

ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI  
DELLA PROVINCIA DI BARI

**DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO**

**N. 48 DEL 03 MAG 2012**

**OGGETTO: ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO DI NEGOZIAZIONE PARITETICA PREVISTA DAL PROTOCOLLO D'INTESA TRA FEDECASA E LE SIGLE SINDACALI SUNIA, SICET E UNIAT.**

Il giorno 03 MAG 2012, il Commissario Straordinario Dott. Raffaele RUBERTO, nominato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.638 del 20/07/2005:

**PREMESSO** che per la soluzione semplificata di eventuali controversie che si possono instaurare nel rapporto di locazione come nella materia di condominio, per quanto sia possibile, si può attuare un percorso stragiudiziale con costi e tempi ridotti rispetto alle cause civili con procedure di negoziazione paritetica che si svolgono nel rispetto delle raccomandazioni della Commissione europea;

**CONSIDERATO** che il giorno 24 novembre 2011 Federcasa e le sigle sindacali SUNIA, SICET E UNIAT hanno stipulato un protocollo d'intesa dal quale scaturisce il regolamento di negoziazione paritetica;

**ATTESO** che la negoziazione paritetica mira al raffreddamento degli eventuali conflitti che potrebbero sorgere nell'ambito dei rapporti di locazione e/o servizi erogati o gestiti dall'Ente e tende ad avviare una procedura conciliativa non giurisdizionale di negoziazione;

**VISTO** che dal presente provvedimento non derivano oneri finanziari rilevanti per l'Ente;

**VISTE** le premesse sopra evidenziate, la Direzione Generale propone il seguente deliberato:

1. di ritenere parte integrante del presente deliberato tutto quanto in premessa riportato;
2. di aderire al "Protocollo d'Intesa per la negoziazione paritetica e al regolamento che ne scaturisce, predisposti da Federcasa, SUNIA, SICET e UNIAT" allegati al presente atto deliberativo per formarne parte integrante e sostanziale;
3. di dare disposizione ai competenti Uffici, affinché svolgano tutti gli adempimenti necessari alla piena attuazione del protocollo d'intesa, adottando i provvedimenti determinativi propedeutici a tale operazione;
4. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva.

ATTESTAZIONE DI REGOLARITA' TECNICA  
IL DIRETTORE GENERALE  
(Avv. Sabino LUPELLI)

ATTESTAZIONE DI LEGITTIMITA'  
IL DIRETTORE GENERALE  
(Avv. Sabino LUPELLI)

**DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO**

**N. 48 DEL 03 MAG 2012**

**VISTA** la proposta di deliberato sopra riportata, munita dei visti di regolarità tecnica e di legittimità;

**RITENUTA** condivisibile la proposta degli Uffici di immediata esecutività;

**VISTO** l'art.31 della Legge Regionale n.28 del 22/12/2000;

**DELIBERA**

1. di ritenere parte integrante del presente deliberato tutto quanto in premessa riportato;
2. di aderire al "Protocollo d'Intesa per la negoziazione paritetica e al regolamento che ne scaturisce, predisposti da Federcasa, SUNIA, SICET e UNAT allegati al presente atto deliberativo per formarne parte integrante e sostanziale;
3. di dare disposizione ai competenti Uffici, affinché svolgano tutti gli adempimenti necessari alla piena attuazione del protocollo d'intesa, adottando i provvedimenti determinativi propedeutici a tale operazione;
4. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva.

IL DIRETTORE GENERALE  
(Avv. Sabino LUPELLI)

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO  
(Dr. Raffaele RUBERTO)

www.Albopretorionline.it 04/05/12

## **Regolamento Negoziazione Paritetica**

### **FEDERCASA SUNIA-SICET-UNIAT**

#### (Articolo 1)

##### Disciplina del procedimento e riferimenti normativi

Il presente regolamento disciplina il procedimento delle modalità di negoziazione paritetica come previsto dal Protocollo di Intesa sottoscritto in data 24 novembre 2011 tra Federcasa e Sunia-Sicet-Uniat e con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 30 comma 1 della legge 18 giugno 2009 n.69, all'articolo 2 comma 2 del Dlgs 4 marzo 2010 n.28 e all'articolo 7 comma 2 lettera c) del DM Ministeri Giustizia e Sviluppo Economico 18 ottobre 2010 n.180.

