

La Mediazione Condominiale

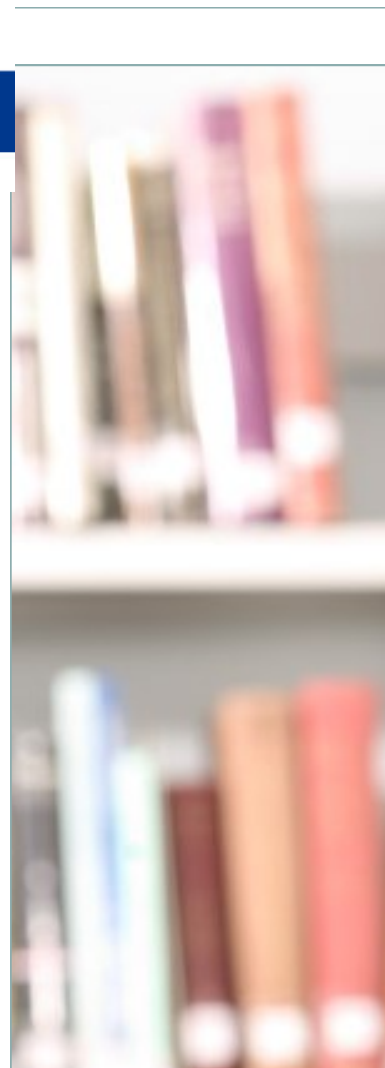
LA MEDIAZIONE CONDOMINIALE

La Legge 11 dicembre 2012 n. 220, pubblicata in G.U. il 17 dicembre 2012, meglio conosciuta come “Legge di Riforma del Condominio” reca sostanziali modifiche alla disciplina del condominio negli edifici e apporta significative innovazioni in relazione alla figura e al ruolo dell’amministratore condominiale.

La Legge introduce un’apposita norma, l’art. 71-bis, nelle disposizioni di attuazione del codice civile, che detta i requisiti richiesti per ricoprire la carica di amministratore di condominio. Pertanto dal 18 giugno 2013, data di entrata in vigore della citata riforma, chi vuole cimentarsi nell’amministrazione condominiale deve possedere specifici requisiti di moralità, di preparazione scolastica e di formazione professionale, espressamente elencati nella norma. ... (segue a pag. 2)

L’AVVOCATURA E LA NUOVA MEDIAZIONE

La relazione di apertura dell’anno giudiziario 2013, che rinvia ai dati statistici rilevati nel 2010 ribadisce, nel confronto comparativo con i sistemi giuridici di Francia, Germania, Regno Unito e Spagna la situazione allarmante della giustizia civile italiana dove occorrono 977 giorni per una causa civile di cognizione ordinaria di primo grado davanti al tribunale; 837 giorni per le cause di previdenza; 628 giorni per le cause di lavoro non pubblico; 740 giorni per il lavoro pubblico; 270 giorni per i procedimenti esecutivi mobiliari; 1.213 giorni per i procedimenti esecutivi immobiliari. E non basta in quanto esistono poi delle differenze quantitative e di composizione della domanda di giustizia tra Nord, Centro e Sud che disegnano un profilo di litigiosità del Sud non solo quantitativamente superiore ma anche sistematico. Siamo passati da 10 milioni di fascicoli, depositati nelle cancellerie di corti e tribunali italiani, a circa 11 milioni di fascicoli con una media di un cittadino su cinque in attesa di giudizio. Più della metà riguarda cause civili, che insieme a quelle di lavoro, superano quota 5 milioni e mezzo. Il confronto, di questi dati in campo internazionale, ci viene offerto dalla Banca Mondiale che ha elaborato una classifica attraverso il rapporto Doing Business per il 2010. ... (segue a pag. 2)



SOMMARIO

La mediazione condominiale	1
L’avvocatura e la nuova mediazione	1
La mediazione come necessità per dirimere i conflitti	2
L’avvocato mediatore condominiale	3
L’amministratore Condominiale	4
Condomino e comunicazione	4
Avvocatura e mediazione	5

NOTIZIE DI RILIEVO

- La mediazione condominiale; la mediazione come necessità per dirimere i conflitti Condominio e comunicazione di Paola Martinelli
- Avvocatura e la nuova mediazione di.....Michele Gorga



