

Casa Comune

Periodico ACAP n 2 / 2024

ISSN 3034-8277

In collaborazione con

ItaliaConcilia
LA SOLUZIONE È CONCILIARE

&

LEXIA

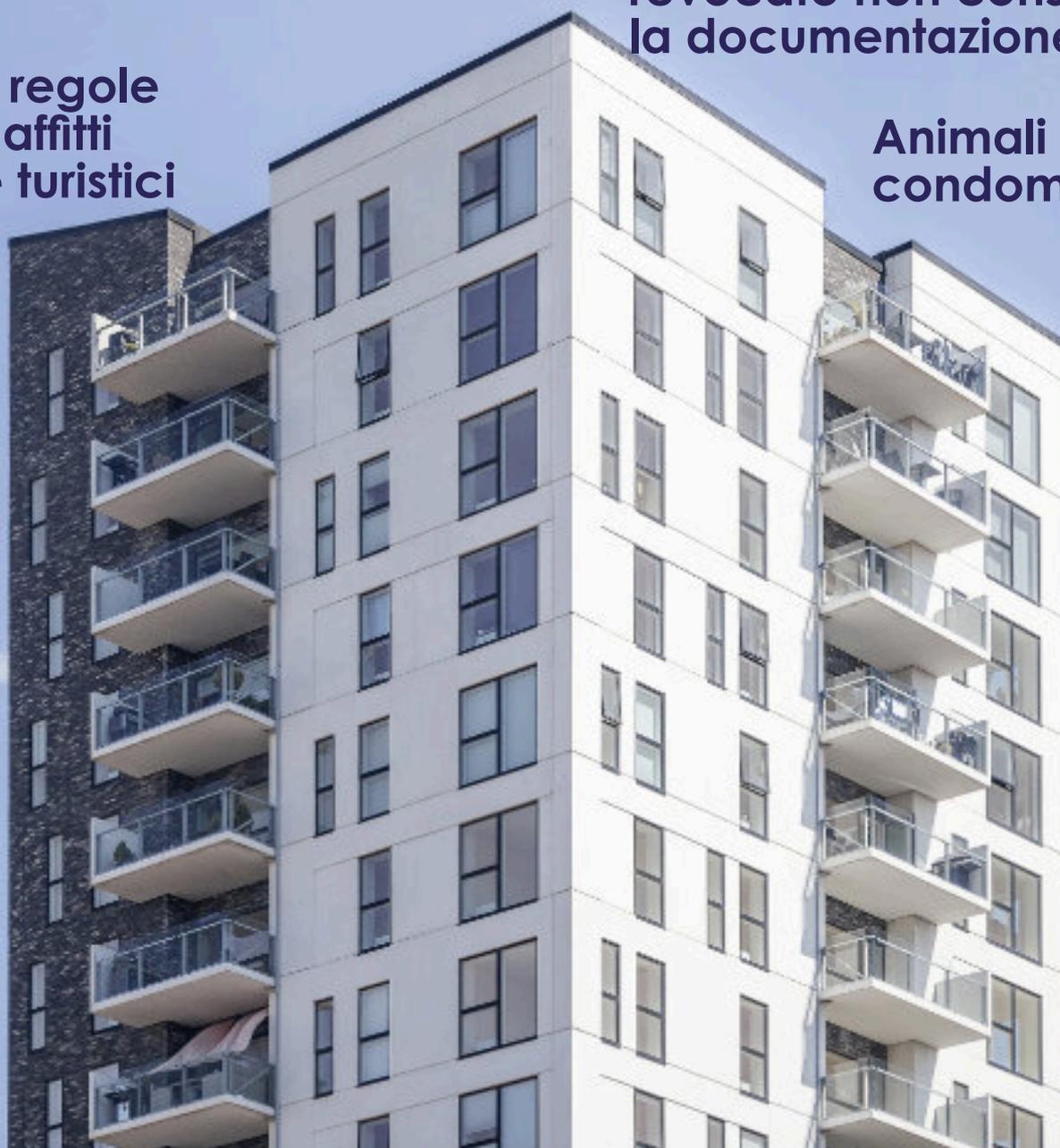


Tecniche di gestione dei conflitti

**L'amministratore
revocato non consegna
la documentazione**

**Nuove regole
per gli affitti
brevi e turistici**

**Animali in
condominio**



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

	Giuseppe Iacomino, Turismo a tavola con la natura	3
	Salvatore Dolce, Comunità energetiche in condominio	5
	Selene Costa, Animali in condominio: sì, ma seguendo le regole	7
	Valentina Tussi, Mediazione Familiare e Tribunale per la Famiglia: Tutto rinviato a ottobre 2025	9
	Gianfranco Trinchillo, L'amministratore revocato non consegna la documentazione. Che fare?	11
	Martino Congia, La Direttiva 2024/1385/UE: Un Nuovo Capitolo nella Lotta alla Violenza contro le Donne e alla Violenza Domestica	14
	Alfredo Rizzo, Tecniche di gestione dei conflitti: Promuovere l'armonia attraverso la mediazione	17
	Francesco Marescalco, Nuove regole per gli affitti brevi turistici	21
	Massimiliano Ferrari e Laura Gabriela Mogoi, Distrarre per creare connessione: Carta 1 Medianos e il suo valore per gli amministratori di condominio	30
	Selene Costa, Vademecum del condominio. Parte prima	35
	Nunzio Costa, La vita in condominio: cronaca di conflitti e cause pendenti in tribunale	40
	Alessandro Malice, La composizione negoziata della crisi d'impresa: una nuova strada per il risanamento aziendale	42
	Canottieri Badesio, Tennis in carrozzina. La Canottieri Badesio di Cremona, punto di riferimento	45



Turismo a tavola con la natura

Prof. Giuseppe Iacomino

In questo mio redazionale voglio porre l'attenzione sul fatto che ci sono sempre più numerosi i turisti che si recano presso aziende agricole oramai sempre più attrezzate per rispondere a richieste di un turismo selettivo, teso a rompere i ritmi lavorativi frenetici dei centri urbani. Costituisce questo un modo per coniugare la necessità di rilassarsi dopo un anno frenetico di lavoro con la vita, a contatto con la natura e, nel contempo, consente di assaporare i sapori della tradizione. A tal fine è sempre più frequente la ricerca di masserie, rustici, piuttosto che casali dove è possibile riscoprire o, scoprire addirittura per la prima volta, gusti autentici mai lambiti. Ci si sorprende con l'intensità di profumi e sapori solo immaginati fino a quel momento ma, di sicuro mai assaporati, con la naturale intensità. Questo turismo, originario e tipico soprattutto dei paesi nordici nonché di cultura anglosassone, si sta ampiamente diffondendo anche sul nostro territorio. Esso mira non solo a farci assecondare i ritmi di madre natura ma, fornisce anche e, soprattutto, un'educazione al rispetto delle sue

leggi consentendo un'integrazione con i suoi ritmi. Questa integrazione è possibile scorgerla soprattutto negli occhi dei bambini che forse per la prima volta conoscono una identità animale che hanno conosciuto, solo teoricamente e astrattamente, attraverso libri di testo e che diventa tangibile in maniera ludica ma non per questo superficiale e meno importante. Infatti questo tipo di esperienza lascia tracce importanti soprattutto nelle nuove generazioni che vanno via dopo questa esperienza con un companatico importante per i loro gesti futuri. Diviene più immediato attraverso gesti e comportamenti ripudiare la violenza nei confronti di madre natura. Questa matrice di rispetto nei confronti della natura, è, tanto immediata quanto spontanea, soprattutto quando tradotta in atto da bambini e adolescenti che sembrano non conoscere ancora la capacità di deturpare madre natura. Sarebbe opportuno e utile che non solo i bambini soprattutto gli adulti, tornassero alla vita lavorativa quotidiana, nutrendosi con il rispetto di madre natura.

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

Evento gratuito ACAP Brindisi



Evento ACAP



Per info:

WhatsApp **3343897941**

Carissimi amici e colleghi comunico che stiamo organizzando
l'Evento per il 25° anniversario di ACAP 30.11.24
h. 9,00 Sala convegni Federazione Nazionale
Giovani Imprenditori Via Egnazia, 49 Brindisi

Il Programma prevede:

Giorno 30/11/24 dalle ore 9,00 alle 13,00

Direttive Green: il nuovo ruolo dell'amministratore come consulente globale.

Il Risparmio energetico e l'importanza del fattore "A" Comunità energetiche

sicurezza e responsabilità legali del committente

L'amministratore come professionista

il contenzioso da superbonus

la mediazione come soluzione alternativa.



Click
sull'immagine
per info

Concluderemo

Con un allegro aperitivo di saluto.



L A S E R W A L L
BUILDING COMMUNITY



Evento accreditato Con 3 CFP
del COA di Brindisi (del. 24.9.24)

Non prendete impegni CON ACAP SI VOLA!!!



Comunità energetiche in condominio: cosa sono, come si istituiscono, costi e benefici

Dott. Salvatore Dolce

CEO Laserwall

Le comunità energetiche in condominio rappresentano un modello innovativo di gestione dell'energia, basato sull'autoconsumo collettivo e sulla condivisione di energia prodotta da fonti rinnovabili. Vediamo nel dettaglio cosa sono, come si istituiscono, i costi e i benefici.

Cosa Sono le Comunità Energetiche in Condominio

Le comunità energetiche in condominio sono associazioni di autoconsumo collettivo costituite dai condomini per condividere la produzione e il consumo di energia rinnovabile, solitamente fotovoltaica¹. Questo modello permette ai residenti di un condominio di produrre energia tramite pannelli solari installati sul tetto dell'edificio e di consumarla direttamente, riducendo la dipendenza dalle reti energetiche tradizionali².

Come si Istituiscono

Per istituire una comunità energetica in condominio, è necessario seguire alcuni passaggi fondamentali:

Analisi di Fattibilità: Valutare la fattibilità tecnica ed economica del progetto, considerando consumi, fabbisogni energetici e potenzialità dell'impianto fotovoltaico¹.

Progettazione: Affidarsi a professionisti qualificati per la progettazione tecnica e la simulazione economica dell'impianto¹.

Costituzione dell'Associazione: Creare un'associazione tra i condomini interessati, definendo statuto e regolamenti interni².

Installazione dell'Impianto: Procedere con l'installazione dei pannelli fotovoltaici e degli altri componenti necessari¹.

Gestione e Manutenzione: Organizzare la gestione e la manutenzione dell'impianto per garantirne l'efficienza nel tempo².

Costi

I costi per la costituzione di una comunità energetica in condominio possono variare in base a diversi fattori, tra cui:

Dimensione dell'Impianto: Maggiore è la dimensione dell'impianto fotovoltaico, maggiori saranno i costi iniziali¹.

Consulenze e Progettazione: Le spese per consulenze tecniche e progettazione possono incidere significativamente¹.

Incentivi e Agevolazioni: È possibile usufruire di incentivi statali, come il Superbonus, che possono ridurre notevolmente i costi¹.

Benefici

I benefici delle comunità energetiche in condominio sono molteplici:

- **Risparmio Economico:** Riduzione delle bollette energetiche grazie

all'autoproduzione e al consumo diretto di energia.

- Sostenibilità Ambientale: Diminuzione delle emissioni di CO2 e promozione dell'uso di energie rinnovabili.

- Indipendenza Energetica: Maggiore autonomia rispetto alle reti energetiche tradizionali.

- Valorizzazione dell'Immobilare: Aumento del valore dell'immobile grazie all'installazione di impianti fotovoltaici.

In conclusione, le comunità energetiche in condominio rappresentano una soluzione vantaggiosa sia dal punto di vista economico che ambientale, promuovendo un modello di consumo energetico più sostenibile e condiviso.

Competenze relazionali in mediazione familiare: Il metodo per il sostegno alla famiglia e al minore

Corso in diretta video di 16 ore

22 e 29 gennaio; 5 e 12 febbraio 2025

€ ~~249,00~~

In promozione a €179

Click sull'immagine per info



Animali in condominio: sì, ma seguendo le regole

Avv. Selene Costa

Negli ultimi anni si è verificato un boom riguardo la presenza di animali domestici all'interno degli appartamenti.

Bene per chi abita soluzioni indipendenti, con un po' di giardino magari, in modo da consentire ai piccoli amici pelosetti di vivere spazi all'aperto, ma se viviamo in condominio ci sono delle regole da seguire.

Infatti a presenza degli animali domestici all'interno di un edificio, è disciplinata da una serie di norme che i proprietari devono impegnarsi a rispettare.

La normativa di riferimento in effetti stabilisce che gli animali possono avere accesso alle aree condominiali (ascensori, scale, corridoi) sempre che non creino problemi di sicurezza, ed in quel caso il padrone potrebbe dotarsi di strumenti quali museruole, guinzagli e trasportini, e problemi riguardo l'igiene. In ogni caso i proprietari o chi ha in custodia l'animale è sempre responsabile civilmente nel caso in cui i propri animali causino danni all'edificio e alle sue parti o lesioni alle persone.

