

CONVENZIONE TRA

CAMERA DI COMMERCIO DI BRESCIA, con sede legale in Brescia, Via Einaudi n. 23, in persona del legale rappresentante in base a delega di funzioni d.ssa Antonella Vairano,

E

PRO BRIXIA, Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia, con sede legale in Brescia, Via Einaudi, n. 23, rappresentata dal Direttore dr Massimo Ziletti.

PREMESSO CHE

- La Camera di Commercio di Brescia ha conseguito nel 2010 l'iscrizione del proprio Organismo di Mediazione al n. 104 del Registro degli Organismi di Mediazione tenuto dal Ministero di Giustizia.
- L'Organismo offre la possibilità di giungere alla composizione delle controversie civili e commerciali tra due o più parti (imprese e consumatori), in tema di diritti disponibili, tramite l'intervento di un mediatore indipendente, imparziale e neutrale che assiste le parti nella ricerca di un accordo; la gestione delle procedure di mediazione dell'Organismo camerale è sempre stata improntata alla qualità dei servizi resi all'utenza, con la massima attenzione all'imparzialità e correttezza dell'attività di amministrazione e di coordinamento svolta dalla Segreteria dell'Organismo, che offre a tutte le parti del procedimento di mediazione, ed ai relativi difensori, il medesimo qualificato supporto.
- L'Organismo di Mediazione della Camera di Commercio di Brescia si inserisce nella rete dei Servizi di Conciliazione e di Mediazione coordinata a livello nazionale da Unioncamere, nell'intento di garantire elevati ed omogenei standard qualitativi. A tale fine, Unioncamere Nazionale ha predisposto il Regolamento di Mediazione uniforme, adottato anche dall'Organismo camerale bresciano, il quale prevede che il Responsabile dell'Organismo possa essere chiamato a nominare un Consulente Tecnico, all'interno della procedura di mediazione, su richiesta delle parti che si impegnino a sostenerne direttamente gli oneri connessi.
- All'interno di Pro Brixia - Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia opera la Borsa Immobiliare, Servizio che fornisce, in condizioni di trasparenza, imparzialità e nel rigoroso rispetto della vigente normativa, una serie di qualificati servizi all'utenza in materia immobiliare, fra cui: la rilevazione periodica dei prezzi degli immobili; il servizio di stime immobiliari; il servizio di certificazione del giusto valore degli immobili (art. 1 Regolamento Borsa Immobiliare).
- Il Servizio Stime della Borsa Immobiliare si avvale di operatori accreditati, in possesso di accertati requisiti di correttezza commerciale e capacità professionale – avendo conseguito il Diploma di “Valutatore Immobiliare Certificato” o avendo frequentato la specializzazione in “Valutazione Immobiliare” con frequenza di corso di almeno 40 ore, con obbligo di aggiornamento periodico - coperti da polizza assicurativa sul rischio professionale, e remunerati in base ad un Tariffario previgente, trasparente e conoscibile. Gli operatori accreditati svolgono l'attività di valutazione immobiliare attraverso la disamina in loco dell'immobile e i dati certi ed aggiornati del “Listino dei valori immobiliari della Provincia di Brescia”, compilato periodicamente da Borsa Immobiliare e frutto della condivisione delle informazioni e delle esperienze fra professionisti che operano sul territorio provinciale, il quale ha assunto assoluta autorevolezza locale, divenendo punto di riferimento non solo per i cittadini e le imprese, ma soprattutto per le Amministrazioni Pubbliche (Ministero di

Giustizia, Agenzia delle Entrate etc.).

- La Camera di Commercio di Brescia intende fare ricorso agli Esperti Valutatori della Borsa Immobiliare nel caso si renda necessario nominare un Consulente Tecnico nell'ambito delle procedure di mediazione gestite dall'Organismo camerale, per la valutazione di fabbricati ed aree e/o terreni, in virtù delle garanzie di serietà, professionalità e trasparenza nell'affidamento degli incarichi, secondo il metodo della turnazione e dell'esperienza, che l'Istituzione fornisce.
- La Borsa Immobiliare di Brescia condivide i presupposti di serietà, imparzialità ed attenzione all'utenza, sulla base dei quali opera l'Organismo di Mediazione camerale, comprovato dal fatto che molti Operatori aderenti hanno inserito la "clausola di mediazione" nei propri formulari destinati all'utenza.
- L'Istituzione inoltre ritiene di poter periziare con la medesima garanzia di serietà e professionalità, tramite i qualificati Professionisti di cui si avvale, tutta la materia immobiliare, ovvero, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo: vizi e difetti nella realizzazione di edifici in genere; impianti tecnologici; conformità urbanistiche; conformità catastali; isolamenti energetici ed acustici, costi di costruzione; aspetti tecnici in generale; danni derivanti da responsabilità del costruttore o di terzi; sostenibilità di diritti edificatori, standards aggiuntivi, compensazioni urbanistiche, determinazione dello I.E.R.P.V. (Indice Equo di Ripartizione del Plus Valore) nella redazione dei Piani di Governo del Territorio.

