

Casa Comune

Periodico ACAP n 1 / 2026

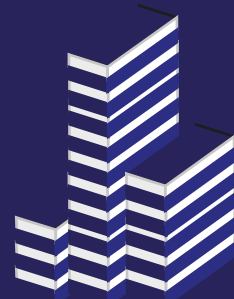
ISSN 3034-8277

In collaborazione con

ItaliaConcilia
LA SOLUZIONE È CONCILIARE

&

LEXIA



Superbonus: lo scudo salva condomini. La documentazione condominiale. L'amministratore consulente energetico. I lavori in quota e la sicurezza in condominio. La sede ACAP Treviso. Trovare clienti gratis. Una mediazione familiare con due nonni una madre e il figlio. La mediazione post Cartabia, tra qualità e lawyerization. ACAP a Ravenna

- V. Tussi, **Messaggio di augurio 2026**, p. 3
- G. Iacomino, **Voglia di pace**, p. 4
- N. Costa, **Superbonus: arriva lo scudo salva cittadini**, p. 5
- S. Costa, **La documentazione condominiale**, p. 7
- C. Cristofolini, **L'amministratore nelle vendite immobiliari**, p.13
- N. Costa, **Un proposta di legge per riformare la disciplina condominiale**, p. 16
- S. Bontacchio, **La "Globale fabbricati" tutela l'immobile**, p. 18
- M. Azzali **L'importanza del CCNL in condominio**, p. 31
- C. Manclossi, **L'amministratore consulente energetico**, p. 23
- A. Mondini, **L'importanza delle Associazioni di Categoria**, p. 25
- A. Malice, **Il risarcimento per disservizi**, p. 26
- P. Lovato, **I lavori in quota e la sicurezza in condominio**, p. 27
- L. S. Costa, **La sicurezza sul lavoro è un investimento**, p. 29
- F. Marescalco, **La BCE e i tassi**, p. 31
- P. Lusci, **L'amministratore immobiliare e il fotovoltaico**, p. 32
- G. Trinchillo, **La sede ACAP Treviso**, p. 34
- P. Zenzolo, **Il notaio nella mediazione familiare quando l'accordo riguarda beni immobili**, 36
- C. Palmiero, **L'Associazione ACAP Ravenna**, p. 39
- S. D. Depalmas, **L'usucapione possibile senza il notaio**, p. 41
- A. Rizzo, **La mediazione dopo la riforma Cartabia: tra qualità e lawyerization**, p. 43
- M. Antinucci, **Trovare clienti gratis**, p. 44
- R. Pasciuti, **Una mediazione familiare particolare: due nonni, una mamma e un bambino**, p.46

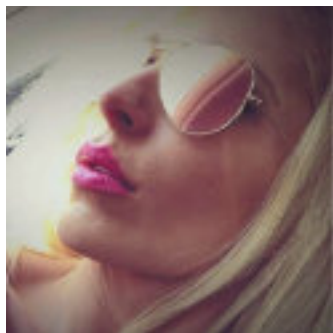
Casa Comune quadrimestrale di ACAP Associazione Condominiale Amministratori e Proprietari - In collaborazione con Italia Concilia & Lexia.

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



I messaggio di augurio per il 2026 da parte dell'amministratore unico dell'Organismo Italia Concilia srl

Valentina Tussi

Amministratore unico Italiaconcilia srl

Con grande entusiasmo e spirito di collaborazione, desidero rivolgervi un caloroso saluto e i miei migliori auguri di buon lavoro a tutte le 40 sedi dirette di Italia Concilia Srl sparse sul territorio nazionale. Ogni giorno, il nostro team si impegna con passione e determinazione per promuovere e facilitare la mediazione in tutte le sue forme, un'attività di fondamentale importanza per la risoluzione pacifica dei conflitti.

La mediazione è un processo che non solo allevia le tensioni tra le parti coinvolte, ma offre anche soluzioni efficaci e costruttive, contribuendo così al benessere della nostra società. È fondamentale che ogni settore della mediazione venga esplorato e valorizzato. In quest'ottica, il mio augurio è che tutti voi possiate dedicare il vostro impegno e la vostra professionalità a diverse aree della mediazione, che includono:

Mediazione Civile: per risolvere controversie tra privati, favorendo un dialogo proficuo e la comprensione reciproca.

Mediazione Familiare: un ambito delicato, dove abbiamo l'opportunità di aiutare le famiglie a superare momenti difficili, trovando accordi sereni e duraturi.

Mediazione Penale: un processo che promuove la responsabilizzazione e la riparazione tra offender e vittima, contribuendo alla reintegrazione sociale.

Mediazione Penale Minorile: un servizio prezioso per i giovani, volto a offrire loro un secondo occasione e a favorire il loro sviluppo in un contesto positivo.

Mediazione del Lavoro: essenziale per af-

frontare le controversie tra datori di lavoro e dipendenti, cercando soluzioni che rispettino i diritti di tutti.

Mediazione Bancaria: un'area cruciale per risolvere le dispute finanziarie, contribuendo a ristabilire la fiducia tra istituzioni finanziarie e clienti.

Arbitrato: un metodo alternativo di risoluzione delle controversie che offre una via veloce ed efficace per risolvere i conflitti.

Senza dimenticare l'ulteriore opportunità offerta dalla nostra Camera Arbitrale, particolarmente specializzata in soluzione di contese immobiliari e di usucapione.

Mi auguro che, insieme, possiamo continuare a sviluppare questi settori, raggiungendo sempre nuovi traguardi e allargandoci verso ulteriori opportunità di crescita. La nostra missione è quella di creare un ambiente in cui il dialogo e la negoziazione siano le chiavi per la risoluzione pacifica dei conflitti.

Vi incoraggio a collaborare, a condividere esperienze e a supportarvi vicendevolmente. Ogni sforzo compiuto da ciascuno di voi fa la differenza e contribuisce al nostro successo collettivo.

In chiusura, vi rinnovo i miei migliori auguri per un lavoro fruttuoso e positivo! Il vostro lavoro è fondamentale per il futuro della mediazione nel nostro Paese e sono fiducioso che insieme possiamo fare la differenza.

Con stima e gratitudine,



Voglia di pace

Giuseppe Iacomino

Direttore responsabile Casa Comune

In questo mio redazionale voglio parlare di pace, si da un punto di vista personale che sociale. Il Papa Leone XIV nelle sue omelie domenicali mette al centro la pace del mondo. I continui conflitti che oggi attanagliano il mondo intero, stanno creando distruzione e morte tra i civili e militari impegnati sul fronte di guerra. Oggi non è possibile assistere in modo impotente a questi scenari senza dare un contributo serio per costruire relazioni di pace tra i popoli. Mi sembra che siamo ritornati indietro al secondo conflitto mondiale del secolo scorso. Le continue dittature che oggi persistono in molti stati del nostro ben amato Pianeta, tengono sotto scacco un'intera popolazione, vedi la Corea del Nord, la Cina, Iran e molti paesi dell'Africa, guerre che hanno alla base solo aspetti economici, per accaparrarsi le risorse minerarie di quegli stati. Quindi le guerre non solo rappresentano la conquista di territori di altri stati ma anche approvvigionarsi delle risorse. Ci sono anche conflitti che non hanno lo scopo puramente economici, ma territoriali come il conflitto Israeliano - Palestinese dove si combatte aspramente nella striscia di Gaza, con la speranza che si possa riaprire il valico di Rafah per gli aiuti umanitari, al confine tra la striscia di Gaza e l'Egitto, nell'ambito della fragilità della distensione seguita dal piano di pace del presidente USA Donald Trump. Cosa può cambiare per il popolo palestinese? Non ci dimentichiamo il conflitto che si disputa in Europa tra l'Ucraina e la Russia, che dura quasi da quattro anni e non si vede una via di risoluzione per la

pace. In tutto ciò dove sta l'unione europea, che cosa sta facendo di serio per non essere esclusa, visto che è una partita che le la stanno giocando tra americani e russi, non riescono a trovare un'intesa finale per mettere fine a questo conflitto, che ha visto morire molti civili e militari da entrambi gli schieramenti. Non dobbiamo dimenticare il conflitto interno all'Iran, molti civili sono stati massacrati in nome della libertà che si oppongono al regime politico di quel paese. In futuro che cosa ci dobbiamo aspettare per restaurare definitivamente la pace nel mondo? Speriamo che le nuove generazioni prendono consapevolezza e possono tutti insieme lottare per avere una vita migliore nella serenità di tutti i popoli che oggi stanno in conflitto tra di loro. Oltre a marciare per la pace per le vie delle nostre città, dobbiamo svegliare le coscienze di chi ci governa a mettere un freno a tanta barbarie, non se ne può più. Mi auguro personalmente che la vita di tutti i cittadini possano vivere una vita dignitosa nel rispetto delle regole e della pacifica convivenza tra i popoli della Terra. Non ci sia più miseria e distruzione come ci fanno vedere le immagini trasmesse dai vari TG nazionali dai giornalisti impegnati sul fronte di guerra. Vogliamo assolutamente vedere altri tipi di immagine che non siano scenari di guerra, con la speranza di ascoltare i continui appelli che il Papa ogni domenica trasmette al mondo intero per svegliare le coscienze dei governanti affinché possano trovare un punto di contatto tra loro.



ACAP

Associazione Condominiale
Amministratori e Proprietari

Fondata nel 1999 - Accreditata al MIMIT

☎ 334 389 7941

info@amministratoriacap.it

www.amministratoriacap.it



Superbonus: arriva uno scudo “Salva condomini” per proteggere i cittadini dal fisco

Nunzio Costa

Presidente nazionale ACAP

Non arriva un decreto fiscale che mira a introdurre strumenti di sanatoria volti a limitare l'impatto economico sui cittadini e sulle imprese coinvolte in irregolarità formali o tecniche. Questa iniziativa non include tuttavia coloro che hanno abusato degli incentivi previsti. Per il Superbonus, e in particolare per i condomini che hanno affrontato numerosi problemi e difficoltà, è previsto un salvacondotto all'interno del decreto fiscale in fase di elaborazione dal governo. Questo provvedimento si configura come un'imposta sostitutiva, facilitando la chiusura delle pendenze con il fisco e prevenendo contestazioni da parte dell'Agenzia delle Entrate. In questo modo, i condomini potranno restituire una quota degli importi ottenuti tramite cessione del credito o sconto in fattura.

La norma “Salva condomini” si propone di esonerare i proprietari degli immobili da responsabilità incolpevoli legate alle irregolarità riscontrate nella differenza tra quanto effettivamente pagato dai committenti e quanto fatturato dai vari subappaltatori. Al vaglio c'è anche un'ulteriore norma, ancora in fase di definizione, relativa alle contestazioni ai cosiddetti general contractor; in questo caso, si prevede il rimborso delle agevolazioni indebitamente percepite, senza interessi né sanzioni.

I casi in cui può essere applicata la norma “Salva condomini”

Attualmente, la normativa dispone che il beneficiario finale della detrazione è sempre il committente, che nel caso dei condomini o dei proprietari diventa l'ultimo a dover rispondere in caso di irregolarità, anche se queste derivano da errori

tecnici di imprese o professionisti coinvolti. Con l'introduzione del “Salva condomini”, questa situazione potrebbe subire una trasformazione significativa.

Prendiamo come esempio i lavori non completati: uno dei requisiti fondamentali del Superbonus e di tutti i bonus casa è la corretta e completa esecuzione delle opere. Per l'ex 110%, era necessario portare a termine il percorso che garantisce il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'immobile. Coloro che non completano i lavori perdono il diritto alla detrazione e si trovano a fronteggiare contestazioni da parte dell'Agenzia delle Entrate, che possono agire nei confronti dei beneficiari dei lavori agevolati.

In questi casi, si prevede l'intervento della sanatoria, che permetterebbe, attraverso il versamento di un'imposta sostitutiva calcolata sul beneficio irregolarmente ottenuto, di regolarizzare la situazione con il fisco. La medesima procedura dovrebbe essere applicabile in caso di irregolarità nelle asseverazioni tecniche, ovvero quando quanto realizzato non corrisponde a quanto dichiarato nelle comunicazioni ufficiali, e negli errori nei SAL (Stati di avanzamento lavori). Spesso, infatti, sono stati inclusi nei conteggi materiali consegnati ma non ancora installati, pur di rispettare le scadenze relative al 110%.

Con questo nuovo scudo “Salva condomini”, si auspica una maggiore sicurezza e chiarezza per i cittadini, riducendo le incertezze legate agli interventi di ristrutturazione e incentivando l'uso corretto degli incentivi previsti dalla normativa.



ItaliaConcilia

LA SOLUZIONE È CONCILIARE



WhatsApp

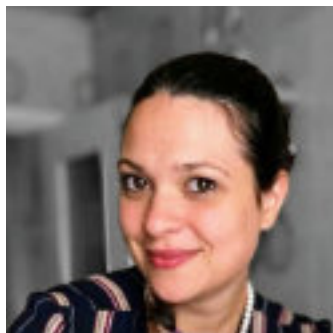
349 694 6391

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.



Vademecum del condominio: la documentazione condominiale ed i rapporti tra condomini

Selene Costa

Responsabile amministrativo e formatore Associazione ACAP

Continuiamo con il nostro vademecum del condominio.

13. Il registro dell'anagrafe condominiale; il registro di nomina e revoca dell'amministratore; il registro dei verbali; il registro di contabilità

La documentazione condominiale:

La gestione di un condominio è regolata da norme specifiche che richiedono un'attenta documentazione per garantire trasparenza e ordine nelle attività condominiali. Tra i principali strumenti di gestione, spiccano vari registri, tra cui il registro dell'anagrafe condominiale, il registro di nomina e revoca dell'amministratore, il registro dei verbali e il registro di contabilità. Ciascuno di essi svolge un ruolo cruciale nel funzionamento quotidiano e nella governance del condominio.

1. Il Registro dell'Anagrafe Condominiale

Il registro dell'anagrafe condominiale rappresenta un documento essenziale che raccoglie informazioni dettagliate sui condomini e sulle loro unità immobiliari. Questo registro include dati fondamentali quali:

- Nome e cognome del condomino.
- Indirizzo dell'unità abitativa.
- Numero di telefono e indirizzo email, se disponibili.
- Quota millesimale di ciascun condomino nel condominio.

La tenuta di questo registro è obbligato-

ria per legge e deve essere aggiornata con cadenza regolare. La corretta manutenzione dell'anagrafe condominiale permette non solo di facilitare le comunicazioni tra amministratore e condomini, ma anche di assicurare una gestione più efficiente delle assemblee e delle eventuali problematiche di ordine amministrativo.

