

ISSN 3034-8277

Casa Comune

Periodico ACAP n. 1 / 2024



In collaborazione con

ItaliaConcilia

LA SOLUZIONE È CONCILIARE

&



**Diritto al dissenso e ad evitare
spese giudiziario**

**Decreto 18/2023 qualità e salubrità
dell'acqua in condominio**

**Il metodo Medianos reinventa
il Condominio**

**L'usucapione nel procedimento
arbitrale, una valida alternativa
al mediazione ed al Notaio**

Casa | Condominio | Tecnologia per l'abitare
Immobiliare | Tutela del consumatore | Mediazione

| | | |
|---|---|----|
|  | Prof. Giuseppe Iacomino Mettiamo un freno al femminicidio | 3 |
|  | Curiamo i bambini, curiamo il futuro - La Fondazione Santobono Pausilipon La fondazione Santobono Pausilipon | 5 |
|  | Avv. Selene Costa Il Risarcimento del danno e le questioni di giurisdizione. Il caso particolare della società di distribuzione energia: Giudice ordinario o Giudice amministrativo? | 8 |
|  | Avv. Francesco Marescalco Diritto al Dissenso e ad evitare spese giudiziarie | 12 |
|  | Avv. Alessandro Malice Mediazione del consumo: una via alternativa per la risoluzione delle controversie | 15 |
|  | Rag. Pierpaolo Lusci Decreto 18/2023 qualità e salubrità dell'acqua in condominio | 18 |
|  | Avv. Nunzio Costa Mediazione e giustizia riparativa | 22 |
|  | Dott.ssa Valentina Tussi Obbligo di Mediazione nel Contratto di Affitto d'Azienda: Risparmio di tempo e Denaro per le Parti | 23 |
|  | Dott. Massimiliano Ferrai e dott.ssa Laura Gabriela Mogoi, Il metodo Medianos reinventa il Condominio - Tra Sostenibilità, digitalizzazione e dialogo consapevole | 26 |
|  | Dott. Sergio Domenico Depalmas, L'usucapione nel procedimento arbitrale, una valida alternativa al mediazione ed al Notaio, un procedimento rapido ed economico | 39 |
|  | Dott. Salvatore Ruocco Lavori in condominio e rischio caduta dall'alto: cosa può fare l'amministratore per tutelarsi? | 41 |

"Casa Comune" quadrimestrale di ACAP Associazione Condominiale Amministratori e Proprietari

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



METTIAMO UN FRENO AL FEMMINICIDIO

Prof . Giuseppe Iacomino

In questo mio redazionale voglio trattare un tema assai delicato che riguarda il mondo delle nostre donne, ovvero la continua violenza che le donne subiscono da parte di noi uomini. Rispetto, questo sconosciuto. Sconosciuto agli adolescenti in nome della giovane età a volte sancito dalla latitanza del ruolo genitoriale. Sconosciuto a quegli adulti che lo sono solo anagraficamente ma dimenticano ogni forma di rispetto appena varcata la soglia di casa e che sentono "protetta ed autorizzata" la loro violenza dalle mura domestiche. Chiusa la porta di casa il rispetto resta fuori per lasciare il passo alla violenza. Il ruolo maschile prevede, stando al numero crescente nonché quotidiano di vittime, l'autorizzazione a lasciare segno del loro passaggio con lividi e, impegnandosi a manifestazioni di grande disamore, a più profonde e letali ferite. Denominatore comune a sempre più generazioni la violenza è divenuta manifestazione di eclatante immaturità maschile nonché conclamata incapacità a relazionarsi all'altro sesso se non attraverso aggressione pura e semplice. Violenta, straripante e non arginata né da età anagrafica né sociale anche da chi, teoricamente, dovrebbe esserne immune. La parità di genere, mai realmente perseguita né tanto meno raggiunta, inseguita dalle donne eppure ancora oggi

grande assente, latitante, soccombe alla aggressività, insicurezza, a ricatti di vario tipo, economici, sociali, emotivi del mondo maschile. Ne scaturiscono solo carezze al sapore di lividi servite sotto parvenza di manifestazione di grande affetto, amore, ma che, non hanno nulla di amore, ma, tutto, di violenza. Povero violento "uomo". Gli stai chiedendo di correre. Peccato nessuno gli abbia mai insegnato neppure a camminare. La parità di genere è una chimera destinata a restare tale fino a quando il genere maschile continuerà a porsi nei confronti delle donne come essere superiore, con diritto di vita e di morte su di loro. Chi o casa abbia conferito agli uomini questo diritto è tutto da capire visto che, neppure chi ti ha dato la vita, mettendoti al mondo, ha il diritto di fare carezze dal sapore di lividi. Gli uomini sanno di morte. La donna profuma di Vita, è Vita. Ti amo a patto che: tu stia zitta, non abbia opinioni diverse dalla mia, non prenda decisioni che io non gradisca; meglio ancora, se non le prendi proprio, non frequenti chi voglia tu, non abbia pretese economiche, mi faccia da domestica e, soprattutto, non faccia lavorare il cervello in modalità autonoma, non legga libri perché, si sa, la cultura fomenta strane idee, usi poco sale e molto formaggio, non mi scocci tanto con la tua presenza e, fondamentale, diventi

orfano soprattutto di madre perché la suocera vale doppio ed è la sola detentrica di verità assolute ergo va venerata a prescindere. Mammà e mammà e no si discute. Decalogo dei rapporti di coppia, versione maschile anzi Maschilista (ma loro la differenza neanche la fanno né la conoscono né la concepiscono). Abbiamo un difetto di fabbrica. Ci è mai venuto il dubbio? Attenzione perché ci sono ancora in giro tanti

incentivi per la rottamazione. Siamo talmente abituati alle brutalità che quando incontriamo la gentilezza ne alziamo il velo per cercare dove sia il trucco. Noi uomini adoperassimo un linguaggio di rispetto e lo traducessimo in atto concretamente nella vita quotidiana verso, chi al contrario di noi da la vita. Per ottenere questo risultato necessario lavoro che parta da lontano e che arrivi ad un naturale rispetto reciproco.



La fondazione Santobono Pausilipon

La Fondazione Santobono Pausilipon nasce nel 2010 con l'obiettivo di supportare l'AORN Santobono Pausilipon nel costante miglioramento della qualità di vita e di cura per i piccoli pazienti ed i loro familiari. Il centro dell'azione è sempre Il Bambino e l'obiettivo è perseguire l'eccellenza delle prestazioni sanitarie quale risultato di attività di ricerca e clinica d'a-



vanguardia, non trascurando però l'aspetto sociale e psicopedagogico. In questi anni di attività la Fondazione ha visto un incremento costante e progressivo delle donazioni sia da parte di soggetti privati che pubblici attestandosi, sempre più, come strumento privilegiato dell'Ospedale per la realizzazione di progetti di forte impatto sociale che hanno contribuito a rendere l'ospedale pediatrico Santobono Pausilipon uno dei migliori centri italiani per la cura e l'assistenza pediatrica. Da più di 10 anni la Fondazione Santobono Pausilipon supporta le attività di cura e socia-

li dell'AORN Santobono Pausilipon. In particolare tramite:

- RICERCA SCIENTIFICA

La ricerca scientifica è la chiave per il miglioramento delle cure dei piccoli pazienti. Da anni la Fondazione Santobono Pausilipon sostiene, tramite attività di raccolta ed erogazione di fondi, lo sviluppo della ricerca scientifica all'interno dell'AORN Santobono Pausilipon. Investire sulla ricerca significa investire sulla possibilità di rendere meno invasive le cure dei più piccoli in modo tale da diminuirne i tempi di degenza ed aiutarli a tornare il prima possibile alla loro vita. Inoltre, la Fondazione Santobono Pausilipon, in linea con la sua mission di supporto dei giovani e della comunità, investe ogni anno nell'erogazione di borse di studio a carattere scientifico offrendo a giovani ricercatori e ricercatrici, canali adeguati alla realizzazione di progetti di ricerca innovativi.

- UMANIZZAZIONE DEI REPARTI

Diversi studi dimostrano come un'ambiente asettico possa creare condizioni di stress e depressione nei pazienti e di conseguenza intaccare in maniera significativa la loro salute psico-fisica. A tal fine, da diversi anni l'AORN Santobono Pausilipon, grazie al sostegno costante della Fondazione Santobono Pausilipon, ha iniziato un percorso di Umanizzazione di interi

reparti ospedalieri. È importante sottolineare che l'attività terapeutica dell'Ospedale passa anche attraverso la creazione di spazi su misura per i piccoli pazienti. Luoghi accoglienti e dedicati che permettono lo svago dei più piccoli e degli adolescenti. La creazione di spazi di gioco e condivisione serve a permettere loro di vivere la malattia al meglio, in un luogo che diventi una parentesi divertente e serena dove professionisti del settore li aiutino a giocare, imparare e comunicare. Tali luoghi possono diventare anche il punto di ritrovo dei pazienti del reparto; non è raro infatti che tra i piccoli pazienti nascano delle amicizie forti e salde unite dal percorso di vita comune.

