

Casa Comune

Periodico ACAP n. 1 / 2023



Condòmini morosi











Le tecniche di mediazione

L'OdG delle assemblee

Superbonus e mediazione

Lo stalking in condominio

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

	Giuseppe Iacomino Editoriale	3
	Nunzio Costa La rubrica del presidente	5
	Cosimo Scagliusi L'associazione Biancofiore	7
	Gianfranco Trinchillo Condomini Morosi	9
	Pierpaolo Lusci L'ordine del giorno delle assemblee di condominio	15
	Selene Costa Lo stalking in condominio	20
	Antonella Ruzza Storie down	22
	Valentina Tussi Le tecniche di mediazione	25
	Pierpaolo Lusci La revisione contabile nel bilancio del condominio	27
	Valentina Tussi La mediazione in ambito estetico e del design	29



Editoriale

Prof. Giuseppe Iacomino

Il 24 gennaio ultimo scorso si è festeggiato i natali di San Francesco di Sales patrono dei giornalisti e degli operatori delle comunicazioni sociali consueto incontro e celebrazioni eucaristiche in tutta Italia. Anche Papa Francesco nella sua omelia ha dato rilievo nazionale a tale evento, che ha visto impegnato tutta la stampa cattolica nazionale alle celebrazioni di tale evento. Ogni diocesi ha dato il suo contributo con corsi di formazione a noi giornalisti per i crediti formativi deontologici nel panorama della formazione continua, come è stabilita da una legge dello stato italiano, tale legge vale a secondo degli ordini professionali, per noi giornalisti sono sessanta crediti formativi che si devono fare nel triennio. Come ho citato prima ogni vescovo ha organizzato eventi con celebrazioni eucaristiche. Questi appuntamenti annuali, accanto ad altri momenti, ci offre l'occasione per sviluppare, in un contesto di preghiera, qualche considerazione sul ruolo dei giornalisti all'interno del variegato mondo della comunicazione. E la riflessione muove proprio dall'esperienza di Francesco di Sales maturata prima nell'attività di studioso e poi nel ministero episcopale come vescovo di Ginevra.

Egli si dedicò al giornalismo e alla stampa nel periodico a cavallo tra il millecinquecento e il milleseicento avvalendosi di una cospicua corri-

spondenza episcopale con i fedeli della sua diocesi, corrispondenza che veniva altresì stampata e diffusa nel territorio a lui affidato, questo è quanto ha detto nella sua omelia il Vescovo Mons. Luigi Mansi, Vescovo della Diocesi di Andria.

Questo il tema scelto quest'anno da Papa Francesco, in occasione della 57.ma Giornata Mondiale della Comunicazione Sociali:

“Parlare col cuore: Veritatem facientes in caritate (Ef 4,15)” (operare secondo la verità nella carità).

Il tema si collega idealmente a quello del 2022, “Ascoltare con l'orecchio del cuore”, e vuole inserirsi in particolare nel cammino che condurrà tutta la Chiesa alla celebrazione del Sinodo di ottobre 2023.

Parlare con il cuore significa “rendere ragione della speranza che è in noi e farlo con mitezza, utilizzando il dono della comunicazione come un ponte e non come un muro. In un tempo contraddistinto- anche nella vita ecclesiale- da polarizzazioni e dibattiti esasperati che esacerbano gli animi, siamo invitati ad andare controcorrente, a favorire il dialogo e la comunicazione, pur rispettando la diversità delle opinioni.

Non dobbiamo temere di affermare la verità, a volte scomoda, che trova il suo fondamento nel Vangelo ma non dobbiamo disgiungere questo annuncio da uno stile di misericordia, di sincera partecipazione alle gioie e alla sofferenze dell'u-

mo e della donna del nostro tempo, come ci insegna in modo sublime la pagina evangelica che narra il dialogo tra il misterioso Viandante e i discepoli di Emmaus. Oggi nel drammatico contesto di conflitto globale che stiamo vivendo, è quanto mai necessario l'affermarsi di una comunicazione non ostile. Una comunicazione aperta al dialogo con l'altro, che favorisca un "disarmo integrale", che si adoperi a smontare "la psicosi bellica" che si annida nei nostri cuori, come profeticamente esortava San Giovanni XXIII, 60 anni fa nella Pacem in Terris. E' uno sforzo che è richiesto a tutti, ma in particolare agli operatori della comunicazione chiamati a svolgere la propria professione come missione per costruire un futuro più giusto, più fraterno, più umano. Tutto ciò che ha affermato Don Luigi e il diac. Riccardo di Andria. A tal proposito non ci dobbiamo dimenticare che

il 3 maggio 2022 in Uruguay si è festeggiato la Giornata mondiale della libertà di stampa, con la dichiarazione congiunta sulla sicurezza dei giornalisti, i quali possono lavorare liberamente, indipendentemente e in sicurezza, senza ostacoli, minacce o rappresaglie violenti. Quanti colleghi giornalisti hanno perso la loro vita per far trionfare la verità come non ricordare il cronista del Mattino Giancarlo Siani assassinato dalla camorra, Iliaia Alpi raccontando le vicende di guerra, alti giornalisti che con le inchieste giudiziarie sono sotto scorta, fare il mestiere di giornalista è sicuramente il più bello del mondo se lo si fa con passione e zelo raccontando i fatti e dicendo la verità, ma può essere pericoloso quando si affrontano temi riguardanti la criminalità organizzata, la corruzione, lo sviluppo sostenibile e il mantenimento della pace e della sicurezza internazionale.





La rubrica del presidente

Superare il Superbonus con la mediazione civile e commerciale

Avv. Nunzio Costa

Il Decreto Rilancio, approvato dal Governo italiano nel 2020, ha introdotto il superbonus del 110% per le ristrutturazioni e le ricostruzioni degli edifici. Tale misura ha l'obiettivo di incentivare la riqualificazione del patrimonio immobiliare italiano, nonché di combattere l'evasione fiscale.

Tuttavia, il superbonus presenta alcune criticità che possono impedire la piena attuazione della misura. Tra le principali criticità vi sono la complessità della procedura di richiesta del bonus e i ritardi nell'erogazione del contributo.

Per superare questi ostacoli, è possibile utilizzare il meccanismo della mediazione civile commerciale. La mediazione è uno strumento utile per risolvere le controversie tra le parti interessate, evitando l'instaurarsi di una causa giudiziaria e riducendo i tempi e i costi del contenzioso.

Il decreto legislativo 28 del 2010 ha introdotto in Italia la mediazione civile e commerciale come strumento per la risoluzione extragiudiziale delle controversie. La mediazione è una tecnica di risoluzione dei conflitti che prevede l'attivazione di un terzo neutrale e imparziale, il mediatore, che aiuta le parti a trovare una soluzione condivisa al conflitto.

La mediazione civile e commerciale prevede l'intervento di un mediatore professionista, dotato di competenze specifiche e di un codice

deontologico che ne regola l'attività. Il mediatore non ha alcun potere decisionale e non impone soluzioni alle parti, ma si limita ad agevolare il dialogo e a favorire la ricerca di un accordo soddisfacente per entrambe le parti.

