

# Casa Comune

## Periodico ACAP n 2 / 2026

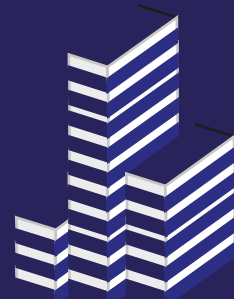
ISSN 3034-8277

In collaborazione con

**ItaliaConcilia**  
LA SOLUZIONE È CONCILIARE

&

**LEXIA**



Il DDL 1816 "Riforma del condominio, L'amministratore energetico e le tariffe, Il noleggio a lungo termine: la convenzione ACAP Mobility, L'esternalizzazione contabile e fiscale negli studi immobiliari, L'architettura delle ADR in Italia, Il dovere di conciliare e lo spettro delle sanzioni, Mutui a tassi usurari e anatocismo, La mediazione scolastica sulla piattaforma S.O.F.I.A., Viaggio nelle sedi ACAP: Ravenna

- G. Iacomino, Che cos'è la transizione energetica, p. 3
- N. Costa, Terrore al Senato, il Ddl 1816, p. 4
- S. Costa, La cosa comune e il riparto spese, p. 9
- S. Bontacchio, Oltre la polizza, p. 15
- M. Azzali, Massima produttività e taglio dei costi con il CCNL ACAP, p. 17
- N. Costa, Urbanesimo di cemento e emergenza climatica, p. 19
- C. Manclossi, L'amministratore energetico e la rivoluzione delle tariffe, p. 21
- G. Trinchillo, La svolta della contabilità da remoto, p. 23
- A. Mondini, Il valore di fare rete: le convenzioni nazionali ACAP, 25
- L. S. Costa, La rivoluzione del fotovoltaico condominiale, p. 28
- P. Lovato, Il noleggio a lungo termine aziendale e condominiale: il debutto della convenzione ACAP Mobility per abbattere i costi di gestione, p. 31
- P. Lusci, Sviluppo delle competenze e rispetto delle leggi, p. 33
- C. Palmiero, Viaggio nelle sedi ACAP: Ravenna, p. 36
- R. Caratozzolo, L'esternalizzazione contabile e fiscale negli studi immobiliari: come l'amministratore 2.0 taglia i costi fissi e azzera la burocrazia, p. 38
- A. Malice, Le trappole della telefonia aziendale e condominiale, p. 40
- R. Pasciuti, Una giovane amministratrice e l'intervento del mediatore, p. 42
- V. Tussi, L'architettura delle ADR in Italia, p. 44
- C. Cristofolini, Il dovere di conciliare e lo spettro delle sanzioni, p. 46
- F. Marescalco, Mutui a tassi usurari e anatocismo: la sentenza che condanna la banca e lo scudo di Italia Concilia a difesa della proprietà, p. 48
- P. Zenzolo, Il testamento olografo falso e la firma apocrifa nelle successioni immobiliari, p. 50
- S. D. Depalmas, Il verbale di mediazione come titolo esecutivo, p. 52
- A. Rizzo, Quando la mediazione supera la rigidità del codice, p. 56
- M. Antinucci, L'intelligenza artificiale nel marketing della formazione, p. 58
- M. Pugliese, La mediazione scolastica sulla piattaforma S.O.F.I.A., p. 60
- V. Tussi, La devianza giovanile e il riscatto oltre la sanzione: un caso atipico di mediazione penale minorile e giustizia riparativa, p. 62

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



# Che cos'è la transizione energetica

Giuseppe Iacomino

Direttore responsabile Casa Comune

In questo mio redazionale voglio trasmettere come si promuove la transizione energetica e per ridurre drasticamente i gas serra che attanaglia il nostro pianeta Terra. Oggi notiamo che la temperatura aumenta sempre di più sciogliendo ghiacciai perenni e sta facendo aumentare il livello dei nostri mari, a causa dell'inquinamento atmosferico. Dobbiamo creare un futuro più sostenibile e resiliente attraverso la decarbonizzazione e l'elettrificazione. Dobbiamo passare un mondo alimentato da combustibili fossili a uno alimentato completamente da fonti pulite e rinnovabili è essenziale per costruire un futuro più resiliente. Per fare ciò richiede un impegno per decarbonizzare, tutti i settori, dall'immagazzinamento di energia e dagli aggiornamenti delle reti elettriche all'ambiente edificati e ai trasporti, senza sacrificare la sicurezza. Aiutiamo gli innovatori energetici ad accelerare l'elettrificazione e a mantenere l'equilibrio tra sicurezza, protezione, prestazioni e sostenibilità attraverso servizi di test, analisi, software dedicato e consulenza da parte di esperti di energia. Ci dobbiamo preparare alle nuove alternative energetiche, la resilienza energetica richiede di rimanere aperti all'esperienza di nuove fonti energetiche e tecnologiche. Scopri come integrare in sicurezza l'energia solare, eolica, e l'idrogeno nella strategia energetica in continua evoluzione. Dobbiamo integrare e accumulare l'energia in modo sicuro, analizzare le prestazioni della tecnologia di accumulo testata e certificata, come

batterie ricaricabili e sistemi di accumulo di energia. Scoprire come integrare la tecnologia di generazione di energia, la tecnologia di accumulo e l'ottimizzazione nell'ambiente e aumentare l'efficienza. Una parte per l'efficienza energetica passa anche per trasporto urbano meno inquinante e auto ibride e quelle alimentate nel futuro

prossimo dall'idrogeno. Per migliorare la qualità e la salute del nostro pianeta, dobbiamo educare le nuove generazioni a rispettare l'ambiente in cui noi viviamo, essere più consapevoli e più responsabili. Anche le istituzioni scolastiche devono fare la loro parte educando gli allievi al rispetto dell'ambiente in cui vivono. Speriamo che anche la politica governativa faccia

leggi a fare della transazione energetica e che siano rispettate da tutti i cittadini responsabili. Il nostro pianeta è ammalato dovuto allo scempio e l'irresponsabilità di chi lo vive. Non ci dimentichiamo i roghi della terra dei fuochi in Campania, l'inquinamento delle falde acquifere, dovuti agli scarichi illegali da parte di molte industrie vedi il fiume Sarno il più inquinato d'Italia. Mi auguro in futuro di lasciare un ambiente più pulito, sano per le nuove

generazioni. Viva l'eolico, il solare, il fotovoltaico e tutte le altre fonti energetiche che man mano vengono scoperte.



## **Terrore al Senato: il Ddl 1816 mette all'angolo 400.000 amministratori. Ecco lo scudo per non farsi espellere dal mercato**

Nunzio Costa

Presidente nazionale ACAP

Il disegno di legge n. 1816, ufficialmente depositato in Commissione Giustizia al Senato, sta scatenando un vero e proprio terremoto nel settore delle gestioni immobiliari. Non si tratta delle solite micro-riforme: il testo punta a riscrivere in totale profondità le regole della convivenza condominiale a oltre dieci anni dalla riforma del 2012, calando sui professionisti requisiti di accesso severi e paratie normative rigidissime. Secondo una stima evinta dal confronto con tutte le sigle che rappresentano la categoria, la platea coinvolta sfiora i 400.000 amministratori attivi in Italia, molti dei quali rischiano la cancellazione e l'espulsione immediata dal mercato se il provvedimento dovesse passare senza modifiche.

La relazione illustrativa del provvedimento parla chiaro e definisce l'amministratore improvvisato come una figura non più idonea a garantire gli interessi contabili e sociali dei fabbricati. Gestire patrimoni immobiliari complessi e flussi economici rilevanti richiede un alto funzionamento che la vecchia scuola non può più sostenere.

L'Autopsia della Riforma: Laurea obbligatoria e Albo presso il Mimit

La svolta che inculca il panico nei vecchi studi professionali è l'introduzione della laurea obbligatoria, anche triennale, in materie economiche, giuridiche o tecnico-scientifiche. Per esercitare il mandato non basterà più il semplice diploma di scuola superiore unito al corso abilitante da 72 ore. A blindare questo sbarramento accademico interviene l'istituzione di un Albo Professionale obbligatorio presso il Ministero delle Imprese e del Made in Italy (Mimit), preposto alla vigilanza e alla verifica dei requisiti degli iscritti.

Viene inoltre eliminata ogni impunità per la gestione interna: anche il condomino-amministratore che gestisce il proprio stabile dovrà possedere la medesima lastra professionale dell'esterno, comprese la formazione iniziale, l'assicurazione e l'aggiornamento.

La purga del 70% della categoria: la clausola di salvaguardia e la soluzione ACAP

Le associazioni tradizionali hanno già lanciato l'allarme, quantificando che la nuova soglia formativa potrebbe mettere fuori gioco fino al 70 per cento degli amministratori attualmente operativi. Sebbene le versioni più recenti del Ddl introducano una clausola di salvaguardia per tutelare l'esperienza di chi è già in attività, l'obbligo di certificazione e di aggiornamento continuo colpirà comunque l'intera categoria.

In questo scenario, la nostra Laurea Triennale in Amministrazione Immobiliare, in convenzione esclusiva con l'Università AUGÉ, costituisce l'unico vero antivirus reale per convertire subito i propri titoli e blindare la cattedra professionale prima dello sblocco della legge.

L'Ingegneria dei Servizi Obbligatori: Certificazione UNI, Conto Tracciabile e Revisione dei Conti

Il testo del Ddl 1816 impone una gestione centralizzata e rigida attraverso pilastri normativi che ridisegnano la mappa economica del condominio:

Certificazione UNI 10801:2024: Diventa obbligatoria per chi gestisce stabili con bilanci superiori a 100.000 euro o con più di 50 unità immobiliari. Come conferma-



***ItaliaConcilia***  
LA SOLUZIONE È CONCILIARE



WhatsApp

**349 694 6391**

[italia.concilia@legalmail.it](mailto:italia.concilia@legalmail.it)

[italiaconcilia@gmail.com](mailto:italiaconcilia@gmail.com)

[www.italiaconcilia.it](http://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.

to dal presidente nazionale UNI Marco Spinetto, l'amministratore certificato assume un ruolo di modernizzatore e garante della sicurezza e della trasparenza.

**Polizza Individuale RC Obbligatoria:** Da presentare tassativamente all'atto della nomina, pena l'impossibilità di ricevere l'incarico. Una copertura che noi di ACAP Insurance abbiamo già provveduto a blindare e dimezzare nei costi per i nostri iscritti.

**Quorum Ridotti a Un Terzo:** Per i lavori urgenti legati alla stabilità e alla sicurezza degli impianti, le delibere in seconda convocazione passeranno con un terzo dei presenti e un terzo dei millesimi, superando gli stalli assembleari.

**Tracciabilità Totale ed Esazione Coatta:** Divieto assoluto di contanti e obbligo di far transitare ogni centesimo sul conto corrente del condominio (già presidiato dalle nostre convenzioni con Banca MPS). I fornitori creditori avranno la facoltà di rivalersi direttamente sulle somme liquide presenti sul conto comune.

**Revisione Obbligatoria dei Conti:** Obbligo di nominare un revisore condominiale laureato ed iscritto per tutti gli stabili con più di 20 unità immobiliari, un asset strategico che ACAP presidia con il proprio Corso di Formazione per Revisore Condominiale.

**Rinnovo Automatico:** L'incarico avrà durata annuale con rinnovo automatico di anno in anno, salvo revoca o dimissioni espresse.

**La radiografia critica del DDL 1816:** l'autopsia delle trappole burocratiche e lo scudo della certezza associativa

Il disegno di legge numero 1816, approvato nell'arena della Commissione Giustizia al Senato, non può essere incassato dalla classe professionale come un pacchetto preconfezionato da subire passivamente. Se da un lato il testo esprime la condivisibile volontà di fare terra bruciata attorno all'improvvisazione, dall'altro l'ispezione peritale dei singoli articoli rivela un'architettura appesantita da gravissimi errori di valutazione macroeconomica e paradossi burocratici. Un impianto del genere, se non corretto da emendamenti di marmo, rischia di paralizzare l'intero comparto immobiliare

e di innescare una stagione di asfissia e contenzioso senza precedenti.

Come ACAP, associazione nazionale accreditata al MIMIT, caliamo la scure dell'analisi critica sul testo, mettendo sul bancone del legislatore la radiografia esatta di cosa va difeso e di cosa va radicalmente sradicato per proteggere proprietari e stabilità degli studi d'alto funzionamento.

**1. Laurea obbligatoria e sbarramento all'Albo: la paratia della concorrenza**

Laurea sì, ma con Clausola di Salvaguardia: L'introduzione di una laurea obbligatoria per l'accesso al mercato è un principio corretto, ma esige inderogabilmente una clausola di salvaguardia totalitaria per i professionisti già operativi. Lo sblocco della transizione deve poggiare sulla certificazione di iscrizione all'annualità in corso rilasciata dalle associazioni iscritte nell'elenco del MIMIT ai sensi della Legge numero 4/2013. Questo documento è l'unico antivirus reale: attesta al millesimo di secondo che l'iscritto è un professionista attivo, aggiornato e sottoposto ai controlli di qualità sui servizi offerti.

**Albo professionale?** Assolutamente NO: L'istituzione di un albo rigido e ordinistico è una manovra anacronistica che limita la concorrenza e si scontra frontalmente con i divieti e le direttive comunitarie di Bruxelles. La soluzione forense pulita è un'altra: l'istituzione di un Registro Unico Nazionale, con l'obbligo per le associazioni Legge 4/2013 di comunicare ogni anno in via telematica i dati dei propri iscritti in regola con il tesseramento e con la sussistenza dei requisiti civili e formativi.

La proporzionalità sui grandi patrimoni: Invece di purgare il mercato ordinario, la vera regola di rango consiste nel prevedere, sin da subito, per i patrimoni immobiliari più complessi e rilevanti, l'obbligo congiunto della laurea triennale e di un'anzianità minima di iscrizione associativa (Legge 4/2013) di almeno 5 anni.

**2. Il bluff della Certificazione UNI e lo Scudo del Portale Web Trasparente**

**Certificazione UNI?** Assolutamente NO: La norma UNI è unicamente una best practice tecnica che si risolve in una mera due diligence documentale e

istantanea. Il suo valore si esaurisce nell'esatto momento in cui viene prodotta o rinnovata l'attestazione. Si tratta di una inutile e costosa duplicazione di un'attività di vigilanza continuativa che già svolgono le associazioni MIMIT. Un bollino non risolve le emergenze; unicamente il rapporto costante, quotidiano e protetto con l'associazione assicura lo sviluppo delle competenze ed il problem solving sui territori.

L'obbligo della Piattaforma Web a carico dei Condòmini: In luogo di certificazioni sterili, la vera svolta di trasparenza consiste nell'introdurre l'obbligo per l'amministratore professionista di dotarsi di un portale o piattaforma web, da mettere a disposizione dei condòmini, i quali ne sopporteranno il relativo costo secondo l'uso, ovvero parametrizzato in base alla grandezza del condominio, regolarmente fatturato al condominio dallo stesso gestore del portale.

Il Rating delle Morosità per Fornitori e

ai fornitori e persino a coloro che si trovano a presentare offerte per commesse da approvare in gara al condominio, di chiedere l'accesso a questa sezione. In questo modo, le imprese potranno farsi un'idea esatta della solvibilità del fabbricato, ottenendo una sorta di rating delle morosità prima di vincolarsi contrattualmente. Senza dire che i colleghi condòmini avranno la possibilità di sapere subito il condòmino moroso. Del resto l'amministratore deve avere la il potere di sospendere i servizi godibili separatamente, senza dover passare per l'assemblea

### 3. La trappola del Revisore Coatto e la Squalifica dell'Amministratore Infedele

Il Revisore dei Conti per oltre 20 unità? NO, è una spesa inutile: Introdurre l'obbligo di un revisore esterno per i condòmini superiori a 20 unità immobiliari significa inoculare un parassita economico nei bilanci. Un revisore esterno cercherà di giustificare la sua funzione mettendo in



Gare: Su questa piattaforma, l'amministratore deve pubblicare in chiaro lo stato dei pagamenti di ciascun condòmino unitamente alla situazione contabile della morosità, consegnando il link di accesso dedicato alle "attestazioni dei pagamenti". La vera rivoluzione consiste nel concedere la possibilità ai creditori,

difficoltà l'amministratore in carica. L'esito matematico sarebbe un aumento esponenziale delle frizioni, dei costi assembleari e della progressiva distruzione del rapporto di fiducia tra amministratori e amministrati.

La vera ingegneria della Revisione Con-

sensuale: La paratia corretta consiste nell'inserire un obbligo di Ordine del Giorno correlato all'approvazione del rendiconto, strutturato in due passaggi: approvazione del bilancio e, subito dopo, revisione del bilancio approvato, abbassando i quorum deliberativi per la nomina del revisore. L'onere di dimostrare la necessità della perizia deve ricadere sui condòmini diligenti, che sono i primi reali revisori dell'operato dello studio. Per blindare i conti, tutti i bilanci approvati che hanno superato questa paratia non potranno mai più essere sottoposti a revisione, mettendo in cassaforte la quietanza tombale della gestione ed eliminando le liti retroattive.

La sanzione imperativa sull'Ordine del Giorno: Se l'amministratore non inserisce obbligatoriamente l'ordine del giorno sulla revisione del bilancio subito dopo quello dell'approvazione, decade istantaneamente dall'incarico. In questo caso, il bilancio non può nemmeno essere discusso e, se approvato, è giuridicamente inesistente, senza alcuna necessità per i condòmini di adire il giudice per farne valere la nullità, autorizzandoli formalmente a non pagare le quote senza incorrere in morosità.

#### 4. Tracciabilità monetaria contro aggressione del Conto Corrente

Sistemi tracciabili sì, aggressione del conto NO: Ottima la scelta di sbarrare l'uso del contante obbligando al transito bancario su conti correnti dedicati. E invece disastrosa la previsione di permettere ai fornitori creditori di rivalersi direttamente e in via prioritaria sulle somme liquide presenti sul conto condominiale. Questo dolo normativo priverebbe l'amministratore delle risorse finanziarie necessarie per pagare le utenze essenziali, lasciando lo stabile verso la paralisi termica.

#### 5. Regolamento per tutti, Responsabilità Solidale e la Svolta sugli Sfratti Veloci

La Responsabilità Solidale e le Sanzioni Crescenti: La riforma deve introdurre la responsabilità solidale obbligatoria tra il condòmino-locatore ed il suo inquilino per le inosservanze del regolamento di condominio. Inoltre, viene stabilito l'obbligo del regolamento in tutti i fabbricati, inclusi i condomini minimi, con l'inserimento ope legis della previsione di sanzioni pecuniarie crescenti a seguito di recidiva, nonché l'applicazione di interessi di mora

pari agli interessi commerciali per le quote condominiali non pagate, con pieno diritto del proprietario di rivalersi sull'inquilino.

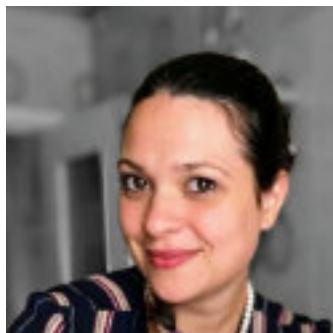
Il binario degli Sfratti Veloci: L'intera impalcatura delle riforme sulla proprietà crolla se non risolviamo altresì la questione degli sfratti veloci e delle morosità dei conduttori. In caso di morosità, lo sfratto deve essere intimato direttamente dall'avvocato, producendo gli stessi effetti della convalida del giudice. Sarà l'inquilino ad avere l'onere obbligatorio di opporsi alla convalida per bloccare l'esecuzione; parallelamente, viene concessa la possibilità di sfratto anche per una sola morosità del canone di locazione.

#### 6. Rinnovo automatico e Degradazione in Esercizio Provvisorio

L'Esercizio Provvisorio dell'Amministratore bocciato: Ottima l'idea del rinnovo automatico dell'incarico sine die salvo revoca o dimissioni per garantire la continuità gestionale. Nel caso, invece, di un amministratore con bilancio non approvato, o approvato ma con esito negativo della revisione deliberata, lo stesso non viene dichiarato decaduto all'istante, ma viene degradato e collocato in regime di esercizio provvisorio, in attesa della nuova nomina o della sostituzione. Nelle more del passaggio di consegne, l'amministratore non può occuparsi dell'attività straordinaria, ma unicamente dell'amministrazione ordinaria e degli atti urgenti.

La Codificazione dei Poteri di Gestione: Infine, la riforma deve inserire nel Codice Civile la codificazione chiara, puntuale e tassativa di quali siano gli incarichi e i contratti di manutenzione ordinaria di esclusiva pertinenza dell'amministratore. Dobbiamo blindare la direzione dello studio: nessun condòmino deve avere più la facoltà di contestare o paralizzare l'attività se l'amministratore decide, nell'esercizio delle sue funzioni e per periziare un risparmio di cassa, di cambiare il gestore dei servizi energetici o assicurativi.

ACAP presidia i tavoli del Senato a fari totalmente accesi. Non subiamo le regole scritte da burocrati estranei alla trincea dei fabbricati; riscriviamo i sistemi del diritto per difendere la dignità della classe professionale e la sicurezza della proprietà privata in Italia.