2. Il Registro di Nomina e Revoca dell'Amministratore

Questo registro documenta tutte le decisioni riguardanti la figura dell'amministratore di condominio. Include informazioni riguardo alla nomina iniziale dell'amministratore, alle eventuali revoche e a ogni modifica relativa alla sua posizione.

- **Nomina dell'Amministratore:** Quando l'assemblea condominiale decide di nominare un amministratore, deve essere redatto un verbale di assemblea che indichi il nome dell'amministratore designato, la durata del suo mandato e, se concordato, la sua retribuzione. Questo verbale deve essere riportato nel registro di nomina.
- **Revoca dell'Amministratore:** In caso di necessità di revocare un amministratore in carica, l'assemblea deve deliberare in merito, motivando le ragioni della revoca e procedendo secondo le modalità stabilite. Anche questa decisione deve essere registrata formalmente.

La trasparenza in questo registro è fondamentale per garantire che tutti i condomini siano informati riguardo alla gestione della loro comunità e per facilitare un eventuale cambio di gestione, se necessario.

3. Il Registro dei Verbali

Il registro dei verbali è uno degli strumenti essenziali di documentazione all'interno di un condominio. In questo registro vengono inseriti tutti i verbali delle assemblee condominiali, che rappresentano la registrazione formale delle decisioni prese. Ogni verbale deve contenere:

- Data e luogo dell'assemblea.
- Elenco dei condomini presenti e assenti.
- Ordine del giorno.
- Sintesi delle discussioni.
- Decisioni votate, con l'indicazione delle maggioranze raggiunte.

La redazione dei verbali deve avvenire con precisione e tempestività, poiché rappresentano una prova legale delle decisioni adottate dall'assemblea e possono essere usati in caso di controversie tra condomini o tra condomini e amministratore. Inoltre, i verbali devono essere resi accessibili a tutti i condomini, poiché garantiscono la trasparenza e il corretto funzionamento della democrazia condominiale.

4. Il Registro di Contabilità

Il registro di contabilità è fondamentale per la gestione economica del condominio. In esso vengono riportati tutti i movimenti finanziari, includendo:

- Entrate (quote condominiali versate dai condomini, interessi, eventuali proventi derivanti da affitti di parti comuni, ecc.).
- Uscite (spese per manutenzioni, utenze, compensi per l'amministratore, e altre spese operative).

La trasparenza nella gestione contabile è cruciale per il buon funzionamento del condominio. Ogni condomino ha il diritto di visionare il registro di contabilità e richiedere chiarimenti sulle spese sostenute. Un amministratore diligente dovrebbe redigere periodicamente rapporti di bilancio e rendiconti economici, fornendo un quadro chiaro e dettagliato della situazione finanziaria condominiale.

La tenuta dei registri condominiali rappresenta un elemento chiave per una gestione efficace e trasparente del condominio.

14. Uso del conto corrente condominiale

Riferimenti normativi e aspetti pratici:

L'uso del conto corrente condominiale è un aspetto fondamentale nella gestione delle finanze condominiali. La corretta amministrazione delle risorse economiche rappresenta un obbligo per l'amministratore e un diritto per i condomini, che hanno il diritto di sapere come vengono gestiti i loro fondi. In questo articolo, analizzeremo la normativa vigente relativa all'uso del conto corrente condominiale e i principi che ne regolano l'amministrazione.

Normativa di Riferimento

La principale legge che regola la gestione del condominio in Italia è il Codice Civile, in particolare gli articoli 1117 e 1130, che stabiliscono i diritti e i doveri dei condomini e dell'amministratore.

1. Obbligo di apertura del conto corrente

L'articolo 1129 del Codice Civile stabilisce che l'amministratore di condominio è obbligato ad aprire un conto corrente dedicato alle operazioni condominiali. L'inserimento di questo obbligo è stato introdotto dalla riforma del condominio del 2012 (Legge 220/2012). Questo conto corrente deve essere intestato al condominio e deve essere utilizzato esclusivamente per le operazioni economiche relative alla gestione condominiale.

2. Finalità del conto corrente condominiale

Il conto corrente condominiale ha specifiche finalità:

- Raccolta delle quote condominiali: le somme versate dai condomini devono essere accreditate sul conto corrente condominiale, garantendo così la tracciabilità delle entrate. Questo aiuta sia nell'immediato monitoraggio delle spese che nel rispetto delle normative fiscali.

- Pagamenti delle spese condominiali: tutte le spese relative alla gestione del condominio (manutenzioni, utenze,

compensi dell'amministratore, ecc.) devono essere effettuate tramite questo conto. Ciò assicura una maggiore chiarezza e trasparenza nella gestione finanziaria.

Obblighi dell'Amministratore

L'amministratore ha diversi doveri riguardanti il conto corrente condominiale:

- **Gestione oculata delle risorse:** Deve utilizzare le somme solo per le finalità condominiali e mantenere una documentazione precisa delle operazioni effettuate. Ogni movimento deve essere giustificato da apposita documentazione.
- **Trasparenza:** L'amministratore è tenuto a fornire rendiconti periodici sull'andamento delle spese e delle entrate al fine di consentire ai condomini di avere una visione chiara della situazione economica del condominio.

registri contabili e alla documentazione riguardante le operazioni effettuate attraverso il conto corrente, in modo da poter esercitare un controllo sulla gestione delle finanze.

Rischi e Sanzioni

L'utilizzo improprio del conto corrente condominiale può comportare gravi conseguenze per l'amministratore. Pur non essendo formalmente descritte nel Codice Civile, sono previste sanzioni di natura civile e penale in caso di dissociazione fra le operazioni effettuate e le finalità condominiali. Ad esempio, l'amministratore può essere denunciato per appropriazione indebita nel caso di utilizzo delle somme per finalità personali.

Inoltre, la non osservanza delle norme riguardanti il conto corrente può portare al coinvolgimento degli altri condomini, i quali possono decidere di revocare l'amministratore e chiedere il risarcimento per danno economico.



**LAUREA TRIENNALE IN
AMMINISTRAZIONE
IMMOBILIARE**

Corso L33 dell'ordinamento universitario

Click sull'immagine per info

Presentazione del corso 21 marzo 2026

Università AUGE
Roma, via Cola di Rienzo 140

Ingresso libero

• **Consultazione dei condomini:** I condomini hanno il diritto di accedere ai

Il conto corrente condominiale è uno strumento essenziale per una buona ge-

stione economica del condominio. La normativa italiana, in particolare il Codice Civile, stabilisce chiare regole riguardanti la sua instaurazione e utilizzo. È fondamentale che l'amministratore segua queste disposizioni per garantire la trasparenza e la responsabilità nella gestione delle risorse condominiali. I condomini, dal canto loro, devono essere attivi nel monitorare la gestione economica e nella richiesta di rendiconti, affinché possano esercitare i propri diritti e garantire una gestione condivisa e consapevole del loro patrimonio comune.

15. La solidarietà passiva in condominio

Riferimenti Normativi

- Codice Civile Italiano, Articoli 1123, 1130, 1134.

La solidarietà passiva in condominio si riferisce all'obbligo, da parte dei condomini, di contribuire alle spese comuni in proporzione alla loro quota di proprietà. Questo principio è fondamentale per garantire la gestione e la manutenzione degli spazi condivisi all'interno di un condominio, promuovendo un equilibrio tra diritti e doveri tra i diversi owners.

Fondamenti Normativi

La disciplina della solidarietà passiva in condominio trova la sua origine nel Codice Civile italiano, in particolare negli articoli che regolano i diritti e i doveri dei condomini.

1. Articolo 1123 del Codice Civile: Questo articolo stabilisce che ciascun condomino è tenuto a contribuire alle spese necessarie per la conservazione e la manutenzione delle parti comuni, in proporzione al valore della proprietà di ciascuno. La norma specifica che le spese devono essere ripartite in base ai millesimi, salvo diverse disposizioni che prevedano criteri differenti.

2. Articolo 1130 del Codice Civile: Per garantire una gestione efficiente delle spese condominiali, l'amministratore ha l'obbligo di curare la registrazione e il pagamento delle spese per il mantenimento e la gestione delle parti comuni. Questa figura è cruciale nella gestione della solidarietà passiva, poiché coordina le contribuzioni e assicura il rispetto delle norme.

3. Articolo 1134 del Codice Civile: Stabilisce che le delibere assembleari che riguardano le spese e gli interventi sulle parti comuni sono vincolanti per tutti i condomini, anche per coloro che non hanno partecipato all'assemblea o che hanno votato contro. Questo salva guardia la solidarietà passiva, poiché obbliga tutti i condomini a contribuire equamente.

La Responsabilità Solidale

In caso di inadempienza da parte di uno o più condomini, gli altri condomini possono essere chiamati a farsi carico delle spese non pagate. Questo è noto come responsabilità solidale, che implica che, nel caso in cui un condomino non adempia al proprio obbligo, gli altri hanno il diritto di richiederne il pagamento. La solidarietà passiva, in questo contesto, protegge i creditori delle spese condominiali.

La solidarietà passiva in condominio è un principio fondamentale che garantisce il corretto funzionamento delle comunità residenziali. Le norme del Codice Civile, in particolare gli articoli 1123, 1130 e 1134, forniscono un quadro giuridico chiaro per la gestione delle spese comuni e la responsabilità dei condomini. È essenziale che tutti i membri di un condominio comprendano questi obblighi per mantenere un ambiente armonioso e funzionante.

16. Le immissioni in condominio

Riferimenti Normativi

- Codice Civile, Articoli 844, 901, 1130-bis.

Le immissioni in condominio rappresentano un tema centrale nelle relazioni di vicinato e nella gestione della vita condominiale. Si riferiscono a qualsiasi attività o fenomeno che possa influire negativamente sulla qualità della vita dei condomini o sull'uso delle loro proprietà, come rumori, fumi, odori e vibrazioni. La normativa italiana in materia offre strumenti per tutelare i diritti dei condomini e garantire un equilibrio tra libertà individuali e rispetto per il benessere altrui.

Fondamenti Normativi

Le immissioni in condominio sono disciplinate dal Codice Civile italiano e da altre normative che regolano la convivenza nei condomini.

1. Articolo 844 del Codice Civile: Questo articolo stabilisce il principio generale delle immissioni, affermando che «le immissioni non devono ledere il diritto altrui». In particolare, è vietato disturbare gli altri condomini con immissioni considerabili di rumore o con altre sostanze che possano compromettere il godimento della proprietà altrui. La norma fa riferimento al concetto di "normale tollerabilità", il che significa che le immissioni devono essere accettabili e non superare una determinata soglia che potrebbe infastidire gli altri condomini.

2. Articolo 901 del Codice Civile: Riguarda la responsabilità del proprietario e prevede che il proprietario di un immobile sia responsabile delle immissioni provenienti dal suo fondo. Questo implica che se un'attività provocante immissioni nocive proviene da un'unità condominiale, il proprietario può essere chiamato a rispondere degli eventuali danni subiti dagli altri condomini.

3. Articolo 1130-bis del Codice Civile: Introdotto dalla Riforma del Condominio nel 2012, questo articolo attribuisce all'amministratore del condominio il compito di vigilare sul rispetto dei diritti dei condomini in relazione alle immissioni e, se necessario, di attivarsi per la loro eliminazione o riduzione, attraverso azioni legali o attraverso la convocazione dell'assemblea.

Azioni e Risoluzione delle Controversie

Quando si verifica un problema di immissioni, i condomini hanno diverse opzioni per affrontare la situazione:

- **Mediazione e Dialogo:** È consigliabile tentare una risoluzione amichevole attraverso il dialogo tra le parti coinvolte. Spesso, un confronto diretto può risolvere le problematiche senza ricorrere a misure legali.

- **Intervento dell'Amministratore:** L'amministratore può essere un alleato nella risoluzione delle immissioni. Le assemblee condominiali possono affrontare la questione e decidere come procedere.

- **Azioni Legali:** Se le immissioni superano i limiti della normale tollerabilità e danneggiano il diritto di godimento della proprietà, i condomini possono decidere di intraprendere azioni legali per ottenere un risarcimento o per far cessare le immissioni. È importante consultare un legale esperto in diritto condominiale per valutare le migliori opzioni.

Le immissioni in condominio sono una realtà comune che richiede una gestione attenta e responsabile. I riferimenti normativi come l'Articolo 844 e l'Articolo 901 del Codice Civile forniscono un quadro giuridico chiaro per affrontare le problematiche connesse alle immissioni. È fondamentale che i condomini siano consapevoli dei loro diritti e doveri, e che sappiano come agire in caso di conflitti.

2.500 €

**Borsa di
studio
ACAP**



Click
sull'immagine
per info

**Laurea triennale
Amministrazione
immobiliare**

Per informazioni
334 389 7941



Incontri gratuiti con crediti formativi



Le novità nel settore immobiliare 2026. Incontro gratuito ACAP
Firenze 18 giugno 2026 | 14:30 - 18:30



Le novità nel settore immobiliare 2026. Incontro gratuito ACAP
Roma 15 giugno 2026 | 14:30 - 18:30

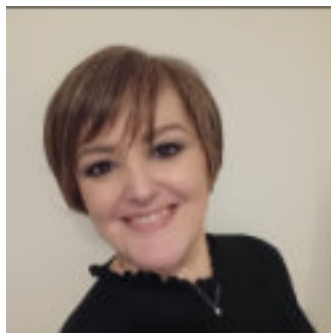
Click
sull'immagine
per info



Le novità nel settore immobiliare 2026. Incontro gratuito ACAP
Napoli - 26 giugno 2026 | 9:30 - 17:30



Le novità nel settore immobiliare 2026. Incontro gratuito ACAP
Bologna - 22 maggio 2026 | 9:30 - 17:20.



I ruolo decisivo dell'amministratore nella trasparenza delle compravendite immobiliari.

Claudia Cristofolini

Responsabile sede Veneto Organismo Italiaconcilia

Nel contesto condominiale contemporaneo, dominato da piattaforme digitali, dichiarazioni precompilate e scambi documentali automatizzati, si sta diffondendo un'idea pericolosa: che l'amministratore sia una figura "virtuale", riducibile a un documento o a un clic.

Questa percezione è non solo errata, ma potenzialmente dannosa, soprattutto quando si affronta una delle fasi più delicate della vita condominiale: la vendita di un appartamento.

L'art. 1130 n. 9 c.c. impone all'amministratore di rilasciare una certificazione sullo stato dei pagamenti e delle eventuali liti in corso.