#### (Articolo 2)

##### Ambito di competenza e tipologie di controversie

La procedura di negoziazione e conciliazione paritetica, disciplinata dal presente regolamento, può essere utilizzata per la risoluzione delle controversie tra l'Ente Gestore (comunque denominato) e l'utente e i gruppi di utenti. Queste potranno riguardare tutte le materie inerenti il contratto di locazione dell'alloggio e delle sue pertinenze, il canone e le spese accessorie, le modalità di godimento dei beni e servizi comuni, il rispetto della carta dei servizi e del regolamento di fabbricato, la qualità dello standard abitativo, la sicurezza degli alloggi, degli impianti e dei complessi immobiliari, le procedure di alienazione, di successione e voltura dei contratti e per ogni altro aspetto che attenga del rapporto, rispetto al quale, l'utente o il gruppo di utenti lamentino la violazione di un diritto o di un interesse giuridicamente rilevante.

#### (Articolo 3)

##### Reclamo

Nelle fattispecie di cui al precedente articolo, l'utente o il gruppo di utenti che intendano presentare una domanda di conciliazione paritetica, devono farla precedere, in via preliminare, da un reclamo presentato, anche a cura di una delle organizzazioni sindacali firmatarie del Protocollo ed anche con modalità informatiche, all'Ente Gestore.

In assenza di un riscontro ritenuto soddisfacente, oppure in caso di mancata risposta nel termine di 15 giorni dalla ricezione, l'utente o il gruppo di utenti può presentare una domanda di negoziazione paritetica all'ufficio di conciliazione dell'Ente Gestore anche a cura di una delle organizzazioni sindacali firmatarie del Protocollo ed anche con modalità informatiche.

#### (Articolo 4)

##### Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione

Nell'ambito dell'Ufficio di conciliazione, istituito presso l'Ente Gestore, è costituita la Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione, la quale è composta da un rappresentante dell'Ente Gestore e da un rappresentante dell'associazione sindacale indicata dall'utente o dal gruppo di utenti e in mancanza, designato dall'Ufficio, rispettando un criterio turnario tra le associazioni firmatarie. Tale Commissione avrà il compito di procedere al tentativo di negoziazione paritetica, nel caso di controversia delle fattispecie di cui all'art. 2.

(Articolo 5)  
La Commissione in seduta plenaria

La Commissione di conciliazione in seduta plenaria e' composta da cinque membri. Due in rappresentanza del gestore e uno in rappresentanza per ogni organizzazione sindacale degli inquilini, firmatarie del Protocollo d'Intesa, fatta salva la facoltà del gestore e delle organizzazioni di revocare o sostituire ciascun proprio rappresentante. La commissione si riunisce per la prima volta entro 30 giorni dalla entrata in vigore del presente regolamento e ha i seguenti compiti:

- nomina del presidente ;
- periodica fissazione del calendario delle sedute ;
- fissazione del calendario di trattazione delle domande, nel rispetto di un criterio cronologico, salvo evidenti e condivise esigenze di urgenza;
- impartire indirizzi e indicazioni alla segreteria;
- risoluzione di questioni interpretative delle norme, del regolamento e dei contratti, che rivestano carattere generale anche in relazione a casistiche tipiche.

In caso di revoca, dimissioni o impedimento definitivo di un membro designato, il suo sostituto deve essere indicato entro il termine di venti giorni, trascorsi i quali senza che sia stata effettuata la sostituzione, la Commissione continua ad operare anche in assenza di detto rappresentante.