# Vademecum del condominio: la cosa comune e il riparto spese

Selene Costa

Responsabile amministrativo e formatore Associazione ACAP

Siamo arrivati al quinto appuntamento con il rilascio degli estratti del vademecum. In questa sezione ci occuperemo di:

17. Animali in condominio

18. Uso e abuso del bene comune, dal sottotetto ai pianerottoli

19. Rifacimento delle terrazze: spesa personale o condominiale?

20. Le tabelle millesimali: approvazione, modifica e contestazione

17. Animali in condominio

Diritti e Doveri

Negli ultimi anni, il tema della presenza di animali domestici nei condomini ha assunto una crescente rilevanza, riflettendo il cambiamento delle abitudini sociali e l'importanza degli animali nella vita quotidiana. Tuttavia, la convivenza tra animali domestici e le esigenze di tranquillità degli altri condomini può dar luogo a controversie e conflitti. Questo articolo esamina le normative che regolano la presenza di animali in condominio, i diritti e i doveri dei condomini, nonché le possibili soluzioni alle problematiche che possono sorgere.

Fondamenti Normativi

La disciplina relativa agli animali in condominio non è espressamente dettagliata nel Codice Civile, ma si ricava da norme generali e da pronunce giurisprudenziali. È utile esaminare alcuni articoli del Codice Civile e della legge sul con-

dominio in particolare.

1. Articolo 1138 del Codice Civile: Questo articolo afferma che il regolamento condominiale può disciplinare l'uso delle cose comuni. Ciò implica che possa stabilire regole specifiche riguardo alla detenzione di animali da parte dei condomini. Il regolamento può quindi vietare o limitare la presenza di animali, ma tali divieti devono essere giustificati e non possono violare i diritti dei condomini.

2. Articolo 844 del Codice Civile: Sebbene si riferisca principalmente alle immissioni, questo articolo stabilisce il principio che le immissioni (inclusi rumori e odori) non devono superare il limite della normale tollerabilità. Pertanto, se un animale domestico genera disturbo (come abbaiare eccessivo o odori sgradevoli), il proprietario potrebbe essere ritenuto responsabile se tali immissioni ledono il diritto di godimento degli altri condomini.

3. Regolamento Condominiale: Ogni condominio ha la possibilità di redigere un regolamento interno che possa contenere norme specifiche riguardo alla presenza di animali. È comune trovare regolamenti che stabiliscono limitazioni come dimensioni o numero massimo di animali permessi. Tuttavia, un divieto totale di animali non può essere considerato legittimo se non supportato da giustificati motivi legati al rispetto della quiete e della sicurezza.

Diritti e Doveri dei Condomini

Gli abitanti di un condominio e i proprietari di animali domestici devono rispettare una serie di diritti e doveri:

- **Diritti dei Proprietari di Animali:** I possessori di animali hanno diritto di mantenere i propri animali all'interno delle unità abitative, a meno che non vi siano specifici divieti nel regolamento condominiale. Hanno anche il diritto di frequentare le aree comuni, purché ciò non crei disturbo agli altri condomini.

- **Doveri dei Proprietari di Animali:** Coloro che possiedono animali sono tenuti a prevenire disturbi e immissioni nocive. Devono garantire che gli animali siano ben educati e controllati, evitando che causino rumori eccessivi o danni alle parti comuni. È altresì fondamentale pulire e gestire gli escrementi degli animali nelle aree comuni.

- **Diritti degli Altri Condomini:** Gli altri condomini hanno il diritto di vivere in un ambiente tranquillo e salubre. Possono lamentarsi se un animale genera disturbo eccessivo o sporca le aree comuni, richiedendo all'amministratore di intervenire in caso di problematiche.

Giurisprudenza

La giurisprudenza ha spesso trattato casi

legati alla presenza di animali in condominio. In diversi casi, i tribunali hanno sostenuto che un divieto assoluto di detenere animali domestici potrebbe risultare illecito, bilanciando il diritto alla privacy dei condomini e il diritto alla tranquillità degli altri. Ad esempio, la Corte di Cassazione ha affermato che "il regolamento condominiale non può vietare in modo assoluto la presenza di animali, salvo per giustificati motivi".

Risoluzione delle Controversie

Quando sorgono controversie riguardanti animali in condominio, è importante che le parti coinvolte seguano un approccio costruttivo:

- **Dialogo:** La comunicazione è fondamentale. Le parti dovrebbero tentare di risolvere le problematiche attraverso il dialogo e la comprensione reciproca.

- **Mediazione:** Se il dialogo non porta a risultati, la mediazione condominiale è un'opzione altamente praticabile.



**LAUREA TRIENNALE IN  
AMMINISTRAZIONE  
IMMOBILIARE**

**Corso L33 dell'ordinamento universitario**

**Università AUGA**  
Roma, via Cola di Rienzo 140

Click  
sull'immagine  
per info

## 18. Uso e abuso del bene comune, dal sottotetto ai pianerottoli

Il concetto di bene comune è centrale nella vita di condominio e nelle normative urbanistiche italiane. Rappresenta gli spazi e le risorse condivisi da tutti i residenti di un edificio e comprende aree come sottotetti, pianerottoli, scale e cortili. Tuttavia, l'uso improprio di queste aree è un problema frequente che può dar luogo a conflitti tra condomini. Questo articolo esplora le normative che regolano l'uso di tali spazi e analizza i comportamenti considerati abusivi.

### Il Bene Comune nel Codice Civile

Il riferimento normativo principale per l'utilizzo e la gestione dei beni comuni è contenuto nel Codice Civile italiano. In particolare, gli articoli 1117 e 1118 delineano i diritti e i doveri dei condomini riguardo ai beni comuni.

**Articolo 1117:** Specifica quali sono considerati beni comuni, tra cui scale, corridoi e solai, inclusi i sottotetti. Queste aree sono destinate all'uso collettivo e non possono essere utilizzate in modo esclusivo da un singolo condomino senza il consenso degli altri.

**Articolo 1118:** Stabilisce che ogni condomino ha diritto di utilizzare le parti comuni, ma con il dovere di rispettare le prerogative degli altri. Questo implica che nessun condomino può abusare di un bene comune per soddisfare esigenze personali, come l'occupazione di un pianerottolo o l'utilizzo del sottotetto per scopi privati senza regolare autorizzazione.

### Uso e Abuso del Sottotetto

Il sottotetto è un'area ambigua in molteplici edifici condominiali. Sebbene possa apparire come spazio inutilizzato, esso è soggetto a regole specifiche. La sua destinazione d'uso deve essere conforme alle normative edilizie locali e le eventuali trasformazioni devono essere approvate dall'assemblea condominiale.

**Normativa Edilizia:** Il Decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001 (Testo unico dell'edilizia) stabilisce le norme per l'uso e la modifica degli spazi. Qualsiasi utilizzo che comporti modifiche strutturali richiede permessi e può essere soggetto a vincoli.

**Abusivismo:** L'occupazione del sottotetto per scopi privati, come la creazione di unità abitative senza permesso, è considerata un abuso. Queste pratiche possono portare a sanzioni amministrative e danni ai diritti degli altri condomini.

### Uso e Abuso dei Pianerottoli

I pianerottoli, come spazi comuni, hanno una funzione specifica e devono mantenere la loro destinazione d'uso. La normativa sul tema è spesso indirizzata a garantire la sicurezza e l'accessibilità.

**Regolamento di Condominio:** In molti condomini, è stabilito un regolamento che disciplina l'uso dei pianerottoli. Rispettare queste disposizioni è cruciale per garantire una convivenza pacifica.

**Comportamenti Abusivi:** L'uso dei pianerottoli per riporre oggetti personali o per svolgere attività come barbeque o socializzazione eccessiva può essere considerato abusivo. Tali comportamenti possono ostacolare il passaggio degli altri condomini e comprometterne la sicurezza.

### Risoluzione dei Conflitti

Quando si verificano abusi, i condomini possono richiedere l'intervento dell'assemblea. È fondamentale che i conflitti vengano risolti in un contesto di dialogo e si può anche ricorrere alla mediazione.

In caso di comportamenti persistenti e abusivi, le misure legali possono includere:

1. **Diffida:** Inviare una diffida al condomino per chiedere la cessazione dell'abuso.
2. **Ricorso Legale:** Se la questione non si risolve, si può considerare di intraprendere azioni legali per tutelare i propri diritti.

L'uso e abuso dei beni comuni, dal sottotetto ai pianerottoli, è un tema complesso che richiede attenzione da parte di tutti i condomini. Conoscere le normative vigenti e rispettare le regole di convivenza è fondamentale per garantire una comunità armoniosa.

19. Rifacimento delle terrazze: spesa personale o condominiale?

Il rifacimento delle terrazze nei condomini è una questione che solleva spesso dibattiti e controversie tra i condomini. Le terrazze, pur essendo strutture comuni, possono sollevare interrogativi sull'attribuzione delle spese necessarie per la loro manutenzione e ristrutturazione. Questo articolo si propone di analizzare la normativa e la giurisprudenza in materia, cercando di chiarire quando le spese per il rifacimento delle terrazze siano da considerare personali o condominiali.

## La Normativa Riferita alle Spese Condominiali

Il Codice Civile italiano, in particolare negli articoli 1117 e 1123, disciplina l'uso e la gestione dei beni comuni e le spese correlate.

- Articolo 1117: Indica i beni comuni tra cui figurano le terrazze se utilizzate da tutti i condomini. Se una terrazza è considerata parte comune, le spese di rifacimento saranno a carico di tutti i condomini in proporzione ai millesimi di proprietà.
- Articolo 1123: Specifica che le spese per la manutenzione delle parti comuni sono ripartite in base ai millesimi, salvo diversa disposizione del regolamento di condominio.

## Situazioni di Spesa Personale

Esistono però situazioni in cui le spese per il rifacimento delle terrazze possono essere considerate spese personali. Questo avviene in determinati casi:

1. **terrazze di proprietà esclusiva:** Se la terrazza è di proprietà esclusiva di un condomino, ovvero non inserita fra le parti comuni, tutte le spese per il rifacimento saranno a carico del proprietario esclusivo. È essenziale, quindi, che il titolo di proprietà sia chiaro e preciso, evidenziando la natura esclusiva della terrazza.
2. **Modifiche personali:** Quando un condomino decide di fare modifiche personalizzate sulla terrazza, come l'installazione di strutture particolari, giardini pensili o verande, queste spese vengono addebitate solo al condomino che ha richiesto tali opere, a meno che non vi sia un accordo diverso che stabilisca un riparto diverso nel condominio.

## Giurisprudenza Rilevante

La giurisprudenza ha affrontato diverse questioni legate al rifacimento delle terrazze, confermando i principi esposti nella normativa. Alcune sentenze importanti includono:

1. Cass. Civ., Sez. II, Sent. n. 1869/1987: La Corte di Cassazione ha stabilito che le spese per il rifacimento di una terrazza, se considerata parte comune, devono essere ripartite in base ai millesimi, a meno che il regolamento di condominio non preveda diversamente.
2. Cass. Civ., Sez. II, Sent. n. 12718/2003: In un caso simile, la Corte ha affermato che i lavori di manutenzione straordinaria su una terrazza di uso esclusivo da parte di un condomino sono da considerarsi come spesa personale. L'importante è la definizione di "uso esclusivo" nel contesto del regolamento condominiale.
3. Cass. Civ., Sez. VI, Sent. n. 15079/2014: In questa sentenza, si è ribadito il concetto che le opere di ristrutturazione su terrazzi utilizzati in comunione da tutti i condomini comportano spese da compartecipare, evidenziando l'importanza della natura e dell'uso concreto della terrazza.

## Il Ruolo del Regolamento di Condominio

È fondamentale tenere in considerazione il regolamento di condominio, poiché può stabilire disposizioni particolari riguardo al rifacimento delle terrazze. Alcuni regolamenti possono prevedere che, per determinate tipologie di interventi, le spese vengano ripartite in modo diverso. Pertanto, è essenziale consultare il regolamento e, se necessario, modificarlo attraverso l'approvazione dell'assemblea condominiale.

Il rifacimento delle terrazze è una questione complessa, che richiede una valutazione attenta delle normative e delle specifiche circostanze legate a ciascun condominio. In generale, se la terrazza è parte comune, le spese saranno ripartite tra i condomini; se è di esclusiva pertinenza di un condomino, le spese ricadranno solo su di lui.

## 20. Le tabelle millesimali: approvazione, modifica e contestazione

Le tabelle millesimali sono strumenti fondamentali nella gestione condominiale in Italia. Esse servono a determinare la quota di proprietà di ciascun condomino riguardo alle parti comuni dell'edificio e le spese da sostenere per la manutenzione e la gestione delle stesse. La loro approvazione, modifica e contestazione sono temi di grande rilevanza nella vita condominiale, spesso fonte di conflitti tra i condomini. Questo articolo analizza le normative di riferimento e la giurisprudenza in merito.

### Normativa di Riferimento

La disciplina delle tabelle millesimali è contenuta principalmente nel Codice Civile italiano:

- **Articolo 1118:** Riconosce il diritto di ciascun condomino di partecipare alle spese per le parti comuni secondo le tabelle millesimali.
- **Articolo 1123:** Stabilisce che le spese per la manutenzione delle parti comuni sono ripartite in base ai millesimi, a meno che il regolamento di condominio non preveda diversamente.

### Approvazione delle Tabelle Millesimali

L'approvazione delle tabelle millesimali formali avviene generalmente tramite assemblea condominiale, con un quorum specifico. Secondo l'articolo 1136 del Codice Civile, le delibere sono valide se approvate:

- Con la presenza della maggioranza dei condomini che rappresentano almeno la metà del valore dei millesimi per le modifiche ordinarie.
- Con una maggioranza qualificata nel caso di modifiche straordinarie.

Le tabelle devono essere sempre approvate con maggiore delibera rispetto ai normali interventi su parti comuni, proprio per la loro importanza nella gestione delle spese.

### Modifica delle Tabelle Millesimali

La modifica delle tabelle millesimali può avvenire per diverse esigenze, come la modifica della destinazione d'uso di alcune unità immobiliari o a seguito di lavori di ristrutturazione. La modifica può essere proposta in assemblea condominiale e deve seguire precise procedure.

- **Procedure di Modifica:** La modifica delle tabelle richiede la convocazione di un'assemblea con l'ordine del giorno specifico e deve essere approvata con le stesse modalità di approvazione iniziale, in base al tipo di variazione richiesta.
- **Richiesta di Revisione:** È possibile richiedere una revisione delle tabelle in base ad una maggiore valorizzazione di alcune unità immobiliari o per cambiamenti strutturali che possano influire sulle spese comuni.

### Contestazione delle Tabelle Millesimali

**2.500 €**

**Borsa di studio ACAP**



**Laurea triennale Amministrazione immobiliare**

 **Per informazioni 334 389 7941**

La contestazione delle tabelle millesimali è un'eventualità che può sorgere se un condomino ritiene che i millesimi assegnati siano errati o ingiusti. La contestazione può essere motivata da varie ragioni:

1. Errori di Calcolo: Evidenti errori nella redazione delle tabelle, come un'immotivata valutazione della metratura degli appartamenti.
2. Variazioni Strutturali: Se, a seguito di lavori di ristrutturazione, la consistenza dell'unità immobiliare è cambiata rispetto ai millesimi iniziali.
3. Disparità di Utilizzo: Se un'unità viene utilizzata in modo diverso rispetto agli altri condomini, ciò potrebbe giustificare una revisione delle tabelle.

#### Giurisprudenza Rilevante

La giurisprudenza ha fornito importanti chiarimenti sull'approvazione, modifica e contestazione delle tabelle millesimali.

Alcune sentenze significative includono:

- Cass. Civ., Sez. II, Sent. n. 1659/2012: Questa sentenza ha confermato che le tabelle millesimali rappresentano un criterio obiettivo per la ripartizione delle spese, ribadendo che eventuali modifiche devono seguire le procedure di approvazione stabilite.
- Cass. Civ., Sez. II, Sent. n. 1869/1987: Ha stabilito che la contestazione delle tabelle millesimali può avvenire anche dopo la loro approvazione, qualora si dimostri che la situazione originaria non è stata correttamente rappresentata.
- Cass. Civ., Sez. VI, Sent. n. 5527/2017: Questa sentenza ha riaffermato la necessità di un consenso forte da parte della maggioranza dei condomini per modificare le tabelle millesimali, sottolineando la loro natura contrattuale.





## Oltre la polizza: l'ingegneria dei risarcimenti meteorologici e la forza del servizio ACAP Insurance

Stefano Bontacchio

Responsabile responsabile convenzioni assicurative associazione ACAP

Come anticipato magistralmente nella plancia editoriale di questo numero dal nostro Presidente Nazionale Nunzio Costa, le devastanti grandinate e le catastrofi climatiche del biennio 2024-2026 hanno raddoppiato l'asfissia patrimoniale sui fabbricati della penisola. Quando i chicchi di ghiaccio sventrano i tetti o distruggono i lucernari dei condomini e dei capannoni industriali, il primo istinto di un amministratore o di un proprietario è quello di aprire il set informativo della vecchia polizza "Globale Fabbricati" stipulata con una qualunque agenzia di provincia, sperando in un risarcimento totale a costo zero.

È esattamente in quel millesimo di secondo che scatta la trappola del mercato. Le compagnie assicurative tradizionali inviano sul posto periti liquidatori il cui unico Command aziendale è quello di periziare il sinistro alla ricerca di rami secchi: franchigie occulte, scoperti percentuali massimi, esclusioni per "mancata manutenzione ordinaria" o contestazioni sul valore volumetrico di ricostruzione a nuovo per applicare la spietata regola proporzionale. Affidarsi a una polizza comune significa, nove volte su dieci, subire una decurtazione brutale del rimborso, dovendo coprire le spese di ripristino di tasca propria, fuori da ogni favola.

Per sradicare all'origine questa asimmetria contrattuale e proteggere il forziere degli associati, l'Associazione ha blindato una paratia stagna totalitaria: il servizio ACAP Insurance.

L'Ingegneria del Sistema: i punti di forza della gestione diretta ACAP

La differenza tra un normale broker e la struttura centralizzata di ACAP Insurance

risiede solo nella cancellazione dell'intermediazione estranea. I nostri pacchetti assicurativi non sono prodotti standardizzati venduti a prezzo pieno di listino da personale generalista, ma sono l'estensione geopolitica della nostra associazione.

Sotto la mia diretta supervisione, l'architettura di ACAP Insurance si poggia su tre pilastri hardware unici sul mercato nazionale:

1. Istruttoria e Taratura Preventiva del Fabbricato: Prima di emettere la firma del contratto, i gestori e i consulenti tecnici ACAP eseguono uno screening visivo e geometrico reale dell'edificio. Calcoliamo solo il reale costo di ricostruzione basandoci sul volume complessivo (evitando la fascia ingannevole dei 440-480 euro al metro cubo se obsoleta) per eliminare in radice il rischio di sottoassicurazione. Il tuo immobile viene blindato al valore reale prima che la grandine colpisca, azzerando le brutte sorprese in fase di liquidazione.

2. I Periti di Parte sono Consulenti ACAP: Questo è il vero fulcro del nostro Monopolio operativo. In caso di sinistro atmosferico, l'amministratore associato non deve muovere i pollici per cercare periti privati a farsi spenti. I consulenti legali e contabili ACAP entrano immediatamente in azione, presidiando il tavolo peritale a farsi totalmente accesi. Parliamo la stessa lingua tecnica dei liquidatori delle compagnie, neutralizzando ogni tentativo di applicazione di franchigie ingiustificate per ricerca e riparazione guasti o danni strutturali.

3. Il Canale di Liquidazione Privilegiato: Avendo stipulato convenzioni dirette

di altissimo rango societario con le principali direzioni generali assicurative, i sinistri marchiati ACAP Insurance godono di una corsia preferenziale nei server centrali. Questo garantisce l'evacuazione rapida della pratica e l'accredito dei fondi sulla Cassa condominiale entro tempi brevissimi, permettendo all'amministratore 2.0 di pagare le imprese e chiudere i cantieri prima dell'inizio dell'autunno, a costo zero per lo studio.

La quadratura dei conti: tutela totale per l'Amministratore

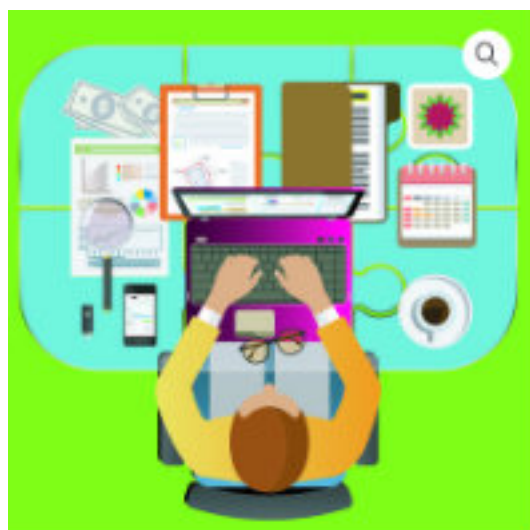
Un amministratore professionista iscritto al registro telematico ACAP sa che la gestione di un sinistro catastrofico può distruggergli la reputazione aziendale in assemblea se i condòmini sono costretti a versare quote straordinarie impreviste.

Passare alla paratia stagna di ACAP Insu-

rance significa delegare l'interrezza del rischio ai nostri gestori interni. Dimostri alla tua compagine di Cremona o di qualunque altra provincia che lo studio Nexus o la tua ditta non subiscono gli eventi, ma li dominano attraverso coperture d'alto funzionamento modellate solo sulle esigenze reali della proprietà.

Non lasciare il tuo condominio al buio delle coperture commerciali ordinarie. Prendi in mano l'agenda del tuo studio, richiedi l'autopsia gratuita della tua vecchia polizza ai nostri consulenti e blindi la tua tranquillità con lo scudo di ACAP Insurance.