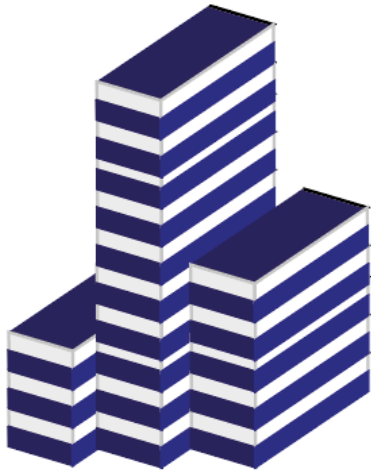


- **SVILUPPO TECNOLOGICO**
La Fondazione Santobono Pausilipon è impegnata nel contribuire a mantenere elevato lo standard tecnologico e l'eccellenza sanitaria dell'Ospedale. Le donazioni, gestite attraverso l'attività di fundrasing della Fondazione, permettono l'acquisizione di importanti attrezzature biomediche e di strumentazioni di laboratorio innovative, fondamentali per affiancare le competenze dei

nostri specialisti. L'AORN, in qualità di Ospedale Pediatrico più grande del Mezzogiorno e di polo mono specialistico di eccellenza, è impegnato in un costante processo di aggiornamento per garantire una risposta sempre più certa, efficiente e tempestiva nella diagnosi e nella cura delle malattie dei piccoli pazienti.

- **A C C O G L I E N - Z A E CORRIDOI UMANITARI**

La Fondazione Santobono Pausilipon da anni porta avanti un importante progetto di Umanizzazione che consiste nel mettere a disposizione delle famiglie dei piccoli pazienti in cura presso l'A.O.R.N Santobono Pausilipon case di accoglienza e ospitalità, a titolo gratuito. In particolare, la Fondazione Santobono Pausilipon accoglie famiglie provenienti da fuori città e regione, soprattutto da tutto il Sud Italia. Si tratta di famiglie che, al fine di assicurare le migliori cure ai propri figli, non esitano a spostarsi in una città dove non hanno alcun punto di riferimento, né logistico, né affettivo, dovendosi altresì sobbarcare le spese di soggiorno. A queste se ne aggiungono altre provenienti dall'estero che giungono presso il nostro ospedale attraverso corridoi umanitari e sanitari. Da anni, infatti, la Fondazione è nei corridoi umanitari promossi dall'Alto Commissariato ONU per i Rifugiati (UNHCR) per accogliere e curare i bambini con patologie gravi provenienti da paesi in conflitto e in via di sviluppo, dove non è possibile garantire il diritto alle cure come: Ucraina, Venezuela, Marocco e Siria.



ACAP

**Associazione Condominiale
Amministratori
e Proprietari**

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

Numero Verde
800 - 685531

☎ 334 389 7941

www.amministratoriacap.it

info@amministratoriacap.it

facebook.com/amministratori

ECOCONDominio

H₂Power
E.S.Co. – Technology

**SEI UN
AMMINISTRATORE
DI CONDOMINIO?**

390€

al mese X 60 mesi

**Impianto fotovoltaico 10 KW
Batteria di accumulo 5 KWh**

www.ecocondominio.com





Avv . Selene Costa

Il Risarcimento del danno e le questioni di giurisdizione. Il caso particolare della società di distribuzione energia: Giudice ordinario o Giudice amministrativo?

A chi spetta la giurisdizione in caso di azione di risarcimento danni proposta dal condominio verso il distributore di energia - Cass. Sez. Un., 04 gennaio 2024, n. 258

Da sempre l'esperienza giudiziaria del nostro Paese si imbatte nel grande dilemma del Conflitto di Giurisdizione tra Tribunale ordinario e Tribunale amministrativo.



Per consolidato orientamento giurisprudenziale la giurisdizione appartiene al giudice ordinario. Vi è poi il decreto legislativo n. 104/2010, il quale stabilisce che sono devolute alla giurisdizione esclusi-

va del giudice amministrativo tutta una serie di controversie tra le quali quelle "relative a concessioni di pubblici servizi, ovvero relative a provvedimenti adottati dalla P.A. o dal gestore pubblico servizio in un provvedimento amministrativo, ovvero ancora relative all'affidamento di un pubblico servizio, ed alla vigilanza e controllo nei confronti del gestore...", nonché "le controversie, incluse quelle risarcitorie, attinenti alle procedure e ai provvedimenti della P.A. concernenti la produzione di energia....., le centrali...relative ad infrastrutture di trasporto ricomprese o da ricomprendere nella rete di trasmissione nazionale.." (art. 133, co. 1). Tale disposizione in vero ha lo scopo di limitare la giurisdizione del giudice amministrativo alle sole controversie nelle quali la P.A. (ed enti parificati) agisce nell'ambito del rispettivo potere.

Il contenuto dell'ordinanza oggetto di commento, pronunciata dalle Sezioni Unite della Corte di cassazione, riguarda sostanzialmente una questione che più volte è stata oggetto di precedenti indecisioni: ovvero nell'ipotesi in cui l'oggetto della controversia sia costituito da una domanda di risarcimento danni proposta

da un soggetto nei confronti di una società di distribuzione di un servizio pubblico (nella caso di specie: un condominio verso la società di distribuzione dell'energia elettrica), a chi spetta la giurisdizione, al giudice ordinario o al giudice amministrativo? I fatti di causa: Un Condominio, conviene innanzi al Tribunale di Catania una nota Società di distribuzione di Energia Elettrica chiedendo la condanna della stessa al risarcimento dei danni all'impianto di ascensore dell'edificio condominiale, che assumeva cagionati da un forte sbalzo di tensione nella fornitura dell'energia elettrica. Il Tribunale di Catania dichiarava il difetto di giurisdizione del giudice ordinario e riassunto il giudizio innanzi al Tribunale amministrativo regionale, dubitava a sua volta il TAR sulla propria giurisdizione. Venivano interrogati pertanto gli Ermellini sulla questione i quali graniticamente sentenziavano l'appartenenza della giurisdizione al giudice ordinario. In particolare, la corte motivava esplicando che: "La materia dei

pubblici servizi può essere oggetto di giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo solo se in essa la P.A. agisce esercitando il suo potere autoritativo ovvero, attesa la facoltà, riconosciuta dalla legge, di adottare strumenti negoziali in sostituzione del potere autoritativo, se essa si avvale di tale facoltà, il cui esercizio, tuttavia, presuppone l'esistenza del potere autoritativo. Ne consegue che ai fini del riparto di giurisdizione in materia di servizi pubblici - siano essi dati o meno in concessione - occorre distinguere tra la sfera attinente all'organizzazione del servizio e quella attinente, invece, ai rapporti di utenza". In buona sostanza, se il danno lamentato dall'Utente riguarda la sfera di organizzazione del servizio, la giurisdizione appartiene al giudice amministrativo, mentre se riguarda la sfera dei meri rapporti di utenza, ad esempio cattivo funzionamento dell'erogazione, la giurisdizione appartiene al giudice ordinario. Così come nel caso di specie trattandosi di malfunzionamenti di tensione nella fornitura dell'energia elettrica.



Sei sicuro che la tua comunicazione aziendale arrivi alle persone giuste?



Scegliendo ACAP la tua comunicazione raggiunge un pubblico di amministratori di condominio altamente qualificati e interessati alle aziende che forniscono valore aggiunto con la loro professionalità.

- ACAP ha un sito web con 2500-3000 accessi/mese
- Una propria pagina Facebook con oltre 5000 followers (<https://www.facebook.com/amministratori/>)
- Pubblica il periodico “Casa Comune” distribuita a tutti gli eventi e disponibile anche on line.
- Amministra un gruppo Facebook con più di 20.000 iscritti: <https://www.facebook.com/groups/amministratoridicondominio>
- Organizza eventi on line, e in presenza in tutt'Italia,
- Gestisce uno shop on line.

ACAP associa dal 1999 amministratori di condominio e manager immobiliari in tutt'Italia ed è tra le poche associazioni accreditate al Ministero dello Sviluppo Economico.

ACAP – Italia Concilia

Listino prezzi pubblicitari

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

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

**Per informazioni chiama il numero
334 389 7941**

**Se preferisci puoi inviare un
WhatsApp**



Avv. Francesco Marescalco

Diritto ad dissenso e ad evitare spese giudiziarie

Quasi sempre la narrazione cui ci avviciniamo con i redazionali muovono dai casi che concretamente affrontiamo nell'esperienza professionale quotidiana.

In una di tali occasioni ci è stato posto il quesito di come Esprimere Dissacordo Condominiale o, meglio, come dissociare la propria responsabilità da quella degli altri condomini, allorquando l'assemblea stia deliberando di resistere in un giudizio che personalmente si ritiene ingiustificato.

Facciamo un esempio: Il condomino Rossi subisce dei danni da infiltrazione meteorica proveniente dal terrazzo di copertura condominiale. Il condominio da anni effettua interventi manutentivi parziali e sommari. Il condomino Rossi, nell'inerzia del condominio, opta per una procedura di mediazione, che fallisce, e successivamente per un contenzioso avente ad oggetto il risarcimento in forma specifica (la rimozione della causa del danno) e il ristoro economico per il danno subito.

L'amministratore pone all'OrdG della prima assemblea utile il seguente punto: "Infiltrazioni appartamento condomino sig. Rossi, citazione in giudi-

zio del condominio per i danni valutati in €. 11.000,00, affidamento incarico ad un legale per la difesa".