Con la legge n. 220 del 2012, in merito al possesso degli animali è stato stabilito che non può essere vietata la possibilità di avere animali all'interno del proprio appartamento. Solo in caso di case in locazione, il proprietario può porre dei limiti a tale diritto, prevedendo all'interno del contratto una clausola che impedisca di tenere animali in casa. Cosa fare se il proprietario non rispetta le norme minime, e di buon senso, previste?

Il primo problema da affrontare è quello della corretta definizione della categoria, dal momento che il Codice Civile, all'art. 1138 parla di "animali domestici", senza specificare quali animali vi rientrino e quali no. Rimane la possibilità di vietare il possesso di animali esotici, ma non ci sono riferimenti chiari ad animali come, ad esempio, criceti e conigli.

In via generale, in presenza di specifiche condizioni (scarsa igiene, malattie, pericolosità, eccessiva rumorosità, ecc.), il proprietario di un animale domestico è passibile di reclamo da parte degli altri condomini solo nel caso le immissioni (rumori molesti, odori sgradevoli, ecc.) provenienti dal suo appartamento, destino insofferenze e malessere che, però, devono essere documentate, provate e certificate da un medico o da un ente tecnico apposito (ASL). In tal caso, cioè quando le immissioni diventano intollerabili ai sensi del Codice civile, il condominio potrà chiedere la cessazione della turbativa approvando una specifica deliberazione in assemblea condominiale oppure rivolgendosi al Giudice di Pace di competenza. Avvalendosi di un consulente tecnico d'ufficio per gli accertamenti, il Giudice potrà inibire l'attività contestata, o imporre, se tecnicamente possibile, gli accorgimenti che ne riducano il fastidio. Il trasgressore potrà essere condannato al risarcimento dei danni nei confronti di coloro che hanno dovuto subire i disagi sopra richiamati. In ogni caso, va sottolineato che raramente si procede all'allontanamento dell'animale.

Un discorso a parte merita il rumore, in quanto la tutela contro le immissioni rumorose è prevista anche dal Codice penale che prevede come

tecniche private incaricati dal condominio) dal quale risulta che sono state quantitativamente violate le norme sull'inquinamento acustico.



ipotesi di reato il disturbo delle occupazioni e del riposo delle persone. Per quanto riguarda il disturbo della quiete, i cosiddetti orari "del silenzio" e le regole per i rumori molesti valgono per l'abbaiare di un cane come per la musica di uno stereo o per gli schiamazzi.

È importante precisare che il disturbo, anche se denunciato da più persone, deve essere sempre dimostrato da una perizia, ovvero dal monitoraggio di personale abilitato (ad esempio i vigili, le ASL, ma anche

In conclusione, per poter denunciare un condomino per rumori definiti molesti, è necessario che tale disturbo sia dimostrato e che abbia carattere: -continuato (è escluso il cane che abbaia occasionalmente), - supportato da testimoni e prova documentale, disposti anche a comparire davanti a un giudice;

In ogni caso va segnalato che gli animali non possono essere lasciati senza vigilanza per lungo tempo sul balcone o nelle abitazioni perché si potrebbe ipotizzare il reato di omessa custodia.



Mediazione Familiare e Tribunale per la Famiglia: Tutto Rinvitato a Ottobre 2025

Dott.ssa Valentina Tussi

La recente decisione del Consiglio dei Ministri di rinviare l'attuazione della riforma Cartabia fino ad ottobre 2025 rappresenta un duro colpo per il sistema giudiziario minorile. Questo rinvio, lasciando tutto invariato, comporta una dilazione nel tempo di una situazione già insostenibile, aggravando le problematiche esistenti. A subirne le conseguenze saranno i bambini e i ragazzi più fragili, insieme alle loro famiglie disgregate, che non potranno ricevere la tutela necessaria.

La riforma Cartabia prevede la creazione dei Tribunali per la famiglia e per la persona, sostituendo gli attuali Tribunali per i minorenni. Tuttavia, la decisione del Governo ha congelato quest'ultimo atto della riforma, mantenendo invariate le altre modifiche introdotte. Attualmente, l'applicazione della prima parte della riforma sta assorbendo quasi per intero magistrati e personale della giustizia nei procedimenti definiti urgenti, paralizzando l'ordinaria amministrazione.

L'introduzione di un unico rito ordinario e delle procedure urgenti, con stringenti scansioni temporali, ha reso necessario un impegno straordinario da parte del personale giudiziario. In particolare, il nuovo articolo 403, che consente di allontanare un minore dalla sua famiglia in caso di gravi e immediati pericoli, e l'articolo 473 bis. 15, relativo ai provvedimenti indifferibili

e urgenti, hanno monopolizzato le risorse disponibili.

L'esigenza di rendere più rapidi i procedimenti riguardanti situazioni esistenziali drammatiche è chiara a tutti. Tuttavia, per evitare il rischio di sottovalutazione, è indispensabile raccogliere informazioni dettagliate sulle dinamiche familiari, sui rapporti tra genitori e figli e sulle scelte educative, compresi eventuali maltrattamenti e abusi. Questi dati richiedono tempo per essere raccolti e analizzati, ma in situazioni di assoluta urgenza il tempo spesso manca, e la riforma impone di agire rapidamente: 24 ore per notificare l'allontanamento di un minore, 72 ore per la conferma o la revoca del provvedimento, e altre 48 ore per la nomina del curatore speciale e per fissare l'udienza tra le parti.

La rapidità imposta dalla riforma richiede risorse professionali che assorbono quasi completamente le disponibilità della maggior parte dei tribunali minorili. Questo va a detrimento degli altri procedimenti civili, come quelli sulla responsabilità genitoriale, che pur non essendo urgenti come gli allontanamenti, sono altrettanto importanti. Stabilire se un genitore ha ancora il diritto di esercitare la responsabilità genitoriale sui propri figli è una decisione complessa che non può essere improvvisata né rimandata a tempo indeterminato.

Per i prossimi dodici mesi, non

cambierà nulla: non arriveranno altre risorse, non saranno ampliati gli organici, e, come spiegano gli stessi magistrati, dall'andamento lento si passerà alla stagnazione. La situazione peggiorerà ulteriormente dopo ottobre 2025, quando la maggior parte dei procedimenti passeranno dai 29 tribunali per i minorenni ai 165 nuovi tribunali per la famiglia con un giudice monocratico. La fine dei giudici onorari – psicologi, pedagogisti, neuropsichiatri infantili, educatori professionali – comporterà la perdita del valore del collegio multidisciplinare. Decisioni delicate come quelle sulla responsabilità

genitoriale e sull'allontanamento dei minori saranno prese da un giudice non specialista, senza un'istruttoria approfondita e senza il confronto con altre competenze e sensibilità. I dodici mesi di "riflessione" decisi dal Governo serviranno a poco se non si avvierà una profonda revisione della materia. È necessario costruire un tribunale della famiglia che intercetti, per davvero, l'obiettivo di realizzare uno spazio condiviso in cui far convergere tutte le questioni riguardanti coppie, genitori e figli, con risorse adeguate e un approccio multidisciplinare per tutelare al meglio i diritti dei minori e delle famiglie.

SOSTIENI L'OSPEDALE PEDIATRICO PIÙ GRANDE DEL MEZZOGIORNO

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

Click sull'immagine per info

C.F. **06570281219**

Santobono Pausilipon fondazione



L'amministratore revocato non consegna la documentazione. Che fare?

Rag. Gianfranco Trinchillo

Un caloroso benvenuto a tutti i lettori. Oggi parliamo di un problema che ultimamente affligge un po' tutti gli amministratori di condominio che vengono nominati in una realtà condominiale a seguito di revoca, dimissioni o, peggio, revocche giudiziarie per le quali il Condominio si vede costretto ad agire nei confronti del precedente amministratore per la mancata consegna della documentazione amministrativa del Condominio.

Ultimamente anche io sono stato costretto a forzare la mano nei confronti di altri colleghi, i quali restii a consegnare la documentazione amministrativa debbono necessariamente essere sollecitati più volte e talvolta con ausili legali e stragiudiziali.

Andiamo con ordine.

In premessa non esiste una tempistica per la quale l'amministratore, dimissionario o revocato, debba consegnare la documentazione amministrativa ma è buona norma che lo stesso si attivi nel più breve tempo possibile alla consegna dei documenti condominiali al fine di proseguire l'attività amministrativa nella maniera più corretta.

Purtroppo, ci sono situazioni dove passano mesi e spesso chi ne paga le conseguenze in prima persona è il Condominio, il quale può trovarsi nella condizione poco piacevole di vedersi il distacco di alcuni servizi quali la fornitura di luce, gas riscaldamento pulizie ecc. per la quale il

precedente amministratore revocato non provvede a fare i relativi versamenti e spesso il nuovo amministratore deve fronteggiare nell'immediato, a volte anticipando delle somme; in questa particolare ultima dissertazione mi permetto di consigliare ai colleghi amministratori di non anticipare mai alcuna somma come spesso accade.

Cosa fare qualora si verifica questa possibilità? L'amministratore uscente ha l'obbligo di effettuare il passaggio di consegne al nuovo amministratore della documentazione inerente al condominio.

Uno degli adempimenti dell'amministratore di condominio, difatti, riguarda proprio il passaggio di consegne della documentazione tra amministratori, obbligo normato dall'art. 1129 c.c., comma 8, il quale dispone che:

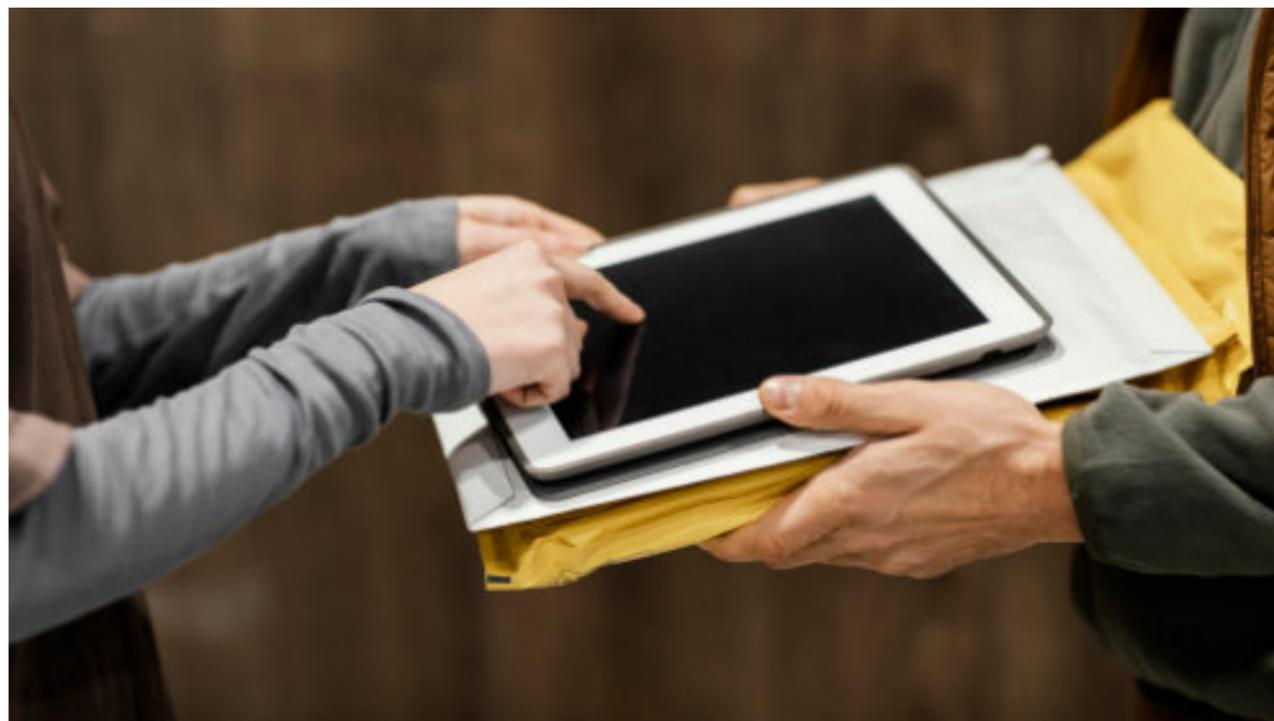
Alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini e ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi.

Inoltre, data l'assimilazione al mandato con rappresentanza, come stabilito dall'art. 1173 c.c. "Il mandatario deve rendere al mandante il conto del suo operato e rimmettergli tutto ciò che ha ricevuto a causa del mandato", ciò significa che

l'amministratore è obbligato a restituire tutta la documentazione necessaria ricevuta a causa dell'esercizio del suo mandato. Indipendentemente dal fatto se lo stesso abbia avuto o meno il suo compenso o abbia effettuato anticipazioni di tasca propria per la quale si rifiuta di consegnare i documenti.

ta con ricevuta di ritorno, dando un termine di 15 giorni per la restituzione di tutta la documentazione necessaria. La diffida è molto importante anche per poter richiedere eventualmente il risarcimento del danno conseguente alla mora del debitore.