👉 [RICHIEDI ADESSO IL PREVENTIVO GRATUITO AD ACAP INSURANCE – PROTEGGI I TUOI STABILI CON I CONSULENTI DIRETTI DELL'ASSOCIAZIONE]



### Corso per Revisore condominiale

**319,00€**

1

[Aggiungi al carrello](#)

Paga in 3 rate da 106,34€ senza interessi con **PayPal**  
TAEG 0% [Scopri di più](#)

**Click  
sull'immagine  
per info**



### Corso Abilitante amministratore di condominio

Legge 220/2012 e DM 140/2014

### 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**

**Click  
sull'immagine  
per info**



# Massima produttività e taglio dei costi fissi: perché applicare il CCNL ACAP negli studi di amministrazione condominiale

**Marco Azzali**

Camera arbitrale Italiaconcilia srl, Cremona

Nella gestione moderna di uno studio di amministrazione immobiliare e condominiale, la risorsa umana rappresenta al contempo il motore operativo dell'attività e la voce più pesante del bilancio economico. Con l'aumento sistematico degli adempimenti burocratici, fiscali e telematici — accentuati dalle recenti riforme e dalla digitalizzazione dei flussi —, l'amministratore professionista si trova stretto in una morsa claustrofobica: da un lato la necessità di avere collaboratori d'alto funzionamento per presidiare i registri di contabilità e i rapporti con i fornitori, dall'altro l'asfissia finanziaria causata dal costo del lavoro e dai contributi dei vecchi contratti collettivi di provincia.

La prassi dimostra che molti studi continuano ad applicare meccanicamente contratti collettivi generici o obsoleti (commercio, terziario o studi professionali standard), subendo tabelle retributive rigide, scatti di anzianità fuori controllo e un cuneo contributivo sproporzionato rispetto al reale volume d'affari della ditta. Per sradicare all'origine questa inefficienza e proteggere la cassa pesante dei propri iscritti, l'Associazione Condominiale Amministratori e Proprietari (ACAP) ha blindato una paratia stagna rivoluzionaria: la stipula del CCNL ACAP specifico per i dipendenti degli studi di amministrazione immobiliare.

Non si tratta di una mera scelta formale, ma di una manovra di ingegneria contrattuale calcolata per far risparmiare denaro reale allo studio, aumentando al contempo la tutela legale del datore di lavoro.

L'Ingegneria del CCNL ACAP: i 3 punti di forza economici e sindacali

L'applicazione del Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro firmato direttamente da ACAP introduce benefici hardware immediati, strutturati su tre paratie stagne inconfutabili:

1. L'Abbattimento dei Costi di Gestione e delle Tabelle Retributive: Il CCNL ACAP è stato disegnato e cucito su misura attorno alle reali mansioni di uno studio condominiale, differenziando i livelli (dal 1° al 7°, inclusi i profili 3S/4S) in base alla produttività effettiva. L'ottimizzazione delle voci salariali minime e la flessibilità nell'organizzazione dell'orario di lavoro consentono un risparmio secco e immediato sui costi complessivi del personale rispetto ai contratti collettivi tradizionali, liberando finanza fresca per lo sviluppo del core business aziendale.

2. L'Ottimizzazione dei Contributi e della Flessibilità Oraria: L'architettura del testo contrattuale prevede una paratia stagna di sgravi e agevolazioni sul cuneo contributivo, modulata per incentivare l'inserimento di giovani assistenti o il consolidamento delle figure chiave (fino alla categoria "Quadri" e alle indennità di funzione specifica ex art. 40). La gestione elastica dei permessi (ROL ed ex festività) e degli straordinari permette di coprire i picchi lavorativi stagionali — come la chiusura dei consuntivi o i periodi di assemblee straordinarie — senza far saltare il budget dello studio.

3. Il Servizio Sindacale e Bilaterale Assicurato: Questo è il vero scudo a costo zero per l'amministratore. Aderire al CCNL ACAP significa azzerare i trip legali legati alle controversie di lavoro con i dipendenti. L'associazione garantisce l'accesso diretto alla Commissione Paritetica e agli Organismi Bilaterali interni.

In caso di liti su inquadramenti, gestione della malattia o provvedimenti disciplinari, l'istruttoria viene gestita ed evacuata direttamente dai consulenti sindacali ACAP, blindando la sicurezza giuridica del datore di lavoro ed evitando costosi contenziosi davanti al Giudice del Lavoro.

Il Marchio della Professionalità: la serenità dello studio

Un amministratore 2.0 sa perfettamente che la qualità del servizio offerto ai condòmini di Cremona o di qualunque altra sede nazionale dipende dalla motivazione del proprio personale dipendente. Offrire un inquadramento professionale moderno, legalmente perfetto, che valorizza l'aggiornamento continuo e la formazione sulla sicurezza sul lavoro, pulisce lo schermo dello studio da ogni approssimazione di provincia.

Passare alla paratia stagna del CCNL ACAP è un ordine esecutivo di pura convenienza economica: riduci le uscite mensili, azzeri il rischio di sanzioni per errato inquadramento e mantieni il controllo totalitario del tempo e dei costi della tua struttura.

Non subire il peso di contratti collettivi estranei al tuo settore. Richiedi subito ai consulenti del lavoro ACAP l'autopsia comparativa dei tuoi attuali costi del personale e scopri quanto puoi risparmiare applicando la nostra linea contrattuale.

👉 [RICHIEDI IL TESTO INTEGRALE DEL CCNL ACAP – CONVERTI SUBITO I CONTRATTI DEI TUOI DIPENDENTI E TAGLIA I COSTI DEL TUO STUDIO]

The advertisement features a background image of a city skyline with several skyscrapers. Overlaid on this are several graphic elements: a yellow circle with a blue arrow pointing right in the top left; a yellow circle with a blue arrow pointing left in the top right; a red circle with a white border containing the text "Click sull'immagine per info" in red; and a yellow bar at the bottom with the text "CCNL studi di amministrazione immobiliare" in blue. In the top right corner, there is a logo for ACAP (Associazione Condominiale Amministratori e Proprietari) with the text "Fondata nel 1999 - Accredited al M.S.E." below it.

**ACAP**  
Associazione Condominiale  
Amministratori  
e Proprietari  
Fondata nel 1999 - Accredited al M.S.E.

Click  
sull'immagine  
per info

**CCNL studi di  
amministrazione  
immobiliare**

# Urbanesimo di cemento ed emergenza climatica: lo scudo di ACAP a tutela di proprietari e amministratori

Nunzio Costa



Presidente nazionale ACAP

L'estate del 2026 ha depositato alla realtà nazionale un dato indiziale inoppugnabile: l'emergenza climatica non è più una proiezione teorica per i convegni di provincia, ma una pressa idraulica che sventra quotidianamente i bilanci dei condomini e il patrimonio dei privati. Le ondate straordinarie di Giga - grandine, le bombe d'acqua e le tempeste di vento che hanno martellato i tetti, sventrato i capannoni industriali e frantumato le flotte auto nel Nord Italia e in intere aree metropolitane sono la conseguenza diretta di un habitat alterato.

Tuttavia, ridurre la cinematografia del disastro a un mero evento naturale incontrollabile significa commettere un grave errore forense di omissione. Esiste una precisa responsabilità politica e amministrativa legata alle cattive scelte urbanistiche degli ultimi decenni. La rimozione sistematica del verde pubblico, la cementificazione selvaggia e la perversa tendenza di trasformare le nostre piazze e i centri urbani in distese inerti di asfalto e pietra — prive di alberi e di zone d'ombra naturali o drenanti — hanno generato isole di calore e polveriere termiche digitali. Quando queste masse di calore urbano collidono con le perturbazioni atmosferiche, l'impatto sui fabbricati è brutale e spietato.

In questo scenario, il proprietario immobiliare e l'amministratore di condominio si trovano catapultati in un ring spaventoso: da un lato la devastazione fisica dei beni, dall'altro l'inferno burocratico e contabile della gestione dei risarcimenti per le catastrofi climatiche, tra periti delle compagnie assicurative pronti a calcolare franchigie e scoperti per azzerare i rimborsi.

La tutela: perché iscriversi ad ACAP

È esattamente in questo vuoto di protezione che si impone il ruolo egemone dell'Associazione Condominiale Amministratori e Proprietari (ACAP). Affrontare la ricostruzione e la negoziazione legale da soli, senza un sottomarino invisibile a supporto, significa condannarsi alla sconfitta patrimoniale e a subire i trip liquidativi delle assicurazioni.

Iscriversi ad ACAP e regolarizzare la propria tessera associativa urgente rappresenta l'unico antivirus reale per tre ragioni di granito:

1. L'Oro dell'Intelligence Legale e Contrattuale: Il socio ACAP (sia esso proprietario di un singolo appartamento, titolare di un capannone o amministratore professionista) non fa didattiche orali con i liquidatori [10/4, 10/7]. Riceve l'assistenza immediata del nostro Ufficio Legale Centrale per blindare la messa in mora formale, verificare la conformità delle clausole della polizza "Globale Fabbricati" e neutralizzare i tentativi di rigetto del sinistro, a costo zero per le proprie tasche.
2. Scudo contro lo Stallo Decisionale: Nelle ore successive al disastro, l'amministratore deve muovere i corpi e i cantieri d'urgenza per la messa in sicurezza dei tetti e delle facciate, parando il rischio di denunce penali per crolli o infiltrazioni. ACAP fornisce i protocolli esecutivi e i modelli di delibera d'urgenza per vincolare l'assemblea ed attivare le ditte in totale paratia stagna di legalità, azzerando le contestazioni dei condomini dissidenti.
3. Riconoscimento e Rango Istituzio-

nale: Far parte di un'associazione nazionale accreditata al MIMIT [4, 23] conferisce al professionista e al proprietario un peso contrattuale siderale nei tavoli di mediazione e nei confronti delle autorità locali per l'ottenimento dei fondi di solidarietà o delle attestazioni di calamità naturale, fuori dal romanzo di provincia [10/4, 10/7].

La gestione tecnica e peritata dei flussi liquidativi e dei volumi di ricostruzione sui fabbricati è una materia complessa che lascerò trattare, nelle pagine successive di questo numero, a Stefano Bontacchio (Responsabile Convenzioni Assicurative ACAP).

Il messaggio presidenziale che intendo imprimere sulla lastra di questo editoriale

è imperativo: il cemento delle città ci espone al pericolo, ma l'organizzazione e la forza di ACAP blindano il forziere della proprietà privata. Non aspettare che la grandine sventri il tuo patrimonio. Riprendi il controllo e la tutela dei tuoi beni.

[REGOLARIZZA LA TUA ISCRIZIONE AD ACAP – ENTRA NELL'UNICA RETE NAZIONALE DI TUTELA IMMOBILIARE]

[ISCRIVITI AL GRUPPO FB PIÙ GRANDE D'ITALIA](#)

ENTRA NEL CANALE WHATSAPP DEDICATO AGLI AMMINISTRATORI <https://whatsapp.com/channel/0029Vb6FcpPDzgTheYjaVO2g>

SEGUICI SU [Instagram](#)



### Associazione ACAP – Basic

220,00€

1

[Aggiungi al carrello](#)

Paga in 3 rate da 73,34€ senza interessi con [PayPal](#).  
TAEG 0%. [Scopri di più](#)

Click  
sull'immagine  
per info



### Associazione ACAP – Doc

300,00€

1

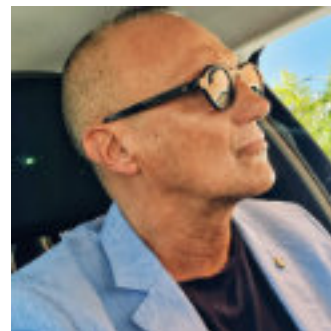
[Aggiungi al carrello](#)

Paga in 3 rate da 100,00€ senza interessi con [PayPal](#).  
TAEG 0%. [Scopri di più](#)

Click  
sull'immagine  
per info

# L'Amministratore Energetico e la rivoluzione delle tariffe: il successo della convenzione Evolve per sconfiggere i rincari

Cristiano Manclossi



Responsabile convenzioni ACAP

L'analisi dei bilanci condominiali e societari del secondo semestre 2026 ha messo a verbale un dolo economico identico su tutta la penisola: la spesa energetica per le forniture di luce e gas continua a rappresentare la paratia più instabile e pesante all'interno dei rendiconti. Molti amministratori e proprietari si trovano stretti in un ring finanziario spietato, costretti a subire le oscillazioni di mercato e le trappole tariffarie di operatori generalisti che vendono pacchetti standardizzati a prezzo pieno di listino, nascondendo i costi fissi nelle pieghe della fatturazione. Affidarsi passivamente ai vecchi contratti di provincia significa condannare lo stabile all'asfissia di cassa.

Per sradicare all'origine questa inefficienza e proteggere il portafoglio degli associati, la direzione nazionale ACAP, sotto l'ingegneria strategica del Responsabile Veneto - Friuli e coordinatore dello sviluppo Gianfranco Trinchillo, ha messo a segno una straordinaria vittoria negoziale. Attraverso una paratia stagna di indagine sui mercati, Trinchillo ha siglato una convenzione master esclusiva con Evolve Certification Service, la piattaforma specialistica con sede operativa a Castelvetro Piacentino.

Questa unione istituzionale converte l'amministratore immobiliare in un vero e proprio manager energetico 2.0, capace di calare sulla testa dei fornitori tradizionali una scure esecutiva senza precedenti.

L'Ingegneria del Risparmio: la paratia stagna dei 3 Bonus Bloccati

La forza della convenzione Evolve non risiede nelle solite promesse commerciali volatili, ma nella fisica dei numeri e nella

contabilità dei dati. Abbiamo strutturato un protocollo tariffario unico che unisce 3 Bonus integrati e cumulativi, capaci di generare un impatto hardware immediato sulla spesa mensile dei fabbricati e delle abitazioni private:

1. Il Bonus di Ingresso per l'Ottimizzazione dello Spread: Azzeriamo l'intermediazione e rasiamo al suolo i margini di profitto che le vecchie compagnie caricano sui kilowattora e sui metri cubi di gas.
2. Il Bonus Fedeltà sulla Quota di Commercializzazione Vendita (QVD): Sbattiamo in chiaro testo sul display un taglio netto sui costi fissi di gestione della fornitura, quelli che di solito gli utenti subiscono a fari spenti.
3. Il Bonus Efficientamento ACAP: Riservato ai soci in regola con il tesseramento nazionale, che premia la virtuosità energetica dello stabile.

La risultante forense è matematica e garantita: l'unione di questi 3 Bonus assicura un risparmio reale e certificato di ben 17,00 euro al mese su ogni singola bolletta di luce e gas.

Moltiplicare questo dato per le 12 mensilità e per l'interezza dei contatori delle parti comuni (luce scale, forza motrice ascensore, centrali termiche) mette a verbale un abbattimento di costi fissi monumentale, capace di ripulire lo schermo condominiale da ogni affanno e di far cassa immediata per la tesoreria dello studio.

La verifica: l'autopsia gratuita delle bollette

Un amministratore professionista iscritto al registro telematico ACAP sa perfettamente che la trasparenza contabile è l'antivirus reale per azzerare i conflitti in assemblea. Presentarsi davanti ai condòmini dimostrando che la plancia dei costi energetici è stata interamente addomesticata grazie alla convenzione di Trinchillo aumenta il rango e la reputazione aziendale dello studio, fuori dalle favole di provincia.

Per attivare i flussi della convenzione, i consulenti tecnici di Evolve eseguono l'autopsia completa delle tue attuali bollette, radiografando i rami secchi delle

vecchie tariffe periziare e inserendo i tuoi POD nel sistema dei 3 Bonus protetti.

Non subire il default dei rincari energetici d'autunno prima dello sblocco di settembre. Prendi in mano la gestione delle tue forniture, invia i file contabili ai nostri gestori e blindi la cattedra finanziaria della tua ditta con la forza e il Monopolio della convenzione Evolve.

[INVIA LE TUE BOLLETTE AL SERVER EVOLVE – ATTIVA SUBITO I 3 BONUS E BLINDA IL RISPARMIO DI 17 EURO AL MESE]



# Evolve

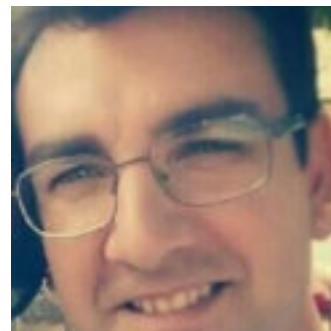
## Certification Service

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](mailto:evolve.certification@gmail.com) | Pec: [ecs@tutelapec.it](mailto:ecs@tutelapec.it)

# L'espansione dei servizi territoriali e la svolta della contabilità da remoto: la nuova frontiera dell'efficienza ACAP



## Gianfranco Trinchillo

Responsabile Veneto – Friuli Venezia Giulia e Coordinatore Sviluppo  
Convenzioni per associazione Acap

La vicinanza strategica ai professionisti e la comprensione immediata delle criticità quotidiane che gravano sugli studi di amministrazione immobiliare costituiscono, da sempre, l'impronta digitale dell'identità di ACAP. Nel percorso di consolidamento delle nostre sedi territoriali, abbiamo registrato come l'evoluzione normativa e la digitalizzazione dei flussi abbiano saturato la memoria operativa degli amministratori. Il tempo, inteso come la risorsa più preziosa per espandere il proprio portafoglio clienti, viene costantemente assorbito e drenato da adempimenti contabili massivi, registrazioni di fatture, quadrature di conti correnti e scadenze fiscali che stringono lo studio in una morsa di pura asfissia burocratica.

Trincerarsi dietro la routine d'ufficio o subire passivamente i costi fissi dei dipendenti dedicati alla sola contabilità ordinaria significa condannare la propria struttura alla stagnazione economica. Per scardinare questo loop e liberare la capacità operativa dei nostri iscritti, l'Ufficio Sviluppo Convenzioni ACAP lavora h24 come un vero e proprio laboratorio di intelligenza commerciale, muovendosi sui mercati nazionali per fare terra bruciata attorno alla concorrenza inefficiente.

La nostra missione istituzionale è chiara: ricercare costantemente partnership, enti d'eccellenza e player societari di altissimo rango per mettere sul piatto degli associati soluzioni stagne, capaci di coniugare il massimo rigore tecnico con un abbattimento drastico dei costi di gestione.

L'Ingegneria del Servizio: il debutto della Contabilità da Remoto ACAP

È esattamente all'interno di questa pianificazione strategica che siamo pronti a lanciare sul bancone del mercato la paratia più rivoluzionaria del settore immobiliare: il Servizio Nazionale di Contabilità Condominiale da Remoto.

Non si tratta di un semplice software gestionale o di un modulo precompilato, ma dell'esternalizzazione forzata e protetta dell'interezza dei flussi contabili dello studio. Il modello operativo, centralizzato e governato dai consulenti tecnici ACAP, introduce tre vantaggi hardware immediati, strutturati per azzerare le latenze dell'ufficio:

1. L'Evacuazione Totale della Burocrazia Ordinaria: Lo studio dell'amministratore associato si limita a caricare i documenti di spesa, le fatture dei fornitori e le distinte di incasso sul cloud protetto. I gestori contabili da remoto ACAP prendono in carico i file al millesimo di secondo, eseguendo la registrazione delle scritture, la riconciliazione bancaria degli estratti conto e l'allineamento dei millesimi di riparto, a costo zero per le tue tasche in termini di tempo consumato.

2. La Sostenibilità Economica e il Taglio dei Costi Fissi: Delegare la contabilità alla paratia esterna di ACAP permette di rasare al suolo le spese fisse legate alle postazioni di lavoro in ufficio, alle licenze multiple ed alla gestione complessa dei contratti del personale dipendente. Lo studio paga unicamente un canone lineare parametrato sul numero reale di unità immobiliari amministrate, convertendo un costo fisso rigido in un costo variabile flessibile e interamente deducibile.

3. La Trasparenza Forense in Assem-

blea: Il rendiconto economico, lo stato patrimoniale e la nota sintetica esplicativa vengono redatti e certificati dai revisori contabili centrali ACAP. Presentarsi di fronte alla compagine condominiale della propria sede esibendo un bilancio blindato dall'associazione nazionale pulisce lo schermo da ogni sospetto di opacità, azzerà i conflitti assembleari e declassa la concorrenza inerte di provincia.

#### Il Comando del Territorio: la vittoria della Rete ACAP

Questa svolta contabile si inserisce all'interno di un arsenale di alleanze che la nostra funzione di coordinamento ha già sigillato sul tavolo, offrendo coperture e agevolazioni esclusive che vanno dai servizi bancari con primari istituti di credito, alle polizze Globali Fabbricati di ACAP Insurance, fino ai 3 Bonus bloccati per le

forniture di luce e gas con la convenzione Evolve.

Far parte di ACAP significa viaggiare da leader, dimostrando ai proprietari ed al mercato che la tua ditta non subisce la complessità amministrativa, ma la governa alle proprie regole di efficienza e convenienza economica.

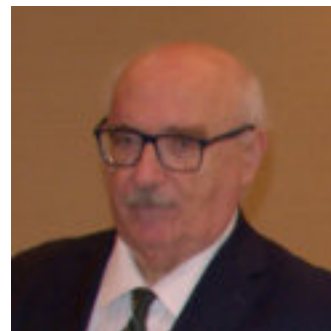
L'hardware della contabilità da remoto è pronto per sbloccare i server. Prendi in mano l'agenda del tuo studio, richiedi subito ai referenti della tua sede lo screening informativo gratuito per l'attivazione del servizio in anteprima e riprendi il Monopolio del tuo tempo libero.