Una delle tecniche più utilizzate nel corso della mediazione è quella del "caucus". Si tratta di una tecnica che prevede la separazione fisica delle parti in conflitto, in modo che il mediatore possa ascoltare individualmente le esigenze e i bisogni di ciascuna di esse. Il mediatore, infatti, rappresenta un interlocutore neutrale e imparziale che può agevolare il dialogo e la comprensione reciproca.

Un'altra tecnica utilizzata durante la mediazione civile e commerciale è quella dell' "assegnazione di compiti". Si tratta di una tecnica che prevede l'individuazione di compiti specifici da assegnare alle parti in conflitto al fine di agevolare la ricerca di una soluzione condivisa. Ad esempio, il mediatore può suggerire a una delle parti di fornire una documentazione specifica per approfondire una questione oggetto di contendere, o di incontrare un soggetto tecnico per delucidare un aspetto tecnico della dispute. Il mediatore può anche suggerire alle parti di dividersi compiti operativi per garantire il rispetto degli impegni assunti nel corso della mediazione.

Altro aspetto fondamentale della mediazione civile e commerciale riguarda la riservatezza. Infatti, tutte le informazioni e i documenti scambiati durante la mediazione sono considerati riservati e non possono essere divulgati all'esterno. Questo garantisce alle parti in conflitto la massima riservatezza e discrezione, in modo da favorire un clima di fiducia e collaborazione. Infine, la mediazione civile e com-

merciale, la mediazione può aiutare a risolvere le problematiche legate alla documentazione necessaria per richiedere il bonus, alla verifica delle spese sostenute per la ristrutturazione e al ritardo nell'erogazione del contributo. Grazie alla mediazione, le parti interessate possono trovare un accordo soddisfacente per tutti, evitando l'insorgere di conflitti e di lunghe procedure giudiziarie. Inoltre, la mediazione può essere utilizzata



merciale prevede l'adozione di un accordo scritto, che rappresenta la sintesi del lavoro svolto dal mediatore e dalle parti in conflitto. Tale accordo rappresenta un documento valido dal punto di vista giuridico e consente alle parti di dar seguito alla soluzione concordata senza ricorrere alle vie giudiziarie.

La mediazione può essere utilizzata per risolvere i conflitti tra i proprietari degli edifici, le imprese di costruzioni e gli enti pubblici coinvolti nella concessione del superbonus. In partico-

non solo per risolvere i conflitti in corso, ma anche per prevenire future controversie, attraverso la stesura di contratti affidabili e trasparenti. In sintesi, la mediazione civile commerciale può essere uno strumento utile per superare le criticità del superbonus del 110%. Grazie alla mediazione, le parti interessate possono trovare una soluzione efficace e soddisfacente per tutti, evitando lunghe procedure giudiziarie e garantendo un rapido accesso al contributo.



Cosimo Scagliusi

L'associazione Biancofiore

L'associazione BIANCOFIORE ha sede a Polignano a Mare (BA) in Contrada Casello Cavuzzi. La sua costituzione ha tratto ispirazione dalla nascita del nostro terzo figlio Christian, affetto da sindrome di DOWN. Tale nome è stato suggerito dal bambino in quanto, in quel periodo, aveva ricevuto in regalo un coniglietto da compagnia, che aveva chiamato Biancofiore. Tutte le finalità, riportate nello statuto della nostra associazione, rimandano a tre obiettivi principali: educazione, formazione ed informazione. In modo particolare

- coordinarsi ed aiutarsi con i genitori di bambini "speciali" a districarsi nella complessa macchina della burocrazia italiana;
- organizzare, periodicamente attività a stretto contatto con la natura e per la crescita individuale. Come primo punto, cerchiamo di condividere le varie problematiche che molto spesso noi genitori, siamo costretti ad affrontare, cercando di superare, così, gli insormontabili ostacoli burocratici, interagendo con esperti dei vari settori. Come secondo punto e come prima attività, abbiamo organizzato l'estate scorsa, un campo scuola estivo, nel quale hanno partecipato

alcuni bambini dalla scuola della infanzia alla quinta classe primaria, suscitando interesse, partecipazione e tanta allegria. Abbiamo fatto esperienza di rispetto della natura, dalla semina alla piantumazione dei alcuni ortaggi. Abbiamo imparato che anche nell'orto, così come tra le persone, l'amicizia è preziosa. Infatti, piante diverse, insieme, si aiutano a vicenda a liberarsi dai parassiti,



senza l'uso di fitofarmaci o concimi chimici, abbiamo visto cosa è la compostiera e l'utilità del compost. Abbiamo condiviso l'emozione di prendersi cura di animali domestici (cani, conigli, galline ecc). Interagendo con un'altra associazione locale, abbiamo fatto esperienza di ascolto e pensiero creativo, aiutati da un esperto insegnante di filosofia, di Yoga, avvalendoci del contributo di una insegnante specializzata. Inoltre abbiamo fatto esperienza di attività motorie, grafico pittoriche ed esperienza di musico pedagogia, avvalendoci del contributo di un pedagogista clinico, altro socio fondatore, nonché vice presidente dell'associazione Biancofiore. ed attività manuali (falegnameria, pittura ecc), guidati da altri soci fondatori. Non sono mancati momenti di gioco libero, nel piccolo parco, percorso sensoriale, giochi d'acqua e caccia al tesoro. Abbiamo concluso il campo scuola, invitando tutti i genitori, organizzando un incontro, durante il quale i genitori hanno potuto rivivere con i propri figli, i momenti salienti e più diver-

tenti delle esperienze vissute insieme, con l'ausilio di foto e filmati. Il tutto si è concluso con un memento di convivialità e con l'osservazione del cielo stellato, di inizio Agosto, grazie al contributo di un'altra associazione locale e del suo presidente Riccardo Giuliani, esperto astrofilo. Per quest'anno il nostro obiettivo è quello organizzare altre attività, dello stesso genere, coinvolgendo non solo bambini, ma ragazzi e giovani con abilità diverse (guidati da vari operatori specializzati), costituendo gruppi di lavoro eterogenei per età ed abilità. Inoltre, all'interno di questo giornale, grazie alla disponibilità e sensibilità del presidente ACAP avv. Nunzio Costa e del direttore del giornale, cureremo una rubrica dedicata alla disabilità, in modo particolare della sindrome di DOWN. Nell'augurare ai soci fondatori dell'associazione "Biancofiore", un buon lavoro nell'organizzare altre attività interessanti ed educative, vi invitiamo a non esitare a contattarci per ogni vostra necessità o a seguirci sui canali social per essere aggiornati delle varie iniziative





Rag. Gianfranco Trinchillo

Condomini Morosi: come obbligare un condomino a pagare le spese condominiali?

Faccio riferimento ad una recente sentenza del Tribunale di Palermo (4996/2022) nella quale come ogni anno a chiusura di consuntivo c'è qualche condomino che non è molto propenso a pagare le quote di sua spettanza (voglia per ritardi o per menefreghismo) e pertanto in ogni assemblea all'amministratore si pone questa domanda molto semplice ma che nel complesso deve essere gestita in maniera attenta per non incorrere in errori formali.