In assemblea la discussione si accende tra coloro che sono favorevoli ad un accordo e quelli contrari, in quanto ritengono che la richiesta sia esagerata. L'assemblea a maggioranza sceglie di resistere in giudizio. A questo punto uno tra i condomini che ha votato contro la resistenza in giudizio si chiede se è costretto a seguire la maggioranza oppure può adottare un atteggiamento diverso da quella. A questa domanda risponde l'art. 1132 c.c., secondo cui: **Nessuno può essere costretto a sostenere una causa con cui non è d'accordo, neanche nel contesto condominiale. L'art. 1132 del codice civile italiano offre una via d'uscita per i condomini che si trovano in dissacordo con le decisioni prese dalla maggioranza: il diritto al "dissenso alla lite". Si tratta di un diritto che permette ai condomini di non partecipare a una causa che coinvolge il condominio. Tuttavia è fondamentale comprendere le condizioni e le modalità per esercitarlo correttamente.**

Diritto al Dissenso Condominiale: Cosa Dice la Legge

L'art. 1132 del codice civile sancisce il diritto del singolo condomino di non partecipare a una causa condominiale con cui non è in accordo. Tuttavia, ci sono condizioni precise che devono essere rispettate per far valere questo diritto. Il condomino che intende esercitare il diritto al dissidio deve presentare una dichiarazione formale al giudice entro il termine perentorio previsto per la costituzione in giudizio, dichiarando la propria intenzione di non partecipare alla causa e di non assumere alcun onere in relazione ad essa.

Evitare Spese Giudiziarie: Come Fare

Evitare di pagare le spese di una causa condominiale è un obiettivo condivisibile per molti condomini. Tuttavia, è importante procedere con cautela per evitare conseguenze indesiderate. Innanzi tutto, è fundamenta-

le essere ben informati sui propri diritti e sulle procedure da seguire. Il diritto al dissidio deve essere esercitato correttamente, rispettando i tempi e le modalità previste dalla legge. Inoltre, è consigliabile cercare di risolvere il disaccordo in via stragiudiziale, attraverso il dialogo e la mediazione.

In definitiva il diritto al dissenso condominiale offre una via d'uscita per i condomini che non sono d'accordo con una causa che coinvolge il condominio, ma è essenziale esercitare questo diritto nel rispetto delle disposizioni di legge e delle procedure stabilite. Pertanto, evitare di pagare le spese di una causa condominiale è possibile, ma richiede prudenza e conoscenza dei propri diritti. La ricerca di una soluzione stragiudiziale, attraverso il dialogo e la mediazione, può essere la chiave per evitare contenziosi costosi e dannosi per la convivenza condominiale.





ItaliaConcilia

LA SOLUZIONE È CONCILIARE

ISCRITTA AL MIN. GIUSTIZIA: N. 492 ORGANISMI DI
MEDIAZIONE, N. 376 ENTI FORMAZIONE MEDIATORI

Numero Verde
800 - 685531

WWW.ITALIACONCILIA.IT
ITALIACONCILIA@GMAIL.COM
WHATSAPP: 3496946391



Avv. Alessandro Malice

Mediazione del consumo: una via alternativa per la risoluzione delle controversie

Nel panorama giuridico contemporaneo, l'accento sull'efficienza, la sostenibilità e la modernizzazione del sistema giudiziario ha portato all'ampio sostegno delle istituzioni comunitarie e nazionali per il potenziamento delle forme alternative alla giustizia formale. Questi approcci, noti come Alternative Dispute Resolution (ADR), offrono un mezzo per le parti coinvolte di autoregolare i propri interessi al di fuori delle aule di tribunale. L'introduzione di procedure snelle e facilmente accessibili, volte a garantire la risoluzione equa e condivisa dei conflitti, è considerata un motore per l'efficienza economica e giuridica del paese. Questo è particolarmente vero in risposta all'aumento delle controversie legali e alla crescente complessità normativa degli ultimi anni. Il Piano nazionale di Ripresa e Resilienza ha riconosciuto l'importanza delle ADR nella riforma del processo civile, indicando gli strumenti alternativi per la risoluzione delle controversie come una delle dorsali lungo le quali deve articolarsi la riforma. Inoltre, la legge del 26 novembre 2021, n. 206 ha delegato al governo l'incarico di potenziare la mediazione, la negoziazione assistita e l'arbitrato, con l'obiettivo di armo-

nizzare e razionalizzare le procedure in un testo unico degli strumenti complementari alla giurisdizione. Il legislatore ha quindi puntato sulla valorizzazione dei metodi ADR, potenziando la mediazione e la negoziazione assistita e rivisitando la disciplina dell'arbitrato. Tuttavia, l'armonizzazione della normativa in materia di procedure stragiudiziali rimane un obiettivo da perseguire, specialmente per quanto riguarda la mediazione del consumo. La mediazione del consumo è particolarmente importante per ga-



rantire la tutela dei consumatori, fornendo un mezzo rapido e accessibile per risolvere le controversie. Tuttavia, la normativa attuale non fornisce disposizioni specifiche per la mediazione del consumo, limi-

tandosi a garantire l'applicabilità delle leggi speciali in materia. Questa lacuna normativa è preoccupante per diverse ragioni. In



primo luogo, gli strumenti di mediazione del consumo sono spesso l'unico mezzo di tutela disponibile per i consumatori, considerando che le controversie di solito hanno un valore relativamente basso, rendendo l'azione giudiziaria ecces-

sivamente costosa e complessa. Inoltre, la mancanza di coordinamento tra la disciplina della mediazione e la normativa sui diritti dei consumatori crea confusione e incertezza per tutte le parti coinvolte. Infine, la regolamentazione frammentaria e disorganizzata degli strumenti di mediazione del consumo rende difficile per i consumatori accedere a tali servizi e ne limita l'efficacia. È quindi essenziale che il legislatore intervenga per riformare e armonizzare la normativa in materia di mediazione del consumo, garantendo la sua efficacia e accessibilità per tutti i consumatori. Solo attraverso un approccio coordinato e comprensivo sarà possibile realizzare pienamente il potenziale della mediazione del consumo come strumento di risoluzione delle controversie.



Chiama Ora: Tel. +39 333 333 5361

www.mobypay.it - @luigi.malpicci@mobypay.it



MobyPay **mPOS** è la soluzione incassi Multi-Conto che permette di accettare pagamenti con carta o bancomat tramite tecnologia mobile POS. Con MobyPay **mPOS** avrai un solo POS per tutti i conti correnti dei tuoi condomini.



MobyPay **eBilling** la prima piattaforma di servizi ed incassi online, anche senza carta di credito, progettata per il mercato immobiliare e le PMI. Facile, veloce, sicura.

Hey Lexia
...trovami
un Professionista

Hey Lexia
...trovami
uno Studio Legale



Lexia

Per chiedere a Lexia fai click sull'immagine

Come **Funziona**

Se il mercato del lavoro è una giungla, Lexia è la tua mappa!

Lexia è la prima app che consente la ricerca di lavoro in maniera bidirezionale.

Sei un'azienda e vuoi assumere?

Sei un professionista e cerchi nuovi clienti?

Sei un lavoratore e cerchi lavoro?

Sei un avvocato e cerchi un domiciliatario?



Rag. Pierpaolo Lusci

Decreto 18/2023 qualità e salubrità dell'acqua in condominio

Proviamo a fare un po' di chiarezza su quelli che sono gli obblighi del condominio e dell'amministratore e le responsabilità previste dall'entrata in vigore del Decreto 18/2023. Prima dell'entrata in vigore del decreto in parola la normativa era disciplinata dal DLgs 31/2001, successivamente modificato dal D.Lgs 27/2002, che definiva i limiti e le responsabilità delle diverse figure coinvolte nella distribuzione delle acque rivolte al consumo umano. In sostanza la norma poneva a carico dell'en-



te erogatore (Acquedotto, pubblico o privato) il compito di verificare la salubrità dell'acqua sino al punto di

consegna, quindi poneva a carico dell'amministratore l'eventuale verifica della rispondenza ai valori di legge al contatore (punto di consegna). Precisiamo che anche questa norma aveva generato non poca confusione, tra gli amministratori, in merito all'interpretazione su come eseguire suddette verifiche e se eseguirle o meno vista la responsabilità in capo all'ente erogatore. Questo dubbio ha per alcuni hanno diviso la categoria degli amministratori tra coloro che eseguivano campionatura e non, fortunatamente con nota del 2004 il Ministero della Salute è intervenuta precisando "per quanto concerne gli edifici ad uso esclusivamente abitativo, l'amministratore del condominio ovvero, in assenza di questo, i proprietari non avevano l'obbligo di effettuare le attività ed i controlli previsti dagli artt. 7 ed 8 del decreto in oggetto, bensì quello derivante dall'attività di controllo dello stato di adeguatezza e di manutenzione dell'impianto". Quindi efficacia ed efficienza dell'impianto di distribuzione, pensiamo ai condomini dotati di impianto di autoclave o con sistema di acqua calda sanitaria centralizzata, ove, sulla base della nota del Ministero della

salute, per l'adempimento della norma bastava anche l'affidamento a ditta specializzata di controllo e manutenzione degli impianti stessi. COSA CAMBIA CON L'ENTRATA IN VIGORE DEL DECRETO 18/2023 Intanto l'introduzione del decreto avviene in attuazione della direttiva (UE) 2020/2184 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 16 dicembre 2020, concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano. Quali sono gli obiettivi che si pone il decreto? a) la protezione della salute umana dagli effetti negativi derivanti dalla contaminazione delle acque destinate al consu-

acque destinate al consumo umano devono essere salubri e pulite", non devono contenere microrganismi, virus e parassiti, né altre sostanze in quantità tali da rappresentare un potenziale pericolo per la salute umana e devono soddisfare i requisiti minimi stabiliti dagli allegati previsti in decreto (Allegato I parti A, B, C). “