👉 [RICHIEDI LE INFORMAZIONI PER IL SERVIZIO DI CONTABILITÀ DA REMOTO ACAP – PRENOTA L'ATTIVAZIONE IN ANTEPRIMA E ABBATTI I COSTI DEL TUO STUDIO]



# Il valore di fare rete: le convenzioni nazionali ACAP come strumento di competitività e tutela dello studio professionale

Andrea Mondini



Presidente Federcondominio

Nel mercato immobiliare contemporaneo, caratterizzato da riforme normative continue e da una contrazione generale dei margini operativi, lo studio di amministrazione condominiale non può più essere gestito come un'isola isolata di provincia. L'amministratore professionista si trova quotidianamente catapultato in un ring operativo spietato, dove deve gestire con immediatezza flussi finanziari complessi, adempimenti sulla sicurezza dei cantieri, transazioni bancarie e contratti di fornitura energetica. Affrontare queste sfide a fari spenti, negoziando singolarmente ogni servizio con i fornitori locali, significa sprecare la risorsa più preziosa — l'oro del tempo — e subire tariffe a prezzo pieno di listino, spingendo la propria struttura verso l'asfissia contabile.

È esattamente in questo scenario che si misura l'importanza strategica di far parte di un'associazione di categoria di assoluto rango nazionale come l'Associazione Condominiale Amministratori e Proprietari (ACAP). Il sigillo associativo non si limita a garantire l'assolvimento degli obblighi di aggiornamento periodico obbligatorio ex art. 71-bis d.a. c.c., ma conferisce all'iscritto una forza contrattuale di massa sul mercato, convertendo il singolo studio in un centro di potere economico ad alto funzionamento.

Il fulcro di questo Monopolio operativo è rappresentato dal pacchetto delle Convenzioni Nazionali ACAP: un'architettura di alleanze societarie stagne e centralizzate, strutturata per blindare il portafoglio dell'amministratore e dei suoi condòmini.

L'Ingegneria del Sistema: i punti di forza

delle convenzioni centralizzate

Aderire e seguire scrupolosamente le convenzioni strette dalla direzione nazionale ACAP non è un mero atto di cortesia associativa, ma un ordine esecutivo di pura convenienza aziendale, fondato su tre pilastri hardware inconfutabili:

1. Il Risparmio di Scala e la Gestione Centralizzata: ACAP negozia i contratti direttamente con i vertici aziendali dei più grandi player nazionali, ottenendo sconti e abbattimenti di costi fissi impossibili da raggiungere per il singolo professionista. Attualmente, l'universo delle nostre convenzioni copre l'interezza dei bisogni hardware di uno studio professionisti:

- Istituti di Credito: Accordi con primari istituti bancari, tra cui Banca MPS (Monte dei Paschi di Siena), per azzerare o rasare al suolo i costi di tenuta dei conti correnti condominiali obbligatori ex art. 1129 c.c. ed agevolare l'accesso ai fidi.

- Assicurazioni: Convenzioni dedicate per la "Globale Fabbricati" e le polizze RC professionali a fari totalmente accesi.

- Sicurezza e Linee Vita: Protocolli d'intesa tecnici per la progettazione e l'installazione di sistemi anticaduta a norma UNI 11560:2014 periziare a tutela della responsabilità penale del committente.

- Energia e Fotovoltaico: Soluzioni d'alto funzionamento, come la convenzione tariffaria con Evolve, per bloccare i rincari e promuovere gli investimenti verdi nei fabbricati.

- Sicurezza Dati e Software Gestio-

nali: Strumenti IT protetti per blindare la memoria dello studio, assicurando la conformità alla normativa Privacy GDPR e ottimizzando l'archiviazione telematica delle carte dell'ufficio.

2. Il Servizio di Problem Solving e la Gestione del Reclamo: Questo è il vero scudo operativo. Quando si verifica un disservizio, un ritardo nell'allacciamento di una fornitura o un errore di fatturazione, l'amministratore ACAP non deve perdere ore al telefono a sbattere contro i muri di gomma dei call center. La paratia centralizzata dell'associazione garantisce un canale di comunicazione privilegiato di altissimo livello. I manager di ACAP intervengono direttamente per gestire ed evacuare il reclamo sui server della compagnia partner, risolvendo la crisi in un millesimo di secondo, a costo zero per le tue tasche.

3. L'Associazione Partecipativa: proponi la tua convenzione: ACAP è un laboratorio dinamico che si sviluppa sulle reali esigenze del territorio. Ciascun amministratore iscritto può diventare parte attiva dell'intelligence commerciale della rete: se verifichi la presenza di un fornitore d'eccellenza nella tua provincia, hai

la facoltà di sottoporre il faldone alla direzione centrale per proporre una nuova convenzione nazionale, estendendo la forza del network a beneficio di tutta la classe associativa.

La postura del Sovrano: vincere in assemblea

Presentarsi di fronte alla compagine condominiale della propria sede dimostrando di possedere l'oro delle convenzioni nazionali ACAP pulisce lo schermo da ogni approssimazione e declassa la concorrenza inerte, che rimane ancorata a logiche di provincia. Dimostri ai proprietari che tu non subisci il mercato, ma lo governi alle tue regole contrattuali, portando nelle casse del condominio risparmi certi e certificati sui conti correnti, sulle bollette e sulle polizze.

Non restare isolato. Sfrutta l'arsenale esecutivo che ACAP ha blindato per te sul tavolo, adegua l'hardware del tuo studio ed iscriviti subito al catalogo delle convenzioni ufficiali dell'Associazione.

[ACCEDI ALLE CONVENZIONI NAZIONALI ACAP – SCARICA I MODULI E ATTIVA SUBITO I VANTAGGI PER I TUOI IMMOBILI]



# 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<br>1300x250 px in home page | € 300    | €600     |
| Banner fisso cliccabile<br>500x250 px in home page  | 150      | 400      |
| Messaggio e mail (contatti<br>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 +<br>intervento               | € 1000   | 2400     |

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

# La rivoluzione del fotovoltaico condominiale: come azzerare i costi con lo scudo finanziario della convenzione ACAP

Lorenzo Seneca Costa



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

Nel contesto economico del secondo semestre 2026, la transizione ecologica e l'efficientamento energetico dei fabbricati non rappresentano più una scelta facoltativa legata alla sensibilità dei singoli, ma costituiscono l'unica paratia stagna per difendere il patrimonio immobiliare dalla svalutazione e dall'asfissia dei rincari. I condomini e i complessi commerciali che continuano a dipendere interamente dalle vecchie reti di fornitura tradizionali subiscono flussi di spesa insostenibili, che erodono la liquidità delle famiglie e la stabilità dei bilanci. Affidarsi alle vecchie logiche energetiche significa accettare il rischio di un default contabile programmato.

La soluzione strutturale e definitiva è impressa nell'ingegneria delle energie rinnovabili, in particolare attraverso l'installazione di impianti fotovoltaici di nuova generazione dotati di batterie di accumulo e colonnine di ricarica per veicoli elettrici all'interno delle aree di parcheggio comuni. Questa combinazione tecnologica permette al fabbricato di catturare l'energia solare, stoccarla nelle batterie per renderla disponibile nelle ore notturne (per la forza motrice dell'ascensore e l'illuminazione condominiale) e canalizzarla verso i vettori mobili dei proprietari, abbattendo radicalmente il costo della bolletta.

Tuttavia, l'ostacolo che storicamente blocca l'approvazione di questi cantieri in sede di assemblea è rappresentato dal muro finanziario iniziale: la necessità per i condòmini di deliberare spese straordinarie per migliaia di euro, gravando sul budget familiare in un solo colpo. Per scardinare questa barriera, la direzione nazionale ACAP ha ratificato una convenzione di altissimo rango societario

che rivoluziona il meccanismo stesso di acquisto e finanziamento degli impianti.

Il Finanziamento in Bolletta: un valore irrilevante e sostenibile

La vera svolta strategica introdotta dalla convenzione ACAP risiede nella totale cancellazione dello sforzo economico immediato. Non chiediamo ai proprietari di investire capitali o di esporsi a prestiti personali. Il protocollo d'intesa prevede un modello operativo lineare e rivoluzionario: l'abbattimento immediato del costo di installazione con il pagamento della quota di spettanza di ciascun appartamento addebitato direttamente all'interno della bolletta mensile della luce, spalmato su un arco temporale di 10 anni.

Questa dilazione decennale trasforma l'investimento in una micro-quota mensile dal valore del tutto irrilevante, che viene ampiamente compensata e assorbita dal risparmio energetico generato istantaneamente dall'impianto stesso. In termini contabili, il condominio si ritrova a fari del tutto accesi a modernizzare l'immobile a costo zero, sfruttando i flussi di autoconsumo per ripagare la tecnologia.

I punti di forza strategici del modello ACAP

L'adozione di questa paratia finanziaria offre all'amministratore professionista ed ai proprietari tre vantaggi di granito, introvabili nei normali canali commerciali di provincia:

1. La Salvaguardia Assoluta del Rating Bancario (CRIF): Questo è il vero fulcro del nostro scudo finanziario. Poiché la

quota di spettanza viene fatturata come un normale consumo di servizio in bolletta e non come un finanziamento erogato da un istituto di credito, l'operazione non viene iscritta nella Centrale Rischi del sistema bancario. La capacità di rimborso del condominio e dei singoli proprietari resta immacolata, permettendo a chiunque di richiedere mutui o fidi personali senza alcuna interferenza.

2. L'Innalzamento della Classe Energetica e del Valore di Mercato: Un edificio dotato di un impianto fotovoltaico con batterie di accumulo e colonnine di ricarica si posiziona al vertice delle richieste del mercato immobiliare. Questa evoluzione strutturale pulisce lo schermo da ogni obsolescenza, incrementando il valore commerciale di ciascuna unità abitativa e anticipando gli obblighi normativi comunitari.

3. La Sicurezza Totale dei Cantieri: In qualità di responsabile formativo, ricordo che la convenzione ACAP vincola le ditte installatrici al rispetto dei più rigidi protocolli del Testo Unico sulla Sicurezza D.Lgs. 81/08. L'amministratore-committente viene interamente blindato da qualunque responsabilità civile e penale: i consulenti ACAP verificano preventivamente i piani di sicurezza e il

DURC delle imprese, azzerando i rischi di infortunio o di sanzioni ispettive.

Il Comando della Plancia: la vittoria dell'Amministratore 2.0

Un amministratore lungimirante sa che presentarsi in assemblea proponendo l'azzeramento delle bollette con un pagamento dilazionato in 10 anni direttamente in fattura, senza intaccare l'accesso al credito dei condòmini, declassa qualunque concorrenza inerte e cementa la fiducia dello studio. Dimostri alla tua compagine che la tua ditta governa la transizione ecologica con formule matematiche di assoluta sostenibilità e sicurezza giuridica.

Non subire il peso dei vecchi impianti energetici e delle spese straordinarie massive. Prendi in mano la gestione del tuo stallo condominiale, richiedi subito ai periti ACAP l'autopsia energetica gratuita del fabbricato e blindi il futuro del tuo immobile con la forza totalitaria della nostra convenzione.

👉 [RICHIEDI LO STUDIO DI FATTIBILITÀ FOTOVOLTAICO ACAP – APRI LA PRATICA E ATTIVA IL FINANZIAMENTO IN BOLLETTA PER IL TUO CONDOMINIO]



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

# Il noleggio a lungo termine aziendale e condominiale: il debutto della convenzione ACAP Mobility per abbattere i costi di gestione

Paolo Lovato



Responsabile Convenzioni Mobilità per ACAP

All'interno della gestione quotidiana di uno studio di amministrazione immobiliare o di una ditta legata al settore edile e condominiale, la mobilità dei professionisti e dei tecnici rappresenta una voce di costo fisso ad altissimo impatto sul bilancio complessivo. Spostarsi continuamente sul territorio per presidiare i cantieri, effettuare i sopralluoghi urgenti sui tetti dopo gli eventi atmosferici o raggiungere le sedi delle assemblee serali richiede l'utilizzo di una flotta veicoli efficiente, sicura e costantemente operativa.

Tuttavia, l'acquisto diretto dei mezzi o la stipula di contratti di leasing tradizionali espongono le strutture professionali a un'asfissia finanziaria insostenibile. Tra maxi-rate iniziali, svalutazione immediata del veicolo, costi fuori controllo per le polizze assicurative Kasko, manutenzioni ordinarie e straordinarie e dazi fiscali sui passaggi di proprietà, la cassa dello studio viene costantemente drenata da spese accessorie. Affidarsi alle vecchie paratie dei concessionari privati di provincia significa subire tariffe a prezzo pieno di listino, bloccando la liquidità aziendale.

Per scardinare in radice questo problema e consegnare agli iscritti una libertà di movimento totale e a fari del tutto accesi, l'Associazione ha siglato un accordo quadro rivoluzionario: nasce il servizio ACAP Mobility, la paratia centralizzata dedicata al noleggio a lungo termine.

L'Ingegneria della Convenzione: perché i canali ACAP dimezzano le tariffe

La forza di questa nuova convenzione nazionale non si poggia sulle solite promozioni volatili del mercato, ma unica-

mente sulla contabilità dei grandi numeri. Muovendo l'interesse della nostra rete associativa e interloquendo direttamente con le direzioni generali delle più grandi multinazionali del noleggio automobilistico, ACAP ha ottenuto condizioni tariffarie senza precedenti.

Il risultato di questa spallata commerciale è di granito: il servizio ACAP Mobility garantisce l'accesso a contratti di noleggio a lungo termine con canoni mensili letteralmente dimezzati rispetto ai normali prezzi di mercato.

Abbinare questo abbattimento dei costi fissi alla gestione centralizzata di tutti i servizi di mobilità permette allo studio di pianificare le uscite mensili al millesimo di euro, eliminando ogni imprevisto e liberando risorse fresche per il fatturato delle proprie attività.

## I punti di forza hardware del servizio ACAP Mobility

Aderire al protocollo d'intesa gestito dai nostri consulenti interni offre una serie di vantaggi operativi e legali strutturati su tre livelli stagni:

1. Il Pacchetto "Tutto Incluso" a Metà Prezzo: Il canone mensile bloccato copre unicamente ogni aspetto burocratico e assistenziale. Sono inclusi la polizza assicurativa RCA con massimali massimi, la copertura totale danni (Kasko) e furto/incendio, la tassa di possesso (bollo), il cambio gomme stagionale e il soccorso stradale h24. Pagando la metà rispetto a un normale preventivo privato, lo studio cancella l'interesse dei pensieri di gestione.

2. L'Autopsia della Manutenzione Or-

dinaria e Straordinaria: Quando la vettura necessita di un intervento meccanico, di una riparazione strutturale o di un tagliando periodico, l'amministratore associato non deve sborsare un solo euro. I centri tecnici convenzionati ACAP evacuano la pratica e consegnano l'auto sostitutiva all'istante, azzerando le latenze e impedendo il blocco operativo dello studio.

3. La Massima Deduzione Fiscale del Comparto: L'architettura finanziaria del noleggio a lungo termine aziendale permette la deducibilità totale o parziale dei costi del canone e la detrazione dell'IVA in base all'uso strumentale del veicolo. I commercialisti partner di ACAP forniscono l'assistenza contabile per inserire correttamente la spesa a bilancio, proteggendo il forziere della ditta dalle contestazioni fiscali.

Il Marchio del Rango: muoversi da leader

Presentarsi ai condòmini della propria sede ed ai fornitori muovendosi con vetture di alta rappresentanza, tecnologicamente avanzate e perfettamente mantenute, pulisce lo schermo da ogni approssimazione e declassa la concorrenza inerte, che rimane legata alle vecchie logiche di provincia. Dimostri al mercato che la tua struttura governa il tempo, ottimizza le uscite aziendali e applica unicamente protocolli di alto funzionamento. Non subire il default dei costi automobilistici tradizionali. Prendi in mano l'agenda del tuo studio, richiedi subito ai consulenti ACAP Mobility uno screening comparativo gratuito basato sulle tue attuali esigenze di chilometraggio e scopri l'esatta entità del risparmio garantito.

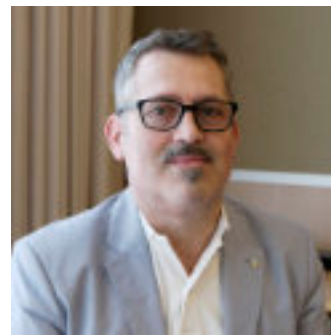
👉 [ACCEDI AL PORTALE ACAP MOBILITY – SCEGLI LA TUA VETTURA IN CONVENZIONE E DIMEZZA SUBITO I COSTI DEL TUO NOLEGGIO]



# Sviluppo delle competenze e rispetto delle leggi: la vera leva per l'evoluzione economica dell'amministratore

Pierpaolo Lusci

Responsabile Area Nordovest associazione ACAP



Nel dibattito quotidiano che attraversa gli studi di amministrazione immobiliare, si registra un ritornello costante e ormai logorante: la lamentela diffusa sul carico di lavoro sempre più opprimente, a fronte di compensi professionali considerati inadeguati e livellati verso il basso dalle dinamiche della concorrenza di provincia. Molti professionisti si sentono intrappolati in un loop operativo che consuma l'oro del loro tempo in compiti puramente burocratici, lasciando che la gestione dello studio scivoli verso l'asfissia contabile.

Tuttavia, trincerarsi dietro la narrazione del mercato penalizzante è un errore di valutazione strategica. Lo schermo della professione va ripulito da ogni vittimismo: l'unica paratia stagna per invertire questa rotta e incrementare il fatturato in modo consistente risiede nello sviluppo delle competenze professionali d'alto funzionamento e nel rigoroso rispetto delle leggi. Il mercato non premia la mole di lavoro generico, ma remunera unicamente l'alta specializzazione.

Il condominio moderno, a tutti gli effetti di legge, è un luogo di lavoro in cui l'amministratore assume il rango e le pesanti responsabilità penali e civili del datore di lavoro o del committente. Invece di svendere le proprie ore per le sole attività ordinarie, l'amministratore lungimirante deve convertire la propria struttura in un centro di servizi evoluti, investendo sulla formazione in materia di lavoro e sui corsi di sicurezza obbligatori.

L'Ingegneria delle Competenze: smettere di rincorrere, iniziare a governare

La conformità normativa al Testo Unico sulla Sicurezza (D.Lgs. 81/08) e l'applica-

zione dei contratti collettivi non devono essere vissute come dazi burocratici, ma come leve di posizionamento economico. Diventare manager della sicurezza e dei rapporti di lavoro all'interno degli stabili amministrati consente di fatturare competenze superiori e protette, fondate su tre direttrici stagne:

1. La Gestione Centralizzata dei Corsi sulla Sicurezza sul Lavoro: Presidiare la formazione obbligatoria dei dipendenti condominiali (portieri, addetti alle pulizie, manutentori) e verificare i requisiti delle ditte che operano nei cantieri (DURC, DUVRI, piani di sicurezza) è un compito che richiede una preparazione tecnica peritata. Chi possiede queste competenze attrae i clienti migliori, disposti a pagare tariffe piene di listino pur di avere la certezza di un immobile interamente blindato da qualunque rischio di infortunio o sanzione ispettiva.

2. L'Autopsia dei Contratti e il Rispetto della Materia del Lavoro: Gestire le risorse umane seguendo la rigida architettura delle leggi vigenti azzerà i trip legali e i contenziosi sindacali. L'amministratore che si forma in questa materia non ha bisogno di inseguire le emergenze: applica protocolli lineari di rendicontazione ed inquadramento che puliscono la gestione da ogni approssimazione, elevando il proprio rango professionale davanti all'assemblea.

3. L'Uso Strategico dei Consulenti Competenti: Il segreto dell'alto funzionamento non consiste nel fare tutto da soli, ma nel pilotare le macchine avvalendosi dell'intelligence dei migliori partner di settore. ACAP mette a disposizione dei propri iscritti una rete di consulenti del lavoro e ingegneri della sicurezza specializzati.

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



Corso in AULA

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

From 156,00€

[SCEGLI](#)



Corso in AULA

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

**Click  
sull'immagine  
per info**



Corso in DIRETTA VIDEO

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

From 52,00€

[SCEGLI](#)



Corso in AULA

**04) corso di formazione antincendio per addetti antincendio**

From 104,00€

[SCEGLI](#)



Corso in AULA

**05) corso di formazione per addetto al primo soccorso**

From 130,00€

[SCEGLI](#)



Corso in DIRETTA VIDEO

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

210,00€

[AGGIUNGI AL CARRELLO](#)



Corso in AULA

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

200,00€

[AGGIUNGI AL CARRELLO](#)



Corso in DIRETTA VIDEO

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

From 65,00€

[SCEGLI](#)



Corso in AULA

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

200,00€

[AGGIUNGI AL CARRELLO](#)

Delegare l'istruttoria tecnica a questi esperti consente di evacuare le pratiche in un millesimo di secondo e con totale sicurezza giuridica, permettendo all'amministratore di concentrarsi sullo sviluppo del business e sul controllo dei flussi finanziari.

La quadratura dei conti: il valore del Marchio ACAP

Un amministratore professionista iscritto al registro telematico ACAP sa perfettamente che la formazione continua non è un costo, ma il più redditizio degli investimenti strategici. Sviluppare competenze trasversali nella sicurezza e nell'amministrazione del lavoro significa smettere di

subire il mercato della provincia ed imporre le proprie regole contrattuali, posizionando la propria ditta al vertice della qualità e della trasparenza.