Cosa succede se non si pagano le spese condominiali ordinarie e straordinarie e quali poteri ha l'amministratore per riscuotere i crediti del condominio?

Chi non paga le spese condominiali può subire il procedimento di riscossione dei crediti che inizia con la lettera di diffida (seppur non obbligatoria) e termina con il pignoramento dei beni, finanche lo stesso appartamento. Ad azionarlo è l'amministratore che, per legge, deve agire contro i morosi entro massimo sei mesi dall'approvazione del bilancio consuntivo e del piano di riparto da parte dell'assemblea. All'amministratore la legge riconosce poteri speciali per recuperare



Gianfranco Trinchillo

dei crediti, finanche sospendere le forniture dell'acqua e del gas nei confronti del debitore. Vediamo dunque, più nel dettaglio, come obbligare un condomino a pagare le spese condominiali rimanendo, ovviamente, nell'ambito del lecito ossia di quanto previsto dalla legge. Anche perché, qualora lo stesso non si attivi nei termini stabiliti dalla legge può incorrere lui stesso in sanzioni per aver recato un danno al Condominio con conseguente revoca giudiziaria.

Quanto tempo si ha a disposizione per pagare le spese condominiali? Nessuna norma stabilisce un termine minimo per pagare le spese condominiali. In verità è un debito che scade automaticamente ogni mese, anche senza bisogno di una richiesta formale dell'amministratore. Esso, infatti, nasce con l'approvazione del piano di riparto da parte dell'assemblea ed è solo per comodità, e per venire incontro alle esigenze dei condomini, che la riscossione avviene mensilmente o

tramite rateizzo disposto nella stessa assemblea; anche su proposta dell'amministratore.

La giurisprudenza ritiene che la diffida inviata di norma dall'amministratore o dall'avvocato prima di attivare la procedura di riscossione non sia obbligatoria. In sostanza l'amministratore non ha alcun dovere a richiedere le somme o come qualcuno pensa "a ricordare le scadenze" a qualche condomino distratto.

Quando ci si può rifiutare di pagare le spese condominiali?

Si può contestare la richiesta di spese condominiali innanzitutto quando la delibera di approvazione del piano di riparto è stata impugnata e la vertenza pende dinanzi al giudice.

Ci sono 30 giorni per contestare la delibera, che decorrono dall'assemblea stessa per i dissenzienti e gli astenuti, e dalla comunicazione del verbale per gli assenti. Contrariamente il verbale di assemblea è, a tutti gli effetti di legge, operativo.

In alcuni casi, però, è sempre possibile impugnare la delibera, anche quando sono decorsi i 30 giorni: ciò avviene per i vizi più gravi, quelli che implicano nullità (si pensi ai casi in cui l'assemblea decida a semplice maggioranza, e non all'unanimità, la variazione dei criteri di ripartizione delle spese, non attenendosi ai millesimi).

Un altro caso per non pagare le spese condominiali è quando siano state approvate spese voluttuarie per innovazioni di particolare valore economico il cui uso può essere separato tra i condomini (ad esempio un capo da tennis).

Ci sono poi le opere di manutenzione straordinaria: per tutte queste

la delibera di approvazione della spesa è nulla se, con essa stessa, l'assemblea non delibera l'istituzione di un apposito fondo di accantonamento delle quote che ciascun condomino deve versare, peraltro in anticipo rispetto all'esecuzione dei lavori.

Cosa succede se un condomino non può pagare le spese?

Se uno dei condomini non può pagare le spese, siano esse ordinarie o straordinarie (il procedimento è il medesimo) si attiva la procedura di riscossione del credito. Le fasi sono le seguenti:

- l'amministratore deve agire contro il moroso entro massimo 6 mesi dall'approvazione del rendiconto;
- l'amministratore nomina un avvocato di propria fiducia affinché avvii le azioni giudiziarie, senza bisogno della previa autorizzazione dell'assemblea;
- l'avvocato deposita dinanzi al giudice un ricorso per decreto ingiuntivo in cui chiede l'emissione di un ordine di pagamento nei confronti del condomino. Questo ordine sarà "provvisoriamente esecutivo" ossia imporrà il pagamento immediato senza alcun beneficio del termine. È possibile chiedere il decreto ingiuntivo anche se l'assemblea non ha approvato il bilancio consuntivo, con l'unica differenza che, in questo caso, il decreto ingiuntivo non sarà provvisoriamente esecutivo e il debitore avrà 40 giorni di tempo per pagare;
- se il condomino non paga neanche dopo la notifica del decreto ingiuntivo, e nello stesso tempo non

propone opposizione a mezzo del proprio avvocato, l'avvocato del condominio intraprende le azioni esecutive, ossia il pignoramento dei beni del debitore. È lo stesso condominio a scegliere quali beni

campo da tennis, la piscina, ecc. A disporlo è l'articolo 63, terzo comma, delle disposizioni di attuazione al codice civile. La norma consente all'amministratore di agire autonomamente, senza previa autorizzazio-



pignorare come: il conto corrente, lo stipendio, la pensione, il canone d'affitto eventualmente riscosso da terzi, l'appartamento in condominio, ecc.

Come costringere una persona a pagare le spese condominiali? L'amministratore ha anche un "super potere" che gli consente di obbligare il condomino a pagare le spese. Egli può infatti, se la morosità persiste da oltre sei mesi, disporre la sospensione dal godimento dei servizi condominiali suscettibili di uso separato, come l'acqua, l'ascensore, il riscaldamento, l'utilizzo delle strutture condominiali come il

ne né dell'assemblea, né del giudice. Ma si è profilato un problema con riferimento ai beni di prima necessità come appunto l'acqua o il gas (sempre che il condominio non abbia un impianto autonomo) e si è detto che non si possa privare l'individuo di tali utilità. Così, per risolvere ogni possibile problema derivante da eventuali contestazioni, alcuni amministratori sono soliti, prima di effettuare il "distacco" delle utenze del moroso, ricorrere al tribunale e farsi autorizzare dal giudice. Proprio di recente il tribunale di Palermo [1] ha ribadito tali concetti: l'amministratore è in grado di chiedere e ottenere dal giudice l'auto-

rizzazione a interrompere simultaneamente i servizi essenziali di natura condominiale suscettibili di uso separato (ascensore, antenna, servizio idrico) di cui usufruisce il condòmino moroso.

Per l'accoglimento della domanda del condominio, il tribunale siciliano ha apprezzato, in particolare, la presenza dei due requisiti oggettivi richiesti dal legislatore: la morosità maturata oltre sei mesi e la natura

morosi, la chiusura dei tubi dell'acqua e del riscaldamento.

La pronuncia in commento ha rammentato che la giurisprudenza di merito da tempo ormai riconosce il diritto del condominio di ottenere giudiziarmente l'autorizzazione a sospendere i residenti inadempienti dalla fruizione dei servizi comuni di riscaldamento, acqua e gas, in quanto ritenuti beni non intangibili e, perciò suscettibili di sospensione



di possibile godimento separato dei servizi comuni. Che tradotto in termini più semplici significa che l'interruzione dell'uso nei confronti di un condòmino non deve recare pregiudizio all'uso da parte degli altri, come succede appunto nel caso di un ascensore dotato di schede magnetiche consegnate solo a chi è in regola con i pagamenti, di un cancello elettrico per l'accesso al cortile le cui chiavi sono negate ai

cautelare. Lo stesso dicasi per l'utilizzo del cavo dell'antenna televisiva centralizzata.