MEDIAZIONE E AVVOCATURA

Da tale rapporto risulta che per completare una procedura di recupero crediti sono necessari: 1.210 giorni in Italia; 515 giorni in Spagna; 406 giorni in Cina; 399 giorni in Inghilterra; 394 giorni in Germania; 331 giorni in Francia; 300 giorni in USA. In questo disastroso contesto di crisi della giustizia, si inseriscono le nuove norme del decreto legge n. 69 del 21.06.2013, meglio conosciuto come “decreto del fare”, convertito in legge n. 98 del 9 Agosto 2013 pubblicata in Gazzetta Ufficiale e in vigore dal 21/8/2013

che appaiono come destinate a dare uno choc in materia di giustizia civile con la reintroduzione delle mediazione obbligatoria che rappresenta una grande opportunità per il recupero dei crediti per banche ed imprese. La riforma introduce già all'articolo 1, comma 1, lettera a), l'interessante novità, come anticipato, dell'accordo amichevole, per la composizione della controversia, possibile anche con la formulazione di una proposta da parte del mediatore che non è più in termini di alternatività.

" La mediazione Condominiale obbligatoria come condizione di procedibilità così come previsto nel comma 1, dell'art. 5 del nuovo decreto n. 28/2010."

Comporre le crisi
Condominiali
è possibile comunicando



LA MEDIAZIONE COME NECESSITÀ PER DIRIMERE I CONFLITTI DI CIVILTÀ

La riforma ridisegna la figura dell'amministratore, la professionalizza, la rende più trasparente e flessibile alle esigenze del condomino, maggiormente presente e quindi più coinvolta nella realtà condominiale. Il legislatore ha voluto attribuire all'amministratore condominiale un ruolo ben definito e di notevole responsabilità, che non lascia spazio all'improvvisazione ma, anzi, prevede appositi percorsi formativi, di base e di aggiornamento continuo, dai quali sono esonerati solo gli amministratori che siano nominati tra i condomini. La Legge, introducendo specifici requisiti professionali e precisi obblighi formativi, tratteggia un nuovo profilo dell'amministratore e “professionalizza” una figura che finora non era ben delineata e riconosciuta, basti pensare che si contano attualmente, in Italia, circa duecentomila amministratori di condominio, di cui solo il venti per cento iscritto ad associazioni di categoria. Chi oggi si accinge a rivestire il ruolo di amministratore deve necessariamente assumere precisi compiti, obblighi, adempimenti, responsabilità e fornire garanzie e adeguata formazione, non solo in materia condominiale ma anche nel campo fiscale e della comunicazione.



La formazione dell'avvocato mediatore

L'AVVOCATO MEDIATORE CONDOMINIALE

La breve riflessione che ci accingiamo a fare sulla riforma è incentrata, in particolare, sul ruolo centrale che la comunicazione e la gestione dei conflitti assumono nel quadro delle materie finalizzate alla formazione del novello amministratore condominiale, come pure di coloro che da tempo si occupano di amministrazione condominiale e che intendono ampliare le loro conoscenze, non solo a livello normativo e fiscale.

In tema di comunicazione sono molteplici i passaggi della nuova Legge che ne richiamano direttamente o indirettamente il concetto. La Legge considera grave irregolarità l'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati, essenziali per ottemperare al principio di trasparenza; è infatti obbligatorio per l'amministratore, contestualmente all'accettazione della nomina e a ogni rinnovo dell'incarico comunicare i propri dati anagrafici e professionali, il codice fiscale, o, se si tratta di società, anche la sede legale e la denominazione, il locale dove si trovano i registri dell'anagrafe condominiale, dei verbali assembleari e di nomina e revoca dell'amministratore, nonché il registro di contabilità, come pure comunicare i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta all'amministratore, può prenderne gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copia da lui firmata.... (continua a pag. 4)

CONSIGLIO DI STATO

SEZ. V 9.9.2013

Appalti pubblici - Disciplina antimafia - Accertamenti relativi a tentativi di infiltrazione mafiosa successivi alla stipula del contratto - Facoltà di non revocare l'appalto - E' consentita al solo fine di tutelare l'interesse pubblico attraverso una valutazione di convenienza in relazione a circostanze particolari, quali il tempo dell'esecuzione del contratto o la sua natura, o la difficoltà di trovare un nuovo contraente, se la causa di decadenza sopravviene ad esecuzione ampiamente inoltrata

CORSO BASE

MEDIATORE CIVILE E COMMERCIALE

Sala Consilina Settembre 2013

Varese Settembre 2013

Padova Ottobre 2013

Asti Ottobre 2013

Forlì Ottobre 2013

Roma Novembre 2013

Torino Novembre 2013

Bolzano Dicembre 2013

L'AMMINISTRATORE CONDOMINIALE

Inoltre l'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta. L'aver previsto che l'amministratore dia comunicazione del luogo, dei giorni e delle ore in cui i condomini possono prendere visione dei registri relativi all'anagrafe condominiale e ai verbali assembleari, nonché dei propri recapiti, anche telefonici, oltre che ottemperare al principio di trasparenza, trasforma l'amministratore da entità giuridico/burocratica a entità fisica con cui poter comunicare e rapportarsi anche al di fuori del contesto assembleare e al contempo offre all'amministratore la possibilità di conoscere meglio i singoli condomini, nonché la realtà condominiale nel suo complesso.