Tutto ciò premesso, le Parti, come sopra rappresentate

CONVENGONO

Art. 1 – Finalità

Obiettivo della presente Convenzione - tra la Camera di Commercio di Brescia e Pro Brixia, Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia - è il ricorso ai Periti Valutatori della Borsa Immobiliare, cui conferire l'incarico di Consulenti Tecnici in procedure di mediazione/conciliazione gestite dall'Organismo di Mediazione camerale.

Art. 2 – Ambito dell'incarico

L'ambito dell'incarico da conferire al Perito Valutatore di Borsa Immobiliare è la Perizia o Valutazione su: caratteristiche intrinseche ed estrinseche di immobili, urbani e rurali, civili ed industriali, terreni ed aree edificabili urbanizzate e da urbanizzare, per stabilirne il valore di mercato; diligenza nella prestazione delle opere edili; danni arrecati da terzi su immobili ed ogni altro aspetto economico o tecnico attinente alla materia immobiliare ed urbanistica, che insorga nell'ambito di una procedura di mediazione gestita innanzi all'Organismo di Mediazione della Camera di Commercio di Brescia.

Art. 3 – Procedura d'incarico del Perito Valutatore

1. Il Responsabile della Segreteria dell'Organismo di Mediazione, quando nel corso di una procedura di mediazione entrambe le Parti, d'intesa con il Mediatore, si accordano nel richiedere la nomina di un Consulente Tecnico e la materia rientri nelle competenze specifiche del Servizio Stime di Borsa Immobiliare, si impegna a ricorrere alla nomina di Perito Valutatore della Borsa Immobiliare, per la garanzia di serietà e qualità che tale qualifica conferisce.
2. A tal fine, le Parti ed il Mediatore individuano gli immobili oggetto della Consulenza Tecnica, fornendone anche dettagliata documentazione alla Segreteria dell'Organismo di Mediazione.
3. Il Responsabile della Segreteria dell'Organismo di Mediazione presenta a Borsa Immobiliare domanda di nomina di Perito Valutatore, allegando la documentazione disponibile.
4. Il Presidente del Comitato di Borsa Immobiliare provvede all'individuazione del Perito Valutatore, secondo i criteri generali propri dell'Istituzione, ed in funzione dell'oggetto e

- dello scopo della richiesta, comunicandone il nominativo all'Organismo di Mediazione.
5. Nella corso di seduta di mediazione all'uopo convocata, alla presenza delle Parti e del Mediatore, il Perito Valutatore accetta formalmente l'incarico di Consulente Tecnico della procedura di mediazione, come risultante dalla contestuale sottoscrizione del "Modulo d'incarico" da parte dei Committenti/Parti della procedura di mediazione e del Perito stesso, in tanti originali quanti sono i soggetti coinvolti (ciascuna Parte, il Consulente Tecnico, Borsa Immobiliare ed Organismo di Mediazione).
 6. Ciascuna Parte in mediazione può chiedere la sostituzione del Perito valutatore, prima del formale conferimento dell'incarico, per gravi ragioni di opportunità.
 7. Dell'accettazione dell'incarico, dei quesiti e di ogni altro aspetto riguardante la Consulenza, la Segreteria dell'Organismo dà atto nel verbale della seduta di mediazione.

Art. 4 – Rapporti economici

1. I costi delle operazioni peritali sono interamente a carico delle Parti in mediazione che hanno richiesto il servizio, e sono applicati in base al Tariffario del Servizio Stime di Borsa Immobiliare, vigente al momento del formale conferimento dell'incarico e, per quanto in esso non previsto, si provvederà a redigere specifico preventivo riferendosi alle tariffe per i Consulenti Tecnici del Tribunale..
2. Le parti committenti sono obbligate al pagamento degli importi dovuti per la Consulenza Tecnica in solido fra loro, da corrisondersi direttamente a Borsa Immobiliare, secondo le modalità previste dall'apposito Regolamento.
3. Borsa Immobiliare si impegna a riconoscere alle Parti in procedura di mediazione gestita dall'Organismo un trattamento economico di particolare favore, consistente in uno sconto compreso tra il 10% ed il 20% sui prezzi del servizio perizie e stime, in funzione delle difficoltà, della distanza, delle spese, degli importi delle prestazioni, stabilendo fin d'ora che il 20% riguarda gli importi superiori ad € 10.000.
4. Le Parti, prima del formale conferimento dell'incarico peritale, possono richiedere un preventivo di spesa.
5. La Segreteria dell'Organismo di Mediazione determina a carico delle Parti, prima dell'inizio delle operazioni peritali, il pagamento di un acconto sull'importo totale. In tal caso, il mancato pagamento dell'acconto nei tempi previsti, determina la sospensione nell'avvio delle operazioni peritali, sino all'adempimento.
6. Nulla è dovuto all'Organismo di Mediazione né dalle Parti né dalla Borsa Immobiliare per gli adempimenti connessi al conferimento dell'incarico.
7. L'Organismo di Mediazione è estraneo al rapporto economico fra i Committenti e Borsa Immobiliare e non risponde di eventuali inadempienze.