Pertanto, non c'è alcuna compressione del diritto alla salute in capo al moroso con l'autorizzazione del giudice, dal momento che questi può sempre accedere autonomamente ad altre fonti di erogazione idrica e televisiva esterne all'edificio condominiale, in assenza di divieti o imposizioni.

Anche la limitazione dell'ascensore è stata considerata perfettamente legittima, ben lungi dall'integrare un atto ritorsivo finalizzato a impedire al condomino di raggiungere il proprio appartamento, cui quest'ultimo «perverrà utilizzando le scale sintantoché non avrà assolto il suo debito con il condominio».

La sentenza in premessa lascia intuire che l'inibizione dall'uso dell'ascensore potrebbe essere vietata solo se il moroso dà prova che, in famiglia, vive una persona con handicap che non le consente di fare le scale a piedi.

Il Tribunale palermitano ha autorizzato l'amministratore a disporre la sospensione dei servizi essenziali, in via simultanea, tramite il ricorso a propri tecnici, «incaricati alla chiusura temporanea delle valvole o serrature delle tubazioni idriche, dei cavi televisivi, ovvero mediante l'interruzione delle relative connessioni ovvero, qualora queste ultime

si trovino all'interno dell'appartamento di proprietà della resistente, mediante intercettazione e chiusura delle tubazioni alloggiato nelle parti comuni o comunque mediante tutti gli interventi tecnici che si renderanno necessari a tali fini».

Chiudo permettendomi un consiglio ai colleghi che dovranno necessariamente avviare tali attività di riscossione.

Indipendentemente dalle situazioni bisogna valutare un rapporto costo / beneficio di eventuali azioni legali, ed anche in fatto di tempistiche spesso lunghe nel tempo, dove l'importo del debito residuo del condomino non vada a superare in fatto di economia tutte le attività, sia esse legali sia esse di pignoramenti o altre attività in essere compromettendo a volte anche l'amministrazione stessa del Condominio cercando sempre la strada bonaria per la riscossione delle quote.



ASSET SERVIZI srl

Via Barozzi 11/E - 40126 Bologna BO

segreteria@reteasset.it - PEC assetpec@pec.it - www.reteasset.it

P. IVA 03613121205

**Crea valore nel condominio con una Comunità Energetica.
Dal 2007 Rete Asset è disposizione degli amministratori di
condominio.**

Chiama il 333 446 5611 Scrivi a g.vacchetti@reteasset.it



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



Rag. Pierpaolo Lusci

Ordine del giorno delle assemblee di condominio

L'O.D.G. è l'elenco degli argomenti che i condomini sono chiamati a discutere durante lo svolgimento dell'assemblea di condominio.



Pierpaolo Lusci

Va da sé che la composizione dell'ordine del giorno è un momento fondamentale e cruciale dell'attività condominiale, senza O.D.G non ci sarebbe neanche attività condominiale, posto che l'organo sovrano a delineare e decidere sulle gestione condominiale è L'ASSEMBLEA DI CONDOMINIO.

Quindi assemblea che deve essere convocata mediante "AVVISO DI

CONVOCAZIONE" che deve contenere L'ORDINE DEL GIORNO"

Il tutto è normato dall'Art 66:

"L'assemblea, oltre che annualmente in via ordinaria per le deliberazioni indicate dall'articolo 1135 del codice, può essere convocata in via straordinaria dall'amministratore quando questi lo ritiene necessario o quando ne è fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i detti condomini possono provvedere direttamente alla convocazione.

In mancanza dell'amministratore, l'assemblea tanto ordinaria quanto straordinaria può essere convocata a iniziativa di ciascun condomino. L'avviso di convocazione, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano, e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione o, se prevista in modalità di videoconferenza, della piattaforma

elettronica sulla quale si terrà la riunione e dell'ora della stessa. In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell'articolo 1137 del codice su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati."



Da qui l'importanza di una delibera che sia conforme a quanto contenuto nella convocazione, gli argomenti da trattare devono essere indicati in maniera precisa onde consentire, ai partecipanti dell'assemblea, di essere informati e preparati per le decisioni a cui sono chiamati a discutere ed assumere le conseguenti delibere assembleari. Occorre quindi prestare molta attenzione a non assumere delibere di argomenti non inseriti all'o.d.g, ciò esporrebbe il condomino ad una azione di annullamento della delibera stessa.

Facciamo un esempio: Nell'ordine del giorno è stato inserito di valutare e decidere di eseguire una manu-

tenzione ordinaria del tetto e invece si delibera il rifacimento completo della copertura e viene stanziato il relativo fondo a copertura della spesa stessa.

Va detto che questa delibera è da considerarsi un ampliamento dell'argomento e pertanto risulta essere viziata e pertanto annullabile, non solo dai condomini presenti

all'assemblea e che hanno espresso voto contrario, non avendo dato precise indicazioni nell'ordine del giorno, non hanno avuto modo di poter essere preparati ed informati alla materia stessa, ma anche dagli assenti, per le stesse ragioni, ovvero per contro se avessero saputo (nell'avviso di convocazione) che si parlava di rifacimento del tetto avrebbero avuto motivo di essere presenti.

Quindi valutata l'importanza fondamentale dell'O.d.g. ci si chiede? Chi stabilisce lo stesso? Ovvero chi determina gli argomenti da trattare in assemblea?

In relazione all'assemblea ordinaria,

L'amministratore ha innanzitutto il dovere di far discutere gli adempimenti annuali obbligatori:

- Approvazione rendiconto spese e tabella di riparto;
- Approvazione del preventivo delle spese e tabella di riparto
- Eventuale nomina e/o revoca amministratore

(Art 1130 stabilisce che l'assemblea ordinaria per l'approvazione del rendiconto delle spese deve essere convocata entro 180gg dalla chiusura dell'esercizio finanziario)



Ne discende che alcuni argomenti sono imposti dalla legge, poi sicuramente l'amministratore ha facoltà di inserire altri argomenti dettati da vari fattori quali:

- Indicazioni di precedenti assemblee;
- Derivanti da situazioni, fatti ed esigenze emerse nel corso della gestione che impongono una discussione in sede assembleare (esempio nel corso dell'anno si è registrato un aumento considerevole di interventi nell'impianto citofonico, così diffuso da valutare se non sia più conveniente pensare ad una sua sostituzione totale)
- Emerse durante incontri con i consiglieri di condominio (Una buona norma negli stabili è la nomina di alcuni consiglieri con funzioni di interfacciarsi e raccogliere, essendo presenti quotidianamente nello stabile, esigenze e segnalazioni dei condomini da poter poi discutere in sede assembleare)

Può un singolo condomine chiedere di inserire all'ordine del giorno dell'assemblea un determinato argomento?