Un'altra importante novità, prevista dalla

riforma per favorire la comunicazione e l'accesso alle informazioni che riguardano il condominio, è quella introdotta con l'art. 71-ter delle disposizioni di attuazione del codice civile che dà facoltà all'assemblea di disporre l'attivazione di un sito internet condominiale per favorire l'accesso diretto alle informazioni. Si modernizza il rapporto tra il condominio e i singoli condomini, rendendo più immediato l'accesso ai dati condominiali e più trasparente lo scambio di informazioni.



Didascalia dell'immagine o della fotografia

CONDOMINIO E COMUNICAZIONE

Un preciso obbligo di comunicazione in capo all'amministratore è, poi, introdotto dall'art. 1130-bis che disciplina il rendiconto condominiale, documento di carattere prettamente contabile, che deve contenere le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili e alle eventuali riserve, che devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica. E' di tutta evidenza che anche nella stesura del suddetto documento l'amministratore dovrà utilizzare una comunicazione chiara, completa e trasparente. Il professionista che si occupa di amministrazione condominiale, pertanto, dovrà necessariamente affinare le proprie capacità comunicative al fine di rendere la comunicazione "efficace", vale a dire esprimersi con chiarezza, semplicità, essere concreto e avere la capacità di sintesi, nonché utilizzare una modalità tranquilla che metta a proprio agio l'interlocutore. Comunicare significa, infatti, entrare in relazione, mettere in comune qualcosa con l'altro; la comunicazione è un'attività di scambio e di influenzamento reciproco. E' pertanto opportuno che l'amministratore acquisisca le tecniche di base della comunicazione efficace per poterle utilizzare nell'ambito della sua professione al fine di creare un clima favorevole alla collaborazione e al confronto e sfavorevole all'insorgenza dei conflitti nell'ambito condominiale. Saper comunicare efficacemente, sia per iscritto che verbalmente, rasserena il clima condominiale e migliora i rapporti tra le parti coinvolte a vario titolo nella gestione del condominio. La riforma del condominio stabilisce che l'amministratore duri in carica un anno, che si intende rinnovato per eguale durata, e attribuisce all'assemblea il potere di revocare l'amministratore in qualsiasi momento. Il professionista che vorrà conservare il proprio incarico dovrà pertanto, oltre che adempiere diligentemente alle disposizioni che regolano la gestione del condominio, instaurare un rapporto di fiducia e di confronto con i condomini.

Durante la formazione di base, prevista per coloro che si avvicinano per la prima volta alla professione, ma anche nei percorsi di aggiornamento obbligatori, non si può prescindere, pertanto, dall'insegnamento delle tecniche di comunicazione efficace e di gestione del conflitto, didattiche che, insieme alla formazione e al costante aggiornamento normativo, contabile e fiscale, rappresentano un valido ausilio per il professionista per migliorare la gestione dei rapporti con i condomini e con i terzi e renderla più efficace e costruttiva.



LA FORMAZIONE DELL'AVVOCATO MEDIATORE

E' stato poi eliminato l'originario Forum shopping per la scelta degli organismi di mediazione e introdotta la competenza territoriale per gli organismi presso il Tribunale o la Corte competente per il giudizio di merito. E' stato anche ripristinato quasi interamente all'art. 5, il co.1 con l'aggiunta della mediazione in materia sanitaria e la conferma per quella avente ad oggetto i contratti bancari, finanziari e assicurativi. Al secondo comma dell'articolo 5 è stata poi inserita l'obbligatorietà della mediazione, quale condizione di procedibilità, anche se ordinata dal giudice in corso di causa anche in appello. Il procedimento è stato poi costellato di novità con la fissazione di un primo incontro di programmazione, da tenersi non oltre 30 giorni dal deposito dell'istanza, in cui il mediatore verifica con le parti e con i loro avvocati, che avranno quindi per il prosieguo del procedimento di mediazione un potere di veto, sulla possibilità di proseguire nel tentativo di mediazione. E ancor più centrale è il ruolo degli avvocati con l'introdotta previsione della qualità di mediatori di diritto e di difensori necessari quando si tratta di materie condizione di procedibilità, come ad esempio nel caso dei contratti bancari, finanziari e assicurativi. Una breve considerazione finale merita l'aspetto della formazione sia quando sono avvocati - mediatori che difensori nel procedimento di mediazione.



