con sedia ergonomica 1 Computer portatile o fisso con monitor 24"

1 Telefono VoIP da scrivania

1 Stampante multifunzione A4 da scrivania

1 licenza Microsoft business

Canone a partire da 100 € al mese per 60 mesi', tutto incluso, tutto assicurato — con possibilità di personalizzare le configurazioni e aggiungere servizi (centralino, firewall, licenze software, ecc.).

Esempio macchinario industriale del valore di 100'000 €

macchinario industriale valore 100'000€
Assicurazione all risk

pacchetto manutenzione ordinaria e straordinaria inclusi

Canone a partire da 2050,00 € al mese per 72 mesi', senza anticipi, senza lunghi periodi di ammortamento, deducendo ogni canone interamente senza impatto sul bilancio patrimoniale.



Evolve
Certification Service

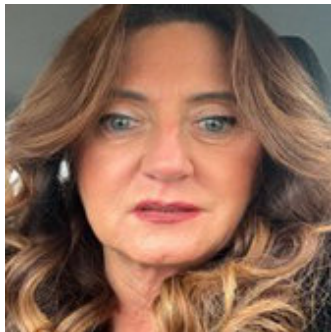
Sede Legale: Pandino CR 26025 - Via Leonardo da Vinci 32/t
Sede Operativa: Castelvetro Piacentino PC 29010 — q.re Longo, 25
WhatsApp 3496946391 | evolve.certification@gmail.com | Pec: ecs@tutelapec.it

ACAP – Italia Concilia

Listino prezzi pubblicitari

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*



La mediazione penale e altri percorsi di giustizia riparativa nel procedimento penale minorile

Dott.ssa Patrizia Zenzolo

La mediazione penale e la giustizia riparativa nel procedimento penale minorile costituiscono un approccio che mira a riparare il danno causato dal reato, coinvolgendo autore e vittima in un percorso di dialogo e assunzione di responsabilità. Questo strumento, previsto anche dal D.Lgs. 150/2022 (Riforma Cartabia), si affianca alla giustizia penale, offrendo un luogo protetto per l'ascolto delle parti e la responsabilizzazione del minore, senza sostituirla. L'obiettivo è promuovere la cultura della mediazione, ridurre la recidiva e favorire il reinserimento sociale, offrendo supporto alla vittima e ricostruzione della comunità ferita dal reato.

Obiettivi e Funzioni

Riparazione del danno:

La giustizia riparativa offre un percorso per affrontare le conseguenze emotive, psicologiche e materiali del reato, sia per l'autore che per la vittima.

Responsabilizzazione del minore:

L'autore del reato viene incoraggiato ad assumersi la responsabilità delle proprie azioni, prendendo consapevolezza del danno causato e cercando di ripararlo.

Ascolto e riabilitazione della vittima:

La vittima, spesso dimenticata, ha la possibilità di esprimere il proprio dolore, ottenere un risarcimento (materiale o morale) e sentirsi supportata nel suo percorso di reinserimento.

Recupero della comunità: La giustizia riparativa mira a ricostruire la comunità, che è anch'essa "ferita" dal reato, attraverso una maggiore conoscenza e una cultura della mediazione.

Ruolo del Mediatore

Il mediatore penale è un esperto con competenze socio-umanistiche, psicologiche e giuridiche, specificamente formato nella risoluzione dei conflitti.

Ha il compito di facilitare l'incontro tra autore e vittima, creando uno spazio sicuro e protetto dal giudizio per il dialogo e la conciliazione.

Inquadramento Normativo

La mediazione penale si svolge nell'ambito degli spazi normativi previsti dagli artt. 9 e 28 del D.P.R. n. 448 del 1988 (Codice di procedura penale minorile).

Il D.Lgs. 150/2022 (Riforma Cartabia) ha introdotto una disciplina organica della giustizia riparativa in Italia, anche se già utilizzata da alcuni Tribunali per i minorenni.

Criticità e sfide

È necessario superare la confusione tra mediazione penale e giustizia riparativa, che sono strettamente connesse ma non identiche.