In questo caso l'amministratore non è obbligato, dovrà individualmente valutarne la necessità, sulla base del contenuto stesso oppure, come consiglio, chiedere un parere al consiglio di condominio (rimarco nuovamente l'utilità di nominare dei consiglieri).

La richiesta invece è vincolante per l'amministratore nei seguenti casi:

- Assemblea straordinaria. L'Amministratore è tenuto a convocare l'assemblea straordinaria quando ne fanno richiesta almeno due condomini che rappresentano 1/6 del valore dell'edificio, in tal caso

indicando gli argomenti da inserire all'ordine del giorno dell'assemblea (Art 66 delle disposizioni di attuazione del Codice civile)

- Art 1129 del Codice Civile. Sulla base dell'art 1129 Codice Civile l'amministratore è obbligato a convocare un'assemblea richiesta dai condomini per discutere sulla sua revoca, ovvero alla sua revoca per gravi irregolarità riscontrate nella sua gestione



- Art 1120 del Codice Civile. L'amministratore è tenuto a convocare l'assemblea richiesta dai condomini (anche solo uno) quando l'argomento da discutere riguarda le seguenti innovazioni:

- Interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti;
- Opere ed interventi volti ad eliminare le barriere architettoniche, per il contenimento del consumo energetico, per la realizzazione di parcheggi a servizio delle unità immobiliari, per l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche solari o comunque rinnovabili da parte del condominio o di terzi che ne conseguano, a titolo oneroso, un diritto reale o personale di godimento dal lastrico solare o di altra superficie comune
- l'installazione di impianti centra-

lizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino alla diramazione per le singole utenze, ad esclusione degli impianti che non comportano modifiche in grado di alterare la destinazione della cosa comune e di impedire agli altri condomini di farne uso secondo il loro diritto.

E' possibile invertire gli argomenti posti all'ordine del giorno? Può l'assemblea di condominio decidere di modificare l'ordine cronologico dell'O.d.g., ad esempio discutere prima la nomina dell'amministratore e poi discutere sull'approvazione del rendiconto delle spese?

In linea di principio né la giurisprudenza neanche la dottrina si pronuncia a riguardo, quindi salvo che non vi sia un vincolo nel regolamento di condominio, e non andando a modificare il contenuto della materia da discutere non vi sono divieti, occorre che il Presidente dell'assemblea, invitato ad esprimersi faccia richiesta ai presenti e con la maggioranza semplice è consentita l'inversione degli argomenti. Va anche segnalato che la decisione, pur spettando all'assemblea, deve essere motivata da circostanze oggettive (esempio alcuni condomini dichiarano che dovranno a breve abbandonare l'assemblea e vogliono esprimere il loro voto sul quel punto che però è messo in fondo). Con lo stesso criterio occorre segnalare che l'inversione non è consigliata se sussiste una stretta connessione lo-

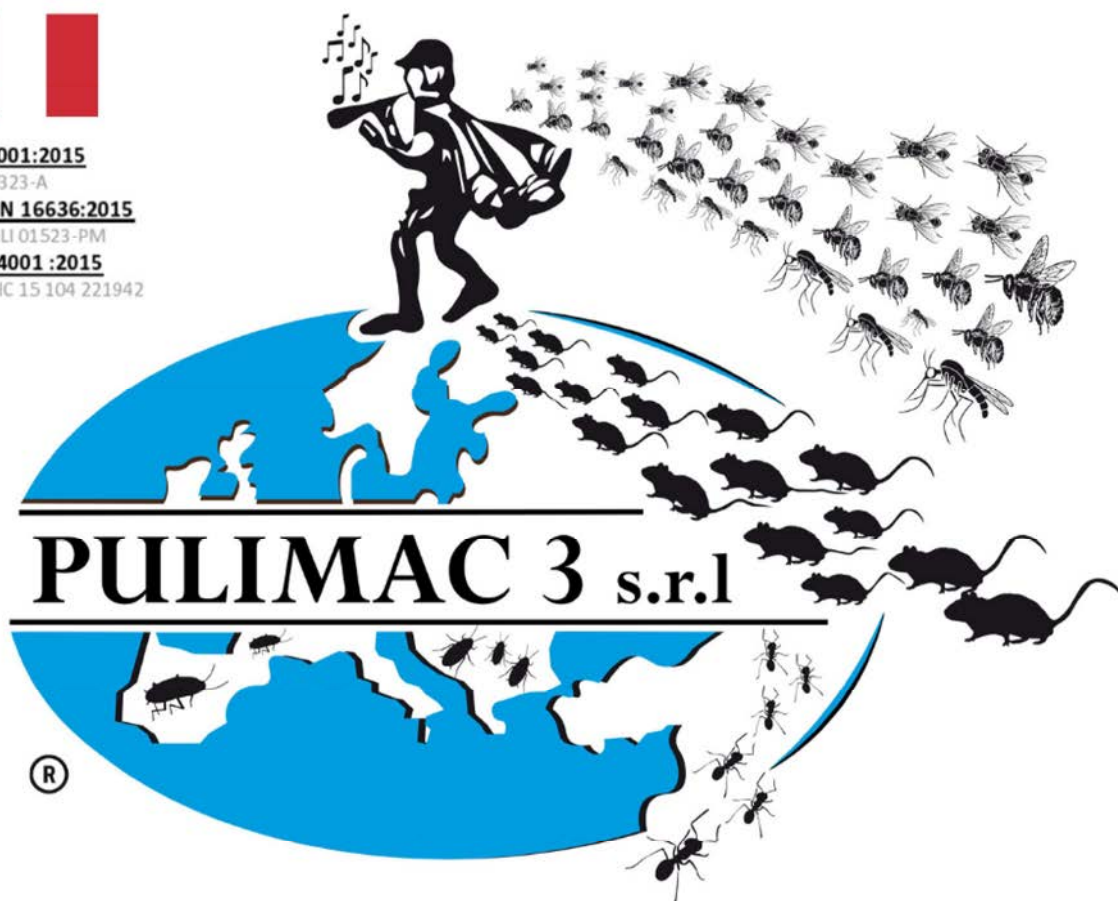
gica e/o sostanziale tra i due argomenti, in questo caso è più prudente mantenere l'ordine del giorno come da avviso di convocazione (alcuni esempi, non è consigliato invertire e discutere prima l'approvazione del bilancio preventivo delle spese future e poi passare all'approvazione del rendiconto delle spese della gestione chiusa)

Infine la dicitura "varie ed eventuali" inserito nell'ordine del giorno

Attenzione a non deliberare spese in questo punto, la giurisprudenza si è espressa in maniera unanime, sono nulle suddette delibere, per i motivi sopra detti. La voce varie ed eventuali, frequentemente utilizzata, serve per fare delle comunicazioni, sia da parte dell'amministratore che dai condomini, per fare segnalazioni, per richieste di chiarimento ma non per deliberare spese anche se di piccola entità.