Tuttavia, la giurisprudenza ha chiarito più volte che tale documento:

- non esaurisce l'obbligo informativo complessivo
- non garantisce la completezza delle informazioni rilevanti per l'acquirente
- non sostituisce la verifica diretta della situazione condominiale

La Cass. Civ., sez. II, 30/01/2017 n. 2224 ha infatti precisato che la dichiarazione dell'amministratore "ha valore meramente certificativo e non può assurgere a garanzia della totale assenza di obbligazioni condominiali pregresse".

In altre parole: non basta un foglio per conoscere la realtà del condominio.

La prassi dimostra che il venditore può:

- omettere delibere già approvate

- non comunicare lavori straordinari programmati
- tacere contenziosi in corso
- minimizzare criticità strutturali note
- ignorare morosità pregresse non ancora ripartite

La giurisprudenza ha più volte riconosciuto che tali omissioni possono configurare vizi occulti rilevanti ai sensi degli artt. 1490 ss. c.c.

In particolare:

- Cass. Civ., sez. II, 16/02/2012 n. 2238: il venditore è responsabile verso l'acquirente per le spese straordinarie già deliberate prima del rogito, anche se non ancora eseguite.
- Cass. Civ., sez. II, 14/02/2017 n. 3963: l'acquirente può rivalersi sul venditore se non informato di obbligazioni condominiali già sorte.
- Cass. Civ., sez. II, 09/08/2016 n. 16848: l'omessa comunicazione di delibere rilevanti può integrare responsabilità precontrattuale.

Queste sentenze mostrano chiaramente che la sola dichiarazione dell'amministratore non basta a tutelare l'acquirente.

L'amministratore conosce:

- lo storico delle delibere
- le spese straordinarie già approvate

- le morosità non ancora ripartite
- le criticità tecniche note
- le liti pendenti o potenziali

La giurisprudenza riconosce che la corretta circolazione delle informazioni è essenziale per la validità e la buona fede del contratto:

- Cass. Civ., sez. II, 19/01/2016 n. 806: la buona fede precontrattuale impone la comunicazione di tutte le informazioni rilevanti e non apparenti.

Molte cause nascono da informazioni tacite o incomplete.

La presenza dell'amministratore, anche in sede di compravendita, riduce drasticamente il rischio di:

- contestazioni
- richieste di risarcimento
- azioni di rivalsa
- conflitti tra venditore e acquirente



La Cassazione ha più volte ribadito che la mancata informazione su spese già deliberate costituisce fonte di responsabilità:

- Cass. Civ., sez. II, 30/07/2004 n. 14530: l'acquirente può agire contro il venditore per spese straordinarie deliberate prima del rogito.

Un acquirente male informato diventa spesso un condomino conflittuale, diffidente, pronto a contestare.

La presenza dell'amministratore tutela anche la serenità del condominio.

Un caso tipico: quando la dichiarazione non basta

Scenario frequente:

1. Il venditore richiede la dichiarazione dell'amministratore.
2. La dichiarazione attesta l'assenza di morosità.

3. L'acquirente firma il rogito.

4. Arriva una richiesta di pagamento per lavori straordinari deliberati mesi prima.

5. Il venditore sostiene di "non esserne a conoscenza".

6. L'acquirente accusa l'amministratore di non averlo informato.

La giurisprudenza è chiara:

le spese deliberate prima del rogito competono al venditore (Cass. 2238/2012).

Ma senza un confronto diretto con l'amministratore, il conflitto è quasi inevitabile.

La digitalizzazione è utile, ma non può sostituire la responsabilità professionale.

Un condominio non si governa con un clic, e una compravendita non si tutela con un modulo.

Nonostante non sussista alcun obbligo formale per le parti coinvolte nella compravendita di un immobile di avvalersi

della presenza fisica dell'amministratore del condominio, la prassi evidenzia alcune criticità che meritano un'attenta riflessione. In molte occasioni, infatti, si verificano situazioni in cui l'acquirente non dispone di informazioni sufficienti oppure, più gravemente, il venditore omette intenzionalmente di comunicare circostanze rilevanti come morosità pregresse o liti giudiziarie in corso, nel tentativo di "liberarsi" dell'immobile senza dover affrontare le conseguenze di tali problematiche.

Alla luce di queste possibili omissioni e fraintendimenti, è particolarmente opportuno che, in sede di compravendita e soprattutto nell'atto notarile, vengano specificate puntualmente tutte le situazioni rilevanti relative al condominio. L'obiettivo è quello di non lasciare nulla al caso e di tutelare efficacemente sia l'acquirente sia il venditore, garantendo la massima trasparenza sulle condizioni dell'immobile e sulle eventuali pendenze condominiali.

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*



Una proposta di legge al Senato mira a riformare la disciplina condominiale

Nunzio Costa

Presidente nazionale ACAP

Una proposta di legge al Senato mira a riformare la disciplina condominiale per superare stalli decisionali e responsabilizzare i proprietari, introducendo quorum ridotti (un terzo dei partecipanti) per lavori urgenti e la possibilità di sospendere i servizi, inclusi quelli essenziali, dopo sei mesi di morosità. Il testo prevede inoltre una maggiore trasparenza finanziaria online, la responsabilità oggettiva del proprietario per i danni causati da ospiti in affitti brevi, e incentivi fiscali sul compenso dell'amministratore.

In attesa dell'evoluzione parlamentare, ecco i dettagli tecnici sui due punti che cambierebbero radicalmente la gestione della proprietà:

1. Il nuovo regime di Responsabilità per gli Affitti Brevi

Attualmente, se un ospite di un Airbnb danneggia l'ascensore, l'amministratore deve spesso inseguire il turista (quasi impossibile). Con la riforma:

Responsabilità Diretta: Il condominio agisce esclusivamente contro il proprietario.

Ambito Totale: Copre rumori (disturbo della quiete), conferimento errato dei rifiuti e danni fisici alle aree comuni.

Onere della Rivalsa: Sarà il proprietario a dover agire legalmente contro il suo ospite per recuperare i soldi, ma intanto dovrà risarcire il condominio di tasca propria.

2. Le Nuove Maggioranze (Focus Sicurezza)

Oggi molti lavori necessari saltano perché in seconda convocazione serve co-

munque la maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno 1/3 del valore (333 millesimi), ma per la sicurezza spesso i quorum richiesti sono più alti.

La Semplificazione: La proposta "abbassa l'asticella" per i lavori obbligatori (antincendio, statica).

Effetto Pratico: Anche con una partecipazione minima, una piccola minoranza attiva (1/3) può legalmente vincolare l'intera assemblea a spendere soldi per la messa a norma, impedendo ai "disinteressati" di bloccare il cantiere.

3. Focus distacco Servizi Essenziali

È il punto più controverso:

Fine del "Bene Vitale": Se la legge passa, l'amministratore non dovrà più temere ricorsi d'urgenza (ex art. 700 c.p.c.) del moroso che rivendica il diritto all'acqua o al riscaldamento, rendendo la riscossione crediti estremamente coercitiva.

Ecco un'analisi più approfondita e strutturata della proposta di riforma, suddivisa per aree d'intervento:

1. Facilitazione dei Processi Decisionali

* **Revisione Maggioranze (Art. 1136 c.c.):** Per lavori urgenti (sicurezza, stabilità strutturale, norme antincendio), il quorum deliberativo scenderebbe a 1/3 dei partecipanti e 1/3 del valore millesimale.

* **Obiettivo:** Contrastare lo stallo decisionale causato dall'assenteismo dei condòmini, garantendo l'esecuzione di interventi obbligatori per l'incolumità pubblica.

2. Contrasto alla Morosità

* Sospensione Servizi: Dopo 6 mesi di ritardo nei pagamenti, l'amministratore può sospendere i servizi comuni "susceptibili di godimento separato".

* Cancellazione Distinzione Servizi: La vera novità è la possibilità di distaccare anche servizi essenziali (acqua, riscaldamento), se tecnicamente fattibile.

* Tutela Legale Amministratore: Viene introdotto l'esonero dalla responsabilità civile e penale per l'amministratore che, per mancanza di fondi causata dai morosi, non riesca a saldare i fornitori o ad adempiere ai mandati.

3. Trasparenza e Governance

* Monitoraggio Finanziario: Obbligo di pubblicazione online degli estratti conto condominiali ogni tre mesi, permettendo ai condòmini il controllo in tempo reale su entrate e uscite.

* Mandato Amministratore: Durata fissata a un anno con rinnovo automatico (sal-

vo revoca), per favorire la continuità gestionale.

* Agevolazioni Fiscali: Introduzione della detraibilità del compenso dell'amministratore fino a un massimo di 500 euro annui.

4. Gestione Affitti Brevi e Locazioni Turistiche

* Responsabilità Oggettiva del Proprietario: Il locatore diventa l'unico responsabile legale verso il condominio per il comportamento degli ospiti.

* Ambito di Applicazione: Il proprietario risponde direttamente di violazioni del regolamento, danni alle parti comuni, rumori molesti o cattiva gestione dei rifiuti causati dai turisti.

5. Stato dell'Iter Legislativo

* Natura: Proposta di legge depositata al Senato.

* Fase: Esame parlamentare (non è ancora legge, suscettibile di modifiche o bocciatura).



334 389 7941

info@amministratoriacap.it

www.amministratoriacap.it

Corso DM 140 / 2014 

15 crediti formativi



Aggiornamento annuale obbligatorio per amministratori di condominio

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

149,00€

SPECIALE AGGIORNAMENTO DM140.

VIDEOCORSO per completare l'aggiornamento annuale obbligatorio di 15 ore.



La “Globale fabbricati” tutela l’immobile condominiale

Stefano Bontacchio

Responsabile responsabile convenzioni assicurative associazione ACAP

La ****polizza globale fabbricati**** rappresenta uno strumento di grande importanza per la tutela del condominio, in quanto consente di proteggere l’edificio e i suoi abitanti da una vasta gamma di rischi che possono verificarsi nel corso del tempo. Gli immobili, infatti, sono esposti a numerosi eventi potenzialmente dannosi, che possono andare da incidenti di piccola entità fino a situazioni più gravi come incendi, danni strutturali o responsabilità verso terzi. Disporre di una copertura assicurativa adeguata significa quindi garantire una maggiore sicurezza economica al condominio, evitando che spese impreviste e spesso molto elevate ricadano direttamente sui proprietari delle unità immobiliari.

Per comprendere pienamente il funzionamento di una polizza globale fabbricati è necessario analizzare con attenzione alcuni elementi fondamentali che ne determinano l’efficacia. Tra questi assumono particolare rilievo il valore di ricostruzione a nuovo dell’edificio, i massimali previsti per la responsabilità civile, le franchigie e gli scoperti applicati in caso di sinistro, oltre alle eventuali esclusioni e alle estensioni di garanzia che possono ampliare la copertura assicurativa. Solo attraverso una lettura attenta di tutti questi aspetti è possibile capire se la polizza sia realmente adeguata alle caratteristiche e alle esigenze specifiche del condominio.

Un primo elemento da considerare riguarda ****l’oggetto dell’assicurazione****, cioè ciò che effettivamente viene coperto dalla polizza. In linea generale, le polizze condominiali proteggono principalmente le parti comuni dell’edificio. Tra queste rientrano, ad esempio, le facciate, il tetto, le scale, i pianerottoli, i cor-

tili e gli impianti centralizzati come quelli di riscaldamento o di distribuzione dell’acqua. Si tratta di tutte quelle strutture e componenti che appartengono a tutti i condomini e che, proprio per questo motivo, richiedono una tutela condivisa.

Nel caso delle polizze definite “globali”, la copertura può estendersi anche alle parti private degli appartamenti, sebbene con modalità e limiti differenti rispetto alle parti comuni. Tuttavia, è sempre fondamentale verificare con precisione come viene definito il termine “fabbricato” all’interno del contratto assicurativo. Questa definizione può infatti includere o escludere alcune pertinenze dell’edificio, come box auto, cantine, soffitte o locali tecnici. Comprendere con esattezza quali elementi rientrano nella copertura consente di evitare malintesi o spiacevoli sorprese nel momento in cui si verifica un sinistro.

Un altro aspetto particolarmente rilevante riguarda il ****valore di ricostruzione a nuovo****, che rappresenta il capitale assicurato indicato nella polizza. Questo valore non deve essere confuso con il valore di mercato dell’immobile, che dipende da fattori come la posizione geografica, la domanda immobiliare o lo stato del mercato. Il valore di ricostruzione, invece, indica il costo necessario per ricostruire completamente l’edificio in caso di distruzione totale, utilizzando materiali e tecniche equivalenti a quelli originali.

Se il valore indicato nella polizza risulta inferiore al reale costo di ricostruzione si verifica una situazione di ****sottoassicurazione****. In questi casi, qualora si verifici un danno rilevante, la

compagnia assicurativa potrebbe applicare la cosiddetta regola proporzionale, riducendo il risarcimento in proporzione al capitale effettivamente assicurato. Ciò significa che il condominio potrebbe ricevere solo una parte dell'importo necessario per riparare o ricostruire il danno subito, dovendo coprire la differenza con risorse proprie.

Per evitare questo problema è quindi importante stimare correttamente il valore di ricostruzione dell'edificio. Spesso si utilizza un criterio basato sul volume complessivo del fabbricato: i metri cubi dell'edificio vengono moltiplicati per un costo medio di ricostruzione al metro

no danni a terzi o agli stessi condomini. Un esempio tipico è quello della caduta di una tegola o di un frammento di intonaco che danneggia un'automobile parcheggiata, oppure il caso di infiltrazioni d'acqua provenienti dal tetto o da una tubazione comune che causano danni a un appartamento sottostante. In queste situazioni la polizza può coprire le somme che il condominio è tenuto a risarcire.

Molto rilevante è anche la garanzia relativa alla ****ricerca e riparazione dei guasti****, che copre le spese necessarie per individuare e riparare rotture nelle tubazioni dell'acqua o negli impianti. Questo tipo di intervento può risultare particolar-



cubo. Questo valore può variare in base alla zona geografica, alla tipologia costruttiva e ai materiali utilizzati, ma generalmente si colloca in una fascia indicativa compresa tra circa ****440 e 480 euro al metro cubo****.

La polizza globale fabbricati comprende inoltre una serie di ****garanzie principali****, che costituiscono il nucleo fondamentale della copertura assicurativa. Tra queste una delle più importanti è la garanzia contro incendio e scoppio, che protegge l'edificio dai danni provocati da incendi, fulmini, esplosioni o scoppi accidentali. Si tratta di eventi che, pur essendo relativamente rari, possono causare danni molto gravi e costosi da riparare.