Per ottenere la restituzione dei do-



La mancata disponibilità dell'amministratore uscente a fornire tutta la documentazione necessaria al nuovo amministratore porta, chiaramente, ad un grave danno e pregiudizio che si ripercuoterebbe sui condomini e sul condominio. Difatti, se non vi è il passaggio di consegne, l'amministratore incaricato non sarà nelle condizioni di quantificare la liquidità del condominio, non avrà contezza dei crediti e dei debiti e, di conseguenza, non potrà redigere il bilancio, non avendo contezza delle entrate e delle uscite precedenti.

Di fronte ad una mancata consegna dei documenti, il nuovo amministratore può, per prima cosa, diffidare il suo predecessore attraverso l'invio di pec o raccomanda-

documenti, il nuovo amministratore potrà, inoltre, agire in altri due modi. Il primo strumento che ha a disposizione è quello di procedere con un ricorso in via d'urgenza (ex art. 700 del Codice di procedura civile), il quale permette, nel giro di qualche mese, di ottenere un provvedimento giudiziale che condanni l'amministratore precedente alla restituzione di tutti i documenti richiesti completando il passaggio di consegne con conseguente addebito delle spese processuali. Il secondo modo è quello di richiedere un decreto ingiuntivo, il quale verrà notificato all'ex amministratore. Quest'ultimo avrà 40 giorni a disposizione per consegnare i documenti oppure fare opposizione.

Nel caso in cui, nonostante i prov-

vedimenti intrapresi, l'amministratore uscente continua a comportarsi in modo inadempiente, il Condominio potrà decidere di procedere presentando una denuncia all'Autorità giudiziaria affinché si possa procedere penalmente contro l'amministratore.

È bene sottolineare, infatti, che l'amministratore che non riconsegna i documenti al termine del proprio incarico rischia di essere

condannato per il reato di appropriazione indebita previsto dall'art. 646 del codice penale.

Oltre alla condanna penale, l'amministratore inadempiente rischia anche di essere condannato a risarcire i danni al condominio per inadempienza contrattuale, qualora il condominio dimostri di aver subito dei danni a causa della ritardata o mancata consegna dei documenti.



OPEN
ENERGIA

L'energia non è solo una risorsa, ma la luce che illumina il nostro cammino.

Da oltre 15 anni, i nostri servizi nel campo dell'energia e del gas illuminano e scaldano le case, i condomini e le aziende dei nostri clienti.

Oggi, così come ieri, Open è un faro di affidabilità e competenza che illumina il percorso verso un futuro migliore.

Il nostro obiettivo è quello di guidare i clienti, passo dopo passo, nella transizione ecologica attraverso soluzioni sostenibili semplici e su misura.

PERCHÈ SCEGLIERE OPEN ENERGIA?



INNOVAZIONE

Promuoviamo l'innovazione e il cambiamento per un futuro sostenibile e efficiente.



SOLUZIONE

Al tuo fianco per analizzare le tue richieste e proporti la migliore soluzione energetica.



SOSTENIBILITÀ

Offriamo energia 100% green per preservare il benessere del nostro pianeta.

Via Antonio Musa 23, 00161, Roma
Tel 05411780488 - 800098985

servizioclienti@openenergia.it <https://openenergia.it/>



La Direttiva 2024/1385/UE: Un Nuovo Capitolo nella Lotta alla Violenza contro le Donne e alla Violenza Domestica

Dott. Martino Congia

La violenza contro le donne e la violenza domestica rappresentano gravi violazioni dei diritti umani, e la loro prevenzione e contrasto costituiscono una priorità fondamentale per l'Unione Europea. Con l'entrata in vigore della Direttiva 2024/1385/UE il 13 giugno 2024, l'UE ha compiuto un significativo passo avanti nella tutela delle vittime e nella definizione di misure efficaci per combattere queste forme di violenza.

Contesto e Obiettivi della Direttiva

La Direttiva 2024/1385/UE, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea il 24 maggio 2024, mira a consolidare un quadro giuridico armonizzato per prevenire e contrastare la violenza contro le donne e la violenza domestica in tutti gli Stati membri. Gli obiettivi principali della Direttiva sono:

- Definire chiaramente i reati e le pene correlate.
- Assicurare una protezione adeguata e l'accesso alla giustizia per le vittime.
- Fornire assistenza completa alle vittime.
- Rafforzare la raccolta di dati per una migliore comprensione del fenomeno.
- Promuovere la prevenzione attraverso campagne di sensibilizzazione

e programmi educativi.

- Favorire il coordinamento e la cooperazione tra gli Stati membri.

Definizione dei Reati e delle Pene

Una delle innovazioni chiave della Direttiva è la standardizzazione della definizione dei reati legati alla violenza di genere e domestica. Questo comprende:

- Violenza fisica e sessuale.
- Violenza psicologica ed economica.
- Stalking e molestie.

La Direttiva stabilisce pene severe per i colpevoli, includendo aggravanti specifiche per i reati commessi nell'ambito di relazioni di convivenza o familiari.

Protezione delle Vittime e Accesso alla Giustizia

La Direttiva 2024/1385/UE introduce disposizioni dettagliate per garantire che le vittime ricevano una protezione immediata ed efficace. Tra le misure previste vi sono:

- Ordini di protezione e di restrizione rapidi e facilmente accessibili.
- Accesso gratuito ai servizi di assistenza legale e psicologica.

- Meccanismi di denuncia sicuri e confidenziali.

Inoltre, la Direttiva impone agli Stati membri di assicurare che le forze dell'ordine e il personale giudiziario ricevano formazione specifica per trattare con sensibilità e competenza i casi di violenza di genere e domestica.

Assistenza alle Vittime

Per quanto riguarda l'assistenza alle vittime, la Direttiva stabilisce l'obbligo per gli Stati membri di fornire supporto immediato e a lungo termine. Questo include:

- Sistemi di accoglienza sicuri e protetti.
- Servizi di consulenza e supporto psicologico.
- Assistenza per l'integrazione sociale e lavorativa.

Raccolta di Dati

La raccolta di dati è fondamentale per comprendere l'estensione e la natura della violenza di genere e domestica. La Direttiva impone agli Stati membri di raccogliere e condividere dati statistici affidabili e disaggregati, assicurando la protezione della privacy delle vittime.

Prevenzione

La prevenzione è un elemento cruciale della strategia dell'UE. La Direttiva promuove:

- Campagne di sensibilizzazione pubblica per educare la società sui pericoli e le conseguenze della violenza di genere e domestica.
- Programmi educativi nelle scuole per insegnare il rispetto reciproco e

l'uguaglianza di genere.

- Formazione continua per i professionisti che lavorano con le vittime.

Coordinamento e Cooperazione tra gli Stati Membri. La lotta alla violenza di genere e domestica richiede un approccio coordinato a livello europeo. La Direttiva incoraggia la cooperazione tra gli Stati membri attraverso:

- Scambi di buone pratiche e esperienze.
- Cooperazione transfrontaliera per la protezione delle vittime e la persecuzione dei colpevoli.
- Reti di supporto e di assistenza a livello europeo.



Conclusioni

L'entrata in vigore della Direttiva 2024/1385/UE rappresenta un passo significativo verso la costruzione di un'Europa più sicura e giusta per tutti. Attraverso l'implementazione di misure concrete e coordinate, l'Unione Europea si impegna a combattere la violenza contro le donne e la violenza domestica, garantendo protezione e supporto alle vittime e lavorando per prevenire questi reati. La cooperazione tra gli Stati membri sarà fondamentale per il successo di questa iniziativa, che mira a promuovere una cultura di rispetto e uguaglianza in tutta Europa

Eventi gratuito ACAP Crotone



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



3343897941
WhatsApp

ItaliaConcilia
LA SOLUZIONE È CONCILIARE

OTTO
novembre 2024

WORKSHOP alla IUSE in  **Via Ada Negri, 15b (KR)**

8 crediti formativi per amministratori e mediatori, in accredito presso avvocati ed architetti

Modera: avv. Selene Costa Presidente ACAP Campania

PROGRAMMA:

ore 9:30 - Registrazione dei partecipanti – Saluti istituzionali
Avv. Salvatore Rocca e Arch. Francesco Livadoti Presidenti COA e CNAPPC Crotone

SESSIONE SCIENTIFICA:

Avv. Nunzio Costa: La nuova sanatoria 2024;

Arch. Francesco Livadoti: Le difformità sanabili

Avv. Salvatore Rocca: Le pratiche edilizie ed i rapporti con la P.A.

Ore 13,30 – Buffet ed aperitivo :

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

Fabio Zirone: i contratti nel condominio e la direttiva Green

Salvatore Dolce le comunità energetiche

Salvatore Ruocco: La sicurezza nei lavori in quota

Ore 18,30 Conclusioni con un aperitivo di salute offerto da:

LASERWALL
BUILDING COMMUNITY

OPEN
ENERGIA

Ordine Architetti
Pianificatori Paesaggisti
Conservatori di Crotone

Click
sull'immagine
per info



Tecniche di gestione dei conflitti: Promuovere l'armonia attraverso la mediazione

Avv. Alfredo Rizzo

Responsabile Italiaconclia, sede di Altamura (BA)

1. Autorevolezza

Uno degli aspetti fondamentali per un mediatore è guadagnare l'autorevolezza agli occhi delle parti coinvolte. Questa non deve essere confusa con l'autorità, poiché l'autorevolezza si guadagna attraverso il riconoscimento da parte degli altri delle competenze e delle abilità comunicative del mediatore. Mentre l'autorità deriva da un livello gerarchico e comporta un ruolo direttivo (come nel caso di un giudice che emette una sentenza), l'autorevolezza consente alle parti di vedere il mediatore come un facilitatore neutrale, capace di gestire la comunicazione con equità.

Il mediatore deve chiarire, sin dall'inizio, la sua posizione non di giudice, ma come accompagnatore nel percorso di risoluzione dei conflitti. È essenziale che tutte le parti comprendano le regole del processo di mediazione e accettino il contesto informale, rispettando l'impegno di riservatezza. Questo approccio porta a una maggiore serenità e apertura da parte delle parti, facilitando il dialogo.

2. Persuasività

La capacità di persuasione è un'altra tecnica cruciale per un mediatore. Attraverso domande mirate, il mediatore può guidare le parti a riflettere più profondamente sulle loro esigenze e sui loro desideri, instaurando un'atmosfera di coo-

perazione.

Le domande dovrebbero essere formulate in modo da non orientare le risposte, bensì facilitare il confronto tra le posizioni, senza emettere giudizi. Un buon mediatore si pone come un facilitatore, evitando di esercitare pressioni o di influenzare le parti, consentendo loro di esplorare le possibilità di accordo in un clima di rispetto reciproco.

3. Apertura mentale

Un mediatore efficace deve essere capace di superare le rigidità delle posizioni "giusto/sbagliato" e "vincitore/perdente". L'obiettivo è far riconoscere che il problema è comune, e occorre lavorare insieme per trovare soluzioni soddisfacenti per tutti. Anche se le posizioni iniziali possono sembrare inconciliabili, è possibile scoprire la disponibilità a nuove soluzioni.

Il mediatore deve dunque incoraggiare le parti a immaginare scenari alternativi e a focalizzarsi non su concessioni reciproche, ma sul raggiungimento di nuovi accordi che soddisfino i loro bisogni.

4. Empatia

L'empatia gioca un ruolo cruciale nel costruire la fiducia tra il mediatore e le parti. Questo richiede l'abilità di ascoltare attivamente e di comprendere le emozioni e le preoccupazioni che possono ostacolare la comunicazione. Un

mediatore deve agire per rimuovere gli ostacoli creati dalle emozioni negative e dai pregiudizi preesistenti. Utilizzare il feedback è una tecnica utile, poiché consente di restituire ai partecipanti una rielaborazione del loro punto di vista senza giudizio, creando un ambiente di apertura e comprensione

Tecniche di mediazione

È importante sottolineare che il raggiungimento di un accordo rimane sempre nelle mani delle parti coinvolte, che sono le vere protagoniste. Non esiste una tecnica universale per ogni tipo di mediazione, poiché le emozioni e



reciproca.

Alcune tecniche empatiche possono includere:

- **Accoglienza e cordialità:** Un approccio amichevole fin dall'inizio favorisce un clima di informalità, in cui le parti possono interagire liberamente senza paura di essere giudicate.
- **Adattamento alle diversità:** Il mediatore deve essere attento alle differenze culturali e sociali delle parti, mostrando sensibilità nelle interazioni.
- **Astuzia:** Comprendere le dinamiche tra le parti aiuta a scoprire verità nascoste e a fronteggiare comportamenti strategici.
- **Duttilità:** Assicurarsi che tutte le persone influenti sul risultato siano coinvolte nel processo di mediazione può favorire un accordo.

gli stati d'animo delle parti possono variare significativamente di volta in volta. Tuttavia, una buona gestione della procedura di mediazione, accoppiata all'utilizzo di tecniche e strategie collaudate, può facilitare le parti nella ricerca di soluzioni soddisfacenti per tutti.