Si richiede la creazione di una struttura che non sia esclusivamente all'interno del tribunale minorile, ma che preveda la collaborazione con gli enti locali.

Sono necessarie una solida base di conoscenza e una narrazione chiara per evitare confusione e fondare politiche pubbliche efficaci.

È importante la promozione della cultura della mediazione attraverso la diffusione della conoscenza dell'istituto.



Corsi Italiaconcilia

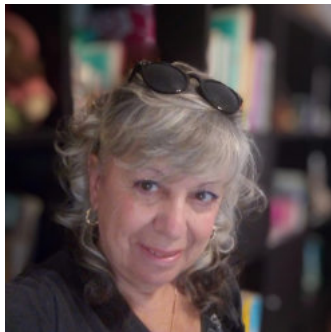
**Corso di
aggiornamento
del Mediatore
Familiare, ai sensi
del DM 151/2023
– 16 ore**



**Click
sull'immagine
per info**



**Corso di
aggiornamento
per mediatore
penale minorile**



Quando la mediazione fallisce. Un'adozione difficile in una coppia già in crisi

Dott.ssa Raffaella Pasciuti

Un giorno di alcuni anni fa una mia collega pediatra di base con cui collaboravo, mi raccontò una situazione che le stava molto a cuore.

La mamma di un bambino suo paziente, una signora di carattere forte che non aveva avuto propri figli e che avvicinandosi ai cinquant'anni, dopo un difficile percorso di adozione all'estero affrontato con il marito, aveva avuto un ragazzino di nove anni, si era trovata da sola a gestirlo.

Il marito, una volta che il minore era entrato in famiglia, trascorsi pochi mesi, aveva abdicato al ruolo di padre e se ne era andato, abbandonando la moglie e il figlio adottivo.

La madre, imprenditrice, si era trovata all'improvviso, da sola, a fare le veci di unico genitore trovandosi in grande difficoltà. Da subito aveva cominciato a riversare dubbi, incertezze, colpe sul bambino che vedeva come la causa scatenante dell'abbandono del marito. Dissi alla pediatra di darle il mio recapito e dopo pochi giorni fui contattata e fissammo il primo incontro a cui si presentò puntuale e da sola.

La prima cosa che fece fu quella di mostrarmi una foto del figlio sul suo cellulare, poi mi disse che il bambino l'avrebbe desiderato più piccolo di età ma che non era stato possibile vista l'età dei futuri genitori adottivi.

Continuò dicendomi che lungo il percorso degli incontri con il Servizio Sociale, il marito sembrava innervosirsi sempre di più creando problemi relazionali e tensioni nella coppia, cui lei non aveva dato la necessaria importanza. Trascorsi due anni impegnativi finalizzati all'adozione, il percorso si concluse con l'arrivo del minore a casa.

Improvvisamente, la signora mutò espressione del viso, più duro, quasi marmoreo,

e continuò a parlare. Disse che il bambino (10 anni) aveva instaurato con il padre adottivo, un buon rapporto di fiducia e di affetto. Il padre, cui con orari diversi da quelli della moglie, che rientrava tardi a fine giornata, passava molto tempo con il ragazzino, svolgendo anche le mansioni quotidiane della casa, occupandosi di tutto, anche dello sport e della scuola.

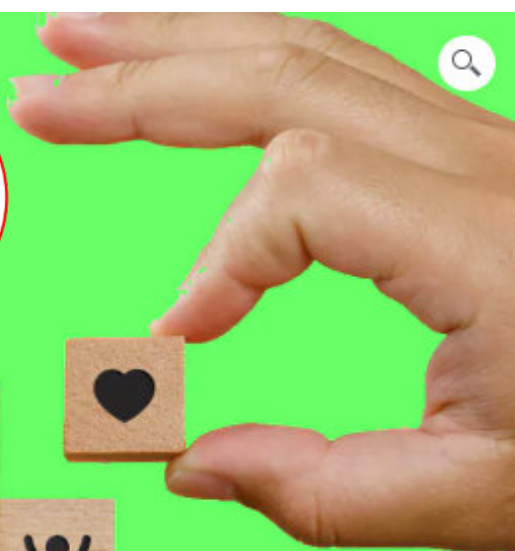
Apparentemente l'arrivo del piccolo sembrava aver appianato le difficoltà emerse lungo il percorso, ma giunse il momento in cui il fuoco emotivo che covava sotto alla cenere diede vita a un incendio. Scoppiò una sera quando il marito disse alla consorte che lui non aveva mai voluto il ruolo di padre adottivo, che questa responsabilità si era sentito costretto ad assumersela per assecondarla visto che lei ci teneva tanto ad avere un bambino.