Accanto a questa copertura vi è la garanzia per la ****responsabilità civile del condominio****, che interviene quando l'edificio o le sue parti comuni provoca-

mente costoso, perché spesso richiede lavori di demolizione e ripristino delle murature per individuare il punto esatto della perdita. Non a caso, questo tipo di sinistro rappresenta una delle situazioni più frequenti e onerose nella gestione assicurativa dei condomini.

Oltre alle garanzie principali, molte polizze prevedono anche ****coperture aggiuntive**** o estensioni di garanzia. Tra queste rientrano, ad esempio, le coperture per eventi atmosferici come grandine, vento forte o trombe d'aria, oppure per eventi naturali come alluvioni o terremoti, quando specificamente incluse nel contratto. In alcune situazioni possono essere previste anche coperture per atti vandalici o per danni causati da sovraccarico di neve sui tetti.

Un ulteriore elemento da valutare con attenzione riguarda ****franchigie e scoperti****, che determinano la parte di dan-



L'Importanza del CCNL negli Studi di Amministrazione Immobiliare

Marco Azzali

Camera arbitrale Italiaconcilia srl, Cremona

Il CCNL per i dipendenti degli studi professionali, in particolare quello applicato agli studi di amministrazione condominiale e immobiliare, è fondamentale per garantire tutele salariali, inquadramenti adeguati (fino alla categoria "quadri"), formazione continua e regolamentazione del lavoro, definendo orari e ferie in un settore che richiede alta professionalità. L'Importanza del CCNL negli Studi di Amministrazione Immobiliare

Nell'ambito dell'amministrazione condominiale e immobiliare, la figura del dipendente è cruciale per la gestione quotidiana dei rapporti con i condòmini e la gestione tecnica/amministrativa degli immobili. L'applicazione di un CCNL specifico, come quello degli Studi Professionali, offre numerosi vantaggi:

- **Inquadramento Professionale:** Garantisce una corretta classificazione delle mansioni, riconoscendo il livello di responsabilità del lavoratore, dagli impiegati amministrativi fino alla figura dei quadri (art. 40, indennità di funzione specifica).

- **Formazione Continua:** Il contratto valorizza l'aggiornamento professionale, prevedendo la possibilità di percorsi formativi interni ed esterni, fondamentali per restare aggiornati sulle normative immobiliari.

- **Tutela Retributiva:** Stabilisce tabelle retributive minime (con livelli dal 1° al 7° o 3S, 4S) e scatti di anzianità che garantiscono la giusta retribuzione in base all'esperienza maturata.

- **Diritti e Ferie:** Regola le assenze, i permessi (ROL ed ex festività) e i permessi retribuiti.

- **Gestione della Malattia:** Il CCNL specifica il trattamento economico durante i periodi di malattia, con integrazioni a carico del datore di lavoro.

L'adozione di un CCNL adeguato non è solo un obbligo normativo, ma uno strumento per valorizzare il personale, garantire la qualità del servizio offerto agli immobili amministrati e mantenere un ambiente di lavoro equo e produttivo.



Corso Amministratore di Condominio – abilitante
VIDEOREGISTRATO

349,00€

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

Per informazioni
334 389 7941





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



L'Amministratore 2.0: Consulente Energetico al Servizio del Condominio

Cristiamo Manclossi

Responsabile convenzioni ACAP

Negli ultimi anni la figura dell'amministratore di condominio sta attraversando un'importante evoluzione. In un contesto in cui il costo dell'energia pesa sempre di più sui bilanci delle famiglie e la sostenibilità ambientale è diventata una priorità condivisa, il ruolo dell'amministratore non può più limitarsi alla sola gestione contabile o burocratica dell'edificio. Sempre più spesso, infatti, l'amministratore moderno è chiamato a svolgere una funzione più ampia e strategica, trasformandosi in una sorta di consulente energetico al servizio del condominio.

Questo cambiamento nasce dall'esigenza concreta di aiutare i condomini a gestire in modo più efficiente i consumi energetici e, di conseguenza, a ridurre le spese legate all'energia. In passato l'amministratore si occupava principalmente di raccogliere e ripartire le spese, controllare le bollette e gestire gli adempimenti amministrativi. Oggi, invece, un amministratore attento e proattivo analizza i dati relativi ai consumi, studia le caratteristiche dell'edificio e individua possibili soluzioni per migliorare l'efficienza energetica complessiva del condominio.

Il primo passo di questo approccio consiste nell'analisi approfondita delle bollette di luce e gas delle parti comuni. Non si tratta semplicemente di verificarne l'importo, ma di valutare le condizioni contrattuali applicate dai fornitori di energia, confrontare le diverse offerte presenti sul mercato e individuare eventuali possibilità di ottimizzazione delle tariffe. Anche una semplice revisione del contratto energetico può, in molti casi, portare a un risparmio significativo per il condominio.

Accanto all'analisi delle forniture energetiche, un amministratore orientato all'efficientamento promuove anche una diagnosi energetica dell'edificio. Questo tipo di analisi consente di valutare lo stato di salute energetica del fabbricato, esaminando elementi fondamentali come l'isolamento termico delle pareti, la qualità degli infissi, l'efficienza degli impianti di riscaldamento e la dispersione di calore. Attraverso questi studi è possibile individuare le principali criticità dell'edificio e comprendere quali interventi possano migliorare realmente le prestazioni energetiche.

Una volta individuate le inefficienze, l'amministratore può proporre ai condomini una serie di interventi di miglioramento. Tra le soluzioni più diffuse vi è l'installazione di impianti fotovoltaici per la produzione di energia rinnovabile destinata alle parti comuni, oppure l'introduzione di sistemi di building automation (BACS) che permettono di monitorare e regolare in modo intelligente i consumi energetici dell'edificio. Un'altra possibilità, ancora poco diffusa ma sempre più importante, è la creazione di comunità energetiche, attraverso le quali più utenti possono condividere l'energia prodotta localmente, riducendo i costi e aumentando l'autosufficienza energetica.

L'attività di consulenza energetica svolta dall'amministratore porta numerosi vantaggi concreti ai condomini. Il primo e più immediato riguarda la riduzione delle spese in bolletta: un edificio più efficiente consuma meno energia e questo si traduce direttamente in una diminuzione dei costi condominiali. Ma i benefici non si fermano qui.

Un miglioramento delle prestazioni ener-

getiche dell'edificio comporta anche un aumento del valore degli immobili. Oggi la classe energetica è diventata un fattore determinante nel mercato immobiliare: abitazioni situate in edifici più efficienti sono più richieste e mantengono nel tempo un valore più elevato. Investire nell'efficienza energetica significa quindi anche tutelare e valorizzare il patrimonio immobiliare dei condomini.

Un ulteriore vantaggio riguarda la possibilità di accedere a numerose agevolazioni fiscali previste dalla normativa per gli interventi di efficientamento energetico. In questo ambito l'amministratore svolge un ruolo fondamentale, guidando il condominio nella comprensione delle opportunità disponibili, nella gestione delle pratiche burocratiche e nel coordinamento con tecnici e professionisti necessari per realizzare gli interventi.

Infine, non va trascurato un aspetto spesso sottovalutato ma molto importante: il miglioramento del comfort abitativo. Un edificio ben isolato e dotato di impianti efficienti garantisce temperature interne più stabili, minori dispersioni di calore e una qualità dell'ambiente domestico

decisamente superiore. Questo si traduce in una migliore qualità della vita per tutti i residenti.

Alla luce di questi cambiamenti, la figura dell'amministratore di condominio sta vivendo una vera e propria svolta professionale. Sebbene molte normative impongano oggi interventi obbligatori in materia di efficienza energetica, l'amministratore che assume un ruolo consulenziale va oltre il semplice adeguamento alle leggi. Egli diventa un punto di riferimento per i condomini, capace di proporre soluzioni innovative e sostenibili che guardano al lungo periodo.

Affidarsi a un amministratore che possiede competenze tecniche ed energetiche significa quindi fare una scelta strategica. Non si tratta solo di gestire correttamente un edificio, ma di investire nel futuro dell'immobile, ridurre i costi nel tempo e contribuire concretamente alla transizione ecologica. In questo senso, l'amministratore 2.0 rappresenta una figura chiave per accompagnare i condomini verso un modello abitativo più efficiente, sostenibile e conveniente.



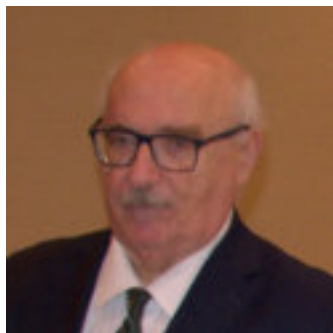
Evolve

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



L'Importanza delle Associazioni di Categoria per l'Amministratore di Condominio

Andrea Mondini

Presidente Federcondominio

L'iscrizione a un'associazione di categoria per un amministratore di condominio non è un obbligo di legge, ma una scelta strategica fondamentale per tutelare la propria professionalità e offrire garanzie di qualità, formazione continua (aggiornamenti 71bis) e trasparenza ai clienti, distinguendosi in un mercato spesso segnato da approssimazione.

L'Importanza delle Associazioni di Categoria per l'Amministratore di Condominio

In un settore complesso come la gestione condominiale, l'iscrizione a un'associazione di categoria (come ACAP, ecc.) rappresenta un valore aggiunto indispensabile. Non trattandosi di una professione ordinistica, il sigillo associativo offre numerosi vantaggi:

- **Tutela e Qualificazione Professionale:** L'associazione garantisce che l'amministratore rispetti standard qualitativi elevati e un codice deontologico. L'iscrizione, spesso mostrata ai clienti, è un marchio di serietà, confermando la regolarità formale.
- **Formazione Continua e Aggiorna-**

mento: La normativa condominiale è in costante evoluzione. Le associazioni organizzano corsi e seminari per garantire la formazione periodica obbligatoria, indispensabile per una gestione a norma di legge.

- **Supporto Tecnico e Legale:** Gli amministratori associati possono contare su un supporto immediato in caso di dubbi tecnici o controversie legali, tutelando così i propri interessi e quelli dei condomini.

- **Garanzia per i Clienti:** Per i condòmini, affidarsi a un amministratore associato significa avere la certezza di un professionista preparato, trasparente e assicurato (la polizza RC professionale è spesso obbligatoria per l'iscrizione). Associazioni come ACAP, ad esempio, propongono registri telematici dei propri membri per aumentare la visibilità e la trasparenza.

Far parte di un'associazione di categoria innalza la qualità del servizio, tutela la classe professionale da pratiche scorrette e offre ai proprietari la tranquillità di una gestione esperta e verificata..





Il risarcimento per i disservizi

Alessandro Malice

Responsabile consumatori ACAP

Il consumatore ha diritto a ottenere un risarcimento quando subisce disservizi nelle utenze essenziali – come energia elettrica, gas, acqua o telefonia – dovuti a inadempienze contrattuali da parte del fornitore. Tali situazioni possono riguardare, ad esempio, interruzioni ingiustificate del servizio, errori nella fatturazione o ritardi nell'allacciamento. Questo diritto trova fondamento nel Codice del Consumo, che tutela l'utente da pratiche scorrette e garantisce la possibilità di ottenere rimborsi o indennizzi, in alcuni casi anche in modo automatico. Le situazioni che possono dare luogo a una richiesta di risarcimento sono diverse. Una delle più frequenti riguarda i disservizi nella fornitura, come le interruzioni prolungate di energia elettrica o gas senza adeguato preavviso, oppure il mancato ripristino del servizio entro i tempi stabiliti. Un'altra causa ricorrente è rappresentata dagli errori di fatturazione, ad esempio quando le bollette sono calcolate su consumi stimati in modo errato oppure quando si verificano doppie fatturazioni che costringono il consumatore a pagamenti non dovuti. Il risarcimento può essere richiesto anche in caso di ritardi nell'allacciamento o nell'attivazione del servizio. Se il distributore non rispetta i termini previsti, il consumatore può metterlo formalmente in mora e ha diritto a indennizzi automatici che, nel caso delle utenze di luce e gas, possono variare indicativamente da 35 a 105 euro. Ulteriori ipotesi riguardano le pratiche commerciali scorrette, come l'attivazione di contratti non richiesti o la diffusione di pubblicità ingannevoli che inducono il consumatore ad accettare condizioni non desiderate. Anche la mancata o tardiva risposta ai reclami scritti costituisce una violazione degli standard di qualità del servizio e

può giustificare una richiesta di indennizzo. Avviare una richiesta di risarcimento comporta diversi vantaggi per il consumatore e contribuisce a rafforzare la posizione nei confronti delle aziende fornitrici. In primo luogo, in alcune situazioni sono previsti indennizzi automatici, soprattutto per ritardi nelle utenze di luce e gas, che vengono riconosciuti senza che l'utente debba dimostrare un danno specifico. Inoltre, il consumatore ha diritto al ripristino della corretta prestazione contrattuale, ad esempio mediante la sostituzione o riparazione di un contatore difettoso oppure la rettifica di una fattura errata senza costi aggiuntivi. Le segnalazioni dei consumatori possono inoltre essere trasmesse all'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato (AGCM), che ha il potere di sanzionare le aziende responsabili di comportamenti scorretti. Questo meccanismo contribuisce a migliorare la qualità dei servizi e a favorire pratiche commerciali più corrette. Nei casi più gravi di inadempimento, il consumatore può anche chiedere la risoluzione del contratto, oltre al risarcimento dei danni eventualmente subiti. In generale, il quadro normativo garantito dal Codice del Consumo offre una tutela significativa contro truffe, abusi e comportamenti scorretti, riequilibrando un rapporto contrattuale che spesso vede il consumatore in una posizione di svantaggio rispetto al fornitore. Prima di intraprendere un'azione legale, tuttavia, è generalmente consigliabile presentare un reclamo formale al fornitore e, se necessario, tentare una procedura di conciliazione tramite le autorità competenti, come l'ARERA per le utenze energetiche. Questa strada consente spesso di risolvere la controversia in tempi più rapidi e con costi ridotti.