Pertanto viene chiarito, (ma già lo prevedeva la norma antecedente al Decreto 18/2023) che la responsabilità del gestore idrico (Acquedotto) si estende fino al punto di consegna, cioè il punto in cui la condotta di allacciamento idrico si collega all'impianto o agli



mo umano, assicurando che le acque siano salubri e pulite, nonché b) il miglioramento dell'accesso alle acque destinate al consumo umano. In particolare viene stabilito che “le

impianti dell'utente finale, cioè in corrispondenza del misuratore/contatore (definita distribuzione esterna), ma cosa accade nella distribuzione interna? Ovvero dal contatore fiscale (pun-

to di consegna) al punto di utilizzo dell'acqua (rubinetti delle abitazioni) "Il Decreto n. 18/2023 sottolinea che gestore della distribuzione idrica interna è l'amministratore di condominio, responsabile del sistema idro-potabile di distribuzione interno, collocato fra il punto di consegna e il punto d'uso dell'acqua, cioè il punto di uscita dell'acqua destinata al consumo umano, da cui si può attingere o utilizzare direttamente l'acqua, generalmente identificato nel rubinetto" Quindi con il decreto è il condominio/amministratore che deve garantire e mettere in atto misure di verifica e valutazione della salubrità delle acque e dei sistemi di distribuzione per avere una monitoraggio del sistema del rischio del sistema idrico condominiale. Non solo ma è tenuto ad adottare le necessarie misure preventive e correttive, proporzionate al rischio, per ripristinare la qualità delle acque nei casi in cui si evidenzia un rischio per la salute umana derivante da questi sistemi. Attività principale è quella di affi-

dare ad enti certificati, laboratori analisi, il prelievo per la campionatura e verifica delle acque in uscita dai rubinetti dei singoli immobili (ovviamente a campione) QUALI RESPONSABILITA' E SANZIONI? Il Decreto 18/2023 all'art 23 prevede che se nel sistema della distribuzione interna (ricordiamo distribuzione dal contatore generale sino ai rubinetti di erogazione dell'acqua nelle abitazioni) non vengono mantenuti i parametri di qualità e salubrità dell'acqua (secondo i parametri di cui All. I lettere A e B del Decreto) è prevista una sanzione all'amministratore da € 5.000,00 ad € 30.000,00 In ultimo quali possono essere le responsabilità penali in caso di inosservanza al Decreto 18.2023? non essendo avvocato non ho competenze per esprimermi, ma una riflessione approfondita è d'obbligo, si pensi all'ipotesi di una contaminazione che crei danni alla salute di un condomino, in assenza di applicazione della norma.





Fondata nel 1999
ACAP
 ASSOCIAZIONE CONDOMINIALE
 AMMINISTRATORI E PROPRIETARI
 Accreditata al M.I.S.E.



Numero Verde
800685531



**Venerdì
 DICIANNOVE
 APRILE 2024**

WORKSHOP IMMOBILIARE Via Granelli, 22 – 29010 Monticelli d' Ongina (PC)

8 crediti formativi per architetti ed amministratori

"Gil Arredamenti"

PROGRAMMA:

ore 9:30 - Registrazione dei partecipanti

Modera: Andrea Mondini presidente CdA Asset - Reti per il risparmio energetico



SESSIONE SCIENTIFICA:

avv. Nunzio Costa : Nuove professioni - L'amministratore CTU in tribunale e in Mediazione – valutatore immobiliare nei giudizi. La reperibilità e l'iscrizione nel registro INAD;

avv. Filippo Cappelletti: Il Mediatore ed i requisiti; **Avv. Francesco Marescalco**: L'arbitrato immobiliare;

dr. Raffaele Caratozzolo: La revisione condominiale e la Norma UNI; **dr. Massimiliano Ferrari**: mediare giocando; **Ing. Enrico Altruda** l'efficientamento energetico

Ing. Antonio Patacchiola: la Casa green e normativa Europea - evoluzione bonus 2024/2025;



Ore 13,30 - Pranzo offerto da ACAP in occasione del suo 25° anniversario

Ore 15,00 Ripresa dei lavori con la SESSIONE DIVULGATIVA:

Stefano Bontacchio: La copertura assicurativa immobiliare:

Omar Vecchiarelli di Neo Sicurezza srls- Il rischio da Fulminazione

Salvatore Ruocco di Trentino Sicurezza - il rischio di caduta dall'alto

Stefano Fanelli di Conhive - Antincendio e sicurezza

ISE Agenzia - Omessa verifica periodica e prevenzione - salubrità acque

Antonio Paruolo: il nuovo sistema di Duferco energia in materia di contabilità

Ore 18,30 Conclusioni con un aperitivo di saluto



Neo Sicurezza srl - Via Monte Sabotino 2 - 24121 Bergamo BG
 P.IVA 04346130166
 Tel: 3482335321
 e-mail: info@neosecurezza.it



Mediazione e giustizia riparativa

Il Ministero della Giustizia ha annunciato importanti modifiche all'elenco dei "Mediatori esperti in giustizia riparativa", in risposta al deludente numero di iscrizioni registrato dall'entrata in vigore della riforma Cartabia. Questi professionisti, adeguatamente formati, sono incaricati di facilitare il dialogo tra la vittima, l'autore dell'offesa, i familiari e altri interessati, al fine di raggiungere un accordo per riparare il danno causato da un reato. Il Decreto Ministeriale del 15 dicembre 2023, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 11 del 15 gennaio 2024, introduce modifiche significative ai requisiti di iscrizione all'elenco e alle cause di incompatibilità. Inoltre, il termine per la presentazione delle domande di iscrizione è stato modificato, al fine di agevolare il processo



di registrazione dei mediatori esperti. Una delle principali novità riguarda i requisiti soggettivi per l'iscrizione. È stato eliminato il divieto per i me-

diatori di essere iscritti all'albo dei mediatori civili, commerciali o familiari. Le restrizioni territoriali sono state ridotte, stabilendo che i mediatori non possono operare all'interno dello stesso "circondario del tribunale" in cui esercitano la professione forense in via predominante. Il termine per la presentazione delle domande di iscrizione è stato ridefinito, con una scadenza più chiara e specifica. Secondo le nuove disposizioni, le domande devono essere presentate entro tre mesi dalla data di approvazione del "modello rettificato" di domanda, altrimenti saranno considerate inammissibili. Il Ministero della Giustizia ha giustificato queste modifiche come necessarie per migliorare l'efficienza del sistema di giustizia riparativa e ampliare la platea dei mediatori esperti. L'obiettivo è quello di garantire un accesso più ampio ai servizi di mediazione e facilitare la risoluzione extragiudiziale delle controversie. In sintesi, le nuove regole introdotte dal Ministero della Giustizia mirano a rendere il processo di iscrizione dei mediatori esperti più accessibile e a migliorare l'efficacia della giustizia riparativa. Queste modifiche rappresentano un passo avanti verso un sistema giudiziario più efficiente e orientato alla risoluzione pacifica delle dispute.



Dott.ssa Valentina Tussi

Obbligo di Mediazione nel Contratto di Affitto d'Azienda: Risparmio di Tempo e Denaro per le Parti

L'affitto d'azienda è un contratto di locazione il cui oggetto risiede nella conduzione di una universalità di beni che compongono l'azienda e quindi la causa essenziale del contratto è il mantenimento della produttività e della continuità aziendale. Questo spiega perché le parti coinvolte in un contratto di affitto d'azienda (il locatore e l'affittuario) devono astenersi dall'iniziare una nuova impresa che per l'oggetto, l'ubicazione o altre circostanze possa sviare la clientela dell'azienda affittata; ciò allo scopo di impedire che una parte possa lucrare a danno dell'altra (il conduttore percependo i ricavi della competizione oltre il canone; l'affittuario riconsegnando, al termine del contratto, un'azienda svalutata dalla competizione scorretta).

L'affittuario dell'azienda, se non è stabilito diversamente dal contratto di affitto di azienda, subentra nei contratti già stipulati per l'esercizio dell'azienda stessa che non abbiano carattere personale (art. 2558 del Codice civile) e deve esercitare l'impresa sotto la ditta (la denominazione di un'impresa commerciale) che la contraddistingue (art. 2561 del Codice civile); ciò per dare continuità all'impresa e per impedire che

l'affittuario svaluti o screditi il valore dell'impresa commerciale. L'affittuario perciò deve gestire l'azienda senza modificarne la destinazione e in modo tale da conservare l'efficienza



dell'organizzazione e degli impianti, oltreché le normali dotazioni di scorte, pena il risarcimento dei danni, la prestazione di garanzie (art. 1015 del Codice civile) o addirittura la risoluzione del contratto di affitto d'azienda per inadempimento dell'affittuario.

Se la disciplina segue, per la mag-

gior parte quella del normale contratto di locazione, va da sé che anche in tema di mediazione, il logico corollario è l'applicazione dell'istituto del negoziato obbligatorio anche in questo caso.

Pertanto chiunque si trovi coinvolto in una controversia relativa all'affitto di un'azienda deve ora rispettare un passaggio preliminare obbligatorio: tentare la mediazione ai sensi del Decreto Legislativo 28/2010 (art. 5). Questo obbligo è stato introdotto con l'intento di favorire la negoziazione di un accordo tra le parti, al fine di evitare i costi, sia in termini di tempo che di denaro, che deriverebbero da una causa giudiziaria. L'azienda, così come definita dal Codice Civile (art. 2555), rappresenta il complesso dei beni organizzati da un imprenditore per svolgere un'attività economica. L'affitto di un'azienda avviene quando il proprietario di tale complesso di beni (il locatore) concede il loro utilizzo a terzi (l'affittuario) in cambio di un corrispettivo, il canone.