Poi fece la valigia e se ne andò. Nessuno spiegò al bambino come mai il padre se ne fosse andato, tutto fu avvolto da un velo di silenzio e lui non fece domande che tanto non avrebbero ricevuto risposte. Giorno dopo giorno, nacque in lui un pensiero devastante per una mente ancora piccola: "era stata colpa sua se il papà se ne era andato, lo aveva deluso".

La madre sottolineò che il suo lavoro non le permetteva di occuparsi da sola del figlio, tranne la sera dopo cena, in cui poteva stare con lui e metterlo a letto, ma aggiunse, purtroppo, questo che doveva essere un momento di affetto e serenità era diventato un momento di scontro: il bambino era ostile, non accettava regole anzi sembrava un selvaggio devastando ogni oggetto che gli capitasse a tiro. Di giorno, al contrario, quando era affidato alla gestione di persone esterne e alla scuola, riceveva solo complimenti per il suo comportamento corretto, educato, collaborativo.

La madre era prossima a una "crisi di rigetto": non ce la faceva più, e le sue reazioni

Click
sull'immagine
per info



Corso VIDEO REGISTRATO

199,00€

corso videoregistrato

le lezioni possono essere seguite
senza vincolo di giorni e orari.

con software



- 1 +

AGGIUNGI AL CARRELLO

Categoria: Corso VIDEO REGISTRATO Tag: Associazione



diventavano sempre più composte da urla, rimproveri, punizioni, minacce. Aveva tentato anche di blandire il figlio con regali costosi ma non era servito a nulla. La situazione mi sembrava al limite, madre e figlio si intossicavano a vicenda, così decisi di prendere contatti con il padre.

Fui sorpresa dalla sua disponibilità, anche se telefonica. Mi disse che aveva formato una nuova famiglia e che non avrebbe più potuto contribuire economicamente a quell'altra, aggiunse che aveva già concordato tutto con la moglie che grazie al suo lavoro era in grado di mantenere se stessa e il bambino in modo più che onorevole. Accettò un mio cordiale invito per un incontro da solo e fu l'unica occasione in cui lo vidi.

La coppia presentava ancor prima del percorso di adozione, difficoltà relazionali sommerse seppur radicate, dove il ruolo manipolatorio e decisionale era sempre stato svolto dalla moglie. Il marito, con la sua accondiscendenza, accettò di adottare un figlio con la speranza che potesse portare ad un miglioramento della relazione di coppia, ormai seriamente compromessa, lasciando credere alla moglie che fosse una decisione condivisa. Poi fu assalito da stati d'ansia che gli attanagliavano la gola sentendosi soffocare, temeva di perdere la propria identità diventando una sorta di "pupazzo mammo" manovrato dalla moglie. In tutto questo il bambino non aveva colpe, aveva solo bisogno di due genitori che lo amassero. Mi disse che sarebbe stata l'ultima volta che l'avrei visto, era dispiaciuto di aver arrecato del dolore al figlio adottivo, ma

non sarebbe tornato indietro, ora aveva una nuova famiglia e doveva pensare a loro.

Aggiunse che non avrebbe mai accettato un percorso di Mediazione familiare, in quanto non voleva più incontrare l'ex moglie, ma in futuro si diceva disposto ad incontrare il figlio.

Purtroppo nuova moglie non accettò che il ragazzino frequentasse la loro casa, rapportandosi con il proprio figlio biologico. Quelle rare volte in cui il padre era riuscito a portarlo da loro, lei lo trattava come il figlio del marito di serie B, quello non voluto e di nascosto dal marito gli riservava il trattamento peggiore, negando sempre che ciò accadesse.