I lavori in quota e la sicurezza in condominio

Paolo Lovato

Responsabile lavori in quota per ACAP

I lavori in quota in ambito condominiale, come il rifacimento dei tetti, delle facciate o dei balconi, comportano rischi particolarmente elevati, soprattutto per la possibilità di cadute dall'alto. La normativa italiana disciplina in modo rigoroso queste attività attraverso il Decreto Legislativo n. 81 del 2008, il cosiddetto Testo Unico sulla Sicurezza sul Lavoro, che considera lavori in quota tutte le attività svolte a un'altezza superiore ai due metri rispetto a un piano stabile. In questi casi la sicurezza deve essere garantita con particolare attenzione, e anche l'amministratore di condominio assume un ruolo importante sotto il profilo delle responsabilità.

Nel contesto condominiale, infatti, interventi di questo tipo sono piuttosto frequenti. Si pensi alla manutenzione o al rifacimento del tetto, alla riparazione delle grondaie o dei balconi, all'installazione di antenne o pannelli solari, oppure al montaggio di ponteggi e impalcature necessari per i lavori sulle facciate. Tutte queste attività espongono i lavoratori al rischio di caduta e richiedono quindi l'adozione di adeguate misure di prevenzione e protezione.

Il pericolo principale è naturalmente la caduta dall'alto, che può verificarsi per diverse ragioni: l'assenza di parapetti, il cedimento di strutture provvisorie come ponteggi o impalcature, oppure l'uso improprio dei dispositivi di protezione individuale. Accanto a questo rischio esistono anche altre situazioni potenzialmente molto pericolose. Una di queste è la cosiddetta "sospensione inerte", che si veri-

fica quando, dopo una caduta, il lavoratore rimane sospeso all'imbracatura senza riuscire a liberarsi: in tali condizioni può svilupparsi la cosiddetta sindrome da imbracatura, che può portare alla perdita di coscienza o addirittura all'asfissia. Un altro rischio è rappresentato dall'"effetto pendolo", cioè l'oscillazione incontrollata del lavoratore dopo la caduta, con la possibilità di urtare violentemente contro ostacoli o strutture. Non bisogna inoltre trascurare il pericolo della caduta di oggetti dall'alto, come attrezzi o materiali da lavoro, che possono colpire persone o cose al suolo.

All'interno del condominio, la responsabilità di garantire che i lavori vengano eseguiti nel rispetto delle norme di sicurezza ricade anche sull'amministratore, che agisce come committente dei lavori. Ciò significa che egli ha l'obbligo di affidare gli interventi a imprese qualificate e di verificare che queste operino nel rispetto della normativa vigente. In caso di incidenti, l'amministratore può essere chiamato a rispondere anche penalmente: qualora emerga che non ha svolto adeguate verifiche o che ha scelto imprese non idonee, potrebbe essere ritenuto responsabile di reati come lesioni colpose o, nei casi più gravi, omicidio colposo.

Un elemento fondamentale per la sicurezza nei lavori sui tetti è rappresentato dalle cosiddette "linee vita", ossia sistemi di ancoraggio permanenti che consentono agli operatori di agganciare i dispositivi anticaduta e lavorare in sicurezza. Questi sistemi devono essere installati se-

condo le norme tecniche vigenti, come la UNI 11560:2014, e devono essere sottoposti a controlli periodici: in genere le verifiche visive vanno effettuate ogni due anni, mentre quelle relative ai fissaggi strutturali ogni quattro anni.

Prima dell'inizio dei lavori, inoltre, l'amministratore deve acquisire e verificare una serie di documenti essenziali. Tra questi vi sono il DUVRI (Documento Unico di Valutazione dei Rischi da Interferenze), il piano di sicurezza predisposto dall'impresa esecutrice e il DURC, che attesta la regolarità contributiva della ditta. Questi controlli sono fondamentali per assicurare che l'impresa operi nel rispetto delle norme in materia di sicurezza e di lavoro.

Per ridurre concretamente i rischi, è indispensabile adottare adeguate misure di prevenzione. In primo luogo devono essere utilizzate le protezioni collettive,

come parapetti, ponteggi conformi alle norme e reti di sicurezza, che rappresentano la prima barriera contro il rischio di caduta. A queste si affiancano i dispositivi di protezione individuale, come imbracature anticaduta, cordini e connettori, che proteggono direttamente il lavoratore. Infine, un ruolo decisivo è svolto dalla formazione: gli operatori devono essere adeguatamente addestrati e qualificati per svolgere attività in quota in modo sicuro.

La corretta gestione dei lavori in quota non rappresenta quindi soltanto un obbligo imposto dalla legge, ma costituisce anche una condizione indispensabile per tutelare la vita e la sicurezza dei lavoratori. Allo stesso tempo, consente di proteggere il condominio e l'amministratore da possibili responsabilità civili e penali che potrebbero derivare da incidenti o violazioni delle norme di sicurezza.



**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.**



La sicurezza sul lavoro è un investimento.

Lorenzo Seneca Costa

Responsabile in materia di sicurezza per l'ente di formazione Italiaconcilia srl.

I corsi sulla sicurezza sul lavoro sono un investimento fondamentale, non solo un obbligo di legge, essenziali per ridurre gli infortuni (oltre il 75% dei quali è legato a scarsa prevenzione) e garantire un ambiente produttivo. Per gli imprenditori, proteggono da sanzioni e fermi attività; per le aziende, migliorano la reputazione; per i lavoratori, salvaguardano salute e vita.

Ecco un'analisi dettagliata dell'importanza della formazione sulla sicurezza.

Perché la Formazione è Fondamentale

- **Prevenzione infortuni:** Solo chi conosce il rischio può evitarlo. La formazione insegna a identificare i pericoli, usare correttamente attrezzature e dispositivi di protezione individuale (DPI).
- **Riduzione dei costi:** Un ambiente sicuro riduce le spese mediche, gli indennizzi, i fermi produttivi e le sanzioni amministrative o penali.
- **Cultura aziendale:** Investire nella sicurezza migliora il clima aziendale, il senso di appartenenza e la motivazione dei dipendenti.
- **Rispetto della normativa:** La normativa sulla sicurezza è in continua evoluzione e la formazione costante è necessaria per adeguarsi alle leggi vigenti.

L'importanza per gli Imprenditori e le Aziende

Per un datore di lavoro, la formazione non è un costo, ma un investimento strategico.

- **Responsabilità penale e civile:** L'adeguata formazione riduce drasticamente il rischio di infortuni che potrebbero portare a pesanti sanzioni legali.

- **Produttività:** Meno infortuni significano meno assenze, maggiore continuità operativa e una migliore efficienza lavorativa.

- **Reputazione aziendale:** Un'azienda che investe nella sicurezza dimostra responsabilità, migliorando la propria immagine davanti a clienti, fornitori e partner.

L'importanza per i Lavoratori

Per i lavoratori, la formazione è un diritto alla salute e uno strumento di tutela.

- **Consapevolezza e Responsabilità:** I lavoratori formati sanno riconoscere i pericoli e adottare comportamenti corretti, diventando parte attiva della prevenzione.

- **Conoscenza dei diritti:** La formazione rende i lavoratori consapevoli del loro diritto a condizioni di lavoro sicure.

- **Gestione delle emergenze:** Imparare le procedure di emergenza e le tecniche di primo soccorso può fare la differenza in situazioni critiche.

Investire nella formazione continua sulla sicurezza (con corsi periodici) è la strategia migliore per creare un ambiente di lavoro sicuro, efficiente e sostenibile. La sicurezza è un dialogo e una collaborazione tra datore di lavoro e dipendenti.



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



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](#)



La BCE e i tassi

Francesco Marescalco

Responsabile formazione contratti bancari, anatocismo e usura
Italiaconcilia srl

La BCE sta mantenendo i tassi di interesse elevati per combattere l'inflazione persistente nell'Eurozona, nonostante la necessità di sostenere l'economia. Questo scenario blocca la discesa dei costi dei mutui, in particolare il fisso, che resta alto per le aspettative di mercato. I contraenti di mutui variabili beneficiano poco, mentre il fisso non accenna a diminuire.

Ecco un'analisi dettagliata del contesto attuale:

Perché la BCE non abbassa i tassi velocemente?

- **Lotta all'inflazione:** L'obiettivo principale della Banca Centrale Europea è portare l'inflazione vicino al 2%. Anche se la tendenza è in discesa, la banca mantiene un approccio cauto per evitare che l'inflazione riprenda vigore.

- **Dati macroeconomici incerti:** Nonostante tagli iniziati nel 2024, le prospettive economiche incerte nell'Eurozona rendono la BCE prudente nel ridurre troppo rapidamente il costo del denaro.

- **Politica restrittiva:** La politica monetaria attuale, sebbene meno aggressiva di prima, è ancora "restrittiva", il che significa che i tassi restano su livelli alti per frenare consumi e investimenti, contenendo così i prezzi.

Risvolti per i contraenti del mutuo

Nonostante la riduzione dei tassi ufficiali, i benefici per i mutuatari sono limitati:

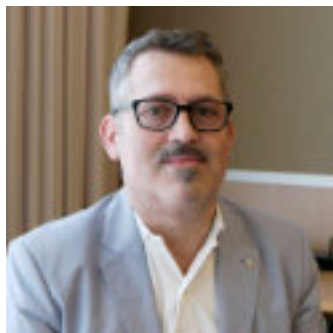
- **Mutui a Tasso Variabile:** Sebbene l'Euribor (parametro dei variabili) stia lentamente scendendo, i benefici immediati sulla rata sono contenuti a causa della lentezza dei tagli BCE. Alcuni contratti presentano una "clausola floor" che impedisce alla rata di scendere oltre un certo livello.

- **Mutui a Tasso Fisso:** I tassi fissi non stanno diminuendo e talvolta aumentano, poiché dipendono più dalle aspettative a lungo termine (IRS) che dalle decisioni a breve della BCE. La prudenza delle banche e l'incertezza economica tengono alti gli spread.



- **Surroga e rinegoziazione:** La convenienza a surrogare un mutuo variabile in fisso deve essere attentamente valutata, poiché i tassi fissi attuali potrebbero essere ancora elevati rispetto alle aspettative future di calo.

In sintesi, chi ha un mutuo a tasso variabile continua a pagare rate elevate rispetto al periodo pre2022, mentre chi cerca un tasso fisso trova offerte poco vantaggiose, riflettendo un mercato ancora prudente.



Amministratore Immobiliare e le opportunità nel settore fotovoltaico

Pieropaolo Lusci

Responsabile Area Nordovest associazione ACAP

Negli ultimi anni, l'importanza di un amministratore immobiliare non si è limitata alla semplice gestione di proprietà e immobili. Con l'emergere delle energie rinnovabili e, in particolare, del fotovoltaico, il ruolo di questi professionisti si sta evolvendo, offrendo nuove opportunità nel settore.

Il Ruolo Tradizionale dell'Amministratore Immobiliare

Tradizionalmente, l'amministratore immobiliare si occupa di gestire le proprietà, garantendo che siano mantenute in buone condizioni, facilitando la comunicazione tra locatari e proprietari, e occupandosi della contabilità e della gestione finanziaria degli immobili. Questa figura può lavorare per condomini, uffici e vari tipi di strutture, assicurando la conformità alle normative locali e nazionali.

La Transizione verso il Settore Fotovoltaico

Con l'aumento della consapevolezza ambientale e la crescente richiesta di energia sostenibile, molti proprietari di immobili si stanno orientando verso l'installazione di impianti fotovoltaici. Qui, l'amministratore immobiliare può espandere le proprie competenze e diventare un manager nel settore fotovoltaico, assumendo un ruolo cruciale nel facilitare questa transizione.

Opportunità nel Settore Fotovoltaico

1. **Gestione degli Impianti Fotovoltaici:** Un amministratore immobiliare può specializzarsi nella gestione degli impianti fotovoltaici installati su proprietà residenziali e commerciali. Ciò include la supervisione

della manutenzione, la gestione delle relazioni con le aziende fornitrici e la valutazione delle prestazioni energetiche.

2. **Consulenza per Investimenti Sostenibili:** Con la crescente domanda di sostenibilità, gli amministratori possono fornire consulenza ai proprietari su opportunità di investimento in tecnologie verdi, aiutandoli a valutare i benefici economici e ambientali dell'installazione di sistemi fotovoltaici.

3. **Incentivi Fiscali e Agevolazioni:** Gli amministratori immobiliari possono anche assistere i proprietari nella comprensione delle normative relative agli incentivi fiscali e alle agevolazioni governative per le energie rinnovabili, facilitando il processo di installazione e massimizzando i benefici economici.

4. **Educazione e Sensibilizzazione:** Parte della responsabilità di un amministratore immobiliare può includere l'educazione e la sensibilizzazione dei locatari e dei proprietari circa i vantaggi del fotovoltaico, contribuendo a creare un ambiente più ricettivo verso le tecnologie sostenibili.

5. **Networking e Collaborazioni:** Collaborazioni con aziende specializzate nel fotovoltaico possono portare a opportunità di partnerships, offrendo così ai clienti soluzioni complete per la gestione degli immobili e la sostenibilità energetica.

L'amministratore immobiliare ha la possibilità di evolversi in un manager attento alle nuove esigenze del mercato, specializzandosi nel settore fotovoltaico. Con l'energia solare che rappresenta una parte fondamentale della transizione

energetica globale, essere in grado di gestire e implementare tali soluzioni non solo risponde a una domanda crescente, ma offre anche un vantaggio competitivo nel settore immobiliare. Investire

in formazione e conoscenze in questo campo emergente può garantire un futuro professionale ricco di opportunità e contribuire a un ambiente più sostenibile.





Viaggio nelle sedi ACAP presentiamo Treviso

Gianfranco Trinchillo

Responsabile Veneto – Friuli Venezia Giulia per associazione Acap

Dove ACAP incontra il territorio e la comunità professionale cresce insieme

Ogni sede ACAP racconta un pezzo della nostra storia. Una storia fatta di persone, di incontri, di professionalità che si intrecciano e si sostengono. Il nostro viaggio attraverso le sedi dell'Associazione oggi ci porta a Treviso, una città che unisce eleganza, tradizione e un'energia operosa che si riflette perfettamente nello spirito ACAP.

Treviso non è solo un luogo geografico: è un ambiente che accoglie, che ispira, che invita al confronto. Ed è proprio in questo contesto che la nostra sede ha trovato la sua dimensione ideale, diventando negli anni un punto di riferimento per amministratori, professionisti e cittadini.

Una sede che accoglie e ascolta

Entrare nella sede ACAP di Treviso significa percepire subito un'atmosfera familiare.

Non si tratta di un semplice ufficio, ma di uno spazio vivo, dove ogni amministratore trova ascolto, supporto e un confronto autentico.