- **Evitare la contrattazione per posizioni:** Questo approccio non genera valore e spesso porta a una maggiore rigidità nelle posizioni. Quando una parte si attiene fermamente alla propria posizione, tende a identificarsi con essa, e questo può essere percepito dall'altra parte come un segno di chiusura e mancanza di volontà di collaborazione. La contrattazione per posizioni spesso porta a un impasse, in cui entrambe le parti aspettano che l'altra faccia la prima mossa in termini di concessioni, sottolineando l'importanza del mediatore nel separare le posizioni dai reali interessi.

Ciò può bloccare la comunicazione e alimentare conflitti.

- **Separare le persone dal problema:** Anche in situazioni che coinvolgono persone giuridiche, le parti sono sempre esseri umani con le proprie emozioni, esperienze e background culturale. Il mediatore deve quindi essere in grado di gestire le emozioni e le relazioni personali, mantenendo il focus sul problema da risolvere. Aiutare le parti a vedere il conflitto in termini di "Noi e il problema" invece di "Io e il mio problema" è fondamentale per favorire un clima costruttivo.

Concentrarsi sul problema anziché sulle persone aiuta a mantenere la comunicazione fluida.

- **Concentrarsi sugli interessi e non sulle posizioni:** Il mediatore ha la responsabilità di aiutare le parti a riconoscere che dietro le loro posizioni spesso vi sono interessi e bisogni comuni. Questo richiede un work-in-progress di esplorazioni e domande che portino le parti a empatizzare l'una con l'altra, cercando di capire le motivazioni e i bisogni che guidano le rispettive posizioni. Promuovere una visione orientata al futuro, piuttosto che rimanere intrappolati nel passato, è essenziale per facilitare soluzioni efficaci.

Comprendere le necessità nascoste può portare a soluzioni più creative.

- **Inventare soluzioni vantaggiose:** Un aspetto peculiare della mediazione è la capacità di generare opzioni creative. A differenza di un negoziato rigido, la mediazione incoraggia il "dividere la torta" in modi che soddisfino gli interessi di entrambe le parti. Spesso, le parti possono limitarsi a considerare una sola soluzione; invece, è fondamentale esplorare la creatività per

trovare alternative che possano essere accettabili per entrambe.

La creatività è fondamentale in mediazione. Identificare diverse opzioni può rivelare percorsi alternativi per la conciliazione.

- **Coinvolgere persone influenti:** Nel contesto della mediazione, può verificarsi che, nel momento cruciale in cui si sta per raggiungere un accordo, una delle parti decida di fare un passo indietro. Questo accade spesso per il desiderio di ascoltare l'opinione di un familiare, di un amico o di qualcuno che ha una forte influenza su di essa. Queste figure, anche se non direttamente coinvolte nell'accordo, possono esercitare un impatto significativo sulle decisioni delle parti. Pertanto, è fondamentale cercare di coinvolgere queste persone influenti nel processo di mediazione, magari invitandole a partecipare subito, quando possibile. Il loro consenso e supporto possono diventare condizioni indispensabili per il raggiungimento di una risoluzione condivisa.

- **Creare un ambiente informale:** Un aspetto cruciale da considerare è l'informalità del processo di mediazione, la quale gioca un ruolo fondamentale nel facilitare la comunicazione e nel ridurre le tensioni. L'informalità consente alle parti di interagire in un ambiente più rilassato e meno stressante rispetto a quello di un tradizionale procedimento legale, rendendo quindi il percorso verso la conciliazione più agevole e veloce. Dunque, la mediazione offre un'opportunità unica per risolvere i conflitti in modo collaborativo e costruttivo. Attraverso una serie di tecniche e approcci strategici, il mediatore può sostenere le parti nel superare le divisioni e nel trovare soluzioni efficaci, trasformando l'esperienza della mediazione in un

processo positivo e rinvigorente per tutti i coinvolti. L'importanza delle relazioni, dell'empatia e dell'apertura mentale sono chiavi per il

successo della mediazione, garantendo che le parti possano lavorare insieme per risolvere le loro controversie.

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*



Nuove regole per gli affitti brevi e turistici

Avv. Francesco Marescalco

Le nuove regole hanno interessato sia gli affitti brevi che quelli turistici, soprattutto riguardo agli aspetti fiscali. Per affrontare l'argomento iniziamo dalla definizione delle tipologie di affitto.

Affitti brevi

La locazione breve, come definita dall'art. 4 del D.L. 50/2017, è stata appositamente introdotto per determinare un regime fiscale agevolato di cui si possono avvalere i soggetti privati che danno in affitto immobili o porzioni di essi ad uno stesso inquilino, per periodi non superiori a 30 giorni l'anno. Nell'affitto breve la motivazione per cui si soggiorna non deve necessariamente essere turistica. La fruizione di questo regime fiscale agevolato è legata al possesso dell'immobile di alcuni requisiti ed al rispetto di alcune regole da parte del gestore.

Affitto turistico (o locazione per finalità turistiche)

L'affitto turistico è una locazione con finalità turistica indipendentemente dal fatto che sia superiore o inferiore a 30 giorni. Il tempo, quindi, diviene rilevante ai soli fini della registrazione del contratto. Il contratto di locazione turistica non rientra né nella locazione transitoria né in quello della locazione abitativa primaria e deve essere stipulato in modo tale da evitare l'applicazione delle altre due tipologie di norme.

Le nuove regole

Obbligo di CIN: l'acquisizione del Codice identificativo nazionale (CIN) per tutte le tipologie ricettive. L'obbligo riguarda sia le strutture turistico-ricettive alberghiere ed extralberghiere, che le unità immobiliari ad uso abitativo che possono essere adibite a locazioni brevi o a locazioni per finalità turistiche. L'obbligo è in vigore dal 01.09.2024.

Per la gestione di affitti brevi in forma imprenditoriale, diventa obbligatorio presentare al comune la Segnalazione Certificata di Inizio Attività SCIA.

il codice CIN, oltre ad essere indicato in ogni annuncio online, deve essere esposto all'esterno dello stabile in cui è collocato l'alloggio.

Cedolare secca affitti brevi che riguarda l'imposta fiscale sui canoni percepiti: l'aliquota dell'imposta sostitutiva al 21% si potrà utilizzare solo per il primo immobile. Per gli alloggi successivi si applica l'aliquota al 26%.

Tutte le tipologie ricettive, a prescindere dalla forma imprenditoriale o meno, devono essere dotate di dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio e di estintori portatili a norma di legge.

L'obbligo per il gestore di comunicare all'Agenzia delle Entrate, entro il 30 giugno di ogni anno, una dichiarazione riepilogativa dell'imposta di soggiorno prodotta nell'anno precedente.

L'obbligo per le piattaforme digitali di sharing (Booking, Expedia e Airbnb) di:

comunicare all'Agenzia delle Entrate, entro il 30 giugno, i dati relativi ai contratti conclusi nell'anno precedente;

applicare, in qualità di sostituti d'imposta, una ritenuta del 21% su ogni corrispettivo spettante al gestore. Detto importo verrà versato all'erario e verrà considerato acconto per la dichiarazione dei redditi del gestore.



Il decreto anticipi, la legge di conversione e l'influenza sugli affitti brevi

Il Decreto Anticipi (D.L. n. 145 del 2023) viene adottato a dicembre 2023 per l'urgenza e la necessità di disposizioni in favore degli enti territoriali su vari settori. La materia del turismo e delle attività ricettive viene poi trattata con la successiva

legge di conversione del decreto anticipi, Legge n. 191 del 2023, che aggiunge al precedente decreto legge l'art. 13-ter, che fissa precise regole su tutte le tipologie ricettive, in particolare per gli affitti brevi. Il Decreto anticipi cambia radicalmente il panorama degli affitti brevi regolamentando un mercato che già da anni, spesso anche abusivamente, opera in forte concorrenza con strutture ricettive perfettamente in regola, come B&b, affittacamere e case e appartamenti per vacanze in forma imprenditoriale. Il ruolo del Ministero del Turismo è quindi quello di contrastare l'abusivismo e l'evasione fiscale degli affitti brevi sommersi, per tutelare le imprese turistiche in regola. Analizziamo a questo proposito tutta la normativa sulla disciplina degli affitti brevi in modo da avere una panoramica completa.

Normativa affitti brevi

Obbligo di CIN anche per gli affitti brevi

Il comma 1 del sopra indicato art. 13-ter prevede che venga assegnato, tramite apposita procedura informatizzata, un Codice Identificativo Nazionale (CIN) a tutte le strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere, alle locazioni turistiche superiori a 30 giorni, ed agli affitti brevi. Vediamo di seguito quali sono i requisiti e le regole aggiornate di una locazione breve che, come già accennato, consentono di fruire della cosiddetta Cedolare secca affitti brevi, cioè un regime fiscale agevolato che prevede l'applicazione sui canoni d'affitto di un'imposta sostitutiva al 21%, di cui parleremo di seguito.

Si possono gestire in forma non imprenditoriale fino ad un massimo di 4 alloggi. Superato questo limite non è possibile potersi avvalere del regime fiscale agevolato.

La durata del contratto di affitto di una locazione breve non può superare i 30 giorni. Il termine massimo dei 30 giorni va riferito alla somma dei contratti nell'arco dell'anno solare stipulati allo stesso soggetto e non alla somma dei contratti stipulati a più soggetti (se si affitta quindi un alloggio allo stesso soggetto per 5 giorni al mese, nello stesso anno non si potranno stipulare a lui stesso oltre 6 contratti. Eventuali altri contratti devono essere stipulati ad altri soggetti). Qualora i 30 giorni venissero superati:

la locazione dovrà inquadrarsi con altra tipologia "non breve" (ad esempio, locazione turistica o locazione transitoria);

sorgerebbe l'obbligo di registrazione del contratto;

non ci si potrà ovviamente avvalere del regime fiscale agevolato.

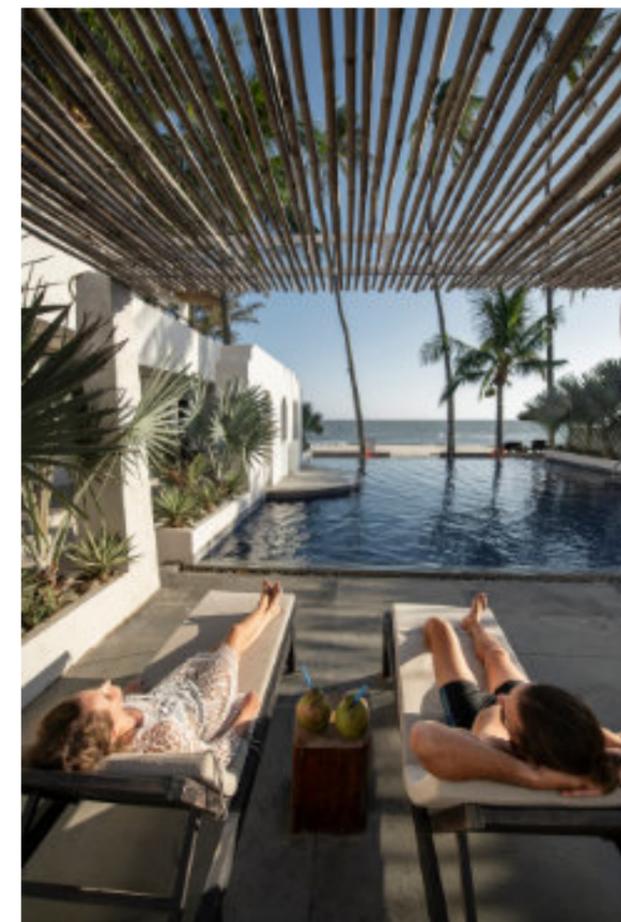
L'affitto breve non prevede l'obbligo di registrazione del contratto: la registrazione è puramente facoltativa.

Le unità immobiliari ad uso abitativo soggette alle regole degli affitti brevi riguardano le categorie catastali da A1 ad A11, ad esclusione della A10, dove rientrano uffici e studi privati. Le relative pertinenze di categoria catastale diversa (come box, posti auto, cantine, soffitte, ecc...) si possono concedere in locazione solo unitamente all'immobile principale. Qualora esse venisserolocate separatamente dall'abitazione principale, anche ad uso di fatto abitativo, non ci si potrà avvalere del regime fiscale agevolato.

Il contratto di locazione ad uso turistico deve essere stipulato tra persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa. Tale aspetto riguarda sia il locatore che l'affit-

tuario (un privato non può ad esempio locare un alloggio ad un altro soggetto in forma di impresa rilasciando fattura, così come una struttura ricettiva in forma d'impresa non può locare ad un privato).

Ci si può avvalere del regime fiscale agevolato anche per sublocare un immobile ma a condizione che vi sia consenso scritto da parte del proprietario o del comodatario. Lo



stesso per l'usufruttuario, in quanto ha la piena disponibilità dell'immobile.

Nella gestione degli alloggi si possono prevedere servizi accessori come aria condizionata, biancheria, pulizia, servizi internet ecc... Non possono invece essere forniti i servizi aggiuntivi, tipici delle attività in forma d'impresa, come ad esempio il servizio di colazione, la somministrazione di alimenti e bevande, la messa a disposizione di auto a

noleggio, guide turistiche o interpreti, ecc...