Abbandona la logica della lamentela inerte. Prendi in mano l'agenda del tuo studio, pianifica l'adeguamento formativo della tua struttura attraverso i corsi certificati ACAP e blindi il valore della tua cattedra professionale con la forza totalitaria delle competenze.

👉 [ACCEDI AI CORSI DI FORMAZIONE E SICUREZZA ACAP – ELEVA LE TUE COMPETENZE PROFESSIONALI E BLINDA IL FATTURATO DEL TUO STUDIO]



Progettiamo e produciamo sistemi anticaduta

Click  
sull'immagine  
per info

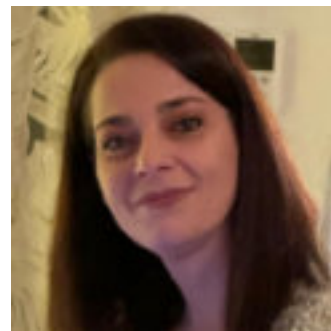
**NEL CONDOMINIO,  
LA SICUREZZA SOPRA TUTTO**

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

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

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

# Viaggio nelle sedi ACAP: Ravenna, il faro associativo della Costa Adriatica Nord-Orientale



## Concetta Palmiero

Responsabile ACAP Ravenna

La capillarità sul territorio nazionale e la capacità di tradurre le complessità normative in soluzioni pratiche per gli studi professionali costituiscono, da sempre, le paratie stagne dell'identità di ACAP. Il viaggio attraverso le nostre sedi ci permette di mappare un network in costante espansione, dove la condivisione delle competenze e l'alto funzionamento dei servizi centralizzati azzerano l'isolamento dei professionisti e tutelano il patrimonio dei proprietari immobiliari. Oggi la nostra plancia di comando fa tappa a Ravenna, una realtà strategica che si impone come la sede capofila dell'intera Costa Adriatica Nord-Orientale.

Treviso, Firenze, Roma e Napoli raccontano l'eccellenza della rete, ma posizionare lo screening radar su Ravenna significa periziare il fulcro operativo di un intero distretto costiero ed economico, caratterizzato da un tessuto urbano e condominiale che richiede il massimo rigore amministrativo e contabile. La nostra sede non è un ufficio inerte di provincia, ma un vero laboratorio di idee e di tutela legale ed energetica a fari del tutto accesi.

Il Ruolo di Ravenna: coordinamento e servizi d'avanguardia

In qualità di struttura capofila dell'Adriatico nord-orientale, Ravenna coordina l'interezza dei flussi associativi della costa, offrendo un arsenale esecutivo modellato sulle reali esigenze del mercato immobiliare contemporaneo:

1. Scuola del Condominio e Formazione Continua: Presidiamo l'aggiornamento periodico obbligatorio ex art. 71-bis d.a. c.c. attraverso corsi specialistici in videoconferenza e in presenza, focaliz-

zati sulla gestione delle assemblee, la contrattualistica del lavoro tramite il CCNL ACAP e le tecniche di mediazione dei conflitti. Formiamo amministratori capaci di governare il tempo e di azzerare le controversie prima che queste degenerino nei tribunali.

2. L'Unità di Crisi per l'Emergenza Climatica: La vicinanza al mare e le recenti alluvioni e grandinate straordinarie che hanno martellato la Romagna impongono una vigilanza totalitaria sulla sicurezza dei fabbricati. Ravenna offre uno scudo legale e peritale immediato per la gestione dei risarcimenti catastrofali, interfacciandosi con i gestori centrali di ACAP Insurance per quantificare i ripristini strutturali dei tetti e delle facciate prima che scattino le franchigie delle assicurazioni.

3. La Svolta Energetica e il Fotovoltaico: Supportiamo gli studi e i consigli di condominio nella transizione ecologica. Attraverso le convenzioni nazionali con Evolve, i consulenti di Ravenna eseguono l'autopsia gratuita delle vecchie bollette luce e gas, applicando il protocollo dei 3 Bonus per assicurare un risparmio di 17 euro al mese su ogni utenza, con la possibilità di finanziare gli impianti solari e le batterie di accumulo direttamente in fattura spalmati in 10 anni, senza intaccare il rating bancario dei proprietari.

Una Rete Nazionale al servizio del Cittadino

Entrare nella sede di Ravenna significa connettersi istantaneamente alla rete finanziaria e legale di tutta l'Associazione. I proprietari di case e capannoni trovano qui risposte chiare su come leggere i bilanci, verificare la solidarietà passiva e tutelarsi dalle morosità, usufruendo inol-

tre del neonato Servizio di Contabilità da Remoto per esternalizzare l'amministrazione ordinaria degli uffici a tariffe competitive.

Far parte di questa grande famiglia significa smettere di subire l'approssimazione del mercato, imponendo le proprie regole contrattuali grazie al rango istituzionale di un marchio accreditato al MIMIT. Ravenna traccia la rotta della tutela per tutto il litorale adriatico, dimostrando che

l'unione e la competenza ACAP non hanno confini.

Non restare isolato nei vecchi mimetismi del Nord. Richiedi subito ai referenti romagnoli lo screening informativo dei servizi in convenzione e prendi il comando della tua attività professionali.

[CONTATTA LA SEDE CAPOFILIA ACAP RAVENNA – ISCRIVITI ALLA RETE NAZIONALE E BLINDA LA TUTELA DEI TUOI IMMOBILI]



# ACAP

**Associazione Condominiale  
Amministratori e Proprietari**

**Fondata nel 1999 – Accredidata al MIMIT**



**334 389 7941**

**info@amministratoriacap.it**

**www.amministratoriacap.it**



## **L'esternalizzazione contabile e fiscale negli studi immobiliari: come l'amministratore 2.0 taglia i costi fissi e azzerla la burocrazia**

Raffaele Caratozzolo

Presidente di ACAP Brescia e Responsabile Nazionale della Formazione

Nella gestione contemporanea di uno studio di amministrazione immobiliare, l'ottimizzazione del tempo costituisce la risorsa principale per incrementare il fatturato e garantire l'alto funzionamento della propria ditta. L'amministratore professionista si trova quotidianamente stritolato all'interno di un perimetro lavorativo spietato: da un lato la necessità di presidiare la parte attiva del proprio lavoro — ovvero i rapporti diretti con i condòmini, le assemblee, i sopralluoghi e la sovrintendenza ai cantieri —, dall'altro l'assidua burocrazia causata dalla contabilità ordinaria, dai cedolini paga e dagli adempimenti fiscali dei fabbricati.

Continuare a consumare ore preziose o, peggio, farsi drenare il forziere dello studio dalle spese fisse di dipendenti dedicati all'inserimento manuale dei dati significa condannare la propria ditta alla stagnazione economica. Per scardinare in radice questa inefficienza e proteggere la liquidità degli iscritti, la sede di ACAP Brescia, in collaborazione con il Caratozzolo Group Srl, operante sul territorio dal 1994 sotto la direzione dei soci fondatori Dott. Raffaele Caratozzolo e Rag. Maria Raffaella Verga, ha blindato una convenzione nazionale di assoluto rango societario.

Questa unione strategica permette all'amministratore di delegare l'interessa dei rami gestionali, avvalendosi di un team di professionisti iscritti all'Ordine dei Dottori Commercialisti di Brescia.

L'Ingegneria dei Servizi in Convenzione: le tre aree di intervento

La forza del protocollo d'intesa con il Caratozzolo Group Srl risiede nella copertura totalitaria di ogni bisogno dello studio e dell'azienda, suddivisa in tre paratie operative e ad alto funzionamento:

1. Area Condominiale e Outsourcing Contabile

È il fulcro della delega burocratica per gli amministratori. Il servizio permette di esternalizzare l'amministrazione contabile dei fabbricati di qualunque dimensio-



ne, sia abitativi che commerciali:

**Registrazione e Bilanci:** Gestiamo la registrazione contabile di fatture e rate, l'elaborazione dei bilanci consuntivi e preventivi e l'emissione dei bollettini di pagamento.

**Fisco e Adempimenti:** Provvediamo all'elaborazione e all'invio telematico dei modelli F24 per le ritenute d'acconto, delle Certificazioni Uniche (CU) e del modello 770.

**Revisione e Consulenza:** Eseguiamo revisioni condominiali ex art. 1130-bis c.c., consulenze fiscali e passaggi di consegne in entrata e in uscita.

## 2. Area Contabile, Fiscale e Gestione Cedolini

Mettiamo a disposizione l'intera struttura dello studio di Gardone Val Trompia per la contabilità aziendale e la gestione del personale dipendente:

**Tenuta Contabilità:** Gestione delle ditte individuali e delle società di capitali in regime ordinario, semplificato o forfettario, con relativo invio telematico annuale dei bilanci alla CCIAA.

**Elaborazione Cedolini Paga:** Compilazione delle buste paga per i dipendenti degli studi professionali, imprese edili ed artigiani, oltre alla gestione specifica dei contratti per colf e badanti.

**Fatturazione Elettronica e Modelli:** Compilazione ed invio delle fatture elettroniche e predisposizione dei modelli reddituali per le varie Casse professionali.

## 3. Area Amministrativa e Analisi Debitoria

Un supporto immediato per sbloccare le pratiche più insidiose senza uscire dall'ufficio:

**Emissione Credenziali:** Rilascio diretto di

identità digitali SPID, caselle PEC e firme digitali sul bancone dello studio.

**Ispezioni e Visure:** Richiesta di visure aziendali presso la Camera di Commercio e visure catastali per gli immobili sul portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate.

**Analisi della Posizione Debitoria:** Accesso peritale ai portali di Agenzia delle Entrate-Riscossione, Inps ed Inail per verificare

l'interenza dei debiti fiscali e richiedere i relativi piani di rateizzazione.

I vantaggi economici della Convenzione Nazionale: Sconto del 20%

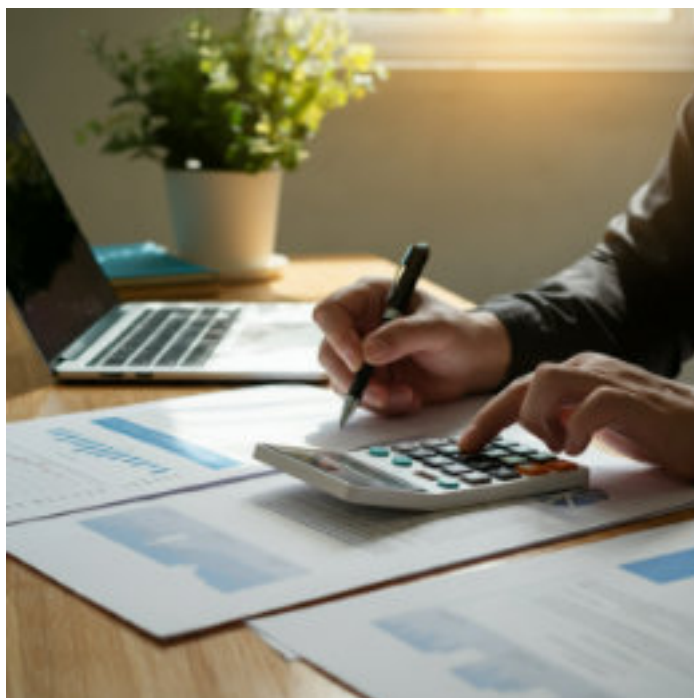
L'accordo quadro siglato con il Caratuzzolo Group Srl introduce condizioni tariffarie esclusive, modellate per azzerare i costi di istruttoria dei soci ACAP. La paratia commerciale prevede infatti:

La prima consulenza conoscitiva totalmente gratuita, effettuabile sia in presenza presso la sede di Via G. Matteotti 300/r a Gardone Val Trompia, sia da remoto tramite videoconferenza.

Uno sconto del 20% una tantum sull'interenza dei servizi richiesti dal professionista convenzionato.

Smetti di subire il peso della burocrazia problematica e dei bilanci arretrati. Affidare la contabilità a un team di commercialisti e consulenti del lavoro specializzati pulisce lo schermo da ogni errore e protegge il tuo studio dalle sanzioni, permettendoti di concentrarti unicamente sullo sviluppo del tuo portafoglio clienti.

[RICHIEDI LA CONSULENZA GRATUITA IN CONVENZIONE CARATUZZOLO – APRI LA TUA PRATICA DA REMOTO E RISPARMIA IL 20% SUI SERVIZI DEL TUO STUDIO]



# Le trappole della telefonia aziendale e condominiale: come azzerare i disservizi e pretendere i risarcimenti con il servizio ACAP Consumatori

Alessandro Malice

Responsabile consumatori ACAP



Nel panorama economico attuale, la connettività dati e le linee telefoniche non rappresentano più un mero servizio accessorio, ma costituiscono la spina dorsale informatica su cui poggia l'interezza delle transazioni quotidiane di uno studio professionale o di un condominio moderno. Dalla gestione telematica delle bacheche smart al monitoraggio remoto degli impianti di videosorveglianza, fino all'invio dei flussi contabili e dei flussi di cassa societari, tutto viaggia sulla rete.

Tuttavia, proprio la centralità di questo asset espone gli utenti alle inefficienze strutturali e ai mimetismi contrattuali dei grandi player della telefonia, i quali troppo spesso vendono pacchetti e bande minime garantite a prezzo pieno di listino, per poi erogare servizi instabili e caratterizzati da continue latenze o blackout improvvisi. Quando la linea aziendale o condominiale cade, l'attività si ritrova catapultata in un ring di asfissia e blocco operativo totale.

La tendenza comune di molti professionisti e proprietari è quella di subire passivamente il disservizio, trincerandosi dietro all'idea che intraprendere un contenzioso contro colossi multinazionali sia un'operazione persa in partenza, destinata a sbattere contro i muri di gomma dei call center di provincia. Si tratta di un grave errore di valutazione economica. L'ordinamento giuridico e il Codice del Consumo mettono sul bancone strumenti forensi spietati per forzare le compagnie telefoniche a pagare il dazio per le proprie inadempienze contrattuali.

Per presidiare questa paratia stagna e tutelare il patrimonio degli iscritti, l'Associazione ha blindato una linea d'intervento direttissima: il Servizio Cause

Telefoniche ACAP.

L'Ingegneria del Contenzioso: i disservizi che fanno scattare il risarcimento

La forza del nostro servizio di tutela del consumatore e dell'utente aziendale risiede nella quantificazione millimetrica del danno e nell'attivazione automatica delle procedure di ristoro. Esistono quadri di inadempimento specifici in cui l'azione legale di ACAP scatta a fari totalmente accesi:

1. L'Interruzione Prolungata del Servizio (Blackout di Rete): Il blocco della linea internet o telefonica per oltre 24 ore consecutive, non causato da forza maggiore o da calamità eccezionali, configura una violazione contrattuale radicale. ACAP avvia la procedura per esigere l'indennizzo giornaliero automatico stabilito dalle tabelle dell'Autorità per le Garanzie nelle Comunicazioni (AGCOM), moltiplicato per ogni giorno di isolamento telematico.
2. Il Ritardo Ingiustificato nell'Attivazione o nel Trasloco della Linea: Quando lo studio si sposta o si attiva una nuova utenza per un fabbricato, i tempi di allacciamento previsti dalla carta dei servizi devono essere rispettati al millesimo di secondo. Ogni giorno di ritardo accumulato dal gestore dà diritto a un risarcimento pecuniario lineare, calcolato per rimborsare il professionista del lucro cessante causato dall'impossibilità di operare sul cloud.
3. La Perdita del Numero d'Ufficio (Mancata Portabilità): È il dolo reputazionale più devastante. Nei passaggi di migrazione tra operatori, l'errata gestione del codice di migrazione può provocare

la disattivazione o la perdita del numero storico dello studio. I nostri esperti legali intervengono subito con provvedimenti d'urgenza per ordinare il ripristino immediato della numerazione e la condanna della compagnia al pagamento di penali massime per il danno all'immagine professionale.

4. L'Attivazione di Servizi Non Richiesti e la Doppia Fatturazione: L'inserimento unilaterale in bolletta di opzioni tariffarie mai convalidate o la pretesa di pagamenti per contratti cessati da mesi viene neutralizzata all'istante dai nostri gestori, bloccando i RID bancari illegittimi e pretendendo lo storno totale delle somme non dovute.

Il Protocollo Esecutivo ACAP: zero spese iniziali e gestione centralizzata

Il vero punto di forza che distingue ACAP Consumatori da qualunque azione legale privata di provincia è la totale sostenibilità finanziaria del percorso per il socio. L'amministratore o il proprietario in regola con il tesseramento nazionale non deve investire capitali in anticipi legali o subire le trappole delle spese di istruttoria.

I consulenti interni di ACAP eseguono

l'autopsia del tuo contratto e della fatturazione, aprono il faldone del reclamo direttamente sui server del re.com. (Comitato Regionale per le Comunicazioni) ed amministrano l'intera fase di conciliazione obbligatoria. Parliamo la lingua dei regolamenti di settore e, qualora la compagnia telefonica si ostini a non accogliere la transazione a prezzo pieno, procediamo al giudizio di definizione del risarcimento, incassando le competenze direttamente dalle penali liquidate dalla controparte soccombente.

Dimostra ai condòmini della tua sede e ai clienti del tuo studio che la tua struttura non subisce i soprusi dei gestori telefonici, ma li governa, portando liquidità reale e rimborsi certi nelle casse dello studio e del condominio.

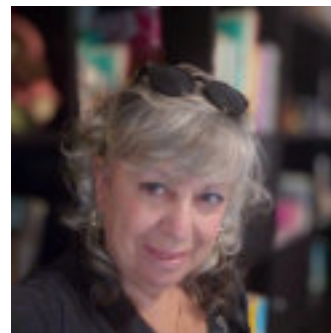
Prendi in mano le fatture del tuo ufficio, segnala subito le interruzioni di linea ai nostri esperti e blindi i tuoi risarcimenti con la forza totalitaria del Servizio Cause Telefoniche ACAP.

👉 [ATTIVA IL SERVIZIO CAUSE TELEFONICHE ACAP – INVIA IL TUO CONTRATTO ED APRI ADESSO LA PRATICA DI RISARCIMENTO CONTRO IL TUO GESTORE]



# Una giovane inesperta Amministratrice condominiale, che si pose in gioco emotivamente e l'intervento tutelante e risolutivo del Mediatore

## Raffaella Pasciuti



Mediatore familiare e psicopedagoga specializzata in disturbi dell'apprendimento

La Storia inizia con un condomino, che chiameremo Andrea, il quale stanco di essere attaccato, insultato e denigrato, dagli altri condomini del palazzo dove risiede, vuole arrivare a porre una diffida contro la giovane Amministratrice, che a suo parere risulta essere la causa portante della situazione che sta vivendo.

Andrea racconta che prima di lei, aveva un buon rapporto con tutti i condomini e a conferma di ciò porta come esempio l'amicizia corrisposta con un ragazzino a cui aggiustava sempre la bicicletta, la disponibilità verso una signora sola anziana, le piccole manutenzioni che faceva in condominio, e l'attività di vigilanza su persone estranee che potevano intrufolarsi nel palazzo.

Il fatto scatenante. Un anziano solo, proprietario di un appartamento al primo piano, era deceduto ed aveva lasciato come uniche eredi, le sue due figlie che non abitavano con lui. Le due sorelle, non avevano mai avuto un buon rapporto tra di loro e la più grande si era rivolta ad un avvocato proprio in merito alla eredità del padre, non ritenendo giusto che la casa paterna, fosse divisa al cinquanta per cento, con la sorella, per due motivi: la più piccola, non aveva mai accudito il padre e negli anni aveva sempre goduto di elargizioni in denaro per gli studi universitari e per viaggi che faceva, mentre lei, la grande, non aveva mai avuto la spregiudicatezza della sorella di chiedere supporto al padre, pur trovandosi in momenti di grande necessità.

Il problema urgente che doveva cercare di risolvere l'Amministratrice, in tempi brevi, era intervenire sullo stato di grave ammaloramento del cortile condominiale che stava causando anche infiltrazioni

sotterranee; inoltre l'alberatura e le piante infestanti peggioravano la situazione con l'arrivo di ospiti indesiderati quali piccoli topi ed insetti molesti.

Le due sorelle si trovavano in uno stato di povertà assoluta quindi non riuscivano a dare la loro quota di spesa per cominciare i lavori, così l'Amministratrice trovandosi a parlare con loro e comprendendo la gravità della situazione, decise di proporre agli altri condomini di farsi carico della loro quota che non avrebbero perso, in quanto successivamente, l'avrebbero ricevuta indietro dalle sorelle stesse, una volta che fosse stato chiuso il contenzioso legale con la successiva vendita dell'appartamento ereditato.

Tutti furono d'accordo per fare in modo che si potessero far partire i lavori del giardino senza far passare altro tempo che avrebbe solo peggiorato lo stato delle cose con un ulteriore esborso. L'unico che negò la sua partecipazione, attuando un atteggiamento molto conflittuale ed offensivo, fu Andrea.

La sua posizione, l'insistenza e la cattiva immagine che gli aveva forgiato l'Amministratrice, fu la causa del repentino cambiamento di opinione dei condomini nei suoi confronti, che mutarono il loro atteggiamento negandogli il consueto saluto ed isolandolo. Per Andrea non era corretto che i condomini, lui compreso, si facessero carico della quota che riguardava unicamente le proprietarie dell'appartamento al primo piano e tanto meno era corretto il dover susseguentemente rivalersi legalmente, con tempi biblici, al fine di poter riavere attraverso un procedimento legale, il risarcimento della quota spesa.