La sede nasce con un obiettivo chiaro: essere vicina ai professionisti del territorio, offrendo risposte concrete, orientamento e strumenti per affrontare una materia complessa come quella condominiale.

Qui nessuno è lasciato solo: ogni dubbio trova spazio, ogni domanda trova attenzione, ogni esigenza trova una strada.

Treviso e la cultura della formazione

Uno dei tratti distintivi della sede di Treviso è la sua forte vocazione alla formazione.

Non una formazione formale, ma un percorso continuo, costruito con cura e pensato per trasformare la teoria in pratica.

Gli amministratori che frequentano la sede lo sanno bene: qui la formazione è un appuntamento atteso, un'occasione



per crescere e per confrontarsi.

I corsi, i seminari e i workshop affrontano temi concreti:

- novità legislative
- contabilità condominiale
- gestione delle assemblee
- lavori straordinari
- rapporti con i condòmini

Treviso è diventata, negli anni, una vera "scuola del condominio", dove la professionalità si costruisce passo dopo passo.

Un punto di riferimento anche per i cittadini

La sede ACAP di Treviso non parla solo ai professionisti.

Sempre più spesso, infatti, i cittadini si rivolgono alla sede per orientarsi in un mondo – quello condominiale – che può sembrare complesso e a volte ostile.

Qui trovano risposte chiare su:



- come leggere un rendiconto
- quali sono i diritti e i doveri dei condòmini

- come funziona un'assemblea
- cosa aspettarsi da un amministratore
- come interpretare i documenti condominiali

In un'epoca in cui il condominio è spesso teatro di tensioni, avere un luogo che spiega e chiarisce è un valore enorme.

Treviso svolge questo ruolo con naturalezza e competenza.

Una sede che guarda al futuro

Treviso non è una sede statica.

È un laboratorio di idee, un luogo dove si sperimentano nuove modalità di comunicazione, nuovi strumenti digitali, nuovi percorsi formativi.

Qui si lavora per rendere l'amministrazione condominiale più moderna, più efficiente e più vicina alle persone.

E lo si fa con uno spirito profondamente ACAP: unire competenza e umanità, rigore e ascolto, tecnica e relazione.

Treviso, una tappa che racconta l'identità ACAP

Il nostro viaggio nelle sedi ACAP non è solo un percorso geografico: è un modo per raccontare chi siamo attraverso i luoghi che ci rappresentano.

La sede di Treviso, con la sua accoglienza e la sua energia, incarna perfettamente l'identità dell'Associazione.

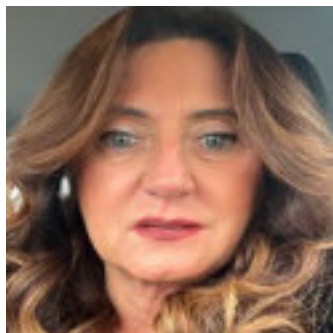
È una sede che non si limita a offrire servizi, ma costruisce comunità.

Che non si limita a formare, ma accompagna.

Che non si limita a rispondere, ma anticipa i bisogni.

In un mondo condominiale sempre più complesso, Treviso è una presenza rassicurante: un faro per i professionisti, un punto di riferimento per i cittadini, un tassello fondamentale della rete ACAP.

E mentre il nostro viaggio continua, Treviso resta una tappa che lascia il segno: un luogo dove ACAP non è solo un nome,



Il ruolo del notaio nella mediazione familiare quando l'accordo riguarda beni immobili

Patrizia Zenzolo

Consulente tecnico in mediazione (CTM) organismo Italia Concilia srl

1. Mediazione familiare e conflitti sulla casa coniugale

Le crisi familiari rappresentano uno dei momenti più delicati nella vita delle persone. La separazione o il divorzio non comportano soltanto la fine del rapporto affettivo tra i coniugi, ma richiedono anche la riorganizzazione di numerosi aspetti pratici e patrimoniali della vita familiare. Tra questi, uno dei più complessi riguarda la gestione della casa coniugale e, più in generale, del patrimonio immobiliare della coppia.

La casa familiare, infatti, non è soltanto un bene economico: rappresenta il luogo della vita quotidiana, il centro delle relazioni familiari e spesso il principale investimento economico della coppia. Proprio per questo motivo, le controversie relative alla sua assegnazione, alla sua eventuale vendita o alla divisione della proprietà possono generare conflitti intensi e prolungati.

Negli ultimi anni si è diffusa sempre più la pratica della mediazione familiare, uno strumento che consente ai coniugi di affrontare tali questioni in modo collaborativo, evitando o riducendo il ricorso al contenzioso giudiziario. La mediazione rappresenta una procedura volontaria e riservata, guidata da un professionista imparziale – il mediatore – che aiuta le parti a dialogare e a trovare soluzioni condivise.

Attraverso la mediazione familiare i coniugi possono negoziare diversi aspetti della separazione: l'affidamento dei figli, il mantenimento, l'organizzazione della vita familiare dopo la rottura e, naturalmente, la gestione dei beni comuni. In molti casi, proprio la definizione del desti-

no della casa coniugale e degli altri immobili costituisce uno dei punti centrali dell'accordo.

Quando però l'intesa tra i coniugi comporta il trasferimento di diritti reali su beni immobili – come la vendita, la donazione o la divisione di una proprietà – entra in gioco una figura giuridica essenziale: il notaio. Il suo intervento è necessario per garantire la validità dell'atto, la sua corretta formalizzazione e la sua efficacia nei confronti dei terzi.

2. La natura della mediazione familiare

Per comprendere il ruolo del notaio è utile analizzare brevemente la natura della mediazione familiare. Questa pratica si basa sull'idea che i conflitti familiari possano essere gestiti attraverso il dialogo e la collaborazione, piuttosto che mediante lo scontro giudiziario.

Il mediatore familiare non decide al posto delle parti e non impone soluzioni. Il suo compito consiste piuttosto nel facilitare la comunicazione tra i coniugi, aiutandoli a chiarire i rispettivi interessi e a individuare possibili punti di incontro.

La mediazione si fonda su alcuni principi fondamentali:

- * volontarietà, perché le parti partecipano liberamente al percorso;
- * neutralità e imparzialità del mediatore;
- * riservatezza delle informazioni condivise durante gli incontri;
- * autonomia decisionale delle parti, che restano protagoniste delle scelte.

Uno degli obiettivi principali della mediazione è quello di favorire accordi duraturi e realmente condivisi. A differenza di una decisione imposta dal giudice, infatti, una soluzione costruita insieme dalle parti ha maggiori probabilità di essere rispettata nel tempo.

Quando il conflitto riguarda la gestione del patrimonio immobiliare, la mediazione può aiutare i coniugi a esplorare diverse soluzioni: l'assegnazione della casa a uno dei due, la vendita dell'immobile e la divisione del ricavato, la permuta di beni, oppure il trasferimento della proprietà in favore dei figli.

Tuttavia, anche quando l'accordo viene raggiunto in modo consensuale, esso deve rispettare determinate forme giuridiche se incide su diritti reali immobiliari. È proprio in questa fase che diventa indispensabile l'intervento del notaio.

3. Gli accordi patrimoniali nella separazione

Nel contesto di una separazione o di un divorzio, i coniugi possono decidere di regolare consensualmente diversi aspetti patrimoniali. Spesso l'accordo riguarda la divisione dei beni acquistati durante il matrimonio o la sistemazione della casa familiare.

Tra le soluzioni più frequenti si possono individuare:

- * la cessione della quota di proprietà di un immobile da un coniuge all'altro;
- * la vendita dell'immobile a terzi con divisione del ricavato;
- * la divisione di un patrimonio immobiliare comune;
- * il trasferimento di un immobile ai figli;
- * la costituzione di diritti di usufrutto o di abitazione.

Tutte queste operazioni implicano il trasferimento o la modifica di diritti reali su beni immobili. Nel diritto italiano, tali atti devono essere redatti in forma pubblica o mediante scrittura privata autenticata da un notaio. Solo in questo modo possono essere trascritti nei registri immobiliari e produrre effetti nei confronti dei terzi.

Di conseguenza, l'accordo raggiunto in sede di mediazione familiare, pur avendo un valore importante sotto il profilo negoziale, non è sufficiente da solo a realizzare il trasferimento della proprietà di un immobile. Per rendere effettiva tale operazione è necessario un atto notarile.

4. Il notaio come garante della legalità

Il notaio svolge una funzione fondamentale nell'ordinamento giuridico italiano. Si tratta di un pubblico ufficiale incaricato dallo Stato di attribuire pubblica fede agli atti che riceve e di garantire la legalità delle operazioni giuridiche.

Nel contesto della mediazione familiare, il notaio assume un ruolo particolarmente delicato perché interviene in una fase in cui le parti hanno già raggiunto un accordo, ma devono trasformarlo in un atto giuridicamente valido.

Il suo compito non consiste soltanto nel redigere il documento formale. Il notaio deve infatti svolgere una serie di verifiche preliminari indispensabili:

- * accertare l'identità delle parti;
- * verificare la loro capacità giuridica;
- * controllare la titolarità dei beni immobili coinvolti;
- * esaminare eventuali ipoteche o vincoli;
- * assicurarsi che l'operazione sia conforme alla legge.

In questo senso il notaio agisce come un vero e proprio garante della sicurezza giuridica. Il suo intervento tutela non soltanto i coniugi, ma anche eventuali terzi interessati, come creditori o futuri acquirenti.

5. La trasformazione dell'accordo di mediazione in atto notarile

Quando i coniugi raggiungono un accordo in sede di mediazione familiare che riguarda beni immobili, tale accordo deve essere formalizzato attraverso un atto notarile.

Il passaggio dalla mediazione all'atto notarile rappresenta una fase molto importante. Il notaio analizza il contenuto dell'intesa e lo traduce in un documento giuridicamente efficace.

Durante questa fase possono emergere diverse questioni tecniche: la corretta individuazione degli immobili, la definizione delle quote di proprietà, la disciplina dei pagamenti o delle eventuali compensazioni economiche tra i coniugi.

Il notaio può inoltre suggerire soluzioni giuridiche più adeguate rispetto alle intenzioni espresse dalle parti durante la mediazione. Questo contributo tecnico consente di evitare errori che potrebbero compromettere la validità dell'accordo.

Una volta redatto l'atto, il notaio procede alla sua autenticazione e alla successiva trascrizione nei registri immobiliari. Solo da quel momento il trasferimento della proprietà diventa pienamente efficace.

6. La funzione della trascrizione nei registri immobiliari

Uno degli aspetti più importanti dell'attività notarile riguarda la trascrizione degli atti nei registri immobiliari. Questo sistema consente di rendere pubblici i trasferimenti di proprietà e di garantire la certezza dei rapporti giuridici.

Quando un immobile cambia proprietario, la trascrizione consente a chiunque di conoscere la nuova situazione giuridica del bene. Ciò è fondamentale per evitare conflitti tra diversi soggetti che potrebbero vantare diritti sullo stesso immobile.

Nel caso degli accordi di separazione o divorzio, la trascrizione assicura che il trasferimento della proprietà sia opponibile ai terzi. Senza questo passaggio, l'accordo tra i coniugi non avrebbe piena efficacia nei confronti di altri soggetti.

Il notaio svolge quindi un ruolo essenziale nel garantire la pubblicità e la certezza delle operazioni immobiliari.

7. Il coordinamento tra mediatore e notaio

La collaborazione tra mediatore familiare e notaio rappresenta un elemento chiave per il buon esito della procedura.

Il mediatore aiuta le parti a individuare una soluzione condivisa, mentre il notaio interviene per trasformare tale soluzione in un atto giuridicamente valido.

In molti casi è utile coinvolgere il notaio già nelle fasi preliminari della mediazione, soprattutto quando è prevedibile che l'accordo comporterà il trasferimento di beni immobili. Questo consente di verificare fin dall'inizio la fattibilità giuridica delle soluzioni ipotizzate.

Un dialogo efficace tra mediatore e notaio permette di evitare incomprensioni e di rendere più fluido il percorso che conduce dall'accordo informale all'atto formale.

8. Vantaggi della soluzione notarile nella mediazione

L'intervento del notaio nella mediazione familiare offre numerosi vantaggi.

Innanzitutto garantisce la validità giuridica dell'accordo, evitando possibili contestazioni future. Inoltre assicura che il trasferimento della proprietà avvenga nel rispetto delle norme fiscali e urbanistiche.

Il notaio svolge anche una funzione di consulenza imparziale, aiutando le parti a comprendere le conseguenze giuridiche delle loro scelte.

Un altro aspetto importante riguarda la certezza dei rapporti patrimoniali. Grazie alla trascrizione dell'atto nei registri immobiliari, la nuova situazione proprietaria diventa chiara e stabile.

Questo contribuisce a ridurre il rischio di conflitti successivi e favorisce una chiusura più serena della vicenda familiare.

9. Profili fiscali degli accordi immobiliari

Gli accordi patrimoniali tra coniugi possono avere anche rilevanti implicazioni fiscali. In alcuni casi la legge prevede agevolazioni per gli atti stipulati in occasione della separazione o del divorzio.

Il notaio svolge un ruolo importante anche sotto questo profilo, perché deve applicare correttamente la normativa fiscale e informare le parti sugli eventuali benefici previsti dalla legge.

La corretta gestione degli aspetti fiscali consente di evitare errori che potrebbero comportare sanzioni o contenziosi con l'amministrazione finanziaria.



L'Associazione ACAP di Ravenna: un punto di riferimento per amministratori e proprietari

Concetta Palmiero

Responsabile ACAP Ravenna

L'associazione ACAP (Associazione dei Condomini e delle Associazioni di Proprietari) ha una presenza significativa sul territorio di Ravenna, dove offre un ampio ventaglio di servizi dedicati sia agli amministratori di condominio che ai proprietari delle unità abitative. Con la crescente complessità della gestione condominiale, ACAP si propone come un supporto fondamentale per affrontare le sfide quotidiane legate alla navità del settore.

Servizi Offerti agli Amministratori

Per gli amministratori di condominio, ACAP fornisce formazione continua e aggiornamenti normativi, essenziali per rimanere al passo con le leggi e le regolamentazioni in continuo cambiamento. Gli amministratori possono accedere a corsi di specializzazione che coprono tematiche quali la gestione delle assemblee, la riscossione dei mesi, e la mediazione dei conflitti tra condomini, migliorando così le loro competenze e professionalità.

L'associazione offre strumenti e risorse per semplificare il lavoro quotidiano degli amministratori, inclusi software di gestione e consulenze personalizzate.