Alle riunioni della Commissione possono partecipare degli "esperti" indicati dalle parti in merito a specifiche problematiche, con ruolo consultivo e di supporto illustrativo e formulazione di pareri.

La commissione è validamente costituita in presenza di un rappresentante del gestore e di almeno due rappresentanti delle organizzazioni sindacali degli inquilini firmatarie del Protocollo d'Intesa.

Le decisioni su cui è richiesta la votazione sono adottate a maggioranza semplice dei presenti e in caso di parità prevale il voto del Presidente.

(Articolo 6)  
L'Ufficio di conciliazione e la segreteria

E' istituito presso l'Ente Gestore l'Ufficio di conciliazione e la competente segreteria. L'amministrazione procederà alla nomina di un responsabile dell'Ufficio di conciliazione e della Segreteria.

Sono compiti dell'ufficio:

- individuare e fornire la sede e il necessario supporto organizzativo e di segreteria alla commissione;
- tenere ed aggiornare l'elenco dei rappresentanti indicati dalle organizzazioni sindacali firmatarie del Protocollo e dall'Ente Gestore, anche ai fini delle designazioni turnarie di cui al precedente articolo;
- garantire il rispetto delle normative in materia di trattamento dei dati;
- ricevere le domande di negoziazione e conciliazione;
- provvedere alla convocazione della Commissione in relazione ad ogni domanda di negoziazione relativa ad una controversia;
- provvedere, previa richiesta e indicazione della Commissione, a predisporre ogni informazione e supporto utile all'attività della Commissione, anche in relazione all'istruttoria ed all'eventuale documentazione di ausilio per la composizione della controversia;



- assistere e collaborare con la Commissione nella redazione dei verbali e in tutte le comunicazioni che si rendessero necessarie, anche con mezzi informatici;
- elaborare statistiche sull'attività di negoziazione e conciliazione che verranno comunicate alla Commissione;
- assicurare, anche in collaborazione con gli altri uffici competenti del Gestore, adeguate forme di pubblicità, in particolare attraverso l'utilizzo dei siti internet del soggetto gestore e delle organizzazioni sindacali firmatarie, così come altre forme quali: manifesti, indicazioni nelle fatture e nelle bollette, lettere indirizzate agli utenti o altre modalità utili.

(Articolo 7)

La domanda di conciliazione

E' presentata dall'utente o dal gruppo di utenti, anche con mezzi informatici e/o a cura dell'organizzazione sindacale firmataria, alla segreteria dell'Ufficio di conciliazione, utilizzando l'allegato modulo.

Nell'istanza devono essere contenuti:

- i dati anagrafici e fiscali dell'istante;
- l'indicazione dell'associazione sindacale di rappresentanza;
- oggetto e ragioni della pretesa, con la sommaria indicazioni dei fatti e delle questioni controverse;

Alla domanda possono essere allegati atti, certificazioni e documenti, utili ai fini dell'esame e risoluzione della controversia.

(Articolo 8)

Convocazione delle parti

La segreteria fissa il primo incontro tra le parti entro quindici giorni dalla ricezione della domanda, attraverso la convocazione, previa verifica della disponibilità degli attori.

(Articolo 9)

Durata del procedimento

La durata complessiva del procedimento instaurato non può superare i trenta giorni complessivi dalla ricezione della domanda. La commissione si riunisce e procede all'esame della controversia, con riferimento al reclamo, alle eventuali risultanze successive e al contenuto della domanda. La commissione potrà riunirsi ulteriormente, dopo la prima convocazione, fermo restando i termini complessivi per la conclusione del procedimento.

(Articolo 10)

Sospensione dell'autotutela

Per tutta la durata del procedimento e fino ai quindici giorni successivi al ricevimento del verbale da parte del singolo utente o gruppo è sospesa l'adozione di provvedimenti di autotutela da parte dell'Ente Gestore.