Cosa successe in seguito. Andrea ritenne responsabile la giovane Amministratrice che con il suo comportamento aveva simpatizzato con le due sorelle, del mutamento del comportamento dei condomini nei suoi confronti; preparò la diffida per diffamazione e lesione dei propri diritti di scelta, ma fu bloccato dal giudice coinvolto che decise di far intervenire un Mediatore condominiale, per tentare di appianare il conflitto, senza portarlo all'interno delle aule di tribunale, per i costi e per la tempistica. Il Mediatore inter-



pellato accettò l'incarico e propose subito un incontro conoscitivo tra le parti.

Furono programmati sei incontri, il primo alla presenza solo della giovane Amministratrice e di Andrea, in seguito gli altri tre incontri avrebbero visto la partecipazione volontaria degli altri condomini senza l'Amministratrice presente, nel penultimo incontro anche la presenza delle due sorelle eredi, infine l'ultimo incontro avrebbe coinvolto tutte le persone in modo attivo.

Come si può facilmente evincere, non fu una partita facile da giocare, ma bisognava fare buca e come a biliardo, tirare colpi mirati, sparpagliare le palle, per poi ricondurle nei loro posti segnando punti per il raggiungimento dell'obiettivo preposto.

Ascoltare..., un buon Mediatore condominiale deve essere in grado senza tanti "se" o "ma" di saperlo fare, ascoltando tutte le motivazioni, le problematiche, i vissuti ed anche le critiche ed i suggerimenti.

Per lui, era un atteggiamento già acquisito e consolidato professionalmente nel tempo; per i condomini, non era per niente facile né assodato, pur conoscendosi, il doversi mettere in gioco, senza l'utilizzo di parole giudicanti, di provocazioni, di chiusure, di fughe.

Si trattava, in un certo modo, di porli in una situazione apparentemente ludica, in grado di abbassare le difese, di annullare le prevaricazioni, senza la possibilità di uscire dal gioco, se non per cause estreme, fino ad arrivare alla totale delega all'Amministratrice.

Al termine del percorso, i lavori urgenti, vennero fatti, dilazionati ma in un tempo ben definito; i condomini che si erano fatti carico della quota dell'appartamento delle due sorelle, sarebbero stati risarciti a conguaglio finale, con l'addebito alle proprietarie che nel frattempo avrebbero ricevuto dalla vendita dell'immobile, la disponibilità di pagamento.

I sei incontri non furono sufficienti e si arrivò ad un totale di otto, il tutto fu trascritto e firmato fra le parti, e la cartina tornasole del successo non riguardò solo i lavori urgenti che vennero finalmente fatti partire, e non fu nemmeno la tranquillità e sicurezza raggiunta dai condomini di riavere nei tempi prestabiliti, le quote prestate, ma fu assaporare il cambio di rapporto relazionale di tutti i condomini verso Andrea, considerato che anche lui mise la sua parte di quota per le due sorelle, e si scusò con l'Amministratrice, per aver cercato di farne il "capo espiatorio".

Considerazione finale. Il Mediatore condominiale fu l'elemento fondamentale che con la sua paziente perizia, fece da "chiave di volta" per portare a soluzione condivisa una conflittualità che se portata avanti, sarebbe arrivata ad un punto di non ritorno dove non sarebbe stato più possibile poter intervenire per giungere ad una soluzione pacifica del problema, che potesse funzionare e rispondere in modo chiaro ed esaustivo ad ogni condomino, rivalutando l'operosità della giovane Amministratrice, senza negare, né giudicare, punti di vista diversi emersi dalla vicenda per cui era stato chiamato.

Vincendo le ritrosie di coloro che pensavano che mai si sarebbe potuto raggiungere un accordo azzerando lo stato di conflittualità iniziale che sembrava aver raggiunto il punto di non ritorno, dimostrò che invece era stato possibile attraverso modalità ludiche, arrivare all'obiettivo prefissato con la partecipazione volontaria di tutte le parti coinvolte.



## **L'Architettura delle ADR in Italia: la distinzione strategica tra Organismo di Mediazione, Ente di Formazione e Camere Arbitrali**

**Valentina Tussi**

Amministratore Unico dell'Organismo di Mediazione Italia Concilia Srl e  
Presidente dell'Associazione Nazionale Italia Concilia Mediatori Familiari

Il sistema della Giustizia Alternativa (ADR - Alternative Dispute Resolution) in Italia ha vissuto, all'indomani della Riforma Cartabia e del D.M. 150/2023, una radicale metamorfosi strutturale. L'innalzamento dei requisiti di qualità e la progressiva espansione delle materie ad iscrizione obbligatoria hanno reso obsoleta la vecchia gestione generalista delle controversie, imponendo una rigorosa specializzazione dei ruoli e delle competenze.

Per i professionisti che operano sul mercato — avvocati, commercialisti, psicologi e consulenti immobiliari — comprendere l'esatta architettura istituzionale che governa la pace sociale e societaria è l'unico antivirus reale per non incorrere in gravi sanzioni e per capitalizzare i nuovi asset di guadagno. Troppo spesso, infatti, si confondono le paratie stagne dell'attività amministrativa di gestione dei conflitti con l'attività accademica di abilitazione professionale.

L'ecosistema di Italia Concilia, oggi presente capillarmente sul territorio nazionale con le sue 40 sedi dirette, rappresenta l'unico modello integrato in Italia capace di coprire, con totale autonomia e indipendenza, l'interesse dei campi della mediazione, dell'arbitrato, della giustizia riparativa e della gestione della crisi d'impresa. È necessario, pertanto, radiografare i singoli quadri operativi per comprenderne l'ingegneria e le opportunità forensi.

1. L'Organismo di Mediazione Srl: il braccio esecutivo giudiziario

L'Organismo di Mediazione è la paratia preposta solo alla gestione pratica, logistica e amministrativa delle procedure di

conciliazione civili e commerciali. Italia Concilia Srl è un Ente accreditato presso il Ministero della Giustizia al n. 492 del Registro degli Organismi di Mediazione.

Il suo compito è interamente istituzionale: ricevere le istanze di mediazione, nominare il mediatore professionista estratto dagli albi interni, convocare le parti e i relativi difensori, e verbalizzare l'accordo transattivo che, ai sensi di legge, costituisce titolo esecutivo per l'espropriazione forzata e per l'esecuzione in forma specifica. L'Organismo non forma i mediatori; esso amministra i conflitti ed emette i provvedimenti di chiusura del protocollo conciliativo.

2. L'Ente di Formazione Accreditato: l'accesso alle abilitazioni professionali

Di natura radicalmente diversa è l'Ente di Formazione, la cui attività è sottomessa solo al controllo del Ministero della Giustizia, che nel caso di Italia Concilia srl risulta iscritto al n. 376 dell'apposito Registro degli Enti abilitati. L'Ente possiede il Monopolio dell'erogazione dei percorsi accademici abilitanti e dei corsi di aggiornamento obbligatori biennali (ex D.M. 150/2023) o annuali (grazie alla collaborazione con ACAP ex D.M. 140/2014).

Solo attraverso un Ente di Formazione accreditato il professionista può convertire il proprio titolo di studio nell'abilitazione forense necessaria per essere iscritto negli elenchi dei Tribunali o nel registro dei mediatori del Ministero. Il catalogo formativo copre ogni spettro delle ADR: dalla mediazione civile alla mediazione del lavoro, fino a quella bancaria e societaria.

### 3. L'Associazione Nazionale Italia Concilia per i Mediatori Familiari

Nel delicato ring della crisi della coppia e della tutela dei minori, l'intervento si sposta nella paratia stagna dell'Associazione Nazionale Italia Concilia Mediatori Familiari, operante in piena conformità con i rigidi dettami della Legge n. 4/2013 e del D.M. 151/2023. L'Associazione di Categoria non gestisce liti commerciali, ma tutela e qualifica solo lo status dei Mediatori Familiari e dei Coordinatori Genitoriali, rilasciando l'attestato ufficiale di qualità e di regolarità dei servizi professionali sul mercato. È il Fortino di protezione associativa che assicura il rispetto del codice deontologico e garantisce ai Tribunali l'alto funzionamento dei propri iscritti nelle sezioni dedicate alla famiglia.

### 4. La Camera Arbitrale e la Giustizia Riparativa nel settore Penale

L'estensione totalitaria del Brand Italia Concilia si spinge oltre la mediazione civile ordinaria, presidiando i due confini estremi del diritto:

- La Camera Arbitrale: Specializzata nella risoluzione rapida di contese immobiliari, societarie e di accertamento dell'usucapione tramite lodo arbitrale parificato alla sentenza del giudice, consentendo alle imprese di fare cassa ed evitare le lungaggini della giustizia ordinaria senza passare dal notaio.
- La Giustizia Riparativa e Penale Minorile: In linea con i nuovi protocolli della Riforma Cartabia, gestiamo i processi di interazione volti alla responsabilizzazione e alla riparazione del danno tra offender e vittima, offrendo ai giovani una seconda occasione di reintegrazione sociale al

riparo dai trip punitivi del sistema carcerario.

### 5. La Gestione della Crisi d'Impresa: l'Esperto Negoziatore

La più recente e redditizia frontiera per i consulenti societari riguarda la formazione in tema di preparazione negoziale per la gestione della crisi d'impresa. L'Ente di Formazione eroga il percorso video-registrato abilitante che fornisce gli strumenti contabili e legali per assumere il ruolo di Esperto Negoziatore della Crisi d'Impresa. Questo titolo specialistico concede al professionista il diritto esclusivo di iscrizione nelle liste ufficiali istituite presso le Camere di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura (C.C.I.A.A.), posizionandolo al vertice delle procedure di risanamento aziendale strategico.

In conclusione, la forza di Italia Concilia risiede nell'aver sradicato la frammentazione dei servizi, riunendo sotto un unico lo Superiore istituzionale tutte le risposte contrattuali, formative ed esecutive necessarie per governare il tempo ed i flussi della giustizia complementare in Italia.

Per completare il piano della formazione, inoltre si è reso necessario introdurre l'intero catalogo dei corsi destinati alla sicurezza ed al mercato del lavoro

[\[ACCEDI AL CATALOGO FORMATIVO COMPLETO DI ITALIA CONCILIA\]](#)

ENTRA NEL CANALE WAPP DEDICATO ALLA MEDIAZIONE: <https://whatsapp.com/channel/0029Va7dNvq5Ejy67LVKXD2j>

SEGUICI SU [Instagram](#)

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

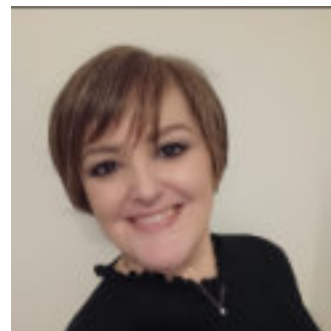


CORSO VIDEO REGISTRATO  
**440,00€**  
corso videoregistrato  
le lezioni possono essere liberamente seguite senza vincoli di giorni od orari

Click  
sull'immagine  
per info

# Il dovere di conciliare e lo spettro delle sanzioni: i costi e i rischi giudiziari per chi rifiuta la mediazione

Claudia Cristofolini



Responsabile Sede Veneto dell'Organismo Italia Concilia Srl

L'entrata in vigore a pieno regime della Riforma Cartabia e l'allineamento definitivo ai parametri ministeriali del D.M. 150/2023 hanno sradicato l'impunità di cui godevano i litiganti professionisti nel sistema civile italiano. Per anni, l'incontro di mediazione obbligatoria è stato interpretato da molti difensori e dai loro assistiti come una paratia burocratica inerte, un mero dazio formale da pagare prima di sbarcare sul palcoscenico del Tribunale per avviare una causa pluriennale. Oggi, l'architettura del diritto ha invertito la rotta, trasformando il rifiuto ingiustificato della mediazione in un vero e proprio suicidio economico e processuale, sottoposto alla scure sanzionatoria del giudice.

Nel contesto contenzioso contemporaneo, dominato da un sovraccarico di cause civili ed immobiliari, l'oro dell'intelligence legale risiede nella capacità di disinnescare la lite nel perimetro stragiudiziale, sfruttando l'alto funzionamento e la rapidità esecutiva degli Organismi accreditati. Chi sceglie di boicottare il tavolo della conciliazione, restando arroccato nelle proprie posizioni di provincia, non rischia solo di perdere la causa, ma si espone a una condanna pecuniaria automatica e devastante, a farli totalmente accesi.

La contabilità del Dolo: le sanzioni per la mancata partecipazione

Le leggi della fisica processuale non fanno sconti a chi diserta l'incontro senza un giustificato motivo. La normativa attuale ha blindato un pacchetto di sanzioni rigide e stagne, calcolate al millesimo di secondo per punire l'assenteismo tattico:

1. La Condanna al Contributo Unifi-

cato: Ai sensi dell'art. 12-to c.p.c., il giudice, qualora rilevi che una parte non ha partecipato al procedimento di mediazione senza una motivazione legalmente valida, la condanna all'istante al versamento all'entrata del bilancio dello Stato di una somma di importo corrispondente al contributo unificato dovuto per il giudizio. È un dazio contabile immediato che colpisce direttamente la cassa del litigante ostativo.

2. Le Spese di Lite e la Condanna per Responsabilità Aggravata: Anche in caso di vittoria finale nel merito della causa, la parte che ha rifiutato la mediazione può vedersi ghigliottinare il diritto al rimborso delle spese legali. Il magistrato ha il potere esecutivo di condannarla al pagamento delle spese di giudizio in favore della controparte che aveva aderito alla conciliazione, applicando inoltre la sanzione per lite temeraria ex art. 96 c.p.c. per aver costretto l'apparato giudiziario a sprecare tempo prezioso.

3. L'indizio di Prova contro il disubbidiente: Sotto il profilo strettamente probatorio, la mancata partecipazione senza giustificato motivo consente al giudice di desumere argomenti di prova nel successivo giudizio ai sensi dell'art. 116, secondo comma, c.p.c. In parole povere: l'assenza al tavolo di Italia Concilia viene registrata dal Tribunale come un'ammissione implicita di torto o di malafede strutturale.

La convenzione commerciale: la rapidità esecutiva di Italia Concilia

A fronte di rischi giudiziari così elevati, la mediazione amministrata presso le nostre 40 sedi dirette, ma con la presenza in convenzione in tutta Italia, si configura

come l'unico investimento strategico sensato per le imprese e per i proprietari immobiliari. I vantaggi hardware dell'attivazione della botola conciliativa sono inoppugnabili:

- Tempi certi: Mentre una causa in Tribunale richiede anni di asfissia e laten-

- Titolo esecutivo a costo zero: Il verbale di accordo sottoscritto dalle parti e dai rispettivi avvocati viene omologato all'istante e costituisce titolo esecutivo a tutti gli effetti di legge, consentendo di iscrivere ipoteca o avviare il pignoramento dei beni in caso di inadempimento, senza passare dal notaio o attendere decreti ingiuntivi.



- Esenzione fiscale totale: L'architettura finanziaria delle ADR prevede la totale esenzione e dall'imposta di registro per tutti gli atti e i verbali di accordo entro il limite di valore di 100.000 euro, azzerando le tasse di provincia e proteggendo il forziere dei contraenti.

La digitalizzazione e la lawyerization della giustizia impongono ai professionisti di abbandonare i vecchi mimetismi difensivi. La mediazione non è più un'opzione subordinata, ma obbligatoria per tutelare i corpi ed il patrimonio. Chi si ostina a non comprendere questo passaggio viene espulso dal mercato, travolto dalle sanzioni ed evacuato dai server della giustizia reale.

ze, la mediazione si chiude solo entro un termine massimo di tre mesi, garantendo l'immediata riapertura dei flussi aziendali.

👉 [AVVIA LA TUA ISTANZA PRESSO I SERVER DI ITALIA CONCILIA – BLINDA LA TUA PROCEDURA ED EVITA LE SANZIONI GIUDIZIARIE]

# Mutui a tassi usurari e anatocismo: la sentenza che condanna la banca e lo scudo di Italia Concilia a difesa della proprietà

Francesco Marescalco



Responsabile formazione contratti bancari, anatocismo e usura  
Italiaconcilia srl

L'andamento della politica monetaria della Banca Centrale Europea nel corso del 2026 ha mantenuto il costo del denaro su livelli eccezionalmente rigidi. Questa stretta creditizia ha scaricato sui bilanci delle famiglie e delle imprese italiane un'asfissia finanziaria insostenibile, con rate dei mutui a tasso variabile che continuano a viaggiare sui massimi storici ed offerte a tasso fisso bloccate verso l'alto dalle aspettative di mercato. In questo scenario di diffusa sofferenza contabile, i debitori si trovano spesso a subire passivamente le pretese degli istituti di credito, convinti che i conteggi applicati nelle bollette bancarie siano matematicamente inappuntabili.

Si tratta di un grave errore di valutazione forense. L'ispezione peritale dei contratti e dei piani di ammortamento rivela, in una percentuale statistica impressionante di casi, la presenza di vizi genetici occulti, anatocismo e tassi che superano la soglia dell'usura stabilita dalla Legge n. 108/1996. A confermare il trionfo del diritto e lo sradicamento dell'impunità degli istituti di credito è intervenuta una recente e monumentale sentenza di condanna della magistratura ordinaria, che ha ridefinito i confini della trasparenza bancaria.

L'Autopsia del Caso: la sentenza che azzerà gli interessi

Il caso periziato riguarda un mutuo ipotecario concesso a un privato per l'acquisto della casa familiare. A seguito dell'impennata dei tassi, il mutuatario ha registrato l'impossibilità di sostenere l'incremento della rata, rischiando il pignoramento dell'immobile e l'inserimento nella Centrale Rischio come cattivo pagatore. Gli specialisti di Italia Concilia han-

no eseguito l'autopsia del contratto, rilevando che la pattuizione degli interessi moratori, sommata alle commissioni e alle penali di estinzione anticipata inserite in sede di stipula, superava il Tasso Effettivo Soglia (TEG) di legge.

La sentenza del Tribunale ha accolto integralmente le risultanze della nostra perizia tecnica di parte, applicando con durezza di marmo la sanzione civile dell'art. 1815, secondo comma, del Codice Civile. Il giudice ha stabilito che:

1. La Gratuità del Contratto: Se il tasso pattuito è usurario, la clausola è radicalmente nulla e non sono dovuti interessi alla banca.

2. La Restituzione del Maltolto: L'istituto di credito è stato condannato alla restituzione integrale di tutti gli interessi percepiti illegittimamente nel corso degli anni, stornando il debito residuo unicamente in favore del capitale originario.

Questa pronuncia costituisce un precedente giurisprudenziale di altissimo rango societario, che demolisce l'arroccamento delle banche e restituisce ossigeno finanziario ai proprietari immobiliari travolti dai rincari, fuori da ogni romanzo di provincia.

Il Protocollo Operativo: il servizio di Controllo Mutuo e Assistenza Legale

Per estendere questa protezione a farli del tutto accesi a beneficio di tutti i proprietari di casa e degli amministratori di condominio, l'Ente ha blindato una linea d'intervento strategica: il Servizio Controllo Mutuo e Assistenza Legale Italia Concilia.

L'accesso al servizio è strutturato in due paratie stagne e ad alto funzionamento, a costo zero per le tue tasche nelle fasi preliminari:

- **La Pre-Analisi Finanziaria Gratuita:** Non chiediamo al cliente di investire capitali al buio. Ti basterà inviare ai nostri server copia del contratto di mutuo, del piano di ammortamento e delle ultime quietanze di pagamento. I consulenti contabili di Italia Concilia eseguono uno screening matematico immediato per intercettare la presenza di usura oggettiva, usura soggettiva, anatocismo o l'applicazione di clausole floor ingannevoli.

esecuzioni immobiliari e salvaguardando la capacità di rimborso del debitore.

**Il Comando del Forziere:** tutelare la Proprietà Privata

Un proprietario consapevole o un amministratore che gestisce i fidi del proprio studio sa perfettamente che non è più il tempo di subire passivamente i flussi della finanza speculativa. Attivare il controllo del proprio mutuo significa ripulire lo schermo da ogni abuso e riprendere il comando del proprio tempo e del proprio denaro.

Prendi in mano il contratto del tuo im-



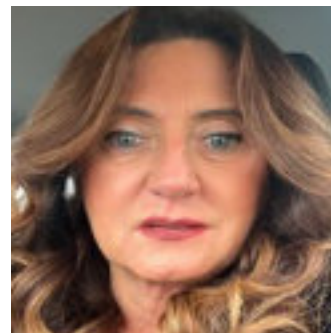
- **L'Azione di Sbarramento Legale:** Qualora la risonanza dei dati evidenzi l'illecito bancario, i nostri avvocati di rete avviano la procedura di mediazione obbligatoria presso il nostro Organismo accreditato al Ministero della Giustizia. Presidiamo il tavolo negoziale per costringere la banca a rinegoziare il mutuo, abbattere la rata o restituire le somme estorte, parando all'origine il rischio di

mobile, disinnescando le irregolarità della tua banca e blindando la tua cattedra patrimoniale con la forza totalitaria del Servizio di Assistenza Bancaria Italia Concilia.