Questo tipo di contratto, noto anche come contratto di gestione, è comune nel settore della ristorazione e alberghiero, ma può essere utilizzato in varie altre attività economiche.

Per essere valido, il contratto di affitto di azienda richiede la forma pub-

blica o l'autenticazione della scrittura privata, rendendo necessario l'intervento di un notaio (art. 2556 del Codice Civile), soprattutto per le imprese soggette a registrazione. Le parti coinvolte in un contratto di affitto d'azienda devono rispettare determinate clausole, tra cui l'obbligo di non avviare una nuova attività che possa danneggiare l'azienda affittata. Questo serve a proteggere gli interessi di entrambe le parti, evitando che una di esse possa trarre vantaggio dalla situazione a scapito dell'altra. Inoltre, l'affittuario assume gli impegni e le responsabilità dell'azienda, mantenendone la continuità e rispettando le condizioni previste dal contratto. Ciò include l'obbligo di gestire l'azienda senza modificarne la destinazione e mantenendo l'efficienza dell'organizzazione e degli impianti.

Il mancato rispetto di tali obblighi può comportare conseguenze serie, come il risarcimento dei danni, la prestazione di garanzie o addirittura la risoluzione del contratto di affitto d'azienda per inadempimento dell'affittuario.

In sintesi, l'obbligo di effettuare la mediazione prima di intraprendere azioni giudiziarie nell'ambito dell'affitto di un'azienda rappresenta un importante passo verso una risoluzione pacifica delle controversie, con vantaggi evidenti per tutte le parti coinvolte.

ItaliaConcilia
Fascia di Formazione accreditata al Ministero di Giustizia
414/176 del 2010

CORSO
Mediatore civile e commerciale
ai sensi D.M. 150/2023
Abilitante: 84 ore in presenza €. 439
Aggiornamento: 18 ore online €. 169
email: italiaconcilia@gmail.com
3496946391

ACAP
ASSOCIAZIONE CONSULENTI
AMMINISTRATORI E PERITI DEI
CONDOMINI

CORSO
Amministratore di condominio
Abilitante: 72 ore €. 299
Aggiornamento: 15 ore €. 149
3343897941

POSTI LIMITATI

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



BOSSINI

BOSS STOP WATER

E A S Y 3



La valvola motorizzata Easy 3, brevettata, offre tre funzioni principali:

1. Controllo e impostazione dei consumi.
2. Chiusura automatica in caso di perdite nelle tubazioni.
3. Possibilità di chiusura manuale senza rimuovere il motorino durante i lavori sulle tubazioni.

Inoltre, può essere monitorata tramite WiFi per un controllo remoto e continuo.



Bossini Technik S.r.l.

Via Gavardina 10/F - 25081 Bedizzole (BS)
info@bossinитеchnik.it - www.bossinитеchnik.it



PER INFORMAZIONI

030 9105508



Dott. Massimiliano Ferrari
Dott.ssa Laura Gabriela Mogoi

Il metodo Medianos reinventa il Condominio – Tra sostenibilità, digitalizzazione e dialogo consapevole

La riforma condominiale del 2024 in Italia rappresenta una pietra miliare nel panorama della gestione condominiale, introducendo cambiamenti orientati a una conduzione più efficace, trasparente e sostenibile dei condomini. Con le sue proposte innovative, la riforma affronta le sfide attuali e anticipa le future esigenze delle comunità residenziali, tracciando un modello di convivenza progressista, sostenibile e inclusivo.

L'adozione di queste proposte richiede l'impegno congiunto di tutti gli attori coinvolti, dai legislatori agli amministratori, dai condomini alla società civile, per realizzare una visione di convivenza che sia contemporaneamente progressista e rispettosa delle esigenze di tutti.

Tra le proposte più significative emerge l'introduzione di piattaforme digitali avanzate per la gestione condominiale. Queste tecnologie promettono di semplificare le operazioni quotidiane, migliorare la comunicazione tra amministratori e condomini, e aumentare la trasparenza in ambito finanziario e amministrativo. La digitalizzazione, incentivata anche tramite agevolazioni fiscali, rappresenta un passo fonamen-

tale verso una gestione più efficiente e partecipativa dei condomini.

L'attenzione verso la sostenibilità ambientale si conferma come un altro pilastro fondamentale della riforma, con l'impegno all'adozione di pratiche eco-compatibili quali l'uso di energie rinnovabili e la riduzione dei rifiuti. Questi standard di sostenibilità dimostrano un impegno verso la tutela dell'ambiente e la promozione di uno stile di vita sostenibile all'interno dei condomini.

L'innovazione e la riqualificazione energetica vengono promosse attraverso detrazioni fiscali e supporti finanziari, stimolando gli investimenti in tecnologie avanzate per rendere l'abitazione più efficiente e sostenibile. Questi incentivi mirano a rafforzare la resilienza dei condomini di fronte ai cambiamenti climatici e alle sfide energetiche.

Inoltre, la riforma favorisce l'uso della mediazione come strumento principale per la risoluzione dei conflitti condominiali, riducendo la dipendenza dalle vie legali e favorendo un approccio più costruttivo e meno litigioso alla risoluzione delle controversie.

La riforma introduce anche normative specifiche per assicurare l'accessibilità e l'inclusione all'interno dei condomini, garantendo che tutti i residenti, a prescindere dalle loro capacità fisiche, possano vivere confortevolmente e in sicurezza. Questo impegno verso l'inclusione sociale è cruciale per costruire comunità condominiali più aperte e accoglienti.

Promuovere la creazione di spazi comuni e iniziative che rafforzino il senso di comunità tra i condomini è un altro obiettivo della riforma. Queste iniziative possono migliorare significativamente la qualità della vita condominiale, incoraggiando la collaborazione e il sostegno reciproco tra i residenti.

La formazione continua degli amministratori di condominio si rivela essenziale per rispondere alle nuove esigenze. La riforma sottolinea l'importanza

di competenze specifiche in mediazione e gestione dei conflitti, oltre a conoscenze tecniche relative alla sostenibilità e all'efficienza energetica, assicurando così una gestione qualificata e consapevole dei condomini.

Nel contesto della riforma condominiale del 2024, l'introduzione del metodo Medianos si distingue come un elemento chiave per rivoluzionare la gestione dei conflitti nei condomini italiani. Questa metodologia innovativa di mediazione e risoluzione dei conflitti si propone come strumento fondamentale per facilitare la comunicazione tra i condomini, promuovendo un approccio costruttivo e collaborativo alla risoluzione delle dispute.

Il metodo Medianos, focalizzato sull'ascolto attivo, sull'empatia e sulla ricerca di soluzioni condivise, introduce una nuova prospettiva nella gestione delle dinamiche



Medianos
THE BOARD GAME

CONTATTI
Dott. Massimiliano Ferrari
C.so Martiri della Liberazione, 28 - Lecco
+39 339.2764804
m.ferrari@studioferrariassociati.com
P.IVA 03442640136
Privacy | Cookies

"Si può scoprire di più su una persona in un'ora di gioco che in un anno di conversazione."

condominiali. Attraverso la formazione specifica in tecniche di mediazione per gli amministratori di condominio, il metodo Medianos mira a fornire a questi professionisti le competenze necessarie per gestire efficacemente le controversie, prevenire l'escalation dei conflitti e promuovere un ambiente condominiale più pacifico e collaborativo.

L'integrazione del metodo Medianos nella gestione quotidiana dei condomini segna un passo importante verso una convivenza più armoniosa, trasformando i conflitti da ostacoli in opportunità di dialogo, comprensione reciproca e crescita collettiva. Questo approccio non solo migliora le relazioni interpersonali all'interno del condominio, ma contribuisce anche a instaurare una cultura di rispetto e collaborazione, essenziale per il benessere della comunità.

La formazione obbligatoria in tecniche di mediazione, che include l'apprendimento del metodo Medianos, si rivela una strategia efficace per dotare gli amministratori degli strumenti necessari per affrontare le sfide quotidiane della vita condominiale. Questa formazione dovrebbe coprire aspetti come la gestione funzionale del conflitto, lo sviluppo di competenze relazionali e l'adozione di approcci innovativi alla risoluzione dei problemi.

L'obiettivo di questa formazione è fornire agli amministratori le competenze per gestire e risolvere efficacemente le controversie nei condomini, promuovendo un clima di rispetto reciproco e collaborazione tra i residenti.

La mediazione, in cui le parti in conflitto, assistite da un mediatore imparziale, collaborano per trovare una soluzione condivisa, si basa su comunicazione e ascolto attivo, fondamentali per comprendere le prospettive e le esigenze di tutte le parti. Rendere obbligatoria questa formazione assicura che gli amministratori siano equipaggiati non solo per gestire i conflitti, ma anche per prevenirli mediante pratiche proattive di comunicazione e interazione.

L'inclusione del metodo Medianos nella formazione obbligatoria aggiunge ulteriore valore, offrendo un approccio innovativo e olistico alla risoluzione dei conflitti. Medianos, con la sua enfasi sullo sviluppo delle competenze relazionali e sulla gestione funzionale del conflitto, attraverso giochi e simulazioni, facilita la comprensione delle dinamiche dei conflitti, promuove l'empatia e l'ascolto attivo, e incoraggia la ricerca di soluzioni creative e reciprocamente vantaggiose.