ISO 9001:2015
Reg. 9323-A
UNI EN 16636:2015
Reg. ALI 01523-PM
ISO 14001:2015
Reg. TIC 15 104 221942



DISINFESTAZIONI AMBIENTALI

Via Tetti Gai, 31 - 10091 Alpignano (TO)

Tel e Fax: 011.968.97.49

E-Mail: pulimac3srl@yahoo.it

Sito: www.pulimac3srl.com



Avv. Selene Costa

Nuove figure di reato: lo Stalking in condominio. Cosa fare se si è vittima di atti persecutori da parte del vicino

Il reato di stalking condominiale è sostanzialmente differente dalle semplici liti condominiali o da questioni di reciproci dissapori tra vicini. A chiunque sarà capitato di assistere a liti condominiali o essere vittime di continui atti persecutori da parte di qualche vicino particolarmente



fastidioso.
E' bene sapere però che non tutte

le condotte rientrano nell'ipotesi di reato dello Stalking condominiale. Per poter configurare il c.d. stalking condominiale, infatti, è necessario che siano realizzati nel tempo comportamenti di molestia, minacce, azioni di intimidazione, disturbo, atti che mettano a repentaglio l'incolumità delle vittime, atti che arrechino fastidio, specie nelle ore notturne, tanto da provocare nelle persone offese un grave stato di ansia che li induca a modificare le proprie abitudini di vita.

Per definizione lo stalking condominiale consiste in "azioni ripetute nel tempo di molestie e di minacce nei confronti di una o più persone che abbiano tra loro rapporti di vicinato, tanto da provocare in esse un perdurante e grave stato di ansia o di paura o che possa comportare un effettivo timore per la loro incolumità o per quella di un loro prossimo congiunto o persona a loro legata da relazioni affettive o tali da costringerli ad alterare le proprie abitudini di vita".

Tale definizione, non espressamente prevista dal codice penale, è frutto dell'elaborazione giurisprudenziale che estende il reato di atti persecutori (c.d. stalking), previsto e punito

ai sensi dell'art. 612 bis c.p., a questa fattispecie di reato.

Integrano il delitto di atti persecutori di cui all'art. 612-bis c.p. anche due sole condotte di minacce, molestie o lesioni, pur se commesse in un breve arco di tempo, idonee a costituire la "reiterazione" richiesta dalla



norma incriminatrice, non essendo invece necessario che gli atti persecutori si manifestino in una prolungata sequenza temporale.

La figura dell'amministratore è essenziale in questi casi poiché può fornire il giusto supporto ai condomini che subiscono atti persecutori. In genere, quando si segue il Corso di amministratore di condominio si affrontano queste dinamiche per riporre l'attenzione su come gestire correttamente i conflitti interni e garantire la sicurezza di tutti i condomini.

Oltre a fare da mediatore tra vicini di casa che hanno comportamenti scorretti reciprocamente, l'amministratore è indispensabile nei casi in cui sia solo un condomino a compiere atti persecutori nei confronti di uno o più persone.

Rivolgersi all'amministratore del proprio condominio può costituire un primo grado di tutela cui il condomino leso può fare riferimento.

Qualora i comportamenti persecutori non vengano meno la vittima può presentare una richiesta di ammonimento al Questore, il quale a

seguito dell'istanza presentata dal condomino leso, indirizzerà un avvertimento formale al persecutore e poi lo convocherà.

Se le azioni criminose persistono, il condomino potrà presentare, presso le forze dell'ordine, un formale atto di denuncia querela nei confronti dell'autore del reato.

Quanto all'istruttoria di cui dotarsi a dimostrazione

delle proprie ragioni, in genere le prove richieste dal Tribunale, per procedere con una querela, sono testimonianze scritte, orali, filmati o registrazioni che consentano di attestare la condotta reiterata del presunto stalker. Qualora venga accertata la responsabilità penale, il Tribunale, nelle ipotesi più gravi, può emettere un'ordinanza restrittiva che comporta per lo stalker l'abbandono della propria abitazione e il divieto ad avvicinarsi a meno di 500 metri dal condominio per un certo periodo di tempo.

E' bene pertanto non sottovalutare le dinamiche condominiali ed a seconda delle esigenze cui il caso richiede prendere immediatamente provvedimenti essendo la querela proponibile entro sei mesi dal verificarsi dei fatti incriminati.



Antonella Ruzza

Storie down

Si può parlare di disabilità da tante angolazioni, da punti di vista differenti e rispetto anche a momenti che riferiscono ad una collocazione temporale diversa, ma la cosa fondamentale da non perdere mai di vista è che non esiste il bambino con la sindrome Down, ma esiste Davide Down, Sofia Down, Christian Down. Potrà sembrare questa, una precisazione di scarso rilievo, ma per la mia esperienza di mamma vi posso assicurare che non è così. Quando Christian è nato, prima ancora che io sapessi che avesse la sindrome di Down- perché è stata diagnosticata circa 15 giorni dopo- i medici che già lo sapevano, avevano già elaborato un'etichetta tutta per lui, condivisa da tutti o quasi. In quel quasi c'ero sicuramente io, la sua mamma. I dati che riportava quell'etichetta non saprei elencarli, ma per capire il senso del loro contenuto, ricordo che mi bastava vedere i loro sguardi, pieni di commiserazione mista a dispiacere e di tanti "ma tanto è così, non c'è da aspettarsi niente da lui". Ricordo come se fosse ieri la sensazione di ribrezzo che provavo nei confronti di quella pietà per me gratuita e fuori luogo, perché per me Christian era semplicemente il mio bambino e così sarebbe stato per sempre. È

ancora così, tutto al di fuori di ogni tentativo di classificazione. Col tempo ho imparato io stessa ad avere pietà nei confronti di queste persone e dei loro atteggiamenti e anche a sorriderne.

Quando mio marito mi ha invitato a scrivere questo articolo il mio pensiero è andato subito ai tanti bambini con la sindrome di Down mai nati, e a tutte le donne e le coppie che hanno scelto di abortire dopo una diagnosi prenatale. La delicatezza di quel momento è tale che nessuno può ergersi a giudice nei confronti delle altrui decisioni. La realtà dei dati ci dicono che nascono sempre meno bambini con la sindrome di down e che ci sono Paesi nel mondo, come l'Islanda e la Danimarca che si definiscono Down free. Ad oggi non ci sono dati concreti sulla situazione in Italia. Non possiamo conoscere le motivazioni che spingono i futuri genitori ad una scelta tanto drastica quanto dolorosa come l'aborto, esse possono essere le più disparate e sicuramente ciascuna storia merita di essere accolta. Sicuramente la situazione è completamente cambiata rispetto al passato. La ricerca in campo medico, psicologico ed educativo è in grado di garantire tutti gli strumenti necessari per la

cura e per l'inserimento scolastico e sociale delle persone affette da sindrome di Down. D'altro canto voci autorevoli come quella del biologo Richard Dawkins, esercitano sicuramente un peso considerevole sull'opinione pubblica di tutto il mondo. Il biologo, professore emerito dell'Università di Oxford, sostiene che abortire un bambino con la sindrome di Down è auspicabile, perchè un bambino disabile aumenterebbe la sofferenza nel mondo e non certo la felicità. È sua la celebre frase rivolta ad una futura e potenziale mamma di un bambino Down: "proceda all'aborto e riprovi di nuovo. Sarebbe immorale portarlo al mondo se ha la possibilità di non farlo". In una successiva intervista, l'illustre scienziato ha chiarito che

non sussistono prove scientifiche sul fatto che i bambini disabili portino l'infelicità nel mondo. Dal canto mio vi dico che esistono fatti storici che smentiscono questa pseudo verità scientifica. Potrei parlarvi di come Christian Down, mio figlio, ci porti preoccupazioni, impegni e momenti di intensa felicità, ma per questa volta ho deciso di parlarvi di Anne Down, una bambina vissuta molti anni fa, in Francia. Si tratta di Anne de Gaulle, figlia del generale Charles de Gaulle. Non so quanti di voi conoscono questa storia, io ne sono venuta a conoscenza il 3 dicembre scorso, quando mio figlio maggiore che vive a Parigi mi ha scritto un messaggio in cui mi diceva che da quel giorno e fino al 10 dello stesso mese l'aeroporto più grande di