👉 [INVIARE IL TUO CONTRATTO DI MUTUO AL SERVER – RICHIEDI ORA LA PRE-ANALISI GRATUITA SULL'USURA E BLINDA IL TUO IMMOBILE]

# Il testamento olografo falso e la firma apocrifa nelle successioni immobiliari: come difendere l'eredità con la perizia grafologica ACAP

Patrizia Zenzolo



Grafologa Forense e Consulente Tecnico in Mediazione (CTM)  
dell'Organismo Italia Concilia Srl

L'apertura di una successione ereditaria rappresenta una fase di estrema delicatezza relazionale e patrimoniale, capace di trasformarsi in una polveriera legale all'interno dei nuclei familiari. Quando l'eredità comprende un patrimonio immobiliare — appartamenti, ville o terreni — la comparsa improvvisa di un testamento olografo fino a quel momento sconosciuto può far saltare l'interesse degli equilibri e delle quote legittime. Troppo spesso, i legittimari si trovano a sbattere contro la paratia d'ombra di disposizioni testamentarie ambigue o, peggio, palesemente manipolate.

La contraffazione di un testamento olografo si manifesta principalmente attraverso due insidiosi mimetismi grafici: l'alterazione del testo scritto o l'apposizione di una firma apocrifa, ovvero una sigla falsa che non appartiene alla mano del defunto. Di fronte a questo dolo, gli eredi legittimi cadono frequentemente nel panico o scelgono la via della rassegnazione, convinti che dimostrare la falsità di una grafia sia un'operazione complessa o legata alle lungaggini di un processo ordinario di provincia.

Si tratta di un grave errore di valutazione forense. La scrittura olografa deve rispettare i tre rigidi pilastri stabiliti dall'art. 602 del Codice Civile: deve essere scritta interamente, datata e sottoscritta di mano del testatore. La mancanza di uno solo di questi requisiti, o la prova della natura apocrifa della firma, determina la nullità radicale dell'atto, azzerandone gli effetti giuridici ed escludendo il falsario dall'asse ereditario.

Per blindare i diritti dei legittimari e fare immediata chiarezza sui patrimoni in successione, l'Associazione ha attivato una

paratia stagna di intelligence scientifica: il Servizio di Perizia Grafologica e Assistenza Legale Ereditaria ACAP.

L'Ingegneria Forense: l'autopsia grafica del testamento olografo

La dimostrazione forense di un falso documentale non si poggia su semplici impressioni visive, ma unicamente sull'applicazione della scienza grafologica comparativa. Attraverso la convenzione esclusiva firmata con il mio studio specialistico, ACAP mette sul bancone un protocollo d'indagine peritato, strutturato per periziare il gesto grafico e smontare l'inganno:

1. L'Analisi Microscopica e Strumentale del Supporto: Esaminiamo la lastra della carta e la natura dell'inchiostro utilizzato per verificare la presenza di anacronismi temporali (es. un inchiostro moderno su un foglio ingiallito ad arte) o di micro-segni di ricalco, cancellature e abrasioni chimiche effettuate a fari spenti.

2. Il Carotaggio delle Lettere di Confronto (Saggi grafici): Per periziare la firma o l'interezza del testo, raccogliamo i documenti autografi sicuramente riconducibili al defunto (vecchie lettere, contratti d'acquisto, firme su documenti d'identità storici). Mettendo a confronto i saggi grafici reali con il testamento sospetto, analizziamo la pressione del tratto, la velocità di esecuzione, il ritmo della scrittura e gli automatismi inconsci che il falsario non può riprodurre o imitare se non lasciando tracce indiziarie inconfabili.

3. La Relazione Tecnica di Parte Certificata: Al termine dello screening, emet-

tiamo una perizia grafologica forense dotata di valore legale assoluto. Questo faldone tecnico costituisce l'arma esecutiva con cui l'avvocato blocca sul nascere le pretese dei terzi e blinda la cattedra proprietaria della famiglia legittima.

Il Protocollo di Sbarramento: Mediazione Obbligatoria e Azione Legale

Possedere la prova scientifica della falsità del testamento permette all'amministratore e ai proprietari associati di muovere i fili della vertenza con assoluta dominanza contrattuale. In base alla normativa vigente, le controversie in materia di successioni ereditarie sono sottoposte alla paratia della mediazione obbligatoria come condizione di procedibilità.

I legali di ACAP avviano subito l'istanza presso i server del nostro Organismo Italia Concilia Srl. In sede di incontro, l'esibizio-

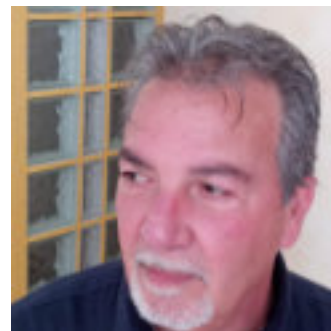
ne della nostra perizia grafologica in convenzione funziona come uno scudo idraulico micidiale: costringe la controparte a desistere dal dolo ed a firmare l'accordo transattivo per la corretta ripartizione dei beni immobili, senza spendere capitali in tribunale e salvaguardando il forziere familiare dalle tasse di successione coatte e dai pignoramenti immobiliari.

Non subire il furto della tua eredità legittima. Se hai dubbi sulla veridicità di un testamento olografo che incide sulle proprietà di casa tua o del tuo studio professionale, prendi in mano l'agenda, richiedi l'ispezione immediata ai nostri consulenti forensi e blinda la tua tranquillità con lo scudo del Servizio Ereditario ACAP.

👉 [RICHIEDI LA CONSULENZA GRAFOLOGICA IN CONVENZIONE ACAP – INVIA I DOCUMENTI PER L'AUTOPSIA DEL TESTAMENTO E DIFENDI LA TUA EREDITÀ]



# Il verbale di mediazione come titolo esecutivo: il riconoscimento di debito e l'iscrizione di ipoteca giudiziale



Sergio Domenico Depalmas

Responsabile Sardegna camera arbitrale Italiaconcilia srl

L'entrata in vigore a pieno regime della Riforma Cartabia ha sradicato l'idea che la mediazione civile sia unicamente un passaggio burocratico formale, privo di una reale efficacia coercitiva. Per anni, i creditori hanno subito l'asfissia dei tempi biblici dei Tribunali di provincia, convinti che l'unico modo per aggredire il patrimonio di un debitore insolvente fosse quello di affrontare anni di causa ordinaria per ottenere un decreto ingiuntivo o una sentenza di condanna. Oggi la fisica del diritto ha invertito la rotta, trasformando il verbale di conciliazione in un'arma di distruzione patrimoniale immediata, capace di blindare il credito in totale sicurezza.

Il fulcro di questa evoluzione normativa risiede nel valore giuridico totalitario che il legislatore ha conferito all'accordo raggiunto davanti all'Organismo di Mediazione. Quando le parti firmano l'intesa con l'assistenza dei rispettivi avvocati, quel documento non costituisce un mero accordo privato di buona volontà, ma si converte istantaneamente in un titolo esecutivo di altissimo rango societario, azzerando ogni mimetismo difensivo del debitore.

La paratia del riconoscimento di debito all'interno della mediazione

Uno degli utilizzi più strategici della mediazione in materia civile, societaria e condominiale riguarda la formalizzazione del riconoscimento di debito. In sede di incontro presso le nostre sedi, il debitore che ammette la propria pendenza contrattuale, transigendo sui tempi e sulle modalità di pagamento, inserisce nel verbale una dichiarazione esplicita di riconoscimento del proprio debito ai sensi dell'articolo 1988 del Codice Civile.

Questa ammissione, blindata all'interno del verbale di accordo, produce effetti forensi immediati:

1. L'inversione dell'onere della prova: Il riconoscimento esonera il creditore dall'obbligo di dimostrare il rapporto fondamentale sottostante. Il debito è accertato in via definitiva a verbale.

2. L'efficacia esecutiva automatica: Ai sensi dell'articolo 12 del D.Lgs. 28/2010, il verbale di accordo, sottoscritto dagli avvocati che attestano la conformità dell'accordo alle norme imperative e all'ordine pubblico, è titolo esecutivo per l'espropriazione forzata, per l'esecuzione in forma specifica e per la riscossione dei crediti, senza alcuna necessità di richiedere decreti di omologazione al giudice.

La sciabolata patrimoniale: l'iscrizione di ipoteca giudiziale

Il vero punto di forza che demolisce l'arroccamento del debitore e protegge il forziere del creditore è la possibilità di chiedere l'immediata iscrizione di ipoteca giudiziale sui beni immobili del sottoscrivente.

L'articolo 12, primo comma, del testo normativo sulle ADR stabilisce espressamente che il verbale di accordo costituisce titolo idoneo per l'iscrizione di ipoteca giudiziale nei registri immobiliari. Questa mossa permette al creditore di muovere i fili della riscossione con assoluta dominanza contrattuale:

- Il sequestro dei beni sul piano reale: L'avvocato del creditore, un minuto dopo la chiusura del verbale presso Italia Concilia, può recarsi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e trascrivere

l'ipoteca sulla casa, sui capannoni o sui terreni del debitore per l'intero valore del credito aumentato delle spese, impedendo la vendita del bene a terzi.

- La priorità sui flussi finanziari: L'ipoteca garantisce al creditore un diritto di prelazione assoluto. In caso di successiva esecuzione forzata o di liquidazione, chi possiede l'ipoteca incassa, con precedenza rispetto a tutti gli altri creditori chirografari.

- Zero costi notarili: Questa operazione avviene interamente al di fuori delle vecchie paratie dei costi notarili. Il verbale di mediazione sostituisce integralmente l'atto pubblico, azzerando le spese di istruttoria, a costo zero per le tasche del richiedente.

Il Comando del Credito: lo scudo di Italia Concilia

Un amministratore di condominio che deve recuperare le morosità straordinarie, o un imprenditore stanco di subire le latenze dei pagamenti commerciali, sa perfettamente che non è più il tempo di attendere le lungaggini dei decreti ingiuntivi. Attivare la mediazione civile significa ripulire lo schermo da ogni insolvenza ed assumere il controllo totalitario del tempo e del denaro.

La prassi amministrativa e codici Agenzia delle Entrate

Il Conservatore dei Registri Immobiliari non può rifiutare l'iscrizione. L'Agenzia delle Entrate, con la Circolare n. 24/E del 17 giugno 2015, ha formalmente recepito la portata dell'art. 12 del D.Lgs. 28/2010. Nella tabella degli atti soggetti a iscrizione di ipoteca giudiziale, l'Agenzia ha introdotto uno specifico codice meccanografico: Codice 289 denominato "Accordo di conciliazione sottoscritto dalle parti e dagli avvocati (art. 12, D.Lgs. 28/2010)".

Questo dimostra che il titolo ha pieno accesso ai registri immobiliari su semplice presentazione della copia conforme rilasciata dall'organismo di mediazione.

Giurisprudenza Conforme

La giurisprudenza di merito ha confermato a più riprese che il Conservatore è tenuto a eseguire l'iscrizione dell'ipoteca senza riserve e senza poter sindacare il

merito dell'accordo, proprio a causa della natura speciale della norma, volta a incentivare gli strumenti alternativi di risoluzione delle liti (ADR).

Tribunale di Ascoli Piceno, Ordinanza dell'11 ottobre 2017:

Il Giudice ha stabilito che il verbale di accordo stipulato in mediazione (all'epoca anche se omologato, ma il principio si estende alla certificazione degli avvocati che ne fa le veci) è titolo valido per l'iscrizione di ipoteca, senza possibilità di sindacato sul contenuto dell'atto da parte del Conservatore. Le parti determinano il contenuto in piena autonomia e il Conservatore deve procedere all'iscrizione della garanzia reale.

Per evitare equivoci e comprendere la giurisprudenza apparentemente "difforme", occorre distinguere due situazioni:

1. Iscrizione di ipoteca giudiziale (come per la mediazione): Non serve il notaio. L'art. 12 attribuisce direttamente agli avvocati il potere di certificare l'accordo rendendolo titolo esecutivo e ipotecario. Il creditore si avvale di una facoltà coattiva/giudiziale concessa dalla legge a garanzia del suo credito.

2. Trascrizione di contratti traslativi (es. trasferimento di proprietà di un immobile o usucapione in mediazione): In questo caso la giurisprudenza è rigorosa (es. Cassazione Civile n. 565/2025 o l'art. 2643 comma 12-bis c.c.) nell'affermare che serve l'autentica notarile delle firme. Ma questo limite riguarda la trascrizione del trasferimento della proprietà, non l'iscrizione dell'ipoteca giudiziale derivante da un credito pecuniario riconosciuto nel verbale.

Di conseguenza, per l'iscrizione di ipoteca basata sulla mera esistenza di un credito certificato dai legali ex art. 12, non sussiste giurisprudenza difforme significativa: il titolo è pienamente valido ed eseguibile direttamente in Conservatoria. Prendi in mano i tuoi crediti insoluti, convoca il debitore presso di noi e blinda la tua riscossione con la forza esecutiva e l'iscrizione ipotecaria garantite da Italia Concilia.

👉 [AVVIA LA TUA ISTANZA DI MEDIAZIONE CIVILE – BLINDA IL TUO CREDITO CON IL TITOLO ESECUTIVO ED ATTIVA SUBITO L'IPOTECA GIUDIZIALE]



# ANTINCENDIO



- **Vendita di materiale Antincendio**  
(Estintori e Idranti, Porte REI)
- **Segnaletica e materiale Antinfortunistica**
- **Manutenzione con officina mobile presso il cliente**
- **Revisioni e Normativa UNI**



## Antincendio



## Protezione Individuale



### GA. ANTINCENDIO

Via Scuole, 5 - Fraz. San Razzaro - 29010 Monticelli d'Ongina (PC)

cell. **373 8370789**

[ga.antincendio@gmail.com](mailto:ga.antincendio@gmail.com)

La società,  **GA ANTINCENDIO** opera nel settore delle forniture e consulenze in materia di antincendio, **oltre che esser coadiuvata in materia sulla sicurezza sul lavoro in Lombardia e Emilia Romagna e nonché su igiene negli ambienti aziendali.**

*I nostri servizi, gestiti attraverso la nostra filiale, sita in Monticelli d'Ongina PC, attraverso società cooperanti e collaborative per i vari servizi sulla sicurezza, sono una **garanzia** che le imprese hanno saputo apprezzare, affidandoci consulenze ed acquistando materiali ed attrezzature idonee ad ottemperare quanto previsto dalla vigente legislazione.*

*La società  **GA ANTINCENDIO** ha la forza di esser continuamente aggiornati sulle normative esistenti in quanto collaboriamo con aziende Leader nell'informazione sulle nuove Leggi europee in vigore.*

*Rifornendoci da ditte Leader abbiamo l'obbligo di informare ed eseguire i lavori presso il cliente nei migliori dei modi e cortesia possibili e soprattutto illustrando quelle che veramente hanno bisogno nella loro realtà aziendale, che contattandoci si richiedono disposti anche solo per una consulenza.*

*I risultati che ci poniamo sono, ovviamente molto forti, prediligono il vero supporto per la reale attività dell'azienda che ci contatta, sino ad un ottimale raggiungimento delle esigenze che le stesse aziende abbisognano. La professionalità che offriamo è la nostra arma per guadagnarsi la fiducia e il rispetto dei propri clienti.*

#### **I Servizi Antincendio:**

- Fornitura e consulenza per l'installazione di estintori portatili e carrellati omologati (EN3/7);
- Fornitura e consulenza per l'installazione di materiale pompieristico;
- Manutenzione ai mezzi antincendio portatili e fissi effettuata in loco;
- Revisioni a Norma UNI 9994 – 1 e vari punti;
- Fornitura materiale antinfortunistico;
- Fornitura di materiale per il primo soccorso;
- Assistenza e vendita di Segnaletica di Sicurezza;
- Fornitura e installazione Porte tagliafuoco;
- Contratti di assistenza ai mezzi antincendio, comprensivi di pezzi di ricambio ed eventuali ricariche;
- Installazione di qualsiasi materiale fornito;
- Ritiro per smaltimento dei mezzi obsoleti o fuori norma;
- Noleggio e assistenza estintori di ogni tipo;
- Rinnovi Certificati di Prevenzione Incendi (CPI).
- Prove antincendio con vasche a norma (GPL) con fornitura/utilizzo estintori e assistenza sul posto

#### **I Servizi di Sicurezza sul Lavoro**

- Responsabile prevenzione e protezione ESTERNO per tutte le attività "ATECO";
- Elaborazione Documenti di Valutazione dei Rischi (DVR) e direttiva macchine – 81/08 allegato V;
- Assistenza annuale al Mantenimento del Documento di Valutazione dei Rischi SEMPRE A NORMA;
- Corsi di Formazione e Informazione per Addestramento (RSPP – Antincendio – Primo Soccorso – RLS – Carrellisti /Gru su Autocarro) effettuati presso la sede del cliente;
- Rilievi strumentali per Vibrazioni Meccaniche e Fonometria nei Luoghi di Lavoro;
- Corsi di formazione CERMET
- Rinnovo CPI Certificati Prevenzione Incendi



# Quando la mediazione supera la rigidità del codice: il caso atipico della servitù di passaggio e del risarcimento in natura

Alfredo Rizzo

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

L'applicazione a pieno regime della Riforma Cartabia e l'allineamento rigoroso alle paratie ministeriali del Decreto Ministeriale n. 150/2023 hanno impresso una svolta epocale alla gestione stragiudiziale delle controversie. Tuttavia, il rischio più grande che oggi attraversa l'avvocatura è la cosiddetta lawyerization: la tendenza, cioè, a ridurre l'incontro di mediazione a una mera fase burocratica o processuale, replicando nella stanza di conciliazione le stesse rigidità e gli stessi schemi conflittuali tipici del Tribunale.

La mediazione, al contrario, nasce come una disciplina multidisciplinare basata sulla comunicazione, sulla flessibilità e sulla capacità di esplorare soluzioni che il codice di procedura civile non potrebbe mai imporre. Per comprendere l'alto funzionamento di questo strumento e dimostrare che la composizione pacifica degli interessi può scavalcare i mimetismi della lite, è necessario fare l'autopsia peritale di un caso reale estremamente atipico e complesso, gestito direttamente presso i server della nostra sede.

## La polveriera del passaggio coatto

La vicenda nasce nelle campagne del distretto murgiano e riguarda un classico conflitto di vicinato in materia di diritti reali: la richiesta di accertamento di una servitù di passaggio coatto su un fondo intercluso. Il richiedente, proprietario di un terreno agricolo adibito a uliveto, aveva citato in mediazione il vicino — titolare del fondo confinante — pretendendo il transito stabile con mezzi pesanti e trattori sulla sua proprietà per poter raccogliere le olive.

La controversia era appesantita da anni di risentimenti personali, querele incro-

ciate e dispetti di provincia. In sede di giudizio ordinario, il magistrato avrebbe dovuto limitarsi a una paratia rigida: rigettare la domanda per mancanza di presupposti tecnici o, in caso di accoglimento, imporre la servitù coatta stabilendo un risarcimento pecuniario in base all'articolo 1053 del Codice Civile, condannando una delle due parti alle spese di lite. Questa soluzione avrebbe cementato il conflitto per le successive generazioni.

Al tavolo di Italia Concilia, la prima sessione ha registrato un blocco totale: il proprietario del fondo servente si rifiutava categoricamente di vedere i trattori calpestare il proprio terreno, lamentando il danneggiamento delle colture protette.

## L'Accordo: la soluzione atipica in natura

Il vero successo dell'intelligence mediativa è scattato quando abbiamo smesso di discutere di centimetri e di confini, iniziando a carotare i reali bisogni delle parti. Attraverso colloqui separati e protetti, è emerso un dato inatteso: il proprietario che si opponeva al passaggio era un imprenditore agricolo anziano, privo di manodopera e in grave difficoltà nella gestione della potatura stagionale dei propri alberi.

Sfruttando la totale flessibilità del protocollo delle ADR, abbiamo strutturato un accordo transattivo atipico, fondato su risarcimento e compensazione in natura, interamente estranea ai binari di una sentenza giudiziale:

1. La limitazione temporale del passaggio: Il creditore ha ottenuto il diritto di transito con i mezzi pesanti unicamente per una finestra temporale ristretta di soli

14 giorni all'anno, coincidenti con il periodo della raccolta olearia.

2. Il risarcimento in natura: A titolo di indennità per il passaggio, invece di versare una somma di denaro a prezzo pieno di listino, il richiedente — agricoltore giovane e dotato di attrezzature moderne — si è obbligato contrattualmente a eseguire a proprie spese la potatura completa e l'efficientamento dei terreni del vicino per i successivi cinque anni.