Questa iniziativa richiede l'impegno congiunto di enti di formazione, associazioni professionali degli amministratori di condominio e istituzioni governative per sviluppare programmi di formazione completi e accessibili. È fondamentale anche un monitoraggio continuo dell'efficacia di questa formazione per garantire il raggiungimento e il mantenimento nel tempo degli obiettivi di miglioramento della gestione condominiale.

Inoltre, l'adozione del metodo Medianos può ridurre la necessità di

I prossimi eventi ACAP e Italia Concilia



Incontro ACAP gratuito ad Avellino, 31 maggio 2024
8 crediti formativi per amministratori di condominio



Incontro ACAP gratuito a Crotona, 14 giugno 2024
8 crediti formativi per amministratori di condominio



Convegno Gratuito Italia Concilia
Euribor, anatocismo: Indeterminatezza o Vizio del consenso?,
Brescia, 3 luglio 2024

ricorrere a soluzioni legali per la risoluzione dei conflitti, offrendo un'alternativa più rapida, economica e meno stressante per i residenti.

Questo non solo riduce il carico sui tribunali ma favorisce anche la risoluzione pacifica delle dispute, rafforzando il tessuto sociale del condominio. L'introduzione del metodo Medianos rappresenta una svolta significativa nel modo in cui i conflitti nei condomini sono gestiti. Promuovendo un dialogo aperto e costruttivo e dotando gli amministratori di competenze specifiche in mediazione, si apre la strada verso una nuova era nella gestione condominiale, caratterizzata da maggiore armonia, collaborazione e benessere collettivo.

Questa trasformazione legislativa introduce un approccio più inclusivo e consapevole nella gestione dei condomini, aspetti che trovano nel metodo Medianos per la risoluzione dei conflitti una corrispondenza ideale. Con il suo focus sull'ascolto attivo, l'empatia e la ricerca di soluzioni condivise, Medianos può essere di grande aiuto nell'interpretare e applicare efficacemente le novità introdotte dalla riforma, specialmente per quanto riguarda la gestione dei conflitti condominiali.

L'ambiente condominiale è naturalmente incline alla nascita di conflitti, dati gli interessi spesso divergenti dei residenti e la convivenza forzata in spazi comuni. Questi disaccordi possono variare da questioni legate alla gestione degli spazi comuni e al rumore, fino a controversie più complesse riguardanti ristrutturazioni

o modifiche strutturali dell'edificio.

Ad esempio, la nuova normativa che agevola la presenza degli animali domestici nei condomini può diventare fonte di malintesi o disaccordi tra i residenti. In questo contesto, il metodo Medianos può offrire strumenti preziosi per facilitare il dialogo e promuovere una convivenza pacifica, rispettando le necessità di tutti gli abitanti del condominio, sia umani che animali.

In particolare, diventa cruciale saper gestire i conflitti considerando le nuove regole relative agli animali domestici e agli orari per rumori e lavori. La maggiore libertà nella presenza di animali domestici e la definizione di orari specifici per attività potenzialmente rumorose richiedono una comunicazione chiara e una mediazione attenta per prevenire e risolvere i disaccordi. Il metodo Medianos, con il suo focus sull'ascolto attivo e sulla comprensione delle diverse prospettive, fornisce gli strumenti adeguati per gestire queste situazioni, promuovendo il dialogo e la ricerca di soluzioni condivise che tengano conto delle esigenze di tutti i residenti.

La gestione delle morosità rappresenta un'altra area in cui l'approccio Medianos può fare la differenza. La riforma introduce il principio della "solidarietà sussidiaria", aumentando la pressione sui residenti per gestire i casi di morosità. Qui, le tecniche di mediazione e negoziazione proposte da Medianos possono assistere gli amministratori nel trovare accordi equi e sostenibili, prevenendo l'escalation dei conflitti e mante-

nendo un clima di rispetto e collaborazione all'interno del condominio.

Le norme sugli orari per lavori e rumori necessitano di una gestione attenta per evitare conflitti e assicurare il benessere collettivo. Ancora una volta, l'approccio Medianos, che incorag-

La "Nuova riforma del condominio" e il metodo Medianos condividono l'obiettivo di promuovere una convivenza armoniosa e rispettosa all'interno dei condomini. Integrare i principi di Medianos nella gestione quotidiana del condominio non



gia la comprensione reciproca e la ricerca di accordi soddisfacenti per tutte le parti, si dimostra uno strumento efficace nel navigare queste sfide, promuovendo una cultura del rispetto e della cooperazione.

La riforma enfatizza l'importanza di avere un amministratore di condominio qualificato, in grado di gestire le dinamiche condominiali con competenza e integrità. L'impiego del metodo Medianos in questo contesto può notevolmente migliorare la comunicazione tra l'amministratore e i residenti, facilitando la risoluzione delle controversie e il raggiungimento di decisioni inclusive ed equilibrate.

solo aderisce allo spirito della riforma ma apre anche la strada verso un miglioramento significativo della qualità della vita condominiale, in cui i conflitti sono gestiti con saggezza, empatia e collaborazione.

Il metodo Medianos, con il suo approccio innovativo alla gestione dei conflitti, si presenta come uno strumento fondamentale per affrontare le nuove dinamiche. La formazione specifica e continua richiesta agli amministratori di condominio dalla riforma si allinea ai principi di Medianos, che sottolinea l'importanza dell'apprendimento continuo e dello sviluppo delle competenze in mediazione e comunicazione efficace.

L'adozione del metodo Medianos nella gestione dei condomini risponde concretamente alle sfide introdotte dalla riforma del 2012. Promuovendo una cultura di dialogo, comprensione reciproca e risoluzione costruttiva dei conflitti, è possibile non solo conformarsi allo spirito della legge, ma anche elevare la qualità della vita condominiale. Gli amministratori di condominio, arricchiti da una formazione allineata ai principi di Medianos, diventano figure chiave nel guidare le comunità verso una convivenza più armoniosa e gratificante per tutti.

La gestione dei conflitti nei condomini è una sfida continua che richiede sensibilità, competenza e l'uso di metodi alternativi di risoluzione delle controversie. Tra questi, il metodo Medianos si distingue come un approccio innovativo e particolarmente efficace, proponendo una soluzione centrata su mediazione e negoziazione per superare disaccordi e tensioni tra i residenti.

Il metodo Medianos offre un'alternativa alle tradizionali vie legali, spesso percepite come dispendiose, lunghe e stressanti. Al contrario, favorisce un dialogo costruttivo, assistito da un mediatore professionista che aiuta le parti a trovare una soluzione condivisa e soddisfacente per tutti. Questo approccio non solo accelera la risoluzione dei conflitti, ma contribuisce anche a rafforzare il tessuto sociale del condominio, migliorando le relazioni tra i residenti.

Uno degli aspetti più rilevanti del me-

todo Medianos è la sua capacità di adattarsi alle specificità di ogni contesto condominiale. Il mediatore, attraverso l'ascolto attivo e l'impiego di tecniche di negoziazione, guida le parti verso la comprensione reciproca e l'individuazione di interessi comuni.

Questo processo non si limita a offrire una soluzione temporanea, ma mira a instaurare meccanismi di dialogo e cooperazione duraturi tra i condomini. Inoltre, il metodo Medianos si distingue per il suo approccio olistico, che considera non solo gli aspetti legali, ma anche le dimensioni emotive e relazionali del conflitto. Questa prospettiva è cruciale in un contesto condominiale, dove le relazioni di vicinato influenzano significativamente la qualità della vita quotidiana.

L'adozione del metodo Medianos nei condomini potrebbe trasformare la gestione dei conflitti, fornendo strumenti più efficaci e umani per la risoluzione delle dispute. Implementarlo richiede la promozione di una cultura del dialogo e della mediazione, attraverso la formazione degli amministratori di condominio e la sensibilizzazione dei residenti sull'importanza di affrontare i conflitti in modo costruttivo.

Il metodo Medianos rappresenta un avanzamento significativo nella gestione dei conflitti condominiali, proponendo un'alternativa che privilegia il dialogo, la comprensione reciproca e la ricerca di soluzioni condivise. La sua diffusione e implementazione non solo potrebbero risolvere efficacemente le dispute, ma anche contribuire a creare comunità

condominiali più unite e armoniose.

L'obbligo di mediazione per la risoluzione dei conflitti condominiali segna un passo importante verso la gestione alternativa delle controversie civili, riconoscendo il valore degli approcci non giudiziari. In questo scenario, gli amministratori di condominio assumono un ruolo cruciale come mediatori. L'introduzione del metodo Medianos offre agli amministratori uno strumento innovativo e potente per gestire e risolvere i conflitti in modo più efficace, arricchendo la gestione condominiale di consapevolezza e competenza.

tra i condomini, individuare soluzioni condivise e prevenire l'escalation dei conflitti. Questo approccio non solo rende la gestione dei condomini più armoniosa, ma contribuisce anche a costruire una comunità più coesa, dove i problemi sono affrontati e risolti collettivamente.

Per un'efficace integrazione del metodo Medianos nella gestione condominiale, sarebbe opportuna la collaborazione tra associazioni di categoria, enti di formazione professionale e condomini. Attraverso workshop, corsi di formazione e sessioni informative, gli amministratori possono acquisire le competenze



Il metodo Medianos, con il suo focus su mediazione e negoziazione, risulta particolarmente utile per gli amministratori, dotandoli di competenze specifiche per facilitare il dialogo

necessarie per applicare con successo questo metodo, trasformando la gestione dei conflitti condominiali in un'opportunità di crescita e miglioramento per l'intera comunità.