Quando la madre prese coscienza di ciò che le raccontava il figlio e del suo desiderio di non volere più andare a casa del padre, non permise più che lui ci soggiornasse.

Ecco un esempio di come la Mediazione familiare non sia andata a buon fine, mancando il completo coinvolgimento di tutti i partecipanti, che scelsero, di mantenersi ancorati sulle loro scelte egoistiche, senza tentare di mettersi in gioco attraverso un percorso di mediazione in un lavoro di revisione dei ruoli del quale avrebbe potuto beneficiare soprattutto il bambino adottato, che dopo aver vissuto il trauma dell'abbandono da parte del genitore biologico, subì la sparizione del padre adottivo con il quale aveva già in parte instaurato quel legame affettivo di cui tanto aveva bisogno.



Il curatore speciale del minore. Corso video

**Click
sull'immagine
per info**



Mediazione civile e commerciale: la sentenza del tribunale di Verona che esclude l'obbligatorietà in quanto eccessivamente onerosa per il condominio

Dott.ssa Valentina Tussi

Il Tribunale di Verona, con recenti pronunce, ha disapplicato la mediazione obbligatoria in materia condominiale sostenendo che i costi, soprattutto a seguito del D.M. 150/2023, la rendono eccessivamente onerosa per il condominio, violando i principi dell'Unione Europea sulla libera concorrenza e l'efficacia delle procedure alternative alla giustizia. L'obbligatorietà della mediazione, introdotta dal D.Lgs. 28/2010, è stata contestata dal giudice veronese per l'incremento dei costi, inclusa l'assistenza difensiva obbligatoria, che rendono il procedimento non più "economicamente sostenibile" per i condomini.

Cosa stabilisce la legge sull'obbligatorietà della mediazione condominiale

Art. 5 D.Lgs. 28/2010:

La mediazione è obbligatoria e costituisce condizione di procedibilità per l'avvio di cause in materia condominiale.

Art. 71-quater disp. att. c.c.:

Definisce quali controversie condominiali sono soggette alla mediazione obbligatoria, ovvero quelle derivanti dalla violazione o errata applicazione delle disposizioni del codice civile in materia di condominio.

Riforma Cartabia:

Con la recente Riforma Cartabia (D.Lgs. 149/2022), l'articolo 71-quater è stato novellato, ma l'ambito generale della mediazione obbligatoria in materia condominiale è rimasto invariato.

La posizione del Tribunale di Verona

D.M. 150/2023:

Il giudice veronese ha evidenziato come il nuovo regolamento abbia aumentato gli importi per la mediazione, determinando un generale incremento dei costi totali.

Contrasto con i principi UE:

Secondo la sentenza, l'incremento dei costi, che include anche l'assistenza difensiva obbligatoria, contrasta con i principi fondamentali dell'Unione Europea, rendendo la procedura di mediazione eccessivamente onerosa e disincentivandone l'utilizzo.

Implicazioni della decisione

Disapplicazione della norma:

Il Tribunale di Verona disapplica l'obbligatorietà della mediazione per le controversie condominiali, ritenendo la normativa nazionale in contrasto con il diritto UE.

Possibili ripercussioni:

Questa posizione potrebbe avere un impatto significativo sulla gestione dei contenziosi condominiali, stimolando un dibattito sulla necessità di una mediazione più accessibile ed economicamente sostenibile per tutti i cittadini.


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


Dott.ssa Valentina Tussi
Avv. Nuzio Costa


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

In collaborazione con:



CORSO ABI GESTORE DELLA DA SOVRAIND

Click
sull'immagine
per info

Valido per il riconoscimento dei crediti
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



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 "colf condominiale" per gli anziani non autosufficienti in condominio

Dott.ssa Clara De Ciampis

La "badante di condominio" è una risorsa emergente per la tutela degli anziani, offrendo assistenza condivisa tra i residenti di un palazzo, riducendo i costi rispetto a una badante fissa e promuovendo una rete di collaborazione e supporto. Sebbene la figura della badante condominiale non sia ufficialmente normata, la sua efficacia deriva dalla divisione delle ore di assistenza tra i vari condomini, garantendo copertura per le esigenze di igiene, mobilità, preparazione pasti e supporto nella gestione domestica, sempre nel rispetto della privacy e delle norme igienico-sanitarie.