Così come per locazioni in forma imprenditoriale è previsto l'obbligo delle comunicazioni in questura delle generalità degli ospiti;

La ricevuta all'ospite va sempre rilasciata nel caso di pagamento in contanti (nel 2024 il limite è stato fissato a 5000 euro). In caso di pagamento con mezzo tracciato (bonifico, assegno, vaglia, ecc...) essa va rilasciata solo su sua richiesta. Se l'importo della locazione supera le € 77,47 è necessario applicare sulla ricevuta una marca da bollo da 2 euro;

E' possibile avvalersi di piattaforme



online di intermediazione immobiliare come Booking, Airbnb ed altre.

Obbligo di SCIA per gli affitti brevi in forma imprenditoriale

L'art. 13-ter comma 8 ha previsto per le locazioni brevi in forma imprenditoriale l'obbligo di presentazione della SCIA presso il comune di ubicazione. Ciò va a completare quanto già previsto dall'art. 1 com-

ma 595 della legge di bilancio 2021, che si limita semplicemente a riconoscere il regime fiscale delle locazioni brevi alla gestione di un numero di alloggi non superiore a 4. In definitiva:

per la gestione di una locazione breve in forma non imprenditoriale si possono gestire fino ad un massimo di quattro alloggi, con facoltà di potersi avvalere del regime fiscale delle locazioni brevi e senza necessità di presentare la SCIA al comune.

Per la gestione di una locazione breve in forma imprenditoriale è necessario presentare la SCIA al comune e non è possibile avvalersi del regime fiscale agevolato della locazione breve.

Il CIN va esposto all'esterno dell'alloggio

Il comma 6 dell'art. 13 ter prevede l'obbligo di esporre il codice CIN sia in ogni annuncio che all'esterno dello stabile in cui l'alloggio è collocato. Questa novità sembra voglia spingere tutte gli alloggi ad osservare un'unica disciplina sull'esposizione del codice CIN, aspetto finora regolamentato dalle singole leggi regionali, con previsioni spesso assai diverse da regione a regione. Solo le norme regionali di Veneto e provincia autonoma di Trento prevedono l'esposizione del codice CIR all'esterno dell'alloggio oltre che negli annunci online: le altre regioni prevedono più genericamente l'esposizione del codice CIR in tutte le iniziative pubblicitarie e promozionali fatte con scritti, stampati, supporti digitali, via web, social media inclusi, anche con server posti al di fuori dell'unione europea.

L'obbligo sopra descritto riguarda tutte le tipologie ricettive (locazioni turistiche, affitti brevi e strutture ricettive alberghiere ed extralber-

ghiere) ed è rivolto sia ai titolari che ai gestori dei portali telematici, che devono indicarlo in ogni annuncio.

Dispositivi di sicurezza

Il comma 7 dell'art. 13-ter è dedicato ai requisiti minimi di sicurezza degli alloggi turistici destinati sia all'affitto breve che alle locazioni turistiche superiori ai 30 giorni. La norma fissa degli obblighi che hanno il fine di garantire agli ospiti presso gli alloggi degli standard minimi di sicurezza. Finora questo aspetto è stato purtroppo trascurato dalle varie norme regionali che si sono dimostrate abbastanza carenti sul tema della sicurezza degli alloggi turistici. La previsione normativa non fa infatti menzione delle strutture ricettive sul cui tema della sicurezza sono previste norme più specifiche.

Gli alloggi gestiti in forma non imprenditoriale ovvero gli affitti brevi e le locazioni turistiche superiori a 30 giorni devono quindi essere dotati di:

dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio, correttamente funzionanti e installati da professionisti abilitati, secondo le indicazioni riportate nel decreto del Ministro dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37. Un'apposita faq del Ministero del Turismo non rende obbligatoria l'installazione di questi dispositivi negli alloggi senza impianto a gas e comunque dove non via siano rilasci incontrollati di gas combustibili o di formazione di monossido di carbonio.

Estintori portatili a norma di legge, ubicati in posizioni accessibili e visibili, in particolare in prossimità di accessi vicini ad aree di maggior pericolo. Un estintore può coprire fino ad un massimo di 200 metri quadrati ed un solo piano. I requisiti

degli estintori sono riportati nell'allegato I, punto 4.4 del decreto del Ministro dell'interno 3 settembre 2021, che prevede una capacità estinguente non inferiore a 13A e carica minima non inferiore a 6 kg o 6 litri. Gli estintori devono inoltre essere controllati periodicamente secondo le istruzioni contenute nel manuale d'uso e manutenzione rilasciato dal produttore, conformemente alla norma tecnica UNI 9994-1.

Cedolare secca affitti brevi:

La locazione breve presenta notevoli vantaggi fiscali per il locatore, sia nel caso in cui l'alloggio venga gestito direttamente, sia nel caso in cui ci si avvalga di un'agenzia di intermediazione immobiliare. Come già accennato, la disciplina fiscale sulla locazione breve è contenuta nel D.L. 50/2017 che è stato oggetto di recente modifica apportata dall'art. 1 comma 63 della legge di bilancio 2024. In virtù di questa modifica e della circolare esplicativa 10/E dell'Agenzia delle Entrate il regime fiscale degli locazioni brevi con cedolare secca prevede l'applicazione di un'imposta sostitutiva al 21% sui canoni di locazione del primo alloggio. Per i successivi, fino ad un massimo di 3, l'aliquota da applicare è pari al 26%. E' inoltre possibile scegliere su quale alloggio ci si vuole avvalere dell'aliquota ridotta del 21%.

Dichiarazione annuale imposta di soggiorno

L'art. 180 comma 3 del D.L. 19 maggio 2020, n. 34 (Decreto Rilancio) ha assegnato al gestore di ogni struttura ricettiva l'obbligo di presentare, entro il 30 giugno di ogni anno, una dichiarazione cumulativa dell'imposta di soggiorno riguardante l'anno precedente. Detta presentazione deve avvenire esclusivamente in modalità telematica

dall'area riservata del portale dell'Agenzia delle Entrate, accedendo con SPID. E' anche possibile affidare questo compito al proprio commercialista o consulente fiscale, che interverrà con apposita delega conferita dal gestore. Il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha a questo proposito pubblicato il D.M. 29 aprile 2022, con

intermediazione immobiliare o che gestiscono portali telematici. In base a questa previsione la norma assegna alle piattaforme digitali di sharing alcuni adempimenti, sia al fine di evitare che i gestori manchino nei versamenti all'erario, sia per avere un maggior controllo sugli alloggi locati. Ciò comporta un notevole impatto delle piattaforme

conto in sede di dichiarazione dei redditi del beneficiario, a prescindere dal regime fiscale da questi adottato;

di provvedere al pagamento dell'imposta di soggiorno e degli altri adempimenti previsti;

se non hanno una stabile organizzazione in Italia o in Unione Euro-

golamentate da norme specifiche che prevedono fra l'altro l'identificazione nel nome assegnato alla struttura ricettiva stessa. L'istituzione del CIN nasce dalla necessità di porre un controllo su affitti brevi e locazioni turistiche: una particolare tipologia ricettiva in forte crescita negli ultimi anni ma non affatto monitorata sotto gli aspetti fiscali, stati-



cui viene approvato il modello da utilizzare ed altre precise istruzioni per la trasmissione della dichiarazione.

L'impatto delle piattaforme digitali di sharing sugli affitti brevi

Come abbiamo già visto, le regole aggiornate sugli affitti brevi riportate nell'art. 4 del D.L. 50/17, poi chiarite nella circolare esplicativa 10/E dell'Agenzia delle Entrate, consentono di gestire una locazione sia in proprio che tramite soggetti che esercitano attività di

digitali di sharing sugli affitti brevi, dal momento che esse sono tenute ad alcuni adempimenti obbligatori:

devono trasmettere all'agenzia delle entrate ogni anno, entro il 30 giugno, i dati dei contratti di affitto stipulati nell'anno precedente;

se incassano i canoni di locazione o intervengono nel pagamento hanno l'obbligo:

in qualità di sostituto d'imposta, di trattenere il 21% e versarlo all'erario, somma che verrà considerata ac-

pea, devono nominare un rappresentante fiscale in Italia affinché provveda agli adempimenti di cui sopra;

Le regole degli affitti brevi influenzano anche le strutture turistico ricettive alberghiere ed extralberghiere

Le strutture turistico-ricettive alberghiere ed extralberghiere non avevano in realtà una vera e propria necessità di essere coinvolte nell'acquisizione di un codice CIN, in quanto già da anni vengono re-

stici, di pubblica sicurezza né per la sicurezza degli alloggi stessi. Questo è anche il motivo per cui alcune regioni d'Italia hanno istituito il CIR soltanto gli affitti brevi e le locazioni turistiche superiori a 30 giorni, esonerando dall'acquisizione le strutture ricettive.

Le norme sul CIN, nate principalmente per "far emergere il sommerso degli affitti brevi", introducono nel nostro ordinamento un'unica disciplina nazionale con una procedura tecnico pratica che facilita i controlli sugli affitti brevi, sulle loca-

zioni turistiche e sulle strutture turistico-ricettive alberghiere ed extralberghiere, anch'esse quindi influenzate dal CIN.

Altre situazioni di influenza delle norme sul CIN riguarda strutture ricettive non in regola da diversi anni, con SCIA di rinnovo non presentata alla scadenza dei 5 anni per "semplice dimenticanza" da parte del titolare. In situazioni simili l'ottenimento del CIR prevede:

la presentazione della SCIA di rinnovo, dove spesso si rendono necessari interventi edili di adeguamento alle recenti norme di sicurezza;

la verifica della regolarità delle precedenti comunicazioni statistiche, spesso inesistenti.

Dopo avere disaminato profondamente la normativa sugli affitti brevi la nostra considerazione non può che appuntarsi sulle novità introdotte, da cui si rileva l'aggiunta di un data base nazionale che si affianca ai 20 data base regionali: 20 normative territoriali di dettaglio che definiscono le caratteristiche per gestire una casa in affitto breve.

A noi sembra che le norme fagocitino la commerciabilità degli alloggi, più che mettere ordine e consentir-

ne la redditività.

Registriamo una completa assenza di politiche della casa per i giovani ed i fuori sede, che andranno a popolare la folta schiera del mercato nero. E' da rimarcare che anche i fitti tradizionali dovrebbero ricevere un adeguamento normativo per tutelare il proprietario di casa, ormai vera parte debole del rapporto contrattuale.

Onde evitare che la casa possa sempre essere intravista come terreno di caccia al reddito si dovrebbe introdurre un fondo di garanzia per i proprietari di immobili sottoposti a procedure di morosità alimentato con i proventi delle casse sulla registrazione dei contratti di locazione.

Senza dimenticare l'esigenza di consentire procedure di esecuzione e liberazione degli alloggi più snelle al fine di consentire un maggiore turn-over delle proprietà concesse in fitto.

Tale pratica consentirebbe, altresì, una maggiore appetibilità degli affitti tradizionali e scongiurerebbe il rischio che sempre più alloggi vengano ritirati dal mercato per dirigersi verso rapporti brevi.



Eventi gratuito ACAP Cagliari



Per info:
WhatsApp **3343897941**



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



ItaliaConcilia
LA SOLUZIONE È CONCILIARE

Click
sull'immagine
per info

Carissimi amici e colleghi comunico che stiamo organizzando l'evento in
Sardegna per il 25° anniversario di ACAP

Location: Palazzo Tirso Cagliari - P.zza Deffenu, 4
Giorno 18/10/24 dalle ore 15,00 alle 19,00

Tema: Direttive Green: il nuovo ruolo dell'amministratore come consulente globale.

Il Programma prevede:

Comunità energetiche

L'Intelligenza Artificiale

il contenzioso da superbonus

La sanatoria immobili abusivi 2024

L'usucapione

la mediazione come soluzione alternativa

L'usucapione immobile difforme dalla concessione edilizia

Concluderemo con un robusto apericena offerta da



Nella sala Lunch di Palazzo Tirso



Involtni di bresaola e robiola - Crostini di zucchine e feta - Mousse di prosciutto

Garlic bread - Cipolline in agrodolce - Pizzette di melanzane

Uova ripiene alla piemontese - Gnocco fritto con salumi



Il tutto annaffiato da bibite, prosecco e Franciacorta, nonché vini del territorio

Non prendete impegni CON ACAP SI VOLA!!!



Distrarre per creare connessione: Carta 1 Medianos e il suo valore per gli amministratori di condominio

Dott. Massimiliano Ferrari e dott.ssa Laura Gabriela Mogoi

Nel mondo complesso e dinamico della gestione condominiale, gli amministratori affrontano quotidianamente situazioni di conflitto e tensioni che possono sfociare in incomprensioni, disaccordi o addirittura litigi. Che si tratti di rumori molesti, di gestione delle aree comuni o di discussioni sulle spese condominiali, il conflitto è inevitabile in questi contesti.

