

## PROCEDURE DI NEGOZIAZIONE E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE, NONCHE' MODALITA' DI FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE

### Articolo 1- (Ambito di applicazione)

Il presente Allegato stabilisce, in attuazione dell'articolo 6 del DM 16/01/2017 le procedure di negoziazione paritetica e di conciliazione stragiudiziale nonché le modalità di funzionamento della Commissione attivate in relazione alle situazioni indicate dai commi 2,3,4,5 dell'articolo 6:

- controversia che sorga in merito all' interpretazione ed esecuzione dei contratti, nonché in ordine all'esatta applicazione degli Accordi territoriali o integrativi;
- attestazione della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto agli Accordi di riferimento;
- variazione dell'imposizione fiscale gravante sull'unità immobiliare locata, nonché sopravvenienza di altro elemento o condizione che incida sulla congruità del canone della locazione in più o in meno, rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, per la rinegoziazione tra le parti del nuovo canone da corrispondere;
- accertamento, con riferimento ai contratti di natura transitoria, delle condizioni di permanenza o cessazione dei motivi di transitorietà e rinegoziazione delle condizioni di durata e di ogni altra clausola contrattuale.

### Articolo 2- (Richiesta per l'avvio della procedura)

La parte interessata ad attivare la procedura rivolge ad una delle Organizzazioni della proprietà immobiliare o dei conduttori firmatarie dell'accordo territoriale, richiesta per la procedura di negoziazione paritetica e conciliazione presentando istanza nelle forme previste dall'Organizzazione. L'Organizzazione, valutata l'ammissibilità della richiesta, indica il negoziatore. La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

### Articolo 3.(Comunicazione)

Il negoziatore indicato provvede, nel termine di 7 giorni dalla presentazione, a dare comunicazione all'altra parte della richiesta ricevuta, allegando l'istanza sottoscritta dal richiedente, copia del presente Allegato E e dichiarazione di adesione alla procedura.

Tale dichiarazione contiene l'indicazione della Organizzazione scelta dal ricevente e la sottoscrizione da parte del negoziatore da questa nominato.

Trascorsi 20 giorni dal ricevimento, in assenza della adesione ovvero in caso di esplicito rifiuto, l'Organizzazione comunica alle due parti il mancato esito.

### Articolo 4. (Ruolo, obblighi e condotta dei negoziatori)

I negoziatori non assumono poteri decisionali o arbitrari e sono tenuti a svolgere il loro ruolo con diligenza e imparzialità con la finalità di consentire alle parti, con il necessario apporto di competenza ed esperienza, il raggiungimento di un accordo.

E' loro obbligo astenersi dal partecipare alla procedura, ovvero di sospendere il proseguimento se iniziata, ove ravvisino motivi, anche sopraggiunti, connessi ai rapporti con le parti, che costituiscano possibile pregiudizio all'imparzialità nello svolgimento dell'incarico.

E' loro obbligo astenersi dall'assumere il ruolo di difensore o arbitro o conciliatore in qualsiasi procedimento di natura contenziosa instaurato tra le parti.

E' loro obbligo portare a termine le procedure di negoziazione per le quali sono stati nominati. Solo nel caso di comprovata impossibilità a proseguire l'adempimento dell'incarico ricevuto, l'Organizzazione di riferimento nomina un nuovo negoziatore.

ref. 0168461

### Articolo 5 (Obblighi di riservatezza)

La procedura di negoziazione è riservata e non è consentita la verbalizzazione di qualsiasi dichiarazione, comunicazione e scambio di informazioni.

E' vietato a negoziatori, parti, tecnici, consulenti e comunque ad ogni altro partecipante alla negoziazione ed agli incontri conseguenti, di comunicare a terzi quanto appreso nel corso della procedura.

E' altresì vietato, in ogni eventuale procedimento giudiziario o arbitrale o conciliativo relativo alla stessa controversia, avvalersi delle informazioni di cui i partecipanti abbiano avuto conoscenza in ragione della loro presenza alla procedura.

Le parti si impegnano ad astenersi dal chiamare il negoziatore ovvero chiunque abbia partecipato, a qualsiasi titolo, alla procedura, a testimoniare, nel corso del giudizio eventualmente promosso sulla stessa controversia, in merito ai fatti ed alle circostanze di cui essi siano venuti a conoscenza in ragione della procedura.

I negoziatori ed ogni eventuale collaboratore sono tenuti al rispetto di quanto previsto dal D. lgs n. 196 del 2003.

### Articolo 6-(Avvio della procedura)

Con il ricevimento dell'adesione da parte della Organizzazione scelta dal richiedente, la Commissione, composta dai due negoziatori indicati, è formalmente costituita. I negoziatori, nel primo contatto, esaminate attentamente le caratteristiche della controversia, valutano in particolare se, data la natura della stessa ed in presenza di richiesta delle parti, sia possibile e opportuno formulare una proposta di definizione senza necessità di un incontro di negoziazione, comunicandola alle parti per l'accettazione. Ove si ritenga opportuno tenere un incontro di negoziazione, stabiliscono concordemente una data e una sede dandone comunicazione alle parti. Possono indicare alle parti documenti, certificazioni, conteggi e ogni altro elemento utile alla Commissione per una corretta e informata disamina della materia

I negoziatori concordano le modalità di svolgimento delle necessarie attività di segreteria connesse all'espletamento della procedura.

### Articolo 7- (Nomina di consulenti)

Ove la particolare natura della controversia lo richieda, le parti possono concordare la nomina di un consulente tecnico terzo sulla base di criteri di scelta condivisi e il cui onere ricade sulle due parti in uguale misura.

