

La mediazione per evitare il tribunale

Firmata una convenzione tra Confartamministratori e OCF – Organismo di Conciliazione di Firenze



PROGETTO CONDOMINIO FACILE La presentazione del progetto all'Hotel Mediterraneo di Firenze

Sono quasi 500mila gli italiani che si stanno sobbarcando una causa civile derivata da contrasti condominiali e da liti tra vicini di casa, percentuale che equivale a circa il 10% sul totale. Se a questo sommiamo le cause che riguardano gli sfratti, a livello numerico i procedimenti civili legati alla casa si collocano al terzo posto per numero di persone coinvolte, il 16,2% del totale, dopo le cause del lavoro e di famiglia, rispettivamente 21,8% e 39,5%. A questo va aggiunto che, secondo il Censis, ogni anno vengono prodotte circa 180mila nuove cause condominiali. Numeri che danno l'idea di quanto avviare un percorso conciliativo che eviti di approdare a una causa sia necessa-

rio. E' questo l'obiettivo che Confartamministratori e OCF – Organismo di Conciliazione di Firenze si sono prefissati sottoscrivendo una convenzione che si propone di svolgere attività di mediazione finalizzata ad assistere soggetti alla ricerca di un accordo amichevole nella composizione di una controversia. La convenzione fa parte del progetto sperimentale, unico in Italia, che tiene conto della rilevanza sociale, culturale ed economica dei rapporti di condominio, sia negli edifici privati che pubblici, e dell'importanza di gestire e prevenire le controversie attraverso il ricorso a sistemi di risoluzione alternativi al processo, che favorisco-

no, con l'aiuto di un professionista facilitatore, la comunicazione e l'ascolto tra le parti, la ricostruzione di rapporti sociali civili e pacifici tra le persone e il raggiungimento di soluzioni condivise.

L'accordo è volto ad assicurare una sperimentazione efficace di metodologie nuove di prevenzione delle controversie attraverso l'attività svolta da un professionista altamente qualificato in possesso di un'adeguata e specifica formazione sulle dinamiche conflittuali condominiali. Per info: condominiofacile@conci-liazionefirenze.org.

CONDOMINI LITIGIOSI

Il decalogo dei motivi più frequenti di contenzioso

Contenere le controversie condominiali evitando la litigiosità, che contribuisce a dare vita a un'atmosfera di ostilità e spesso impedisce di creare un giusto clima atto a favorire la buona convivenza. E' questo il motivo che ha spinto Confartamministratori a aderire all'iniziativa promossa da OCF – Organismo di Conciliazione di Firenze per sostenere un'attività di mediazione che attraverso una figura professionale consenta di risolvere i problemi senza approdare nelle aule di un tribunale.

Ma quali sono le maggiori cause di litigiosità condominiale? Si comincia dalle tabelle millesimali, per passare al tema dei tetti con la ripartizione delle spese di manutenzione e quello degli ascensori con le varie modalità d'uso. Poi ci sono gli impianti condominiali, anche in questo caso legati alla ripartizione delle spese. Altri temi delicati sono la presenza degli animali nei vari appartamenti e quello dei rumori molesti come la musica troppo alta o i mobili spostati nelle ore del riposo. Ancora: il riscaldamento, con gli orari di accensione, e le infiltrazioni d'acqua con le varie responsabilità. Sempre per le parti comuni, altre questioni che spesso generano litigiosità sono l'accesso al parcheggio condominiale, i giardini e le corti con i lavori connessi per la manutenzione. Infine tutto quello che può generare un'alterazione del decoro, nuove aperture, tendaggi e chiusure di terrazzi, inaffature delle piante nei terrazzi e sui balconi.

Focus sulle novità in materia fiscale

Modifiche in vista con la legge di bilancio



Particolare di un condominio in Piazza S. Croce

Novità e nuovi obblighi fiscali, gestione delle acque in condominio, accesso alla fibra ottica, ma anche ecobonus. Questi i temi di un incontro organizzato da Confartamministratori presso l'Auditorium di Confartigianato Firenze.

L'obiettivo è stato quello di illustrare agli associati quali sono le novità che interessano gli amministratori di condominio, tra cui anche le certificazioni per gli appalti, proroghe e modifiche delle detrazioni fiscali, ecobonus, recupero edilizio e miglioramento sismico.

Il ruolo dell'amministratore sta diventando sempre più centrale e crescono le competenze professionali richieste, per questo è necessaria un'attività di formazione costante e qualificata, che Confartamministratori sta mettendo in campo.

Buona la risposta dei partecipanti che hanno seguito i lavori grazie anche

alla qualità della proposta dei relatori, che hanno spiegato le variazioni incorse sotto il profilo legislativo nel settore.

Il sistema degli incentivi rappresenta una leva preziosa che sta spingendo nella direzione di un efficientamento e un ammodernamento dei condomini, in quanto rende l'onere più sostenibile proprio grazie alle detrazioni d'imposta previste, di cui è necessario fare un corretto uso. Così come ad esempio è avvenuto con l'applicazione delle termovalvole per gli impianti di riscaldamento e come continua ad avvenire per le caldaie a condensazione.

Stesso discorso vale per il verde condominiale, senza considerare l'importante bonus per la riqualificazione antisismica che prevede forti incentivi per la realizzazione di interventi finalizzati a migliorare la classe degli immobili.

I VANTAGGI DEGLI EDIFICI IN LEGNO

Convegno nell'ambito di Klimahouse 2018

"L'edificio in legno a carattere condominiale: caratteristiche a confronto con la disciplina del condominio tradizionale", è il tema del convegno organizzato da Confartamministratori in programma stamattina a partire dalle 12.15 a Klimahouse, Nelson Mandela Forum, piazza Enrico Berlinguer.

Parteciperanno ai lavori il presidente di Confartamministratori Alessandro Ferrari, il presidente del Comitato scientifico Franco pagani, il professor Andrea Bucelli associato di Diritto privato all'Università di Firenze, il segretario di Confartamministratori Andrea Stigliano, Franco Mosca di Edilgalileo e Emanuele Garufi esperto ARCA.

Tematiche affrontate: l'art. 1117 del Codice Civile e la differenza tra la tipologia costruttiva tradizionale e la costruzione in bioarchitettura; il caso dell'edificio condominiale in bioarchitettura costruito nel Comune di Sesto Fiorentino: tipologia dei componenti costruttivi, stile architettonico e dotazioni tecnologiche/impiantistiche, volte a garantire un risparmio energetico ed una effettiva diminuzione delle emissioni inquinanti; l'amministrazione di un condomino in legno: aspetti operativi.

Il legno garantisce significativi vantaggi di carattere strutturale non solo nella fase di costruzione ma anche per quanto riguarda il clima all'interno degli ambienti. Gli edifici in legno sono infatti caratterizzate da una particolare struttura porosa che consente un facile accumulo di calore e questo dà la possibilità di contenere notevolmente i livelli di consumo energetico. Inoltre l'edificio in legno può essere realizzato secondo i canoni della bioedilizia, selezionando materiali ecologici.

CONVEGNO:

L'EDIFICIO IN LEGNO A CARATTERE CONDOMINIALE:

caratteristiche a confronto con la disciplina del condominio tradizionale

15 APRILE 2018 12:15 - 13.30

@ NELSON MANDELA FORUM - SALA WORKSHOP

P.zza Enrico Berlinguer, Firenze

Per maggiori informazioni: info@confartamministratori.it - www.fierabolzano.it/klimahousetoscana/