Hai mai pensato che, in queste situazioni tese, un semplice cambio di prospettiva possa fare miracoli? E se ti dicessimo che la "distrazione", spesso considerata come un modo per evitare i problemi, potrebbe invece essere uno dei tuoi più potenti alleati nella gestione dei conflitti condominiali?

Benvenuto nel mondo Medianos, un metodo innovativo che trasforma il modo di affrontare i conflitti. E oggi partiamo dalla Carta 1: "Cambio di scena!".

Fermati un attimo e rifletti...

Cosa succede quando due condomini iniziano a discutere animatamente? Gli animi si scaldano, le parole si trasformano in armi, e la situazione sfugge di mano. E tu, amministratore, sei lì a cercare di calmare la situazione, con la sensazione di essere un pompiere sempre di turno. Ma cosa accadrebbe se,

invece di cercare di spegnere immediatamente il fuoco, distraessi entrambe le parti, offrendo loro una pausa emotiva? Una pausa che permetta a ciascuno di ricalibrare i propri sentimenti, per poi affrontare il conflitto con una mente più serena.

Il potere della distrazione: Medianos come strumento di riflessione

Immagina di essere in una riunione condominiale dove si sta discutendo di un argomento caldo, come l'aumento delle spese per la manutenzione. Questo è il momento perfetto per introdurre la Carta 1 Medianos, una tecnica che ti permette di "distrarre" le parti in conflitto. L'uso della distrazione serve a distogliere temporaneamente l'attenzione delle parti dal conflitto, permettendo loro di ricalibrare le proprie emozioni. Questa pausa è spesso sufficiente per evitare che una disputa degeneri in un conflitto più profondo e difficilmente risolvibile. La distrazione, infatti, non è un mero allontanamento dalla questione, ma una "sospensione strategica" che consente alle persone di riprendere il controllo delle proprie emozioni, favorendo la riflessione.

La carta 1 Medianos, effettivamente, è uno strumento di gestione, un "reset" emotivo che permette a chi è

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

coinvolto di prendersi un momento per riorganizzare i propri pensieri.



In un condominio, l'amministratore può applicare questa tecnica in modo molto pratico. Quando due condomini sono in disaccordo, invece di permettere che le loro emozioni prendano il sopravvento, è possibile introdurre una "distrazione" proponendo un'attività neutrale o una riflessione che li allontani momentaneamente dal conflitto. Ad esempio, discutere di un progetto futuro per l'edificio o invitare le parti a riflettere su un tema non correlato. Questo non solo calma gli animi, ma aiuta anche a creare un ambiente più aperto al dialogo.

Perché la distrazione funziona così bene?

La risposta è più semplice di quanto pensi: il cervello umano non può rimanere in uno stato di alta tensione emotiva per troppo tempo. Quando ci troviamo in una situazione di conflitto, le nostre emozioni prendono il sopravvento e spesso ci impediscono

di vedere chiaramente le soluzioni. E qui entra in gioco la Carta 1 Medianos: introducendo una pausa o un momento di distrazione, aiuti le persone a "riavviare" il cervello, abbassando il livello di tensione e aprendo la porta a nuove soluzioni.

Ti sei mai trovato in una situazione in cui, dopo aver cambiato discorso o preso una pausa, tutto sembrava più gestibile? È esattamente quello che accade con la distrazione strategica.

Medianos nel mondo dei condomini: Un nuovo approccio alla gestione dei conflitti

Gli amministratori di condominio, nel loro ruolo di mediatori tra i residenti, possono trarre enormi benefici dall'utilizzo di tecniche come quella proposta dalla Carta 1 Medianos. Un punto di forza di questa tecnica è la sua capacità di abbassare la tensione e di trasformare un conflitto emotivo in un confronto razionale. Spesso, nei contesti condominiali, i problemi nascono dalla mancanza di una comunicazione chiara o dalla presenza di pregiudizi tra i condomini.

Quanto spesso ti capita di vedere condomini che non riescono a risolvere un conflitto perché sono troppo coinvolti emotivamente? In questi casi, il ruolo dell'amministratore diventa cruciale, ma non si tratta solo di spegnere incendi. Si tratta di insegnare ai condomini a gestire le proprie emozioni a utilizzare questa pausa emotiva come uno strumento di auto-riflessione e a trovare soluzioni condivise. La Carta 1 non è solo un modo per calmare le acque: è il primo passo verso un percorso che tra-

sforma ogni conflitto in un'opportunità di crescita e connessione.

E non è questo, in fondo, ciò che tutti vogliamo? Vivere in un ambiente sereno, dove i conflitti non distruggono, ma costruiscono relazioni più forti.

Innovare la mediazione condominiale con il metodo Medianos

Applicare la Carta 1 Medianos significa adottare una visione innovativa della gestione del conflitto, dove il ruolo dell'amministratore si trasforma da semplice gestore di problemi a facilitatore di dialogo e convivenza.



In questo senso, la distrazione diventa un potente alleato per evitare che i conflitti si sedimentino e creino divisioni durature all'interno del condominio.

Un amministratore che riesce a integrare tecniche come la distrazione all'interno della sua pratica quotidiana

non solo migliora l'efficacia della gestione dei conflitti, ma contribuisce a creare un clima di fiducia e collaborazione tra i condomini. Questo approccio può anche prevenire conflitti futuri, riducendo il carico di lavoro legato alla risoluzione delle controversie.

La Carta 1 Medianos ci mostra che distrarre non significa ignorare, ma piuttosto creare uno spazio di riflessione in cui il conflitto può essere visto da una nuova prospettiva. Un condominio "rigorosamente Medianos" è un condominio in cui i conflitti non sono solo gestiti, ma trasformati in [opportunità](#) di crescita e di dia-

logo. L'amministratore di condominio, con questa tecnica, ha il potere di fare la differenza, non solo nella risoluzione dei conflitti, ma anche nel miglioramento della qualità della vita condominiale.

Un invito a riflettere

Inizia a riflettere su come puoi introdurre la distrazione nella tua vita quotidiana da amministratore di condominio. Quali situazioni potrebbero beneficiare di una pausa strategica? Come potresti spostare l'attenzione senza ignorare il problema, ma piuttosto facilitare una nuova prospettiva? Non fermarti qui, però: nei prossimi articoli esploreremo tutte le carte Medianos, e ciascuna di esse ti darà un nuovo strumento per trasformare la tua gestione condominiale.

Carta dopo carta, vedrai come Medianos può diventare il tuo alleato nella gestione dei conflitti, aiutandoti a scoprire nuove tecniche per risolvere i conflitti in modo umano, autentico e sostenibile.

Ricorda, il conflitto non è il nemico. È il modo in cui lo gestiamo a fare la differenza. Sei pronto a scoprire come trasformare ogni divergenza in un'opportunità di crescita?

Click
sull'immagine
per info



Scegli ISE: risparmi, semplifichi e non ci pensi più

Servizi per amministratori di condominio, clienti business e famiglie

ISE SRL
Via Cadriano, 47 - 40057 Granarolo Dell'Emilia (BO)
TEL 051 76 51 05 EMAIL info@iseagenzia.com

<https://www.iseagenzia.com/>



Vademecum del condominio. Parte prima

Avv. Selene Costa

Il condominio pervade la vita di tutti noi, o almeno del 60% di quegli italiani che vivono in condominio.

L'approccio di questa breve monografia intende chiarire alcuni aspetti essenziali che si rilevano nell'esperienza di tutti i giorni.

L'elaborato si compone di 24 punti per cui si è cercato di offrirlo al lettore attraverso un percorso a tappe che affronterà i seguenti punti chiave che costituiranno anche il perimetro attraverso il quale si svilupperà l'indagine metodologica:

1. Condominio e condomino: le definizioni chiave
2. Come scegliere l'amministratore
3. Come e quando il singolo condomino può revocare l'amministratore. La revoca giudiziaria
4. Nomina del nuovo amministratore e passaggio di consegne
5. Come avviene l'assemblea
6. L'accesso ai documenti del condominio.
7. Come esaminare un verbale assembleare: casi di nullità e di annullabilità
8. Come impugnare il verbale - la condizione di procedibilità della mediazione
9. Cosa sapere quando si acquista

casa in condominio

10. I doveri e gli obblighi dell'amministratore

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

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

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

14. Uso del conto corrente condominiale

15. La solidarietà passiva in condomino

16. Le immissioni in condominio

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

21. Il potere e i limiti del regolamento condominiale

22. La diagnosi prima di acquistare una unità immobiliare in condominio

Evento gratuito ACAP Napoli



Evento ACAP



Click
sull'immagine
per info

Carissimi amici e colleghi comunico che stiamo organizzando
l'Evento conclusivo per il 25° anniversario di ACAP
Vieni a farti rapire dal Barocco napoletano
Alla Reggia Borbonica di Portici e Villa Fernandes

Il Programma prevede:

Giorno 10/12/24 dalle ore 9,00 alle 18,00

Direttive Green: il nuovo ruolo dell'amministratore come consulente globale.

Il Risparmio energetico e l'importanza del fattore "A"

Comunità energetiche

Lavori in quota sicurezza e responsabilità legali del committente

Ore 13,00 pausa Lunch offerto da:



Ore 14,30 ripresa dei lavori:

l'amministratore come professionista

il contenzioso da superbonus

la mediazione come soluzione alternativa.

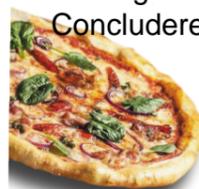
Ore 18,00 Buffet offerto da:



Giorno 11/12/24

Visita guidata al **Museo Nazionale di Pietrarsa**

Concluderemo in un trionfo di pizza e caffè sul mare offerti da



Non prendete impegni CON ACAP SI VOLA!!!



23. La scissione nel condominio

24. L'iter per installare l'ascensore nel condominio

Il percorso inizia dai primi 4 punti:

1. Condominio e condomino: le definizioni chiave

2. Come scegliere l'amministratore

3. Come e quando il singolo condomino può revocare l'amministratore. La revoca giudiziaria

4. Nomina del nuovo amministratore e passaggio di consegne

Condominio e condomino: le definizioni chiave

Il condominio è una forma particolare di proprietà in cui più persone sono titolari di porzioni individuali dello stesso edificio, come appartamenti o locali, e allo stesso tempo condividono la titolarità di parti comuni come scale, cortili, ascensori e tetti. Si tratta quindi di un'entità giuridica in cui coesistono proprietà individuale e proprietà comune.

Il condomino, invece, è il singolo proprietario di una porzione dell'edificio (ad esempio un appartamento) all'interno del condominio. Il condomino ha diritti e doveri specifici legati sia alla sua proprietà privata, sia all'uso e alla gestione delle parti comuni. Tra i principali obblighi del condomino vi è quello di contribuire alle spese per la manutenzione delle parti comuni in proporzione alla sua quota millesimale, calcolata in base alla superficie e al valore dell'immobile posseduto.

Come scegliere l'amministratore di condominio

L'amministratore di condominio svolge un ruolo essenziale nella gestione delle attività ordinarie e straordinarie del condominio. La scelta di un buon amministratore è



fondamentale per garantire il corretto funzionamento e mantenimento dell'edificio, oltre che per risolvere eventuali problematiche tra i condomini. Ecco alcuni consigli su come scegliere l'amministratore adatto:

1. Esperienza e competenza: L'amministratore deve avere competenze tecniche e giuridiche sufficienti per gestire le diverse questioni che possono sorgere. È importante verificare che sia iscritto a un'associazione di categoria e che abbia seguito corsi di aggiornamento in

materia condominiale.

2. Trasparenza e gestione contabile: Un buon amministratore deve essere trasparente nella gestione delle finanze del condominio. È utile verificare come intende rendicontare le spese e se offre la possibilità di accedere ai documenti contabili in qualsiasi momento, magari attraverso piattaforme digitali.

3. Capacità di comunicazione e problem-solving: Dato che l'amministratore rappresenta l'intermediario tra i condomini e i fornitori di servizi, deve essere abile nel comunicare con entrambe le parti e risolvere eventuali controversie.

4. Reperibilità e tempestività: L'amministratore deve essere facilmente contattabile, soprattutto in caso di emergenze. Meglio scegliere qualcuno che assicuri la reperibilità per gran parte della settimana.

Come e quando il singolo condomino può revocare l'amministratore. La revoca giudiziaria

Il singolo condomino, di norma, non può da solo decidere di revocare l'amministratore di condominio, poiché la revoca avviene tramite decisione assembleare. Tuttavia, ci sono alcuni casi particolari in cui un condomino può agire direttamente:

1. Revoca assembleare: La revoca dell'amministratore può avvenire con la stessa modalità della sua nomina, quindi tramite una delibera assembleare. È necessario che almeno 500 millesimi di proprietà siano d'accordo o che la maggioranza dei partecipanti all'assemblea approvi la revoca. Solitamente questa avviene per gravi irregolarità nella gestione contabile o per un comportamento non conforme.

