

## 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 Piran)



**Uniat**

*Segretario Generale*  
(Fabrizio Pascucci)



**Federcasa**

*Presidente*  
(Luciano Cecchi)