Ruolo e Mansioni della Badante Condominiale

Assistenza condivisa:

Lavora nell'edificio per l'intero arco della giornata, dividendo il suo tempo tra le diverse unità immobiliari e le esigenze degli anziani che richiedono supporto.

Copertura delle esigenze primarie:

La badante può occuparsi dell'igiene personale dell'assistito, della somministrazione dei farmaci (solo sotto indicazione medica), della preparazione dei pasti, dell'aiuto nella mobilità e nelle faccende domestiche.

Collaborazione con le famiglie:

Lavora a stretto contatto con i familiari dell'anziano, seguendo le regole e le indicazioni della casa.

Vantaggi di questo Modello

Risparmio economico:

Le famiglie pagano una quota per le ore di servizio effettivamente usufruite, con un risparmio notevole rispetto all'assunzione di una badante fissa.

Rete di collaborazione:

Favorisce la nascita di una rete di collaborazione tra condomini, che possono unire le forze per gestire l'assistenza agli anziani.

Flessibilità:

Permette di ottimizzare le risorse, offrendo un servizio flessibile che si adatta alle necessità specifiche di ogni anziano e di ogni famiglia.

Aspetti da Considerare

Regolamentazione:

Nonostante sia una pratica sperimentata, la figura della "badante condominiale" non è specificamente regolamentata, ma si basa su accordi tra i condomini e l'agenzia di riferimento.

Scelta della badante:

È fondamentale che le famiglie selezionino con cura la badante, verificandone le referenze e monitorando il suo operato per garantire la sicurezza e il benessere dell'anziano.

Supervisione:

Per garantire la qualità del servizio e la tutela degli anziani, è importante che gli organismi competenti si adoperino per stabilire regolamenti più stringenti e meccanismi di controllo efficaci.

In sintesi, la badante di condominio rappresenta un'innovativa e conveniente soluzione che unisce l'assistenza individuale alla condivisione delle risorse, offrendo un supporto prezioso per gli anziani che desiderano rimanere nella propria casa.



Pet Therapy l'aiuto in casa per gli anziani

Dott.ssa Concetta Palmiero

I cani e i gatti sono diventati parte integrante della nostra vita, conquistando progressivamente un ruolo sempre più importante, tanto da essere considerati veri e propri membri della famiglia. Questa percezione si riflette non solo nei sentimenti che proviamo nei loro confronti, ma anche nelle tendenze del mercato, come evidenziato da alcune ricerche che mostrano un crescente interesse per il benessere alimentare dei nostri amici a quattro zampe.

A confermare questa evoluzione è il rap-

porto annuale di Assalco-Zoomark, che si svolge ogni anno a Bologna. Dalle analisi emergono dati significativi che testimoniano una maggiore consapevolezza dei proprietari riguardo alle esigenze dei loro animali domestici.

Un divieto che impatta sui cani e il ruolo centrale dell'alimentazione

Nel corso del tempo, l'attenzione verso le necessità di cani e gatti si è intensificata, con un'attenzione particolare all'alimentazione. In passato, la dieta dei pet veni-



va trascurata: spesso si dava loro avanzi di tavola, ricchi di ingredienti e condimenti non adatti, senza considerare le conseguenze sulla loro salute. Preparare cibo specifico richiedeva tempo e attenzione, aspetti che molti non avevano.

Ad oggi, invece, si riconosce l'importanza di un'alimentazione mirata e di qualità. Questa sensibilità si traduce in una crescita del settore pet food, che nel 2025 ha registrato un aumento medio annuo del 3,7%, nonostante una leggera diminuzione dei volumi del -1,4%. Dal punto di vista economico, il mercato del pet food è passato da 2,4 miliardi di euro nel 2021 a circa 9,8 miliardi nel 2024, dimostrando una crescita continua anche in tempi di crisi come la pandemia.