2. Revoca giudiziaria: Il singolo condomino può rivolgersi al tribunale per chiedere la revoca giudiziaria dell'amministratore in casi gravi. Alcuni motivi che giustificano la revoca sono:

- Inadempimento degli obblighi legali o contrattuali: Se l'amministratore non convoca regolarmente le assemblee, non presenta i rendiconti o non esegue le delibere approvate dall'assemblea.

- Gravi irregolarità nella gestione



contabile: Questo può includere l'occultamento di fondi o una cattiva gestione delle spese comuni.

- Mancanza di trasparenza: Se l'amministratore rifiuta di fornire ai condomini informazioni sulla gestione o accesso ai documenti contabili, si può configurare una grave violazione della fiducia.

In caso di revoca giudiziaria, il tribunale può decidere di nominare un amministratore temporaneo fino alla successiva assemblea.

Nomina del nuovo amministratore e passaggio di consegne

Una volta revocato l'amministratore, l'assemblea deve procedere alla nomina del nuovo amministratore. La procedura è semplice: l'assemblea viene convocata, e tramite una votazione si sceglie il nuovo amministratore. La maggioranza richiesta per la nomina è, come per la revoca, la maggioranza dei partecipanti all'assemblea con almeno 500 millesimi.

Il passaggio di consegne tra il vecchio e il nuovo amministratore deve avvenire in modo ordinato e tempestivo. Il vecchio amministratore è obbligato a consegnare al nuovo tutti i documenti relativi alla gestione del condominio, tra cui:

- Libri contabili e registri.

- Contratti in essere con fornitori.

- Documenti relativi alle proprietà comuni (certificazioni, contratti assicurativi, etc.).

- Eventuali pendenze legali o controversie aperte.

Questo processo deve avvenire entro un tempo ragionevole, solitamente 30 giorni dalla nomina del nuovo amministratore, per evitare interruzioni nella gestione e garantire la continuità amministrativa.

Per quanto interessa la presente analisi possiamo affermare che la gestione di un condominio è un processo complesso che richiede competenza e trasparenza da parte dell'amministratore. La scelta accurata di questo professionista, la possibilità di revocarlo quando non si comporta in modo adeguato e la corretta gestione del passaggio di consegne sono elementi chiave per mantenere un condominio armonioso e ben funzionante.

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

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

25 ANNI ACAP
ASSOCIAZIONE CONDOMINIALE AMMINISTRATORI E PROPRIETARI

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

POSTI LIMITATI

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



La Vita in Condominio: Cronaca di Conflitti e Cause Pendenti in Tribunale

Avv. Nunzio Costa

La vita in condominio è caratterizzata da una complessità che spesso sfocia in conflitti tra i residenti. Le questioni che emergono in questo contesto non sono solo di natura personale, ma possono anche diventare oggetto di contenzioso legale. Diverse cause pendenti in tribunale testimoniano le problematiche ricorrenti legate alla gestione degli spazi comuni, alla suddivisione delle spese e alla convivenza con i propri vicini, rendendo la vita in condominio un tema di discussione sempre attuale.

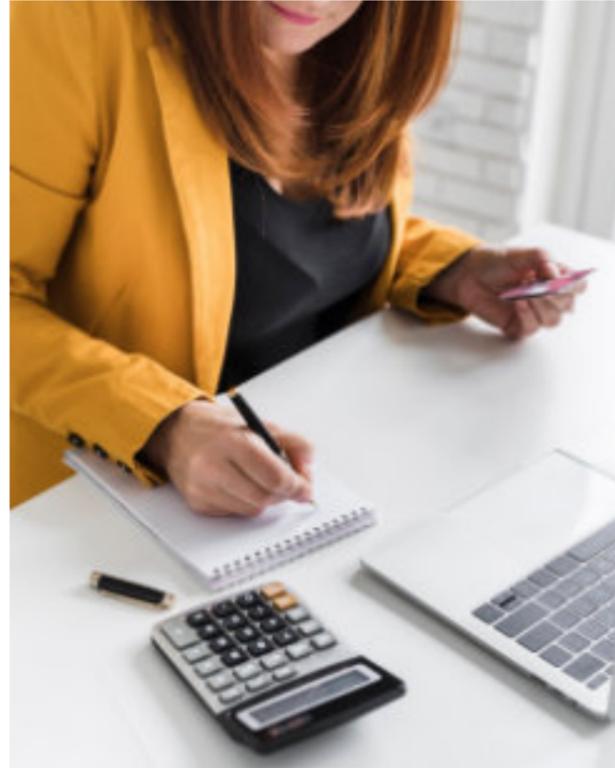
Abuso degli Spazi Comuni

Uno dei problemi più frequenti in un condominio riguarda l'abuso degli spazi comuni. Gli spazi come il giardino, il garage e i corridoi dovrebbero essere utilizzati in modo equo da tutti i condomini. Tuttavia, spesso ci sono segnalazioni di condomini che occupano indebitamente aree comuni, utilizzandole per immagazzinare oggetti personali o per attività private. Questa pratica può generare tensioni, portando a cause legali in cui i condomini cercano di far rispettare i diritti di utilizzo tutela degli spazi comuni.

Suddivisione delle Spese

La chiarezza nella suddivisione delle spese è un'altra problematica cruciale per la vita condominiale. Ogni condomino è tenuto a contribuire alle spese comuni, ma le modalità di calcolo e ripartizione di tali spese

possono dare luogo a fraintendimenti. Le controversie possono sor-



gere quando alcuni condomini ritengono di pagare una quota eccessiva o non proporzionata ai servizi ricevuti. Queste situazioni di disaccordo spingono spesso i condomini a rivolgersi al tribunale per ottenere chiarimenti e risolvere la questione.

Revoca dell'Amministratore

La figura dell'amministratore di condominio riveste un ruolo fondamentale nella gestione delle problematiche quotidiane. Tuttavia, se l'amministratore non risponde mai al telefono o non svolge adeguatamente il proprio lavoro, i condomini

possono decidere di avviare una procedura di revoca. Spesso queste situazioni si traducono in cause legali, con assemblee condominiali che si trasformano in veri e propri campi di battaglia dove si discute la competenza e l'affidabilità di chi gestisce il condominio.

Convivenza con i vicini

La convivenza con i propri vicini è un tema delicato e complesso. Le dinamiche relazionali possono essere influenzate da fattori come il rumore, le abitudini e le scelte di vita. Differenze culturali o stili di vita dissimili possono generare conflitti, talvolta sfociando in liti che richiedono l'intervento delle autorità o addirittura del tribunale. La mancanza di comunicazione e di rispetto reciproco è spesso alla base di questi disguidi, evidenziando l'importanza di instaurare un dialogo costruttivo tra condomini.

Spese Personali o Condominiali?

Infine, molti condomini si trovano in

difficoltà nel districarsi tra spese personali e spese condominiali. In alcuni casi, i problemi sorgono quando lavori privati vengono erroneamente associati alla gestione condominiale, causando malintesi e attriti. È essenziale che ciascun condomino sia consapevole delle proprie responsabilità finanziarie e delle normative che regolano le spese condominiali per evitare conflitti inutili.

Conclusione

La vita in condominio presenta sfide significative che richiedono attenzione e collaborazione da parte di tutti i residenti. Le cause pendenti in tribunale rappresentano solo la punta dell'iceberg delle problematiche quotidiane. Affrontare le questioni come l'abuso degli spazi comuni, la suddivisione delle spese, la gestione dell'amministratore e la convivenza con i vicini richiede un approccio costruttivo e una comunicazione efficace. Solo attraverso il dialogo e il rispetto reciproco è possibile costruire una convivenza serena e pacifica all'interno del condominio.



ACAP

**Associazione Condominiale
Amministratori
e Proprietari**

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



☎ 334 389 7941

www.amministratoriacap.it

info@amministratoriacap.it

facebook.com/amministratori



La Composizione Negoziata nella Crisi d'Impresa: Una Nuova Strada per il Risanamento Aziendale

Avv. Alessandro Malice

L'introduzione della composizione negoziata nella crisi d'impresa rappresenta una novità significativa nel panorama degli strumenti di risoluzione delle crisi aziendali in Italia. Introdotta con il decreto 118/2021, poi convertito nella legge 147/2021, questa misura stragiudiziale si pone come un'alternativa al tradizionale iter fallimentare, offrendo alle imprese in difficoltà un'opportunità concreta di risanamento in un contesto di riservatezza e flessibilità.

Un Percorso Volontario e Riservato

Il processo di composizione negoziata è interamente volontario e caratterizzato da un elevato grado di riservatezza. L'imprenditore, consapevole delle difficoltà economiche che la sua azienda sta attraversando, può accedere a questo strumento attraverso una piattaforma telematica dedicata, messa a disposizione dal sistema delle camere di commercio. Questa modalità garantisce non solo la sicurezza delle informazioni, ma anche una gestione più snella e centralizzata del processo.

L'Esperto Negoziatore: Un Nuovo Protagonista nella Crisi d'Impresa

Uno degli elementi distintivi della composizione negoziata è la figura dell'Esperto negoziatore della crisi d'impresa. Questo professionista, terzo e indipendente, affianca l'imprenditore nel delicato compito di negoziare con i creditori e altri soggetti coinvolti, con l'obiettivo di

individuare una soluzione che consenta il superamento della crisi aziendale.

Chi è l'Esperto Negoziatore?

L'Esperto negoziatore può essere scelto tra diverse categorie professionali, a condizione che abbia almeno cinque anni di esperienza nel proprio settore e che sia iscritto in un apposito elenco presso le camere di commercio. Le categorie abilitate comprendono:

Avvocati

Dottori commercialisti ed esperti contabili

Consulenti del lavoro

Manager d'azienda con esperienza documentata in operazioni di ristrutturazione aziendale.

Questi professionisti, oltre a possedere una solida preparazione tecnica, devono aver completato un percorso formativo specifico di almeno 55 ore, requisito indispensabile per l'iscrizione nell'elenco degli Esperti Negoziatori della crisi d'impresa.

Il Ruolo e i Compiti dell'Esperto

L'Esperto negoziatore ha un ruolo cruciale nell'ambito della composizione negoziata. Il suo compito principale è quello di agevolare le trattative tra l'imprenditore e i creditori, cercando soluzioni consen-



Click
sull'immagine
per info

L A S E R W A L L

BUILDING COMMUNITY

Entra a far parte della Laserwall CER

Comunità

Energetica

Rinnovabile

Partecipare con noi alla produzione, condivisione e consumo di energia da fonti rinnovabili

I VANTAGGI DI UNA CER

 <p>Economici</p> <p>Incentivi sull'energia prodotta, condivisa e autoconsumata dalla CER. Guadagno sull'energia prodotta ed immessa in rete.</p>	 <p>Ambientali</p> <p>Riduzione delle emissioni di CO2 grazie all'energia da fonti rinnovabili. Salvaguardia del proprio ambiente e miglioramento del benessere.</p>	 <p>Sociali</p> <p>Supporto sociale tramite la condivisione di energia. Sviluppo socio-economico dei territori tramite pratiche sostenibili.</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Laserwall S.r.l. | P.IVA IT03707360131
Via Dante 14, 20121, Milano (MI)
<https://laserwall.cer-italia.energy/>

suali che possano portare al risanamento dell'azienda. Questa figura professionale deve operare con imparzialità, utilizzando le sue competenze per analizzare la situazione aziendale e proporre le strategie più appropriate per superare la crisi.

La Nomina dell'Esperto

La nomina dell'Esperto avviene tramite la piattaforma telematica, che propone una rosa di candidati basata sulle specificità del caso e sulle competenze richieste. L'imprenditore può quindi scegliere l'Esperto tra i candidati proposti, garantendo così una maggiore fiducia e collaborazione durante l'intero percorso.

Un Nuovo Strumento di Speranza per le Imprese

La composizione negoziata rappresenta una risposta innovativa alle difficoltà delle imprese italiane, offrendo un'alternativa concreta alla procedura concorsuale tradizionale. Grazie all'ausilio dell'Esperto negoziatore, le aziende in crisi possono sperare in una seconda chance, basata su un dialogo costruttivo con i creditori e su soluzioni personalizzate e meno invasive rispetto alle procedure giudiziali.

Con il supporto dell'Esperto negoziatore, le imprese in difficoltà possono intraprendere un percorso di risanamento più sereno e mirato, che le accompagni verso un futuro di nuova stabilità economica.



Tennis in carrozzina: la Canottieri Baldesio di Cremona punto di riferimento

Cannottieri Baldesio

Grazie alla disponibilità della Canottieri Baldesio, che ha inteso in questo modo onorare la propria tradizione sportiva, il Collare d'Oro (massima onorificenza del CONI) e l'organizzazione nel 2008 dei Campionati Mondiali di Tennis in Carrozzina, che le è valso l'Alto Patronato del Presidente della Repubblica, nel marzo del 2009 è stata costituita la Squadra.