Servizi per i Proprietari

I proprietari possono beneficiare dei servizi di ACAP per garantire una gestione efficace del proprio condominio. Tra le offerte più rilevanti ci sono consulenze in materia di gestione patrimoniale, dove i professionisti dell'associazione assistono i proprietari nella comprensione delle norme condominiali, nella gestione delle spese e nella pianificazione delle manutenzioni straordinarie.



 334 389 7941

info@amministratoriacap.it

www.amministratoriacap.it

In questo contesto, l'associazione si impegna a promuovere una comunicazione trasparente e collaborativa tra i vari condomini, creando un ambiente in cui ogni voce può essere ascoltata e rispettata.

Consulenza Energetica per i Condomini

Uno dei servizi più attuali e richiesti è la consulenza energetica dedicata ai condomini. ACAP offre supporto nella valutazione e nell'implementazione di soluzioni di efficienza energetica, aiutando i condomini a ridurre i costi energetici attraverso l'adozione di tecnologie sostenibili. Questo include l'analisi degli impianti di riscaldamento, l'illuminazione comune e le possibilità di installazione di pannelli fotovoltaici.

La consulenza energetica non solo contribuisce al risparmio economico ma promuove anche una maggiore sostenibilità ambientale, in linea con gli obiettivi globali di riduzione delle emissioni di carbonio.

Tutela Legale

ACAP offre un'importante tutela legale ai suoi associati. I condomini possono af-

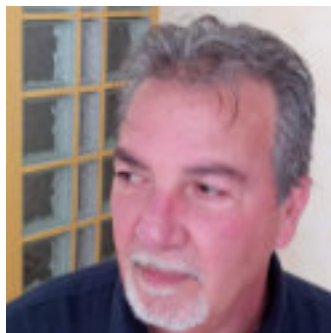
frontare vari aspetti legali, dalla gestione dei contratti con fornitori esterni alla risoluzione di dispute tra condomini. L'associazione fornisce accesso a esperti legali che possono consigliare e rappresentare gli amministratori e i proprietari in caso di contenziosi, garantendo così la protezione dei diritti di tutti gli associati.

La sede territoriale di Ravenna dell'associazione ACAP rappresenta un pilastro fondamentale per la comunità condominiale. Con una gamma completa di servizi che abbracciano formazione, consulenze energetiche e supporto legale, ACAP si impegna a migliorare la qualità della vita nei condomini e a supportare sia gli amministratori che i proprietari nel loro operato quotidiano. Grazie a queste iniziative, l'associazione contribuisce a costruire un futuro più sostenibile e collaborativo per tutti i cittadini ravennati.



IL TUO 5X1000 ALLA FONDAZIONE SANTOBONO PAUSILIPON

Con il tuo 5x1000, la Fondazione Santobono Pausilipon sostiene tutte le attività connesse alle cure dei piccoli pazienti dell'Ospedale Pediatrico. Ogni firma è una speranza che si rinnova, un atto di cura verso la salute dei bambini del nostro territorio. Scegliendo di destinare il tuo 5x1000 alla Fondazione Santobono Pausilipon, scegli di dare forza all'accoglienza che fa sentire ogni famiglia meno sola, alla cura che restituisce un sorriso, alla ricerca che apre nuove possibilità. La tua firma è un piccolo gesto che ha la grande capacità di cambiare la vita di molti bambini, sostenendo un luogo che ogni giorno si prende cura di loro: l'Ospedale Santobono Pausilipon, punto di riferimento di eccellenza per il territorio.



L'usucapione possibile senza ricorrere al notaio

Sergio Domenico Depalmas

Responsabile Sardegna camera arbitrale Italiaconcilia srl

L'arbitrato si conferma una valida alternativa stragiudiziale per accertare l'usucapione, consentendo di evitare le lungaggini del tribunale e il ricorso formale al notaio per la causa. Il lodo arbitrale, che decide la lite, può essere riconosciuto e trascritto, riconoscendo l'effettivo possesso prolungato, purché le parti sottoscrivano un accordo valido.

L'Usucapione senza Giudice né Notaio: Il Ruolo dell'Arbitrato

- **Vantaggi dell'Arbitrato:** Offre una risoluzione più rapida e tecnica rispetto al processo ordinario, delegando la decisione a un arbitro privato esperto.
- **Procedura:** Si basa su una "convenzione di arbitrato" o clausola compromissoria firmata dalle parti, che scelgono di devolvere la controversia sull'usucapione a un terzo.

pione a un terzo.

- **Lodo Arbitrale e Trascrizione:** Il lodo che accerta l'usucapione può essere parificato ad altri strumenti di accertamento (come la mediazione) e, previa regolarizzazione, consente la trascrizione nei registri immobiliari, garantendo il diritto di proprietà.

- **Risparmio di Tempo:** Rispetto alla procedura in tribunale, che richiede un atto di citazione, l'arbitrato consente di definire la lite in tempi più contenuti.

L'arbitrato consente alle parti di risolvere la questione del possesso prolungato e del conseguente acquisto del diritto di proprietà in modo diretto e privato, riducendo i costi e i tempi del contenzioso ordinario, e assicurando l'efficacia del titolo acquisito tramite il lodo.

17 – Corso abilitante per Esperto Negoziatore della Crisi d'Impresa



Corso VIDEO REGISTRATO

440,00€

corso videoregistrato

le lezioni possono essere liberamente seguite senza vincoli di giorni od orari

**Click
sull'immagine
per info**

Sedi e Referenti

Regione	SEDE	Responsabile	Indirizzo	Località	Telefono
Abruzzo	L'Aquila	D'Amico Franco	Piazza Spaventa 1	64100 Campo di Giove AQ	337919408
Abruzzo	Pescara	Grazia Pagliara	Via Edmondo de Amicis, 64	65127 Pescara PE	0852195461
Alto Adige	Bolzano	A.I.C. Amministrazioni Immobiliari e Condominiali	Piazza delle Erbe 42	39100 Bolzano BZ	3927568329
Basilicata	Matera	Verrini Mirko	Via Rocco Lazazzera, 21	75100 Matera Mt	0835385721
Calabria	Corigliano	La Valle Emma	Via Aldo Moro, 95	87064 Corigliano Calabro CS	0983547028
Calabria	Crotone	Cav. Leonardo Rocca	Via Ada Negri, 15	Crotone KR	3358195466
Calabria	Vibo Valentia	Lo Schiavo Katuscia	Via Bitonto n. 16	89900 Vibo Valentia	0963060475
Campania	Avellino	Massimo Antonio Bimonte	Via Pianodardine	83100 Avellino AV	3939692893
Campania	Benevento	Ganeri Giacomo	Via Michelangelo Schipa 2	82100 Benevento BN	3496946392
Campania	Caserta	Avv. Davide Erbino De Vincentis	corso Trieste, 149	81100 Caserta	3343751295
Campania	Frattamaggiore	Iodice Alessandro	Via P.M. Vergara 58	80027 Fratta Maggiore	0817317474
Campania	Napoli	Molinaro Michele	Centro Direzionale Napoli IS E/4 Palazzo Faditi	80142 Napoli NA	08119730637
Campania	Portici	Avv. Selene Costa	Via Cardano, 39	80055 Portici NA	3938941117
Campania	Salerno	Andrea Porta	C.so Vittorio Emanuele, 126	Salerno SA	3939654652
Campania	Torre del Greco	Anania Fabrizio	Via Vittorio Veneto 11	80058 Torre del Graco NA	3496946391
Campania	Vico Equense	Prota Luigi	Via R. Bosco	80069 Vico Equense	3494109740
Emilia-Romagna	Bologna	De Rensis Francesco Maria	Via Venturi 1	40053 Bazzano	0515947838
Emilia-Romagna	Ferrara	Baglioni Massimiliano	Via Porta Po 74	44122 Ferrara FE	3496946391
Emilia-Romagna	Modena	dr. Marcello Incerti	Viale Medaglie D'Oro, 59/a	41124 Modena MO	3496946391
Emilia-Romagna	Piacenza	Bertolini Filippo	Piazzale Torino 29	29121 Piacenza PC	0523320864
Emilia-Romagna	Ravenna	Concetta Palmiero	Via Giacomo Battuzzi 6	48123 Ravenna RA	3397203306
Emilia-Romagna	Reggio Emilia	Pecorelli Rag. Domenico	Via Emilia a San Pietro 5	42121 Reggio Emilia	3458080540
Emilia-Romagna	Rimini	Bambini Pietro	Via Dante Alighieri 19	47921 Rimini RN	3331686805
Lazio	Latina	Paolini Daniela	Corso della Repubblica 200	04100 Latina LT	0773280421
Lazio	Roma	Foti Carlo	Viale delle Accademie 79	00147 Roma	0695945719
Lombardia	Bergamo	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	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
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	Micciché Alfonso	Via Venere 35	91100 Trapani TP	341 638 0480
Toscana	Grosseto	Presti & Formica	via Roma, 10	58020 Scarlino GR	3496946391
Toscana	Pistoia	dr. Marco Iovine	via Ernesto Rossi 7	51100 Pistoia PT	338196 5187
Trentino	Rovereto	A.I.C. Amministrazioni Immobiliari e Condominiali	Corso Rosmini 66	38068 Rovereto TN	3927568329
Umbria	Perugia	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



La mediazione dopo la riforma Cartabia: tra qualità e "lawyerization"

Alfredo Rizzo

responsabile sede Altamura per la mediazione dell'organismo Italia Concilia srl

La Riforma Cartabia, operante tramite il D.M. 150/2023, punta a incentivare la mediazione, aumentando i corsi a 80 ore, ma rischia la "lawyerization" (snaturamento in senso processualistico) e un aumento dei costi. Per una reale qualità, sono necessarie formazioni più approfondite (almeno 200 ore) e una formazione obbligatoria sul campo, gestendo le perplessità dell'avvocatura sui nuovi costi con una visione orientata all'efficacia. La Riforma Cartabia (D.Lgs. 149/2022 e relativo D.M. 150/2023) ha segnato una svolta epocale per la mediazione civile e commerciale in Italia, puntando su un ampliamento delle materie obbligatorie e un innalzamento della qualità del servizio. Tuttavia, il rischio di una "lawyerization of mediation" — ovvero la riduzione della mediazione a una mera fase burocratica o processuale — rimane alto, sollevando dubbi sul reale cambiamento di paradigma.

Formazione: Un passo avanti, ma insufficiente

Il D.M. 14.10.2023 n. 150 ha giustamente superato i vecchi corsi da 50 ore (in vigore dal 2010), portandoli a 80 ore, più 14 specifiche per non laureati, con un focus interessante sulle materie trattate. Tuttavia, la mediazione è una disciplina multidisciplinare basata sulla comunicazione: corsi adeguati dovrebbero strutturarsi su

almeno 200 ore, dedicando una parte consistente alle tecniche comunicative, superando la logica della sola formazione teorica. Inoltre, il decreto prevede che la partecipazione a incontri pratici di mediazione sia una possibilità ("possono"), mentre la qualità richiederebbe che fosse un obbligo ("debbono").

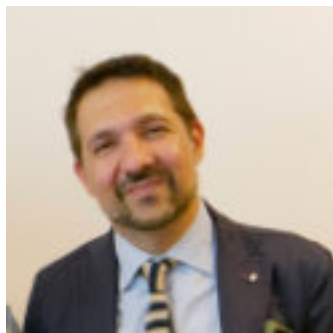
Il nodo dei costi e il ricorso al TAR

La riforma ha abolito il primo incontro informativo di "opt-out", facendo decorrere i costi fin dall'inizio effettivo del procedimento. Ciò ha generato lo sconcerto di molti organismi e la reazione dell'avvocatura, sfociata nel ricorso al Tar del Lazio del 16.12.2023, che contesta l'aumento dei costi a carico delle parti rispetto alla fase precedente, dove spesso il mediatore operava a tariffe minime o nulle. Il ricorso invoca la violazione dell'accesso alla giustizia (art. 24 Cost.) e la contrarietà alla direttiva 2008/52/CE, richiamando anche le criticità evidenziate dal Tribunale di Verona il 24.11.2023.

Eppure ridurre il ricorso alla mediazione, ovvero limitarne l'utilizzo, trincerandosi dietro un supposto aumento dei costi, determina la fine di un'opportunità, quella di conciliare, risultando il vero nodo da superare, quello di denegare giustizia per eccesso di giustizia!

ItaliaConcilia
LA SOLUZIONE È CONCILIARE

WhatsApp
349 694 6391



Trovare clienti gratis

Massimo Antinucci

Responsabile sede Bologna organismo Italiaconcilia srl

Al fine di aumentare il fatturato in modo consistente, è importante mettere a punto strategie che ti permettano di farlo senza spendere. Vedremo 5 efficaci strategie di digital marketing per trovare clienti gratis.

Trovare clienti gratis col passaparola

La prima strategia per trovare clienti gratis è quella di usare il passaparola. Il passaparola è morto. Tutte le aziende e i professionisti lo conoscono. Una delle ricerche più recenti effettuate sul passaparola ha rivelato che molti consumatori lo usano come un elemento fondamentale per la propria decisione d'acquisto.

Ma come trovare clienti con il passaparola? Uno dei metodi più efficaci consiste, sostanzialmente, nel prendere in considerazione due requisiti molto importanti.

Il primo requisito fondamentale per poter riuscire a trovare clienti gratis, attraverso l'ausilio di questo importante strumento, è quello di avere un prodotto abbastanza forte ed interessante. Prima di attuare una strategia di passaparola, ricorda di lavorare sul prodotto che vuoi far conoscere.

Il secondo requisito riguarda il possesso di una piattaforma sulla quale le persone possano parlare del tuo prodotto, facendo girare la parola. Mi riferisco ai cosiddetti Referral Program, particolari accordi che favoriscono il passaparola, sia di tipo fisico che di tipo virtuale, e lo incentivano attraverso l'offerta di un contributo economico o altre tipologie di compensazione ai rispettivi consumatori,

che avendo già conosciuto e testato il tuo prodotto, lo consigliano ai propri conoscenti. Un word of mouth (o WOM) fatto bene è sicuramente un grande vantaggio per tutte le aziende che vogliono trovare nuovi potenziali clienti.

Trovare clienti gratis attraverso le email

Un'altra delle strategie più efficaci per trovare clienti gratis e pubblicizzare un proprio prodotto e/o servizio è quello di costruire una lista di contatti attraverso gli indirizzi email. L'email marketing è una delle tante risorse gratuite disponibili a cui ti puoi affidare. Infatti, inviare un'email non costa nulla. Le email ti aiuteranno a fidelizzare e allo stesso tempo a stimolare i tuoi utenti ad acquistare i tuoi prodotti, magari attraverso promozioni a loro dedicate.