SOSTIENI L'OSPEDALE PEDIATRICO PIÙ GRANDE DEL MEZZOGIORNO

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

famiglia
qualità
salute
cura
benessere

C.F. 06570281219

Santobono Pausilipon
fondazione

Parigi intitolato a Charles de Gaulle, si sarebbe chiamato Anne, in onore alla figlia dello stesso generale, che aveva la sindrome di Down. Ogni bambino Down è diverso, ha una sua storia, ma questa storia ha un valore per l'intera umanità. Anne nacque nel 1928, a quell'epoca si parlava ancora di mongolismo e i bambini disabili erano tenuti nascosti dai genitori e rinchiusi in strutture protette. Anche se non ricchi, Charles e Yvonne la tennero sempre con sé e si organizzarono in modo da avere in casa una governante che si occupasse di lei, la portavano ovunque e lo stesso generale si dice che giocasse con lei sul pavimento tutte le sere, le cantava delle can-

zoncine e recitava delle filastrocche. Fin qui niente di più di quello che avrebbe fatto un bravo papà, magari più tenero del solito. A partire dal 1939 Hitler ordinò che tutti i bambini affetti da disabilità venissero portati in strutture dove venivano uccisi con un'iniezione letale o con il gas. In quel periodo morirono migliaia di bambini disabili. Yvonne riuscì a scappare con la figlia Anne poco prima che l'esercito tedesco invadesse la Francia. Il generale de Gaulle, simbolo della resistenza francese al regime nazista, rifiutò di arrendersi nel 1940 e ha sempre affermato: "Senza Anne non avrei mai fatto quello che ho fatto. Mi ha dato il cuore e l'ispirazione."





Le tecniche di mediazione: una soluzione scientifica

La mediazione è un tipo di processo di risoluzione dei conflitti in cui un mediatore agisce come un terzo imparziale che aiuta le parti coinvolte a trovare una soluzione accettabile per entrambe le parti. La mediazione può essere utilizzata per una vasta gamma di questioni, tra cui controversie familiari, problemi di lavoro, controversie contrattuali, controversie commerciali e questioni comunitarie. Ci sono molti ap-



procci diversi alla mediazione, ma in generale, ci sono alcune tecniche che i mediatori usano per aiutare le parti a raggiungere un accordo. Le tecniche di mediazione includono:

1. **Ascolto attivo:** uno dei compiti più importanti dei mediatori è ascoltare le parti coinvolte in modo attento ed empatico. Questo significa che

il mediatore cerca di capire i sentimenti, gli interessi e le preoccupazioni di entrambe le parti, senza prendere posizione.

2. **Riformulazione:** questa tecnica consiste nel ripetere ciò che una parte ha detto, ma usando le proprie parole. Questo dimostra che il mediatore ha capito ciò che la parte ha detto ed evita possibili fraintendimenti.

3. **Domande aperte:** i mediatori fanno spesso domande aperte, che incoraggiano le parti a parlare dei loro pensieri e dei loro sentimenti, in modo da avere una migliore comprensione di ciò che sta accadendo.

4. **Separare le persone dal problema:** a volte durante la mediazione le parti possono diventare emotive o arrabbiate. Il mediatore deve essere in grado di separare il comportamento delle persone dal problema che si sta discutendo, in modo da mantenere la discussione focalizzata sul problema e non su altre questioni.

5. **Trovare interessi comuni:** il mediatore cerca di trovare interessi comuni tra le parti, che possono essere usati come base per una soluzione

che soddisfi entrambe le parti.

6. Proporre soluzioni: il mediatore non deve prendere parte alla decisione, ma può offrire idee per aiutare le parti a trovare una soluzione che soddisfi entrambe le parti. Queste sono solo alcune delle tecniche di mediazione che i mediatori

obbligatoriamente in alcune materie tra cui quella condominiale, ma è possibile anche in materie cd. volontarie, in quanto non soggette alla condizione di procedibilità. Adattarsi alla mediabilità delle questioni che insorgono tra le parti vuol dire adattarsi ad una condizione mentale che consente l'incontro di



possono utilizzare. Il mediatore deve essere in grado di adattare queste tecniche alle specifiche esigenze del caso e delle parti coinvolte. La mediazione è un processo flessibile che può essere utilizzato per risolvere molti tipi di conflitti. Quando le parti sono disposte a lavorare insieme, la mediazione può portare a una soluzione più rapida e meno costosa rispetto a un processo legale.

La mediazione in Italia è prevista

volontà tra più soggetti, prescindendo dai punti di forza, per far leva sulle dinamiche di convergenza. Non va sottovalutata l'utilità della mediazione anche nella contrattazione perchè genera una elevata stabilità dei patti conclusi e soprattutto il mantenimento di ottimi rapporti tra i contraenti, destinati a sfociare in vere e proprie amicizie, in quanto il loro negozio è equilibrato e non genera disuguaglianze e/o invidie.



Rag. Pierpaolo Lusci

La revisione contabile nel bilancio del condominio

La legge di riforma del condominio ha attribuito all'assemblea dei condomini la possibilità di eseguire la revisione contabile di un bilancio condominiale, mediante la nomina di un Revisore Contabile Condominiale, introducendo di fatto una nuova figura professionale quella appunto del "Revisore", in verità non è che nel passato non era possibile eseguire un controllo dei bilanci rendicontati dei Condomini, ma con la riforma si è voluto approfondire la materia e dare uno strumento di controllo ai condomini.

La nuova figura è prevista dall'art. 1130-bis c.c., introdotto dalla legge n. 220/2012 ed è volta a disciplinare in maniera specifica e chiara la contabilità condominiale colmando una lacuna legislativa che si protraveva da anni. Il fine del legislatore è stato quello, in abbinamento alle norme di corretta tenuta della contabilità sempre introdotte dalla stessa riforma, di tutelare i condomini vuoi per la trasparenza e la chiarezza dei contenuti di bilancio ed anche per coinvolgere i condomini stessi alla verifica dei conti.

La riforma non impone l'obbligo

di nomina di un revisore, anche se personalmente mi auspico nel prossimo futuro, che si possa approvare una norma che imponga un visto di conformità del bilancio condominiale da ente "Revisore" accreditato, prima dell'inoltro al condominio per l'approvazione.