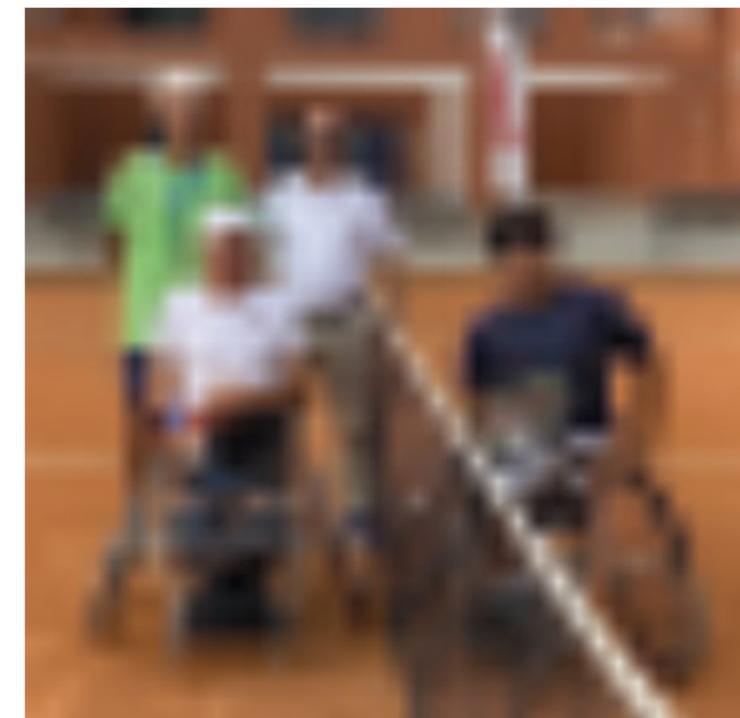
Alceste Bartoletti (Team Manager) e Roberto Bodini (Allenatore) sono i fondatori e promotori della squadra, che ad oggi è costituita da nove maschi e due femmine.

Le lezioni e gli allenamenti di Wheelchair Tennis alla Baldesio, sono completamente gratuiti, aperti a tutti, maschi e femmine di qualsiasi età e sono finalizzati alla pratica di questa disciplina sportiva.

Nel 2012 è stata testimonial della Campagna di Sensibilizzazione e di Informazione per la Sicurezza Stradale, promossa dal Comando della Polizia Locale del Comune di Cremona, che ha comportato anche un'intensa attività di promozione presso le scuole, associazioni di volontariato, Club di Servizio (Rotary e Lions) e il CONI.

Nel 2012, a Pistoia, per la prima volta per la Canottieri Baldesio e per la città di Cremona, che aveva consentito di apporre il logo del Comune sulle divise ufficiali della squadra, ha conquistato il titolo di Campione Italiano a squadre.

In questi anni è continuata la partecipazione a vari tornei, in Italia e all'estero, sempre ben figurando: prima nel 2020 a Brescia ai Campionati Regionali a squadre e seconda nel 2023 a Milano, terza nel 2023 a Palermo nel doppio ai Campionati Italiani Assoluti, terza nel 2023 a Bassano del Grappa nei Campionati Italiani a Squadre.



I finalisti del singolare maschile

Da quattro anni il suo capitano, Giovanni Zeni, è entrato a far parte della nazionale italiana.

Nel 2023 la squadra è diventata testimonial dell'importante progetto di prevenzione alla guida "Un alcol test per la vita", organizzato dai Rotary Club del lodigiano ed ha potuto incontrare, insieme alla Polizia



Corso abilitante per Esperto Negoziatore della Crisi d'Impresa

440,00€

CORSO VIDEOREGISTRATO

Il corso di 55 ore conferisce titolo valido ai sensi del D. L. 118/21, del D. Lgs. 12.1.19, n. 14, del DM Giustizia del 28.9.21, del D.Lgs. 83/2022 e del Decreto direttoriale Affari interni del MinGiustizia del 21.3.23



Stradale e alla Croce Rossa, molti studenti di Istituti Superiori di Lodi e Codogno; quest'anno il progetto (Guido sicuro responsabilmente) è stato presentato dal Rotary Club Cremona a diverse classi dell'ISS Torriani di Cremona.

Da diversi anni Alceste Bartoletti e Roberto Bodini hanno dato vita al "Tennis in carrozzina: un progetto sociale" che si articola in tre attività: quella sportiva, gli incontri nelle scuole (dalle primarie alle università) e le esibizioni dimostrative in molte città d'Italia tra cui quelle a Madonna di Campiglio in estate e quella a Roma nel prestigioso Centro Congressi La Nuvola.



Gli organizzatori con Marianna Lauro e l'assessore Zanacchi

Le finalità del progetto sono di promuovere i diritti delle persone con disabilità a condurre una vita normale anche attraverso la pratica sportiva e a sensibilizzare i giovani, le Istituzioni e la società civile.

Parte molto importante riveste anche l'organizzazione del Torneo Internazionale Maschile e Femminile "Città di Cremona. L'evento, giunto alla sua undicesima edizione, si è svolto dal 5 all'8 settembre 2024 sui campi della Baldesio e ha visto la partecipazione dei più forti ten-

nisti, maschi e femmine provenienti da tutto il mondo, sostenuti da un numeroso pubblico

Si è concluso con una finale spettacolare e combattutissima, che ha visto l'austriaco Martin Legner imporsi sul giapponese Tomoya Tachi (testa di serie n.1) con il punteggio di 6-7 (2-7 al tie-break), 6-4, 7-6 (7-4 al tie-break).

Nella finale del singolare femminile, la sarda Marianna Lauro ha dominato Maria Vietti con un netto 6-0, 6-1. Vietti, alla sua prima finale in un torneo di tennis, ha comunque ricevuto gli elogi del pubblico per l'impegno dimostrato.

Le premiazioni, tenutesi al termine delle finali, hanno visto la partecipazione dell'assessore allo sport di Cremona Luca Zanacchi, del presidente della Canottieri Baldesio Alberto Guadagnoli e di Annalisa Balestreri, Governatore designato del Rotary Distretto 2050 per il prossimo anno.

Il presidente della Baldesio ha voluto ringraziare gli organizzatori, Alceste Bartoletti e Roberto Bodini e tutti coloro che hanno reso possibile la manifestazione, sottolineando l'impegno necessario per l'organizzazione di un torneo così complesso. Un ringraziamento speciale è stato rivolto agli atleti, al personale di supporto, agli oltre 50 volontari, al Rotary Distretto 2050 e al Rotaract, ai medici e agli studenti di fisioterapia dell'Università degli Studi di Brescia (sede di Cremona), che hanno fornito assistenza sanitaria e massaggi gratuiti agli atleti dopo le lunghe ore di competizione.

L'appuntamento con il "Città di Cremona" è già fissato per il prossimo anno: dal 4 al 7 settembre 2025.

Sedi ACAP

Regione	SEDE	Responsabile	Indirizzo	Località	Telefono
Abruzzo	Pescara	Grazia Pagliara	Via Edmondo de Amicis, 64	65127 Pescara PE	0852195461
Abruzzo	L'Aquila	D'Amico Franco	Piazza Spaventa 1	64100 CAMPO DI GIOVE AQ	337919408
Basilicata	Matera	Verrini Mirko	Via Rocco Lazazzera, 21	75100 Matera Mt	0835385721
Calabria	Corigliano	LA VALLE EMMA	VIA ALDO MORO , 95	87064 CORIGLIANO CALABRO CS	0983547028
Calabria	Crotone	Cav. Leonardo Rocca	Via Ada Negri, 15	Crotone KR	3358195466
Calabria	Vibo Valentia	Lo Schiavo Katuscia	Via Bitonto n. 16	89900 Vibo Valentia	0963060475
Campania	Salerno	Andrea Porta	C.so Vittorio Emanuele, 126	Salerno SA	3939654652
Campania	Avellino	Massimo Antonio Bimonte	Via Pianodardine	83100 Avellino AV	3939692893
Campania	Napoli	Molinaro Michele	Centro Direzionale Napoli IS E/2	80142 Napoli NA	08119730637
Campania	Caserta	Avv. Davide Erbino De Vincentis	corso Trieste, 149	81100 Caserta	3343751295
Campania	Portici	Avv. Selene Costa	Via Cardano, 39	80055 Portici NA	3938941117
Campania	Vico Equense	Proto Luigi	Via R. Bosco	80069 Vico Equense	3494109740
Campania	Frattamaggiore	Iodice Alessandro	Via P.M. Vergara 58	80027 Fratta Maggiore	0817317474
Campania	Torre del Greco	Anania Fabrizio	Via Vittorio Veneto 11	80058 Torre del Graco NA	3496946391
Campania	Benevento	Ganeri Giacomo	Via Michelangelo Schipa 2	82100 Benevento BN	3496946392
Emilia-Romagna	Modena	dr. Marcello Incerti	Viale Medaglie D'Oro, 59/a	41124 Modena MO	3496946391
Emilia-Romagna	Bologna	De Rensis Francesco Maria	Via Venturi 1	40053 Bazzano Valsamoggia BO	0515947838
Emilia-Romagna	Rimini	Bambini Pietro	Via Dante Alighieri 19	47921 Rimini RN	3331686805
Emilia-Romagna	Reggio Emilia	Pecorelli Rag. Domenico	Via Emilia a San Pietro 5	42121 Reggio Emilia	3458080540
Emilia-Romagna	Ferrara	Baglioni Massimiliano	Via Porta Po 74	44122 Ferrara FE	3496946391
Emilia-Romagna	Piacenza	Bertolini Filippo	Piazzale Torino 29	29121 Piacenza PC	0523320864
Lazio	Roma	Foti Carlo	Viale delle Accademie 79	00147 Roma	0695945719
Lazio	Latina	Paolini Daniela	Corso della Repubblica 200	04100 Latina LT	0773280421
Lombardia	Brescia	Caratozzolo Raffaele	Via G. Matteotti 300r	25063 Gardone val Trompia BS	0308913323
Lombardia	Lecco	Benanti Salvatore	Via Santa Margherita 5	23854 Olginate LC	3385905248
Lombardia	Pavia	Caradonna Giuseppina	Via XXVI Aprile, 25	27029 Vigevano PV	0381690291
Lombardia	Bergamo	Gastoldi Luigi	Via Tonale 6/A	24066 Pedrengo BG	3343897941
Lombardia	Milano	Prina Giulio	Via Molino delle Armi, 31	20123 Milano MI	0239811297
Lombardia	Lodi	Del Giudice Antonio	Via Ippolito Nievo 41	26900 Lodi LO	3456932867
Lombardia	Monza Brianza	Stefano Petrella	Via Umberto I, 88	Seregno MB 20831	335474240
Lombardia	Cremona	Dott.ssa Valentina Tussi	via Veneto 15	Sesto ed Uniti	3496946391
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	Taranto	Smiraglia Salvatore	Via Veneto 63	74100 Taranto TA	099994329
Puglia	Barletta	Corrado Domenico	Via Francesco Ferrara 33	76125 Trani BT	3496946391
Puglia	Bari	Di Chiaro Michelangelo	Via C. G. Giusso 2/G	70125 Bari BO	0805484411
Puglia	Altamura	Camicia Chiara	Via D.co Cimarosa 61/A	70021 Altamura BA	0803102195
Puglia	Monopoli	Fierotti Ritelena	Viale delle Rimembranze 62	70043 Monopoli BA	3208135179
Sardegna	Cagliari	dr. Martino Congia	Via Nuoro 70	09125 Cagliari CA	342 515 0510
Sardegna	Olbia	dr. Sergio Depalmas	Via Cairoli, 7	07026 Olbia SS	353 326 9536
Sicilia	Agrigento	Pasquale Palumbo	Via Manzoni 167	92100 Agrigento AG	092224215
Sicilia	Ragusa	Carbonaro Irene	Via Archimede 450	97100 Ragusa RG	339 638 0480
Sicilia	Palermo	La Ganga Fabio	Via Delle Alpi 56	90144 Palermo PA	340 638 0480
Sicilia	Trapani	Micchè Alfonso	Via Venere 35	91100 Trapani TP	341 638 0480
Sicilia	Messina	Arch. Cristian Giardinieri	via Della Fonte n.8	98071 Capo d'Orlando ME	342 638 0480
Sicilia	Gela	Farruggia Fanuel	Via Tevere 135	93012 Gela CL	343 638 0480
Sicilia	Catania	Studio Lo Presti	via Mons. Ventimiglia 117	95131 Catania CT	344 638 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
Umbria	Perugia	Grazia Pagliara	Via Roma	06121 Perugia PG	3395257399
Alto Adige	Bolzano	A.I.C. Amministrazioni Immobiliari e Condominiali	Piazza delle Erbe 42	39100 Bolzano BZ	3927568329
Trentino	Rovereto	A.I.C. Amministrazioni Immobiliari e Condominiali	Corso Rosmini 66	38068 Rovereto TN	3927568329
Veneto	Treviso	A.I.C. Amministrazioni Immobiliari e Condominiali	Vicolo Verdi 1	31138 Paese TV	3927568329
Veneto	Vicenza	Salbego Andrius	Via Marsan 16D	Vicenza	0424505384
Veneto	Verona	Zahora Nicola	Via Colombo 6	Verona	3464092880

Hey Lexia
...trovami
un Professionista

Hey Lexia
...trovami
uno Studio Legale



Lexia

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?

Fai click
sulla foto
per info