Il motivo di questa crescita? Non solo i proprietari sono sempre più attenti alla qualità degli alimenti, ma le famiglie, spesso composte da gruppi più ristretti, tendono a dedicare ai loro animali domestici le attenzioni e le risorse che un tempo erano rivolte ai figli.

Prodotti più richiesti e tendenze di consumo

L'analisi di Assalco si basa sui dati di vendita della grande distribuzione, delle catene specializzate e del commercio online, dove si è registrato un incremento dell'8,2% rispetto al 2023.

Per quanto riguarda le preferenze di alimentazione, i dati mostrano che il mercato del cibo per gatti è il più svolto, con un fatturato di circa 1.758 milioni di euro, pari al 56,3% del totale, con un incremento del 5% rispetto all'anno precedente. Per i cani, invece, i ricavi sono stati di circa 1,3 miliardi di euro, con una crescita del 2,1%, principalmente grazie al cibo secco. Sebbene il cibo umido rimanga il prodotto più acquistato, anche gli snack stanno trovando il loro spazio, crescendo del 4,2%, con un'attenzione crescente al segmento feline (che rappresenta il 10,2%).

Con oltre 12 milioni di gatti e 8 milioni di cani in Italia, non sorprende che nel rapporto si prendano in considerazione anche altre categorie di animali domestici come pesci, uccelli e conigli. Tuttavia, la diminuzione delle abitazioni con piccoli roditori ha comportato una diminuzione anche nei consumi alimentari di questa categoria.

L'andamento degli accessori e il ruolo dell'e-commerce

Se il mercato del cibo mostra segnali di



forte espansione, quello degli accessori, invece, registra una diminuzione, con un calo del 2,6% delle vendite nel settore della grande distribuzione e degli ipermercati. Questo cambiamento è legato alla crescita degli acquisti online e sui canali specializzati, che rappresentano oggi il principale punto di riferimento.

Per quanto riguarda le lettiere per gatti, il settore non alimentare ha invece registrato un incremento del 2,5%, con un fatturato di oltre 102 milioni di euro, dimostrando come alcune esigenze specifiche continuino a mantenere una forte domanda.

Un mercato in crescita nonostante le sfide

Dall'indagine di Assalco emerge chiaramente come gli animali domestici siano ormai parte fondamentale delle nostre case, anche di fronte a costi più elevati e alla scarsità di agevolazioni. E' chiaro che gli animali domestici abbiano assunto una centralità nelle ns. case, nonostante i costi più alti e la mancanza di agevolazioni. Cani, gatti e altri animali d'affezione sono ormai considerati membri della famiglia anche a livello politico, data la loro crescente tutela, anche penale. Universalmente si discorre di Pet Therapy, ma a questa considerazione non viene associata l'idea di consentire agli italiani di ridurre i costi. Infatti l'Iva sul cibo e sulle cure veterinarie va dal 22 al 10%. Un aspetto che dovrebbe essere preso in maggiore considerazione perché se l'alimentazione rientra tra le forme di sostentamento per i pet, costi minori potrebbero avere un effetto positivo sulla loro salute e chiaramente anche su quella degli anziani a cui fanno tanta compagnia.

CORSO

ACCERTAMENTI: RISVOLTI PENALI E TRIBUTARI

Per una visione d'insieme della materia
completo ed integrato

Click
sull'immagine
per info

Modalità: Online

Durata: 10 ore

Prezzo: €300

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



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.

ACAP aderisce alla raccolta fondi di Italiaconcilia e Fondazione Santobono Pausilipon per creare un corridoio umanitario destinato ai bambini sofferenti nella striscia di Gaza.

[Dona ora](#)



IL BAMBINO È IL SEME DELL'ADULTO

proposta da italia concilia srl



Informazioni

Aiutare le ONG a creare corridoi umanitari per i bambini sofferenti nella striscia di Gaza

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



ACAF
Servizi

2025

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