### Articolo 8 (Proposta di risoluzione)

Al termine della procedura, la Commissione, ove richiesto concordemente dalle parti, formula, non oltre 60 giorni dalla sua costituzione, una proposta di verbale di accordo che, sottoscritto dalle parti, definisce 'a controversia quale atto transattivo ai sensi dell'articolo 1965 del Codice civile. Il verbale stabilisce altresì ogni conseguente adempimento fiscale e contrattuale a carico delle parti, compresa la possibilità del stipulare un nuovo contratto, per assicurare compiuta attuazione dell'accordo.

*ref. febbraio*



**MODULO DI RICHIESTA PER L' AVVIO DELLA PROCEDURA DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE (D.M. 16/01/2017)**

Il / la sottoscritto/a \_\_\_\_\_,

c.f. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_

Via/piazza \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ n.\_\_\_\_,sc.\_\_\_\_,int.\_\_\_\_,cap\_\_\_\_,

mail / mail pec \_\_\_\_\_,

telefono \_\_\_\_\_,

cellulare \_\_\_\_\_

proprietario (ovvero) conduttore di immobile sito all' indirizzo di residenza sopra indicato,

ovvero in \_\_\_\_\_ via/piazza \_\_\_\_\_ n.\_\_\_\_sc.\_\_\_\_,int.\_\_\_\_,

cap\_\_\_\_, con contratto di locazione abitativa di natura:

- Concordato (3+2)
- Transitorio;
- Studenti universitari,
- Altro \_\_\_\_\_

sottoscritto in data \_\_/\_\_/\_\_ e registrato in data \_\_/\_\_/\_\_ per la durata di \_\_\_\_\_

anni/mesi \_\_\_\_\_ con il Sig./Sig.ra/Soc. (Locatore ovvero conduttore)

c.f. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_

via/piazza \_\_\_\_\_

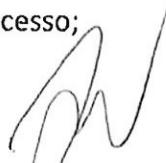
\_\_\_\_\_ n.\_\_\_\_,sc.\_\_\_\_,int.\_\_\_\_,cap\_\_\_\_, al canone mensile

Di Euro \_\_\_\_\_ avendo interesse ad avviare la procedura prevista dall' articolo \_\_\_\_\_. del

contratto di locazione per questioni inerenti:

- Interpretazione del contratto;
- Esecuzione del contratto;
- Attestazione della rispondenza del contratto all' accordo di riferimento;
- Canone di locazione;
- Oneri accessori;
- Variazione dell'imposizione fiscale sull'immobile;
- Sopravvenienza di elemento che incide sulla congruità del canone;
- Cessazione della locazione;
- Risoluzione anticipata;
- Recesso;

  
ref. 10/10/17





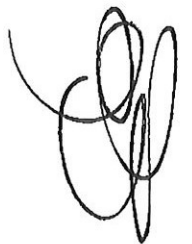












- Contratti di natura transitoria delle condizioni di permanenza e cessazione dei motivi di transitorietà e rinegoziazioni delle condizioni contrattuali
- Regolamento condominiale

Altro \_\_\_\_\_

Fa presente quanto segue (da descrivere obbligatoriamente):

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

**CHIEDE**

Alla organizzazione dei conduttori/Organizzazione della proprietà \_\_\_\_\_

quale firmataria dell'Accordo territoriale sottoscritto ai sensi art.2, comma3,L.9 dicembre 1998, n.431 e del D.M. 16/01/2017,, depositato in data \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_/presso il comune di \_\_\_\_\_

Organizzazione che, valutata l'ammissibilità della presente istanza ed indicato il negoziatore, procede ai successivi adempimenti previsti dall'art.3 del regolamento di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale allegato E) al citato D.D. 16/01/2017, con accettazione da parte mia, in caso di formale costituzione della Commissione, di quanto previsto dagli artt.6,7 e 8 del citato Regolamento.

Ai fini della comunicazione al locatore/conduttore della presente istanza si indica l'indirizzo di cui alla premessa, ovvero \_\_\_\_\_

Autorizzo/ non Autorizzo a recapitarmi le successive comunicazioni alla mail pec sopra indicata.

\_\_\_\_\_ li \_\_\_\_\_

Firma \_\_\_\_\_ **FONDAZIONE CAMPLUS**

**Confabitare®**  
 Associazione Proprietari Immobiliari  
 Via Bologna, 60/a - 44122 FERRARA  
 E-mail: ferrara@confabitare.it  
 Tel. 320.8980900  
 C.F. 93081140381

*Rue fobbe reu*

**ASSOCIAZIONE UNIONCASAL FERRARA**  


**A.P.E.**  
 Associazione Proprietari Edilizia CONFEDILIZIA - FERRARA  


**FERRARA CONFAPPI**  
 CONFEDERAZIONE ITALIANA PROPRIETARI IMMOBILIARE



**UPPI**  
 Unione Piccoli Proprietari Immobiliari Ferrara  
 Via Borgo dei Leoni 76/a  
 www.uppiterrara.it  
 Tel. 351 8540198

**A.S.P.P.I.**  
 Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari  
 Via Garibaldi, 185 - 44121 FERRARA  
 Tel. 0532 209890 - Fax 0532 211474  
 segreteria@asppife.it

**UNIAS**  
 Unione Nazionale Inquilini Ambiente Territorio  
**ASSOCASA FERRARA**  
 C.so Giovecca, 203  
 E-Mail: assocasa.ded@gmail.com

**SUNIA**  
 Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Assegnatari  
 Federazione Provinciale - FERRARA  
 C.so Isonzo, 18 / Tel. 0532.207637  
 C.F. 93081130389