Il titolo senza costi notarili

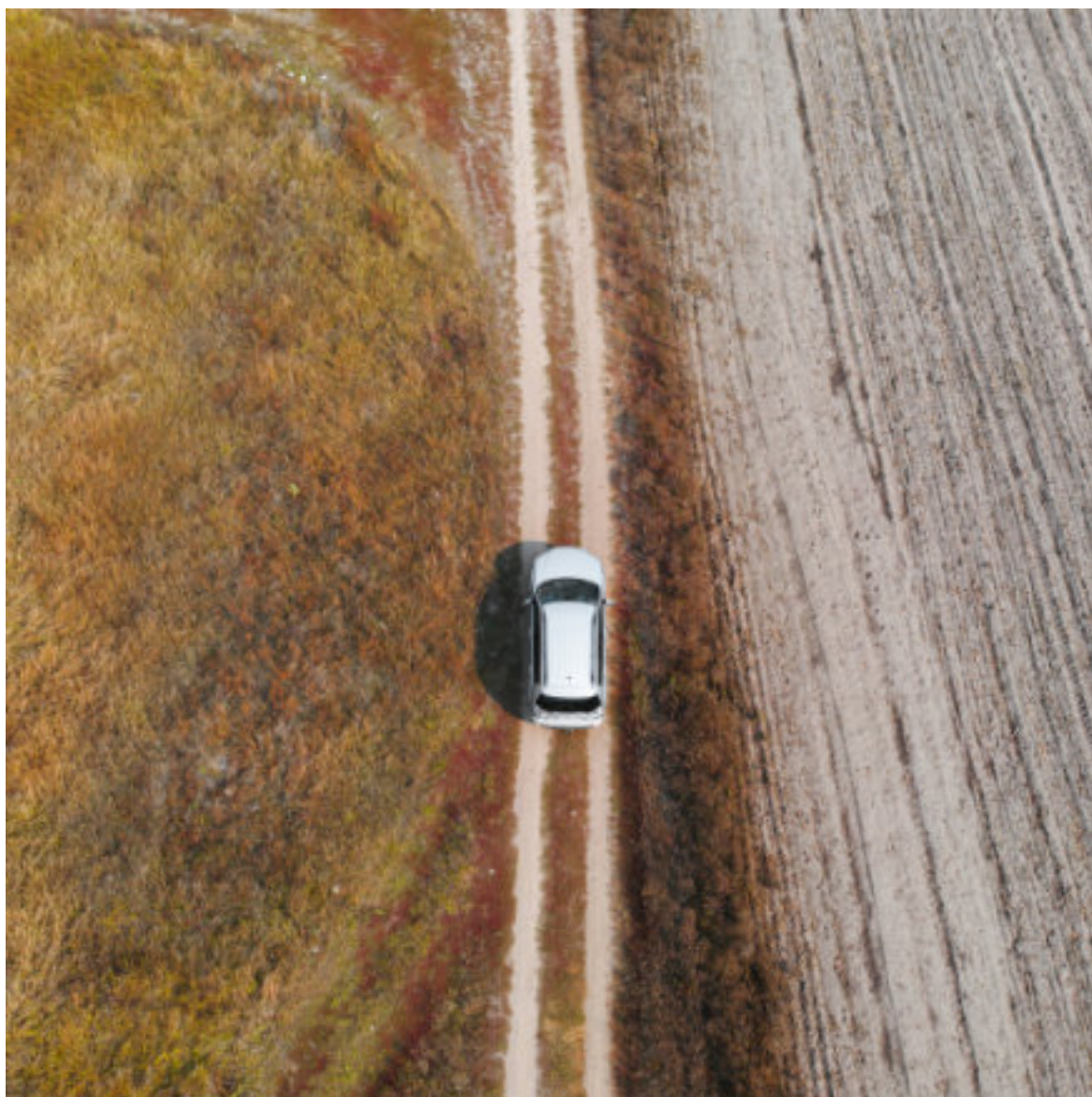
Questo accordo ha ripulito lo schermo da ogni ostilità: entrambe le parti hanno ottenuto un vantaggio economico immediato e tangibile. Sotto il profilo formale, una volta raggiunto l'accordo, i difensori hanno sottoscritto il verbale attestandone la conformità alle norme imperative.

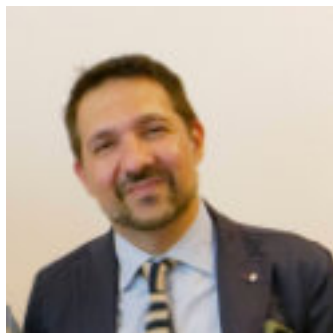
Questo passaggio ha conferito al verba-

le l'immediata esecutività ex lege ai sensi dell'articolo 12 del D.Lgs. 28/2010. L'avvocato ha potuto depositare il titolo direttamente presso i registri immobiliari della Conservatoria per la regolare trascrizione della servitù così come modificata dal tavolo negoziale, senza dover passare dal notaio e azzerando le tasse di registro entro il limite dei 100.000 euro.

In conclusione, questo caso strano ci dimostra che la vera qualità della mediazione post-Cartabia risiede nella capacità di superare la logica del vincitore e del perdente. Curare la pace sociale significa addomesticare l'hardware del conflitto attraverso soluzioni su misura che nessun Tribunale potrà mai stampare su una sentenza.

[AVVIA LA TUA ISTANZA DI MEDIAZIONE PRESSO ITALIA CONCILIA – SCOPRI LA FORZA DELLE SOLUZIONI NEGOZIALI SU MISURA PER IL TUO BUSINESS]





# **L'Intelligenza Artificiale nel marketing della formazione: come i tool predittivi riempiono le aule e aumentano il fatturato delle ADR**

**Massimo Antinucci**

Responsabile sede Bologna organismo Italiaconcilia srl

L'evoluzione tecnologica del biennio 2024-2026 ha impresso una accelerazione senza precedenti all'ecosistema delle risoluzioni alternative delle controversie (ADR). L'innalzamento delle ore di formazione obbligatorie introdotto dalla Riforma Cartabia per i mediatori civili, familiari e penali ha generato un mercato della formazione estremamente competitivo. In questo scenario, gli enti e le sedi territoriali si trovano proiettati all'interno di un ring spietato: chi continua ad affidarsi alle vecchie strategie di digital marketing di provincia — basate su post generici o sponsorizzazioni casuali su Facebook — si condanna all'asfissia dei contatti, vedendo le aule deserte e la cassa dello studio drenata da costi fissi inutili.

La svolta strategica per invertire la rotta e incrementare il fatturato in modo consistente risiede nell'integrazione dell'Intelligenza Artificiale (IA) nei processi di acquisizione e conversione dei clienti, a costo zero per le tasche dell'ente. L'intelligenza artificiale non deve essere vissuta come una minaccia tecnologica o una didattica teorica: essa costituisce l'auto-responder predittivo capace di radiografare i reali bisogni dei professionisti — avvocati, commercialisti, psicologi — e di pilotare i flussi di vendita con totale dominanza contrattuale.

L'Ingegneria del Funnel Algoritmico: come l'IA trova clienti gratis

La combinazione tra i sistemi di IA e i software CRM aziendali permette di automatizzare interamente l'architettura delle campagne promozionali per i corsi di Italia Concilia e ACAP. I nostri sistemi centralizzati a Bologna applicano un protocollo di machine learning basato su

tre paratie di alto funzionamento:

1. La Targettizzazione Predittiva delle Anagrafiche: Invece di bombardare l'universo digitale con messaggi manuali di tipo broadcast, l'algoritmo analizza lo storico dei registri dei Tribunali e degli albi professionali. L'IA intercetta al millesimo di secondo quali settori professionali stanno subendo l'asfissia contabile della giustizia ordinaria, selezionando unicamente i profili di avvocati o commercialisti che necessitano di sbloccare il titolo di Esperto Negoziatore della Crisi d'Impresa o di Coordinatore Genitoriale per fare cassa immediata.

2. L'Email Marketing Dinamico e Personalizzato (Follow-up Intelligenti): L'email marketing resta la risorsa gratuita più potente sul bancone del digital marketing. L'IA ha potenziato questo strumento eliminando la necessità di scrivere testi standardizzati. L'algoritmo traccia il comportamento dell'utente sul sito: se un professionista clicca sulla landing page del corso per Revisore Condominiale, l'IA attiva una sequenza automatica di email follow-up modellate sulla sua specifica geolocalizzazione e sulle ore libere del suo calendario, proponendo l'Advanced Booking e spingendo il lead nel carrello d'acquisto in modalità interamente fluida e soft.

3. L'Analisi del Sentiment per il Problem Solving Telefonico: Quando un potenziale cliente richiede informazioni o lascia i propri dati per essere ricontattato, l'IA analizza il testo della richiesta per individuare il livello di urgenza e le principali obiezioni (costi, orari o validità del diploma ai sensi della Legge 4/2013). I consulenti commerciali ACAP e Italia Concilia ricevono sul monitor un faldone informa-

tivo già periziato, che consente di gestire la chiamata con assoluto rango contrattuale, azzerando le perdite di tempo e chiudendo la vendita a prezzo pieno di listino.

La quadratura dei conti: il Monopolio della Competenza

Un responsabile di sede o un formatore lungimirante sa perfettamente che l'apprendimento automatico non può sostituire la cattedra del docente umano o il valore del comitato scientifico, ma costituisce il sottomarino invisibile che assicura la tenuta del budget e la reputazione del marchio sul territorio. Far

marciare l'Intelligenza Artificiale all'interno del proprio piano editoriale pulisce lo schermo da ogni approssimazione, garantendo un flusso costante e duraturo di nuovi iscritti.

Non subire l'obsolescenza dei vecchi canali promozionali e implementa i tool di IA messi a disposizione dalle convenzioni nazionali e blinda il fatturato delle tue aule con la forza totalitaria della tecnologia predittiva.

[UTILIZZA LEXIA PER TROVARE NUOVI CLIENTI - ISCRIVITI A COORDINATORE GESTIONALE]



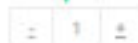
Click  
sull'immagine  
per info



## 01.A – Corso di 84 ore Abilitante per Mediatore Civile e Commerciale con laurea Magistrale in Giurisprudenza ai sensi art. 23 DM 150/2023

Corso VIDEO REGISTRATO

**499,00€**



AGGIUNGI AL CARRELLO

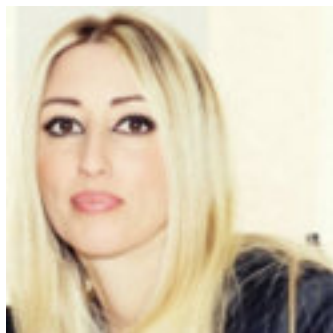
## 01.C – Corso aggiornamento biennale obbligatorio per Mediatore Civile ai sensi del DM 150/2023 art. 24 (20 ore)

Corso VIDEO REGISTRATO

**199,00€**



AGGIUNGI AL CARRELLO



# La mediazione scolastica sulla piattaforma S.O.F.I.A.: come gestire i conflitti in classe e tutelare il corpo docente

Marica Pugliese

Responsabile Formazione Comparto Scuola per l'Ente di Formazione Italia Concilia Srl

L'avvio dell'anno scolastico 2026 ha scaricato sui dirigenti, sui docenti e sul personale ATA un'asfissia relazionale e gestionale senza precedenti all'interno degli istituti di ogni ordine e grado. Il ring scolastico contemporaneo è sempre più frequentemente teatro di un'accesa e cronica conflittualità, dove le paratie tradizionali dell'autorità pedagogica sembrano essersi disintegrate. Dai trip comunicativi tra docenti e famiglie alle liti orizzontali tra gli stessi studenti, fino ai fenomeni di cyberbullismo e nomofobia, le istituzioni scolastiche si ritrovano saturate da tensioni che minano il benessere psicofisico dei minori e la sicurezza giuridica e professionale degli insegnanti.

Di fronte a questo scenario di asfissia, limitarsi ad applicare i classici provvedimenti disciplinari ordinari di provincia o le note sul registro si è rivelato un rimedio inerte, incapace di produrre un reale ravvedimento e, anzi, spesso causa di un inasprimento del contenzioso legale contro la scuola. Per sradicare all'origine questa inefficienza e fornire al corpo docente strumenti operativi d'alto funzionamento, l'Ente di Formazione Italia Concilia Srl ha blindato un asset strategico totalitario, inserendolo direttamente all'interno dei server ministeriali dedicati alla crescita professionale.

Il nostro Corso di Specializzazione in Mediazione Scolastica è stato ufficialmente accreditato ed inserito sulla Piattaforma S.O.F.I.A. (Sistema Operativo per la Formazione e l'Iniziativa di Aggiornamento) del Ministero dell'Istruzione e del Merito. Questo passaggio attribuisce al percorso un rango istituzionale assoluto, consentendo ai docenti di adempiere agli obblighi formativi di legge utilizzando la carta del docente, senza dover ricorrere a ri-

sorse economiche personali.

L'Ingegneria della Mediazione Scolastica: i punti di forza del corso sulla piattaforma S.O.F.I.A.

Il percorso formativo accreditato sulla piattaforma ministeriale non si sviluppa su didattiche teoriche astratte, ma offre un protocollo di problem solving immediato, strutturato su tre paratie stagne:

1. L'Autopsia del Conflitto in Classe (Tecniche di de-escalation): Il corso fornisce ai docenti le competenze psicopedagogiche e forensi per intercettare i micro-segni di disagio e le asimmetrie di potere tra gli alunni prima che degenerino in atti di bullismo o danneggiamenti strutturali delle aule. Insegniamo a disinnescare i trip comunicativi attraverso il dialogo empatico e la gestione circolare della parola, ripristinando il controllo della plancia educativa.

2. Il Rischio da Nomofobia e Uso dello Smartphone: Uno dei moduli più attuali è dedicato ai rischi di licenziamento o sanzione disciplinare dei docenti legati all'uso o al controllo improprio degli smartphone in classe. Forniamo gli strumenti legali per applicare correttamente i regolamenti d'istituto in totale paratia stagna di legalità, azzerando i rischi di denunce penali da parte delle famiglie e proteggendo lo stipendio e la cattedra dell'insegnante.

3. La Creazione dell'Ufficio di Mediazione di Istituto: Il fine ultimo del corso S.O.F.I.A. è convertire la scuola in una struttura autonoma capace di autoaddomesticare le proprie controversie. I docenti formati acquisiscono il titolo specialistico per istituire lo "Spazio Ascolto e

Conciliazione" all'interno della scuola, dove gli stessi studenti — opportunamente guidati — possono assumere il ruolo di mediatori tra pari, diffondendo la cultura della pace sociale e del rispetto delle leggi.

Il valore strategico per l'Amministratore ed il Docente

Un dirigente scolastico lungimirante o un docente che desidera elevare il proprio portfolio forense e professionale sa perfettamente che l'apprendimento delle tecniche di mediazione è il più redditizio degli investimenti. Restituisce all'istituto trasparenza gestionale, riduce drastica-

mente i ricorsi d'urgenza davanti al TAR contro le sanzioni e posiziona la scuola al vertice della qualità sul territorio nazionale.

Non subire l'asfissia dei conflitti d'autunno. Accedi alla piattaforma S.O.F.I.A. ministeriale, inserisci il codice di Italia Concilia e blindi il futuro della tua classe con la forza e il Monopolio della mediazione scolastica.

[ACCEDI AL CORSO DI MEDIAZIONE SCOLASTICA SULLA PIATTAFORMA S.O.F.I.A. – ISCRIVITI CON LA CARTA DEL DOCENTE E BLINDA LA SICUREZZA DELLA TUA CLASSE]



Corsi per docenti e personale scolastico

52. Mediazione e gestione dei conflitti tra scuola e famiglia

[LEGGI TUTTO](#)



Corsi per docenti e personale scolastico

55. La scuola riparativa: oltre la punizione

[LEGGI TUTTO](#)



Corsi per docenti e personale scolastico

54. Dal gruppo WhatsApp al cyberbullismo: strumenti di mediazione digitale

[LEGGI TUTTO](#)



Corsi per docenti e personale scolastico

55. Mediazione e nuove sfide digitali

[LEGGI TUTTO](#)



## **La devianza giovanile e il riscatto oltre la sanzione: un caso atipico di mediazione penale minorile e giustizia riparativa**

**Valentina Tusssi**

Amministratore Unico dell'Organismo di Mediazione Italia Concilia Srl e  
Presidente dell'Associazione Nazionale Italia Concilia Mediatori Familiari

L'entrata in vigore a pieno regime della Riforma Cartabia ha impresso una svolta epocale all'interno del sistema penale minorile italiano, spostando l'asse dell'intervento dalla pura dinamica punitiva e sanzionatoria verso la giustizia riparativa. Per anni, l'ordinamento ha affrontato la devianza dei minori attraverso la lente rigida del processo, isolando l'illecito all'interno di un faldone burocratico che lasciava la vittima priva di risarcimento e il giovane autore del reato intrappolato in un circuito di esclusione sociale e asfissia relazionale. Oggi, l'architettura del diritto minorile riconosce che curare la frattura sociale richiede un intervento psicopedagogico d'alto funzionamento, capace di far leva sulla responsabilizzazione reale.

La mediazione penale minorile non costituisce una didattica teorica o un mimetismo difensivo per evitare la pena: essa rappresenta l'incontro protetto tra la vittima e l'autore del reato, governato da mediatori professionisti estranei alle logiche del ring giudiziario. Il suo obiettivo è indagare il conflitto, offrendo al minore la possibilità di comprendere l'impatto reale delle proprie azioni e di porvi rimedio attraverso un programma concreto di riparazione del danno.

Per comprendere la balistica di questo strumento, è utile eseguire l'autopsia peritale di un caso estremamente complesso ed atipico, amministrato direttamente presso le strutture dell'Organismo.

**Bullismo e il danneggiamento strutturale**

La controversia periziata trae origine da un procedimento penale a carico di un ragazzo di 15 anni, inserito in un nucleo familiare frammentato e caratterizzato

da gravi fragilità scolastiche, precedentemente etichettato in modo superficiale come soggetto affetto da disturbi della condotta. Il minore, insieme al branco costituito interamente da coetanei, si era reso responsabile di un grave episodio di vandalismo continuato all'interno di un centro diurno per anziani e disabili del territorio, culminato nel danneggiamento delle strutture, nella distruzione degli arredi e nell'imbrattamento delle pareti con scritte offensive.

La denuncia della direzione del centro aveva fatto scattare l'apertura del fascicolo presso il Tribunale per i Minorenni. In sede ordinaria, l'iter avrebbe previsto la sospensione del processo con messa alla prova (art. 28 D.P.R. 448/88), obbligando il giovane a subire passivamente un programma di lavori socialmente utili standardizzati, vissuti unicamente come un dazio coatto da pagare per evitare il riformatorio. Questo impianto avrebbe lasciato immutata la rabbia del ragazzo e il senso di insicurezza della comunità colpita.

Il Giudice per le Indagini Preliminari, registrando la possibilità del ricorso al protocollo delle ADR, ha disposto l'invio del faldone ai server di Italia Concilia per l'attivazione di un percorso di giustizia riparativa.

**L'Ingegneria dell'Incontro: la de-escalation e la riparazione in natura**

Il primo screening protetto ha registrato una parziale chiusura del minore, che tendeva a minimizzare l'accaduto trincerandosi dietro a una falsa sicurezza da strada. Il vero successo psicopedagogico è scattato quando abbiamo rimosso lo spettro del codice penale, avviando

sessioni separate volte a carotare l'origine del disagio. Attraverso l'analisi dei suoi quaderni scolastici e dei registri dei docenti, abbiamo intercettato la presenza di una disgrafia mai diagnosticata, che aveva alimentato nel ragazzo un profondo senso di inferiorità e di risentimento verso le istituzioni educative.

Una volta addomesticata l'ansia da prestazione e preparati i corpi relazionali all'incontro, abbiamo convocato in mediazione il ragazzo, i suoi genitori ed il responsabile legale del centro diurno danneggiato. L'accordo riparativo, sigillato nel verbale finale, ha assunto una fisionomia del tutto atipica rispetto alle formule tradizionali:

1. La Riparazione Diretta (Il ripristino dell'hardware): Il minore, affiancato dal padre e sotto la vigilanza tecnica dei nostri operatori, si è obbligato a frequentare il centro ogni sabato mattina per due mesi, provvedendo personalmente alla tinteggiatura delle pareti imbrattate e alla riparazione manuale degli arredi danneggiati, ripristinando in natura il valore del bene distrutto.

2. L'Integrazione Relazionale: Durante la sua permanenza, il ragazzo ha accettato di affiancare gli animatori del centro nell'insegnamento dell'uso degli smartphone e degli strumenti IT ai frequentatori anziani, mettendo a disposizione della comunità le proprie competenze digitali native.

La quadratura dei conti: il riscatto oltre la sanzione

Questo percorso ha azzerato ogni profilo delinquenziale. Il minore ha subito un profondo sfasamento neurologico e comportamentale: vedere il volto delle persone fragili colpite dalle sue azioni e investire il proprio sforzo fisico nella ricostruzione gli ha permesso di sviluppare una reale consapevolezza del danno e una forte responsabilità civile. Il responsabile del centro, registrando la serietà e l'impegno costante del giovane, ha depositato una dichiarazione di totale conciliazione e remissione morale.

Sotto il profilo strettamente processuale, l'esito positivo della mediazione, documentato nella nostra relazione tecnica finale inviata al Tribunale, ha permesso al giudice di dichiarare l'estinzione del reato per esito riparativo favorevole, ripulendo la fedina penale del ragazzo e restituendo alla società un cittadino recuperato.

La giustizia riparativa amministrata presso le sedi nazionali di Italia Concilia dimostra che la vera qualità del diritto minorile risiede nella capacità di superare le stanze cieche della punizione ordinaria. Ricostruire i legami interrotti e sviluppare le competenze umane è l'unico sottomarino invisibile capace di sradicare la devianza e blindare il futuro delle nuove generazioni.

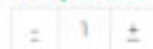
[ACCEDI AI SERVIZI DI GIUSTIZIA RIPARATIVA ITALIA CONCILIA – SCOPRI I PROTOCOLLI DI MEDIAZIONE PENALE MINORILE PER IL TUO DISTRETTO]



## 47 – Corso di aggiornamento sulla mediazione penale minorile

Corso VIDEO REGISTRATO

**199,00€**



**AGGIUNGI AL CARRELLO**

**Click  
sull'immagine  
per info**



# 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