(Articolo 11)

Verbale di negoziazione paritetica



Al termine dell'esame della controversia la Commissione redige un verbale di accordo che, ove sottoscritto, ha efficacia come accordo transattivo tra le parti, ai sensi dell'articolo 1965 Codice Civile.

In assenza di accordo il verbale sottoscritto darà atto del mancato esito positivo della controversia. In questo caso le parti saranno libere di agire in altre sedi.

(Articolo 12)  
Gratuità della procedura

L'accesso alla procedura di negoziazione paritetica è totalmente gratuito per l'utente o il gruppo di utenti.

(Articolo 13)  
Entrata in vigore

Il presente regolamento entrerà in vigore a partire dal 2 maggio 2012 e dovrà essere recepito nelle carte dei servizi e nei contratti di locazione

Roma, 4 aprile 2012

Per approvazione tecnica

SUNIA \_\_\_\_\_  
SICET \_\_\_\_\_  
UNIAT \_\_\_\_\_  
FEDERCASA \_\_\_\_\_



## Protocollo di intesa

tra

FEDERCASA, SUNIA, SICET, UNIAT

FEDERCASA, che raggruppa gli Enti Gestori territoriali dell'edilizia residenziale pubblica diversamente denominati, e le Organizzazioni Sindacali degli Assegnatari maggiormente rappresentative a livello nazionale: SUNIA, SICET e UNIAT, nel riconoscere pur in ruoli diversi, i comuni interessi tra i soggetti che gestiscono l'offerta pubblica di alloggi e chi organizza la domanda e l'uso del bene, in questa fase sociale ed economica di profonda crisi ed incertezza che attraversa il Paese e che accentua il disagio abitativo, ritengono di voler condividere alcuni obiettivi strategici utili per la coesione e il rilancio economico, in particolare:

- lo sviluppo quantitativo e qualitativo del sistema abitativo pubblico, in particolare di quello di edilizia residenziale pubblica, come elemento determinante per riequilibrare le distorsioni del mercato privato mantenendo su livelli utili al Paese il sistema di welfare;
- il mantenimento, nell'edilizia residenziale pubblica, di un sistema di canone legato alle condizioni economiche delle famiglie degli assegnatari quale elemento di protezione sociale delle fasce deboli nel Paese;
- l'esigenza di una dotazione di standards urbanistici da destinare all'edilizia residenziale pubblica nella pianificazione territoriale dei comuni;
- l'esigenza che l'edilizia residenziale pubblica debba essere protagonista di una nuova qualità urbana, determinata dalla necessità di un sistema di riqualificazione delle periferie e dei quartieri in crisi, quale elemento economico che rappresenti una importante ed efficace leva di sviluppo del Paese;
- la necessità della corretta valutazione del disagio abitativo e delle sue esigenze in termini economici e finanziari sui vari livelli di sinergia di intervento per le competenze di: Stato, Regioni e Comuni;
- la dotazione in tutti gli Enti Associati a Federcasa della carta dei servizi quale elemento di qualità, trasparenza e certezza per gli assegnatari e le rispettive organizzazioni sindacali;
- la semplificazione delle soluzioni di eventuali controversie che si possono instaurare nel rapporto di locazione come nella materia del condominio, utilizzando, per quanto sia possibile, percorsi stragiudiziali con costi e tempi ridotti rispetto alle cause civili con procedure di negoziazione paritetica che si svolgano nel rispetto delle raccomandazioni della Commissione europea n.98/257/CE del 30 marzo 1998 2001/310/CE del 4 aprile 2001;

Considerando che:



il recente decreto legislativo 4 marzo 2010, n.28 sulla mediazione in materia civile e commerciale che regola il procedimento di composizione stragiudiziale delle controversie vertenti su diritti disponibili ad opera delle parti, introduce dal 20 marzo 2011 l'obbligo del tentativo di mediazione sulla materia della locazione, spostando nello stesso tempo al 2012 quella sul condominio.