Il metodo Medianos fornisce agli amministratori di condominio un'occasione unica per innovare nella gestione dei conflitti, migliorando l'efficienza e la qualità della vita condominiale. Attraverso la sua adozione, è possibile non solo risolvere le dispute efficacemente, ma anche promuovere un cambiamento culturale verso una maggiore con-

sapevolezza e collaborazione all'interno delle dinamiche condominiali.

Le proposte innovative delineate presentano una visione per un futuro in cui la gestione condominiale trascende la risoluzione di problemi pratici per diventare un catalizzatore di cambiamento sociale, ambientale ed economico. L'attuazione di queste misure richiede uno



sforzo congiunto da parte di legislatori, amministratori di condominio, residenti e società civile, al fine di trasformare i condomini in ambienti di vita sostenibili e armoniosi.

L'integrazione del metodo Medianos nella formazione obbligatoria per gli amministratori di condominio segna un progresso significativo nella gestione dei conflitti. Questo approccio, basato sulla comprensione e sul rispetto reciproci, ha il potenziale di trasformare le dinamiche condominiali, facilitando la risoluzione pacifica dei disaccordi e promuovendo un clima di maggiore armonia e be-



nessere nelle comunità residenziali.

La metodologia Medianos, con il suo format "Risoluzione Conflitti Real-Life" e l'obiettivo "S.O.S. Conflitti", rappresenta una svolta per gli amministratori di condominio nella gestione delle tensioni e dei conflitti interni. Questo metodo fornisce un servizio di facilitazione intensiva per affrontare e risolvere i conflitti in modo confidenziale e non giudicante, offrendo un'importante opportunità per migliorare la convivenza nei condomini.

Il processo inizia con un colloquio preliminare confidenziale, durante il quale il richiedente (amministratore, presidente del condominio, ecc.) descrive il conflitto e indica le parti coinvolte, assicurando un intervento mirato che tenga conto delle sensibilità di tutti. La firma di un accordo di riservatezza prima della sessione stabilisce i confini per la condivisione delle informazioni e garantisce la confidenzialità del procedimento.

Durante la sessione di facilitazione Medianos, che può durare da mezza giornata a un'intera giornata a seconda della complessità del conflitto, i facilitatori accompagnano i partecipanti attraverso scenari di

conflitto realistici. L'utilizzo di conflitti autentici come base permette di esplorare soluzioni creative e praticabili, incentivando l'applicazione diretta e significativa delle strategie di risoluzione.

Un elemento distintivo di questo metodo è l'attenzione ai bisogni sottostanti al conflitto, che facilita una migliore comprensione delle motivazioni di ciascuna parte e promuove l'empatia reciproca. La sessione si svolge in un ambiente sicuro e riservato, dove la protezione dei dati personali e la privacy sono assicurate, conformemente alle normative sulla protezione dei dati.

Il servizio personalizzato di follow-up post-sessione rappresenta un valore aggiunto, offrendo un supporto continuativo per verificare l'attuazione delle soluzioni concordate e fornendo assistenza aggiuntiva se

necessario. Questo approccio personalizzato, fortemente confidenziale e radicato nella realtà dei conflitti condominiali, si distingue per la sua efficacia nel fornire apprendimenti applicabili e soluzioni immediate.

Per gli amministratori di condominio, l'adozione del metodo Medianos "Risoluzione Conflitti Real-Life" costituisce un'opportunità unica per trasformare i conflitti da ostacoli in momenti di crescita, comprensione e collaborazione. Attraverso un impegno verso la risoluzione costruttiva dei disaccordi, è possibile portare la gestione condominiale a nuovi livelli di armonia e benessere collettivo, rendendo i condomini

crescita e armonia collettiva. Questo approccio innovativo alla risoluzione dei conflitti si fonda su principi di mediazione e negoziazione, incoraggiando il dialogo costruttivo e la comprensione reciproca tra i residenti.

Perché adottare il metodo Medianos nel tuo condominio?

1. Prevenzione dei conflitti: Adottando un approccio proattivo nella gestione dei disaccordi, è possibile prevenire l'emergere di futuri conflitti, creando un ambiente condominiale fondato sul dialogo e la comprensione reciproca.
2. Risoluzione efficiente dei con-



ambienti più sereni e cooperativi.

L'introduzione del metodo Medianos nei condomini segna una svolta nella gestione dei conflitti, offrendo un'eccezionale occasione di trasformare le sfide quotidiane in opportunità di

fitti: Il metodo Medianos facilita una risoluzione rapida dei conflitti, evitando lunghe e dispendiose dispute legali. Attraverso la mediazione, i residenti possono identificare soluzioni condivise che rispondano alle esigenze di tutte le parti, atte-

nuando tensioni e incomprensioni.

3. **Promozione dell'armonia condominiale:** Stimolando una cultura di collaborazione e rispetto reciproco, dove i conflitti sono visti come occasioni di crescita e miglioramento. Il metodo Medianos valorizza l'ascolto attivo e l'empatia, elementi fondamentali per una convivenza pacifica e armoniosa.

4. **Empowerment dei condomini:** Il processo di mediazione coinvolge attivamente i residenti nella ricerca di soluzioni, promuovendo un senso



di responsabilità e partecipazione. Questo rafforza il senso di comunità, rendendola più unita e resiliente.

5. **Formazione e crescita personale e professionale:** Partecipare alle sessioni di facilitazione Medianos è un'occasione per sviluppare competenze utili nella comunicazione, negoziazione e gestione dei conflitti, applicabili in diversi ambiti della vita. Inoltre, gli amministratori si arricchiscono di strumenti e tecniche avanzate per affrontare efficacemente le sfide della gestione condominiale, valorizzando la loro professionalità

e il ruolo all'interno della comunità.

6. **Rispetto della privacy e confidenzialità:** Il metodo Medianos assicura un elevato livello di riservatezza, consentendo ai partecipanti di esprimersi liberamente in un ambiente sicuro e protetto. Questo elemento è cruciale per trattare questioni sensibili e personali che possono sorgere nella vita condominiale.

Come incentivare l'adozione di Medianos nel tuo condominio:

- **Informazione e sensibilizzazione:** Organizza incontri informativi e workshop per introdurre il metodo Medianos ai residenti, mettendo in luce i suoi vantaggi e le sue potenzialità. La conoscenza è il primo passo verso l'accettazione e l'adozione.

- **Formazione specifica per gli amministratori:** Motiva gli amministratori dei condomini a frequentare corsi di formazione sul metodo Medianos, fornendo loro le competenze necessarie per gestire i conflitti efficacemente e agire come mediatori qualificati.

- **Pilotaggio del Metodo:** Implementa un progetto pilota nel condominio, applicando il metodo Medianos a un conflitto specifico. La dimostrazione pratica dei benefici può convincere i residenti dell'efficacia di questo approccio.

- **Creazione di una cultura del dialogo:** Incoraggia regolarmente incontri e dialoghi tra i residenti, anche su argomenti non controversi. Questo aiuta a sviluppare un ambiente propizio all'adozione di

pratiche di mediazione come quelle proposte dal metodo Medianos.

- Supporto continuativo: Fornisci consulenza e assistenza continua agli amministratori e ai residenti interessati a utilizzare il metodo Medianos, assicurando che le risorse e il supporto necessari siano sempre a disposizione.

Adottare il metodo Medianos nei condomini significa puntare su un futuro di coesione, comprensione e benessere collettivo. È un gesto audace verso la creazione di comunità resilienti e armoniose, dove ogni conflitto si trasforma in un'opportunità di crescita condivisa.

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

CORSO
Mediatore civile e commerciale
ai sensi DM 150/2023
Abilitante: 84 ore in presenza € 439
Aggiornamento: 18 ore online € 169
email: italiaconcilia@gmail.com
 **3496946391**
WhatsApp

25° **ACAP**
ASSOCIAZIONE CONDOMINIALE
AMMINISTRATORI E PROPRIETARI

CORSO
Amministratore di condominio
Abilitante: 72 ore € 299
Aggiornamento: 15 ore € 149
 **3343897941**
WhatsApp

POSTI LIMITATI

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

Dott.ssa Valentina Tussi *Avv. Nunzio Costa*



ASSET SERVIZI srl
Via Barozzi 11/E - 40126 Bologna BO
segreteria@reteasset.it - PEC assetpec@pec.it - www.reteasset.it
P. IVA 03613121205

Dal 2017 aiutiamo gli amministratori di condominio a creare valore con i bonus fiscali e la riqualificazione energetica.