“Uno spettro si aggira per i cieli d'Europa e dell'Italico stivale: la mediazione”.

AVVOCATURA E MEDIAZIONE

Il legislatore, infatti, ha accolto in toto le istanze dell'avvocatura che nel previgente regime avevano fermamente censurato la mancanza di professionalità dei mediatori per carenza di un serio percorso formativo. Si era così, da più parti e con molta forza sostenuta la necessità di un particolare formazione per gli operatori della mediazione, istanza che troviamo pienamente realizzata nelle attuali norme che prevedono che gli avvocati iscritti all'albo sono sì di diritto mediatori ma per quelli iscritti ad organismi di mediazione, pur essendo, quindi, ipso jure mediatori, per poter esercitare le relative funzioni ed essere iscritti presso un organismo, sia esso pubblico o privato, nel rispetto della normativa vigente che non è stata abrogata, devono essere adeguatamente formati in materia di mediazione, quindi tramite i corsi di base per

mediatore civile e commerciale, e devono poi mantenere la propria preparazione con percorsi di aggiornamento teorico-pratici a ciò focalizzati e quindi sono tenuti anche alla formazione biennale erogata dagli Enti a ciò autorizzati. In più gli avvocati devono seguire corsi di specializzazione, sempre erogati dai predetti Enti formativi e tanto anche nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 55-bis del codice deontologico forense. Quest'ultima norma detta, infatti, ma solo per gli avvocati tutta una serie di divieti e prescrizioni per l'avvocato mediatore imponendo allo stesso anche uno specifico l'obbligo di non assumere la funzione di mediatore in difetto di adeguata competenza che può essere certificata solo con l'attestato formativo rilasciato dagli enti a ciò abilitati.



ORGANIZZAZIONE

Juribit Ente di formazione accreditata presso il Ministero della Giustizia, nasce dall'incontro sinergico tra professionisti del mondo giuridico forense, della scienza delle comunicazioni e dell'Università. Un particolare e fortunato incontro tra avvocati, economisti, docenti di diritto ed esperti nel campo dell'informatica e della telematica, ha reso possibile la concreta realizzazione di progetti di formazione, in modalità e-learning, nel settore delle professioni legali e delle ADR.



LE ATTIVITÀ DI JURIBIT

Formazione

Organizziamo e gestiamo corsi di formazione destinati alla generalità dei cittadini e ai giovani convenzionati con la Provincia di Perugia e con la Fondazione CRE per tutti i Comuni Aderenti.

Collaborazioni

Intratteniamo rapporti diretti, con società private, Istituti scolastici, Università, Enti pubblici e privati, enti di Ricerca, loro consorzi, associazioni e ordini professionali e di categoria del mondo delle imprese e del lavoro, sia italiane che straniere, per l'attivazione e lo svolgimento di corsi in modalità e-learning di alta formazione e per le attività di ricerca.

Accreditamenti

Con PDG n. 245 del 9.1.2012 abbiamo ottenuto l'accreditamento dal Ministero della Giustizia e l'iscrizione al Registro degli Enti di Formazione e siamo abilitati a tenere corsi di formazione, ai sensi del Decreto legislativo n. 28 del 2010 e del D.M. n. 180 del 2010, come modificato dal D.M. 145 del 2011, abilitanti per la professione di mediatore civile e commerciale.

e-learning

La piattaforma e-learning, dispone di un'imponente banca dati di oltre 150 video lezioni in materia d'interesse dell'avvocatura, è una delle sezioni dei servizi offerti all'avvocatura e consente la ricerca della legislazione, delle sentenze, della dottrina, ed il collegamento con i siti nazionali istituzionali di interesse giuridico (Convenzionata con l'Ordine degli Avvocati di Salerno nel biennio 2009-2011).

Organizzazione
Roma Via L. Traversi
Roccadaspide Via della Conciliazione

Telefono: 0828 941851
Fax: 0696727905
Indirizzo di posta elettronica:
info@juribit.it
presidente@juribit.it



La mediazione condominiale 1
*La mediazione come necessità
per dirimere i conflitti* 2
L'avvocato mediatore condominiale 3
L'amministratore Condominiale 4
Condomino e comunicazione 5

di Paola Martinelli

L'avvocatura e la nuova mediazione 1
Avvocatura e mediazione 5

di.....Michele Gorga