Il decreto 18 ottobre 2010, n. 180 del Ministero della Giustizia di concerto con il Ministero dello Sviluppo Economico prevede espressamente l'utilizzo dei risultati delle negoziazioni paritetiche basate su protocolli di intesa tra le associazioni.

Premesso che SUNIA SICET e UNIAT hanno sottoscritto un protocollo d'intesa con FEDERCASA in data 14 dicembre 2005 dove è già prevista la costituzione di commissioni di conciliazione a livello aziendale e che SUNIA, SICET e UNIAT sono firmatarie della Convenzione Nazionale sulle locazioni concordate di cui all'art. 4 legge 431/98.

Tutto ciò premesso FEDERCASA, SUNIA, SICET e UNIAT concordano quanto segue:

- In caso di controversie tra gli Enti Gestori a livello territoriale, aderenti a FEDERCASA che erogano il servizio pubblico dell'abitare e gli assegnatari aderenti a SUNIA, SICET e UNIAT che lamentino la violazione di un diritto o un interesse giuridico rilevante nel rapporto di locazione e nei servizi erogati o gestiti dall'ente, è facoltà delle parti avviare una procedura conciliativa non giurisdizionale di negoziazione paritetica. Tale procedura dovrà essere recepita nelle carte dei servizi.
- Le parti concordano la successiva approvazione di un regolamento delle procedure di negoziazione paritetica contenente: l'ambito di competenza, le tipologie di controversie ed un eventuale limite di competenza, salvaguardando gli standards previsti dalle carte dei servizi.
- Presso tutti gli Enti Gestori, comunque denominati, viene istituito l'ufficio di conciliazione e negoziazione bilaterale con una Commissione che assicuri la presenza delle parti che sottoscrivono il presente protocollo d'intesa.
- La segreteria dell'ufficio di conciliazione, istituita presso l'Ente Gestore, fornisce alla Commissione di conciliazione, nonché all'utente/assegnatario, o alla categoria di utenti/assegnatari, il necessario supporto organizzativo.

Il regolamento, da sottoscrivere entro 30 giorni dalla firma del presente protocollo, dovrà comunque prevedere:

1. modalità e termini di presentazione delle domande, precedute da reclamo e durata del procedimento;
2. cause di incompatibilità per i componenti la Commissione;
3. composizione della Commissione, criteri di nomina e designazione anche in assenza di indicazione da parte dell'utente;



4. compiti della Segreteria dell'Ufficio in ordine alla tenuta dell'elenco dei conciliatori e all'obbligo di fornire una dettagliata elaborazione statistica sull'attività svolta dall'ufficio e dalla Commissione;
5. possibilità di audizione dell'utente/assegnatario interessato;
6. possibile espletamento del procedimento per via telematica;
7. un termine di sospensione dei provvedimenti di autotutela in presenza dell'avvio del procedimento di conciliazione;
8. un modulo tipo di domanda ispirato a criteri di semplicità, chiarezza e completezza dell'informazione ;
9. la possibilità di un monitoraggio anche informatico delle varie fasi della procedura;
10. il gratuito accesso alla procedura di negoziazione per l'utente/assegnatario o la categoria di utenti/assegnatari;
11. obbligatoria redazione di un verbale della procedura sia ai fini dell'accordo transattivo, ex art. 1965 Codice Civile, sia ai fini dell'eventuale proseguimento del contenzioso in altra sede;
12. garanzie in merito al trattamento dei dati personali.

Roma, 24 novembre 2011.

**Sunia**  
*Segretario Generale*  
(Daniele Barbieri)

**Sicet**  
*Segretario Generale*  
(Guido Biran)

**Uniat**  
*Segretario Generale*  
(Fabrizio Pascucci)

**Federcasa**  
*Presidente*  
(Luciano Cecchi)