Proprio per questo per eseguire una revisione contabile non deve necessariamente esserci il presupposto di irregolarità da parte dell'amministratore, la motivazione può avere natura diversa, dal semplice controllo di correttezza di rispetto de norme

Va da se che a seconda delle motivazioni della nomina di un revisore varierà anche l'oggetto dell'incarico ed il soggetto preposto.

Ma quali sono le figure che possono assumere l'incarico di una revisione di bilancio?

Sicuramente commercialista, l'esperto contabile, ma anche l'amministratore di condominio professionista che proprio a seguito della riforma ha partecipato ad un corso per la qualifica di revisore contabile della contabilità Condominiale.

Nello specifico quali sono le attività che deve eseguire un revisore contabile?

Certamente, come ribadito sopra, ciò dipenderà del fine che ha generato la revisione, quindi:

Sicuramente controllo contabile, ovvero verifica di applicazione degli elementi di base della contabilità, entrate ed uscite

Verifica pagamento fornitori

Verifica corretta imputazione dei versamenti

Verifica e controllo movimentazione del conto corrente bancario ecc, ma può interessare anche la verifica della corretta imputazione delle spese nei vari capitoli di bilancio e puntuale e corretta applicazione dei criteri di ripartizione delle spese come previste dal regolamento di condominio e dalle norme del codice Civile in materia.

Altri due aspetti importanti: determinazione del Compenso e Criterio di ripartizione del compenso art. 1130-bis dispone espressamente che "la deliberazione è assunta con la maggioranza prevista per la nomina dell'amministratore e la relativa spesa è ripartita fra tutti i condomini sulla base dei millesimi di proprietà". Sulla base di suddetta norma la spesa viene pagata anche da coloro che hanno votato contro la nomina del Revisore.

Tutto cambia qualora la revisione venga disposta da una autorità giudiziaria, in questo caso non rientriamo nella fattispecie dell'art 1130 bis cc, in tali casi possono essere disposte in sede penale in caso di appropriazioni indebite, ma siamo di fronte a situazioni molto diverse che meritano un approfondimento diverso.





Dott.ssa Valentina Tussi

La mediazione civile e commerciale in ambito estetico e del design

La mediazione civile e commerciale in ambito estetico e del design è un processo volto a risolvere conflitti tra parti che si occupano di estetica e design, come design studio, arredatori, artisti, fabbricanti di prodotti per la casa, clienti, e altri membri dell'industria dell'estetica e del design.



Valentina Tussi

L'obiettivo della mediazione in questo contesto specifico è quello di giungere ad una soluzione pacifica del conflitto, che sia accettabile per entrambe le parti. Questo processo è solitamente guidato da un mediatore professionista che funziona come un terzo imparziale e neutrale.

La mediazione in ambito estetico e

del design include una vasta gamma di questioni, ritardi nella consegna dei lavori, problemi di qualità del lavoro, problemi finanziari, e altre dispute contrattuali. Il processo di mediazione è finalizzato a trovare soluzioni collaborative senza ricorrere a un processo legale, che può risultare costoso e prolungato nel tempo.

L'esempio più lampante è la controversia inerente il risarcimento del danno da responsabilità medica, materia ove la mediazione è obbligatoria.

La disputa tra il paziente ed il medico durante una mediazione può essere un momento difficile e stressante per entrambe le parti coinvolte. La maggior parte delle dispute nascono dal fatto che il paziente sostiene di non essere stato trattato giustamente dal medico o che il medico abbia commesso un errore.

Durante la mediazione, il medico deve essere in grado di ascoltare attentamente le preoccupazioni del paziente e rispondere in modo empatico alle sue richieste, cercando di trovare una soluzione che sia accettabile per entrambe le parti.

In questo tipo di situazioni è importante che il medico adotti un'approccio che sia centrato sul paziente, ovvero che tenga nella debita considerazione i bisogni e le esigenze del paziente. Solo in questo modo sarà possibile arrivare ad un accordo soddisfacente per entrambe le parti.

modo rapido ed efficace, al fine di garantire il benessere del paziente. Inoltre, ogni qualvolta ci affidiamo ad un medico per un intervento di tipo estetico o comunque in regime privato, sottoscriviamo, spesso a nostra insaputa, un contratto di tipo finanziario .

Il contratto finanziario sottoscritto tra medico e paziente è un accordo



La mediazione può essere un'ottima soluzione per risolvere le dispute tra il paziente ed il medico in quanto permette di risolvere i conflitti senza dover necessariamente ricorrere ad azioni legali costose e stressanti per entrambe le parti. Tuttavia, è importante che la mediazione sia gestita da professionisti esperti in modo da garantire che entrambe le parti possano sentirsi comprese e valorizzate.

In ogni caso, il medico deve essere sempre disponibile ad ascoltare le preoccupazioni del paziente e cercare di risolvere ogni problema in

verbale o scritto che stabilisce i termini finanziari dei servizi medici che il medico fornirà al paziente. Questo contratto spesso include una descrizione dettagliata dei servizi medici che saranno forniti, il costo di tali servizi e i termini di pagamento. In base alle leggi sulla responsabilità medica, un medico può essere responsabile di danni causati al paziente a causa di negligenza o cattiva condotta professionale. Se i danni causati al paziente provocano una perdita economica, il medico potrebbe essere chiamato a risarcire il paziente per tali perdite.

Tuttavia, il risarcimento dipende dalla capacità del paziente di dimostrare di avere subito un danno a causa della negligenza del medico, e di dimostrare il valore di tale danno. In alcuni casi, il medico può anche scegliere di risarcire il paziente per motivi legali o etici, anche se non ha commesso alcuna responsabilità legale.

In ogni caso, il modo in cui un medico risarcisce il paziente può variare

In ambito del design, si può ricorrere alla mediazione per svariate dispute contrattuali, finanziarie, problemi legati alla qualità dei lavori ed al rispetto dei termini contrattuali di consegna.

Inoltre, la mediazione può fornire un'opportunità per entrambe le parti di esplorare nuove opzioni di collaborazione e di rafforzare le relazioni commerciali, invece di danneggiarle ulteriormente

In riassunto, la mediazione civile e



a seconda delle circostanze specifiche. Potrebbe essere necessario un accordo scritto o una negoziazione tra le parti in questione, oppure potrebbe essere necessario un mandato giudiziario per garantire il risarcimento completo del danno subito dal paziente.

commerciale in ambito estetico e del design è un processo fondamentale per risolvere conflitti nell'industria dell'estetica, in campo sanitario e del design, fornendo soluzioni collaborative ai problemi che si presentano tra le parti coinvolte.

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

Iscritto nel registro dei giornali periodici del Tribunale di Torino (R.g. 24999 / 2020 del 14/12/2020).

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



SERVIZI CHIAVI IN MANO PER AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

PRIVACY

LINEE VITA

SUPERBONUS
110%

CONTABILIZZAZIONE
CALORE

SICUREZZA
SUL LAVORO

CRM FACILITY
MANAGEMENT

ANTINCENDIO

ANALISI ACQUE

VERIFICHE
&
CERTIFICAZIONI

LUCE & GAS

Largo XXIV Maggio 53
63076 Monteprendone (AP)
tel. 02.94432410
info@conhive.it - www.conhive.it