Chiama il 339 58 22 066 Scrivi a segreteria@reteasset.it



Dott. Sergio Domenico Depalmas

L'usucapione nel procedimento arbitrale, una valida alternativa alla mediazione ed al Notaio, un procedimento rapido ed economico

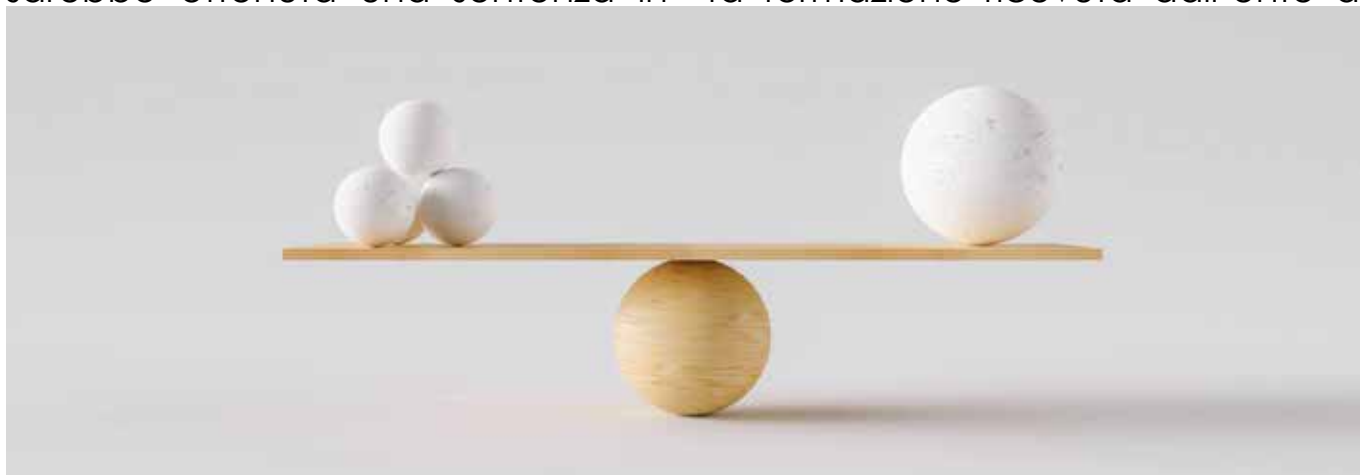
Professionalmente, svolgo l'attività primaria di mediatore civile e nel corso della mia attività mi sono imbattuto in molte controversie in materia di diritti reali aventi ad oggetto l'usucapione da far valere con la mediazione civile. Tuttavia trasferisco le mie riflessioni legate alla mia prima bellissima esperienza quale componente di un collegio arbitrale. Dopo un'attenta analisi sono arrivato alla conclusione che percorrere la via della mediazione civile non era possibile in quanto pur essendo pacifica la controversia, per varie ragioni, non poteva essere assicurata la presenza fisica di tutte le parti convenute come prevede la normativa. Viste le circostanze, la parte istante ha deciso, tramite il proprio legale, di devolvere la controversia in Arbitrato. Ammetto che un po' di timore e di insicurezza l'ho avuta. Pertanto, dopo l'opportuno input del legale di parte istante, è stata sottoscritta una clausola compromissoria arbitrale tra le parti ed è iniziato tutto l'iter dell'arbitrato amministrato di Italia Concilia. Si è partiti dalla costituzione del collegio arbitrale e l'insediamento degli arbitri, la scelta del luogo in cui svolgere la procedura e l'indica-

zione del ritmo col quale declinare le udienze ed i termini procedurali. Senza intoppi e dopo l'udienza di escussione dei testi, siamo arrivati, in breve tempo, all'emissione di un Lodo (equiparato in tutto alla sentenza di un tribunale) ovvero, abbiamo accertato ed emesso un provvedimento che accerta l'intervenuto usucapione in favore della parte istante. In buona sostanza, nel rispetto della normativa in vigore, la parte istante ha ottenuto il suo diritto in meno di 4 mesi.



Se si considera che ricorrendo alla giustizia ordinaria, statisticamente si sarebbe ottenuta una sentenza in

In ordine a tale esperienza devo constatare che senza l'adeguata formazione ricevuta dall'ente di



almeno 4 anni di tempo, lo strumento è da considerarsi pratico, veloce ed, inaspettatamente, economico. Tengo a precisare l'economicità in quanto non è previsto l'intervento del notaio per le trascrizioni in quanto, dopo l'esecutività del lodo, lo stesso può essere trascritto da chi vi ha interesse riducendo ulteriormente i costi collegati all'intervento della figura professionale del notaio.

formazione "Italia Concilia" e senza l'assistenza derivante dalla Camera di "Italia Concilia" non sarei riuscito a fornire il mio contributo al Collegio arbitrale e alla verifica della fase istruttoria del procedimento. Questo è il motivo che mi ha anche indotto ad aprire una sede secondaria della Camera Arbitrale di "Italia Concilia" in Olbia alla via F.lli Cairoli nr 7/b.



L'ingresso della Camera Arbitrale Italia Concilia a Olbia, via F.lli Cairoli 7/b



Dott. Salvatore Ruocco

Lavori in condominio e rischio caduta dall'alto: cosa può fare l'amministratore per tutelarsi?

Per quanto riguarda la sicurezza sul lavoro, il D. lgs 81/2008 e s.m.i. chiarisce che, in caso di lavori in condominio, l'amministratore del condominio stesso è da considerarsi come committente ogni qualvolta affida lavori di manutenzione a terzi. La manutenzione ordinaria degli edifici è una necessità per garantire al condominio il mantenimento del valore nel tempo. È anche un obbligo

beni comuni". Tra gli atti conservativi rientrano anche i lavori di manutenzione ordinaria da effettuare sulle coperture dei condomini, come ad esempio la pulizia delle grondaie, la pulizia delle canne fumarie, la sostituzione delle tegole rotte, la manutenzione di antenne ecc. . In tutte queste situazioni è obbligatorio prevenire i pericoli di caduta dall'alto.



di legge per gli amministratori di condominio, infatti ai sensi dell'art. 1130, comma 1, n. 4, del codice civile, è previsto che l'amministratore debba "compiere gli atti conservativi dei

Lavori di manutenzione copertura condominio: cosa dice la legge per quanto riguarda le responsabilità Per quanto riguarda la sicurezza sul lavoro, il D. lgs 81/2008 e s.m.i. chia-

risce che, in caso di lavori in condominio, l'amministratore del condominio stesso è da considerarsi come committente ogni qualvolta affida lavori di manutenzione a terzi. È quindi compito dell'amministratore

condominio può avvalersi di diversi strumenti per evitare di dover fare i conti con responsabilità connesse ad incidenti durante i lavori di manutenzione in condominio. Il primo strumento è quello di mettere in sicurezza



verificare l'idoneità tecnico-professionale dell'impresa o del lavoratore autonomo in relazione ai lavori di manutenzione affidati in appalto. Sempre l'amministratore di condominio, inoltre, è tenuto a presentare il Documento Valutazione Rischi (DVR), in modo da rappresentare ai lavoratori tutti gli eventuali rischi connessi all'intervento da effettuare. Lo stesso amministratore coopera all'attuazione delle misure di prevenzione e protezione dai rischi sul lavoro che incidono sull'attività lavorativa oggetto dell'appalto. Tutto questo si traduce nel pagare qualunque onere sia necessario per garantire la sicurezza ai lavoratori durante la esecuzione dei lavori. Perché installare sistemi di sicurezza anticaduta sulla copertura del condominio? Ovviamente, l'amministratore di

in modo permanente la copertura. Nello specifico, è possibile procedere con l'installazione di sistemi di sicurezza anticaduta idonei alla coper-



tura. Installato il sistema anticaduta più adatto alla copertura del condominio, chiunque effettuerà i lavori di manutenzione lo potrà fare in sicurezza, senza rischi di caduta dall'alto ed in questo modo si potrà garanti-

re la perfetta efficienza dell'edificio. Il secondo strumento a disposizione dell'amministratore di condominio è quello necessario per togliersi di dosso le pesanti responsabilità di un eventuale infortunio. L'amministratore presenta in assemblea la necessità di mettere in sicurezza la copertura del condominio. Nel caso in cui l'assemblea si dichiara contraria ad installare un sistema di sicurezza permanente, sarà necessario impedire a chiunque l'accesso alla copertura stessa, riportandolo sul verbale dell'assemblea, dichiarandolo luogo di lavoro non in sicurezza ai sensi degli articoli 111 e 115 del d. leg.81/2008. A partire da quel momento saranno i condomini a prendersi in carico la responsabilità di eventuali accessi non autorizzati dall'amministratore. Consiglio inoltre di applicare nei pressi della zona di accesso alla copertura di posizionare un cartello ben

visibile che ne proibisca l'accesso. In caso di manutenzioni urgenti si renderà necessario l'utilizzo di ponteggi o parapetti provvisori, notoriamente molto costosi. Si ricorda a tal proposito che l'utilizzo di cestelli per accedere alla copertura è proibito. I normali cestelli utilizzati a questo scopo non sono omologati per lo sbarco in quota. È di fondamentale importanza che l'amministratore di condominio sia ben informato sull'argomento, in quanto la responsabilità per un eventuale infortunio in queste circostanze ricade proprio sulle spalle dell'amministratore. Per una verifica della copertura dei vostri condomini potrebbe esservi utile un team di tecnici esperti? Rivolgetevi con fiducia a: info@trentinosicurezza.it. I tecnici di Trentino Sicurezza saranno disponibili per analizzare le vostre coperture con professionalità, efficacia e velocità.



**SERVIZI CHIAVI IN MANO
PER AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO**



PRIVACY

LINEE VITA

**SUPERBONUS
110%**

**CONTABILIZZAZIONE
CALORE**

**SICUREZZA
SUL LAVORO**

**CRM FACILITY
MANAGEMENT**

ANTINCENDIO

ANALISI ACQUE

**VERIFICHE
&
CERTIFICAZIONI**

LUCE & GAS



Largo XXIV Maggio 53
63076 Monteprandone (AP)

tel. 02.94432410

info@conhive.it - www.conhive.it