Le diverse tipologie di email

Come farsi un giro di clienti con l'email marketing? Sebbene sia uno strumento relativamente "semplice", le email richiedono molta pianificazione per poter generare dei risultati soddisfacenti, ragion per cui avrai bisogno di pianificare una vera e propria strategia di email marketing. Prima devi sapere che le email non sono tutte uguali, ma si dividono sostanzialmente in due tipologie differenti:

email automatiche, anche dette follow-up;

email manuali, anche dette broadcast.

Le email appartenenti alla prima tipologia vengono inviate agli utenti in maniera automatica, a partire dalla data della loro iscrizione. In questo modo avrai la possibilità di contattare e gestire l'invio di

particolari comunicazioni automatizzate in maniera totalmente gratuita per mezzo di determinati programmi di email marketing. Per fare ciò, è necessario l'uso di tool CRM con autoresponder che garantiscono una buona prestazione per quanto riguarda la consegna delle email. Alcuni degli strumenti di email marketing più conosciuti e utilizzati sono ad esempio, GetResponse e Mailchimp, che oltre all'invio automatizzato delle email, permettono anche di creare una propria mailing list e progettare e costruire i propri funnel di vendita. La versione free di Mailchimp permette l'invio di 12mila messaggi al mese a circa 2mila utenti.

Le email broadcast invece vengono inviate agli utenti in modalità manuale in un determinato momento della giornata, indipendentemente dalla registrazione dell'utente. Sostanzialmente, quindi, queste due tipologie di email differiscono tra loro dal momento dell'invio. Il tipo di invio è alla base dell'attuazione di una strategia di email marketing vincente.

Come costruire acquisire i contatti

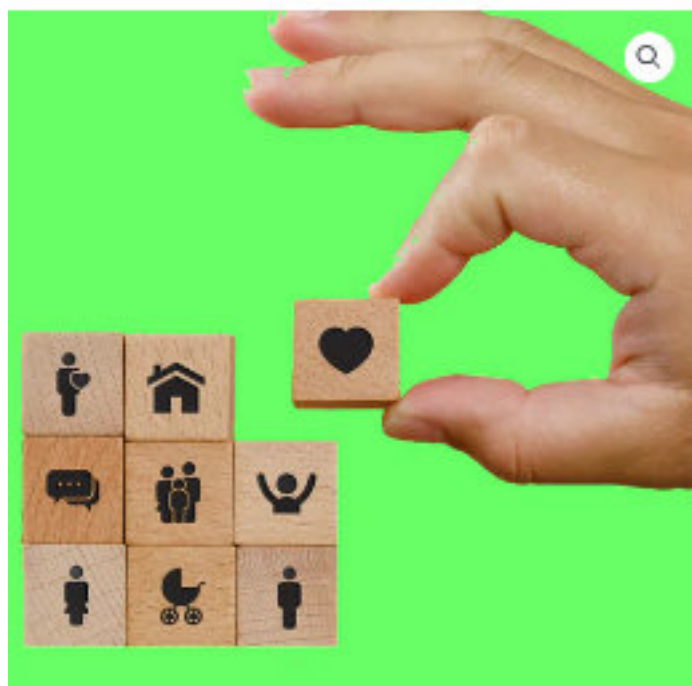
Il grande potenziale dell'email marketing è quello di farti entrare in contatto con nuovi potenziali clienti, e, di conseguen-

za, avere più visibilità e vendere di più. Come dicevo in precedenza, la costruzione di una lista di contatti (list building) è di fondamentale importanza. Ma come si fa ad acquisire i contatti dei potenziali clienti per poi creare una lista? Puoi farlo in diversi modi, come per esempio creando un'offerta speciale, che per essere attivata, richieda necessariamente l'invio dell'indirizzo email. Un altro metodo per trovare nuovi clienti gratis consiste nel chiedere direttamente all'utente il suo indirizzo email al momento del suo primo acquisto online/offline. Il fattore chiave per riuscire a fare ciò è generare traffico sul tuo sito, questo ti permetterà di acquisire contatti attraverso i due metodi sopracitati. Una volta ottenuti questi preziosi dati, non ti resta che agire. Invia email a costo zero a tutti i tuoi contatti e invitali a considerare le offerte sui tuoi prodotti.

In ogni caso ciascuna di queste strategie presuppone l'utilizzo di una piattaforma come Lexia

Sulla quale importare i propri contatti e i propri servizi per implementare il pubblico ed aumentare i leads e la propria reputazione.

20 – Corso Abilitante "L'Amministratore di Sostegno" – con Software



Corso VIDEO REGISTRATO

229,00€

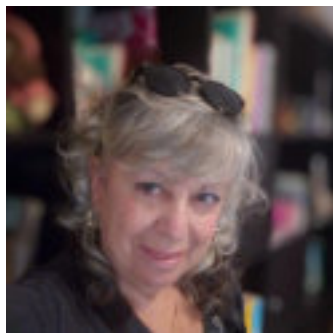
corso videoregistrato

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

con software

ZUCCHETTI Software Giuridico **25** ANNI

**Click
sull'immagine
per info**



Una mediazione familiare particolare : due nonni, una mamma e un bambino

Raffaella Pasciuti

Mediatore familiare e psicopedagoga specializzata in disturbi dell'apprendimento

La partenza: un approccio casuale che si evolse in un rapporto di interazione tra una giovane madre single, tramite uno sfogo, all'interno di un percorso di ascolto in presenza e successivamente a distanza.

Un giorno, all'interno del luogo di lavoro della madre, la vidi, nelle vesti di cliente, manifestare uno stato di tensione repressa fino a quel momento, nei confronti del figlio di 8 anni, non presente in quanto a casa dai nonni. Mi colpì il fatto che tra un conto e l'altro alla cassa, la madre cercasse alleanze con i clienti, rispetto all'episodio accaduto la sera prima con il figlio, che l'aveva portata allo stato attuale di rabbia e risentimento. Conseguenza di tale esasperazione era la minaccia fatta al bambino di una punizione esemplare. Ascoltai il suo sfogo in silenzio senza pronunciarmi sull'accaduto.

Il fatto: la madre era andata a fare la spesa in un supermercato con il figlio, passando da una macchinetta cambia monete; il bambino aveva notato un cumulo di monete lasciate lì incustodite e l'aveva riferito alla mamma, che aveva pensato di metterlo alla prova. Se le sarebbe tenute o sarebbe stato d'accordo a consegnarle all'ufficio clienti del supermercato?

Per fargli prendere la decisione moralmente corretta, gli disse che quelle monete potevano essere i risparmi di un bambino come lui che se li aveva dimenticati; allora il figlio decise che era giusto consegnarli all'ufficio clienti nel caso che qualcuno ritornasse indietro a prenderli.

Il premio: il bambino, per la scelta fatta, chiese alla mamma se poteva prendere

una confezione delle sue caramelle preferite; lei accettò pur applicando la regola che non avrebbe dovuto mangiarcele tutte la sera stessa.

La regola infranta: il giorno seguente, al rientro dal lavoro, la madre chiese al figlio dove fossero le caramelle e se le avesse già mangiate tutte; il bambino tergiversò rispondendo che non se lo ricordava. La madre, sentendosi presa in giro dal figlio, si diresse verso la sua cameretta iniziando ad aprire i cassetti per cercare le caramelle, alla fine trovò il pacchetto vuoto oltre a confezioni vuote nascoste di merendine varie. Lei ci teneva molto che il figlio chiedesse sempre agli adulti presenti ogni cosa che volesse prendere, fare o mangiare.

I nonni e il nipote: un'alleanza che la madre non accettava. Lei dava le regole, lei dava i limiti, lei propinava punizioni morali e fisiche (sberle all'occorrenza).

"Mangiando tutti quei dolci diventerai un piccolo diabetico, io non ti curerò e morirai", lo minacciava. Il bambino, che dalla nascita soffriva di attacchi d'asma associati ad una fragilità respiratoria, era stato cresciuto dai nonni, permettendo alla madre di lavorare a tempo pieno.

La madre non perdeva occasione per ripetere che si era trovata a svolgere due ruoli, madre e padre, che era stato sempre assente nella vita del bambino e si compiaceva nel riportare che a differenza di altre mamme, tranne quando era al lavoro, a casa stava sempre con suo figlio.

Un'altra grande paura della madre era che senza limiti e regole, il bambino, potesse diventare come certi ragazzotti in

giro oggi per le strade della città, con genitori che non li hanno educati al rispetto, all'educazione, alla verità: "Se diventerai alto come tuo padre arriverà il giorno che cercherai di darmi una sberla". Gli insegnanti e la richiesta alla madre: la madre fu convocata dagli insegnanti per un colloquio in cui richiesero richiesero la sua collaborazione affinché portasse il bambino ad una visita da un medico, ma la mamma ripeteva sempre il parere tranquillizzante della pediatra sul suo operato con il figlio: "Occorre fermezza, punizioni, sberle e a letto senza cena." In aggiunta, vi era un comportamento reiterante e non accettante della madre verso il figlio, che allontanava anche fisicamente da sé ogni volta che, dopo una sgridata, lui la avvicinava chiedendole espressamente un bacio che lei allontanandosi rifiutava verbalmente. Ed infine, aleggiava nell'aria, sempre pronto a manifestarsi, lo spettro del collegio. La punizione: per due settimane, consapevole che avrebbe perso i soldi della caparra per la prenotazione, la madre sarebbe partita per le vacanze estive al mare, senza il figlio, che per punizione sarebbe restato a casa con i nonni. Secondo la madre il figlio non era disgrafico né discalcolico, solo non aveva voglia di impegnarsi, non voleva leggere, né fare i compiti. Il leitmotiv ricorrente riguardava se stessa: "sono cresciuta senza tante smancerie come baci e abbracci...mia madre e mio padre erano al lavoro ed io fin da piccola a casa dovevo prendermi cura tutto il giorno della nonna gravemente inferma in un letto." Nelle sue parole quasi urlate intravedevo, attraverso



una falsa sicurezza, un grido di aiuto, un risentimento mai superato mai rimosso. Non la pensavo come lei sulla punizione, così cercava apertamente di attaccarmi davanti a qualche cliente accondiscendente con il suo pensiero. Calmata e rimaste da sole all'interno del negozio, le prospettai un percorso di mediazione familiare che avrebbe coinvolto anche i nonni. Quando finalmente ci incontrammo, mi portò per visionarli, dei quaderni finiti di scuola del bambino poi sembrò trasformarsi in un fiume in piena, parlò a lungo poi stabilimmo un primo percorso.

La mediazione si svolse gradualmente, attraversata da momenti di collaborazione ad altri di parziale chiusura. La cartina tornasole si evidenziò nel comportamento maggiormente collaborante del bambino verso la madre, iniziando ad accettare dei limiti e delle regole sia a scuola che a casa. I nonni, pur incontrandoli qualche volta nel percorso di mediazione, manifestarono due comportamenti diversi: il nonno continuò a fungere da "ancora" per il bambino e la nonna riuscì ad allentare quell'atteggiamento rigido a favore di un aspetto più ludico. La madre, mediò molto su alcune sue pregresse problematiche non superate, che avevano inciso molto nell'attuare quell'atteggiamento persecutorio / indagatorio verso il figlio. Una storia di mediazione familiare, in cui tutte le parti in aspetti diversi, si sono messe in gioco permettendo il raggiungimento dell'obiettivo finale: stare tutti un po' meglio all'interno di una quotidianità vissuta e partecipata giorno per giorno.

La mediazione si svolse gradualmente, attraversata da momenti di collaborazione ad altri di parziale chiusura. La cartina tornasole si evidenziò nel comportamento maggiormente collaborante del bambino verso la madre, iniziando ad accettare dei limiti e delle regole sia a scuola che a casa. I nonni, pur incontrandoli qualche volta nel percorso di mediazione, manifestarono due comportamenti diversi: il nonno continuò a fungere da "ancora" per il bambino e la nonna riuscì ad allentare quell'atteggiamento rigido a favore di un aspetto più ludico. La madre, mediò molto su alcune sue pregresse problematiche non superate, che avevano inciso molto nell'attuare quell'atteggiamento persecutorio / indagatorio verso il figlio. Una storia di mediazione familiare, in cui tutte le parti in aspetti diversi, si sono messe in gioco permettendo il raggiungimento dell'obiettivo finale: stare tutti un po' meglio all'interno di una quotidianità vissuta e partecipata giorno per giorno.

La mediazione si svolse gradualmente, attraversata da momenti di collaborazione ad altri di parziale chiusura. La cartina tornasole si evidenziò nel comportamento maggiormente collaborante del bambino verso la madre, iniziando ad accettare dei limiti e delle regole sia a scuola che a casa. I nonni, pur incontrandoli qualche volta nel percorso di mediazione, manifestarono due comportamenti diversi: il nonno continuò a fungere da "ancora" per il bambino e la nonna riuscì ad allentare quell'atteggiamento rigido a favore di un aspetto più ludico. La madre, mediò molto su alcune sue pregresse problematiche non superate, che avevano inciso molto nell'attuare quell'atteggiamento persecutorio / indagatorio verso il figlio. Una storia di mediazione familiare, in cui tutte le parti in aspetti diversi, si sono messe in gioco permettendo il raggiungimento dell'obiettivo finale: stare tutti un po' meglio all'interno di una quotidianità vissuta e partecipata giorno per giorno.

La mediazione si svolse gradualmente, attraversata da momenti di collaborazione ad altri di parziale chiusura. La cartina tornasole si evidenziò nel comportamento maggiormente collaborante del bambino verso la madre, iniziando ad accettare dei limiti e delle regole sia a scuola che a casa. I nonni, pur incontrandoli qualche volta nel percorso di mediazione, manifestarono due comportamenti diversi: il nonno continuò a fungere da "ancora" per il bambino e la nonna riuscì ad allentare quell'atteggiamento rigido a favore di un aspetto più ludico. La madre, mediò molto su alcune sue pregresse problematiche non superate, che avevano inciso molto nell'attuare quell'atteggiamento persecutorio / indagatorio verso il figlio. Una storia di mediazione familiare, in cui tutte le parti in aspetti diversi, si sono messe in gioco permettendo il raggiungimento dell'obiettivo finale: stare tutti un po' meglio all'interno di una quotidianità vissuta e partecipata giorno per giorno.



ACAP

Servizi

Click
sull'immagine
per info

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