Art. 5 – Impegni di Borsa Immobiliare

Al fine dell'attuazione di quanto precede, l'Istituzione si impegna a:

1. diffondere fra i propri qualificati Professionisti il contenuto della presente Convenzione;
2. agevolare gli incumbenti della Segreteria dell'Organismo di Mediazione, per garantire la tempestività della nomina, posto che il D. Lgs. 28/2010 ha fissato in tre mesi la durata della procedura di mediazione, prorogabili;
3. mantenere la riservatezza sui dati della mediazione trasmessi dall'Organismo di Mediazione, da custodirsi in conformità alla vigente normativa in tema di riservatezza dei dati;
4. promuovere, nelle forme ritenute più opportune, il ricorso alla mediazione dell'Organismo di Mediazione camerale fra gli Operatori di Borsa Immobiliare.

Art. 6 – Impegni dell'Organismo di Mediazione

L'Organismo di Mediazione si impegna a:

1. mettere a disposizione di Borsa Immobiliare il qualificato personale della Segreteria, a supporto dell'espletamento delle procedure ed al sollecito conferimento dell'incarico peritale e per qualunque aspetto procedurale;
2. garantire l'assoluta imparzialità, senza mai pronunciarsi nel merito dell'attività del Consulente Tecnico con le Parti e/o relativi difensori, o su singoli aspetti della stessa;
3. adoperarsi per ottenere il regolare pagamento dei costi della Consulenza, per la parte di

- propria competenza;
4. assicurare la trasparenza della procedura, con la conoscibilità tanto per le Parti che per il Perito Valutatore, fin dall'inizio, di tutto ciò che concerne modalità, costi e regole applicabili;
 5. assicurare la riservatezza dei dati della Consulenza Tecnica, gestita unicamente all'interno dell'Organismo di Mediazione, nel rispetto delle norme indicate dal D. Lgs. 196/2003 e degli adempimenti eventualmente prescritti dal Garante della Privacy;
 6. organizzare a proprie spese e cura degli incontri formativi sui temi della mediazione su richiesta di Borsa Immobiliare, se sia ritenuto dalla stessa necessario all'aggiornamento professionale dei propri esperti, secondo un programma da concordarsi previamente.

Art. 7 - Obblighi del Perito Valutatore

Il Perito Valutatore che assume l'incarico di Consulente Tecnico nell'ambito di una procedura di mediazione gestita dall'Organismo di Mediazione camerale si impegna a:

1. rifiutare l'incarico nel caso si trovi in una situazione di incompatibilità a causa di pregressi rapporti con le Parti Committenti, che ne pregiudichi l'imparzialità e terzietà;
2. rifiutare l'incarico nel caso ritenga di non avere adeguata preparazione rispetto al caso concreto oggetto della Consulenza Tecnica;
3. bene operare e adempiere alle funzioni assegnategli;
4. rispettare i termini convenuti per il deposito della Consulenza Tecnica;
5. mantenere l'assoluta riservatezza verso gli estranei alla procedura di tutte le informazioni e dichiarazioni acquisite nel corso dell'incarico peritale.

Per tutto quanto non espressamente previsto nella presente Convenzione, ci si riporta alle previsioni del Regolamento del "Servizio Stime della Borsa Immobiliare".

Art. 8 – Estensione della Convenzione

Borsa Immobiliare si impegna a fornire il Servizio Stime, negli ambiti individuati nell'art. 2, anche per Consulenze Tecniche in procedure di conciliazione ed in procedure di arbitrato amministrato, gestite dal Servizio di Conciliazione e dal Servizio di Arbitrato della Camera di Commercio di Brescia, alle condizioni economiche ed organizzative convenute nella presente Convenzione, al fine di garantire il medesimo alto livello qualitativo e la medesima convenienza economica a tutte le procedure di giustizia alternativa erogate dalla Camera di Commercio di Brescia alla propria utenza.

Art. 9 – Pubblicizzazione dell'iniziativa

Per quanto riguarda le azioni di comunicazione del presente accordo, le Parti convengono di darne ampia diffusione con ogni mezzo ritenuto opportuno, tanto fra gli utenti che a mezzo stampa.

Art. 10 - Durata dell'accordo

Il presente accordo entra in vigore il giorno della sua sottoscrizione.

Il testo della presente Convenzione è in ogni caso soggetto a modifiche ed aggiornamenti, qualora si renda necessario a seguito di modifiche normative o necessità organizzative rappresentate da ciascun firmatario.

Art. 11 – Diritto di recesso

E' riconosciuto alle Parti il diritto di recesso dalla presente Convenzione, con un preavviso di trenta giorni.

Art. 12 - Registrazione dell'accordo

Il presente accordo è soggetto a registrazione solo in caso d'uso.