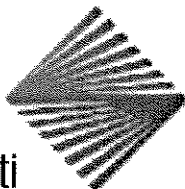




**Verbraucherzentrale Südtirol**  
**Centro Tutela Consumatori Utenti**



**Associazione Nazionale**  
**Amministratori Condominiali e**  
**Immobiliari - Sezione di Bolzano**

ACCORDO PER LA COSTITUZIONE DI UN ORGANO DI CONCILIAZIONE E ARBITRATO	ABKOMMEN ZUR ERRICHTUNG EINER SCHLICHTUNGS- UND SCHIEDSSTELLE
<p>Tra:</p> <p>il Centro Tutela Consumatori Utenti (CTCU), con sede in Bolzano, Via Dodiciville n. 2, in persona della legale rappresentante e presidente Adelheid Rabensteiner</p> <p>e</p> <p>l'Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari ANACI Sezione di Bolzano in persona del Presidente Marco Lombardozzi con sede in Bolzano via Orazio 25/F si conviene quanto segue:</p> <p style="text-align: center;">****</p> <p>In ottemperanza ai principi sanciti dalla Raccomandazione della Commissione Europea 2001/310/CE riguardanti la trasparenza, l'efficacia, l'equità nonché l'imparzialità dei responsabili della procedura conciliativa, che si fanno carico delle procedure di risoluzione delle controversie in materia di consumo e che si adoperano per risolvere una controversia facendo incontrare le parti per convincerle a trovare una soluzione di comune accordo, le parti concordano di istituire un organo di conciliazione e arbitrato per le vertenze condominiali. Le parti si accordano sulle seguenti regole procedurali:</p> <p style="text-align: center;"><b>I.</b></p> <p><b>Sede dell'organo di conciliazione e arbitrato per questioni condominiali:</b></p> <p>L'organo di conciliazione e arbitrato, come concordato tra le parti, ha la sua sede presso il Centro Tutela Consumatori Utenti CTCU in via Dodiciville n. 2 a Bolzano</p> <p style="text-align: center;"><b>II.</b></p> <p><b>Composizione del Collegio:</b></p> <p>Il collegio è composto da 2 conciliatori/arbitri di comprovata competenza ed esperienza nel settore, ovvero da un rappresentante del Centro Tutela Consumatori Utenti</p>	<p>Zwischen:</p> <p>der Verbraucherzentrale Südtirol mit Sitz in Bozen, Zwölfmalgreinerstr. 2, in der Person der Vorsitzenden und rechtlichen Vertreterin Adelheid Rabensteiner</p> <p>und</p> <p>der Nationalen Vereinigung der Kondominiums- und Immobilienverwalter ANACI – Sektion Bozen, in der Person des Vorsitzenden Marco Lombardozzi mit Sitz in Bozen, Horazstraße 25/F wird folgendes vereinbart:</p> <p style="text-align: center;">****</p> <p>Unter Beachtung der Grundsätze gemäß Empfehlung der Europäischen Kommission 2001/310/CE, bezüglich der Transparenz, Effizienz und Fairness in den Schlichtungsverfahren und der Unparteilichkeit der Verantwortlichen, welche außergerichtliche Verfahren zur Beilegung von Verbraucherrechtsstreitigkeiten durchführen, und die sich dafür einsetzen, eine Streitigkeit beizulegen, indem sie die Parteien zusammenführen um sie zu überzeugen, im gegenseitigen Einvernehmen eine gemeinsame Lösung zu finden, vereinbaren die Unterzeichner die Einrichtung einer Schlichtungs- und Schiedsstelle für sämtliche Streitfälle, die sich auf Mehrparteienhäuser (in der Folge „Kondominium“) beziehen. Die Unterzeichner einigen sich zu diesem Zwecke auf folgende Verfahrensregeln:</p> <p style="text-align: center;"><b>I.</b></p> <p><b>Sitz der Schlichtungs- und Schiedsstelle für Kondominiumsfragen:</b></p> <p>Die von den Vertragsparteien beschlossene Schlichtungs- und Schiedsstelle hat ihren Sitz bei der Verbraucherzentrale Südtirol, Zwölfmalgreinerstraße 2 in Bozen.</p> <p style="text-align: center;"><b>II.</b></p> <p><b>Zusammensetzung des Kollegiums:</b></p> <p>Das Schlichtungs- und Schiedskollegium setzt sich aus 2 Schlichtern/Schiedsrichtern mit erwiesenen Kompetenzen und Erfahrung im Bereich zusammen, und zwar aus</p>

I BOZEN  
39100 BOLZANO

Zwölfmalgreinerstr. 2  
Via Dodiciville 2

Tel.: 0471.97.55.97  
Fax: 0471.97.99.14

info@consumer.bz.it  
www.consumer.bz.it

Via Orazio / Horazstr. 25 F – 39100 Bolzano / Bozen – Tel. 0471-920837 – Fax 0471-509714

info@anaci.bz.it - www.anaci.bz.it

e da uno nominato dall'associazione ANACI.

I conciliatori/arbitri designati rimangono in carica per 2 anni con proroga tacita per ulteriori periodi biennali in caso di mancata revoca del mandato.

I conciliatori/arbitri non possono essere rimossi durante il periodo di carica senza giustificato motivo.

I casi di incompatibilità dei membri dell'organo di conciliazione e arbitrato sono disciplinati dall'art. 30 della Legge Provinciale 22 ottobre 1993 n. 17.

### III.

#### **Ambito di efficacia e regolamento di conciliazione e arbitrato:**

Possono rivolgersi all'organo di conciliazione e arbitrato tutti i condomini oppure amministratori condominiali ed immobiliari dell'Alto Adige per tentare il componimento amichevole di qualsiasi controversia condominiale sorta tra condomino/i ed amministratori condominiali ed immobiliari. L'inizio del procedimento davanti all'organo di conciliazione e arbitrato avviene mediante deposito scritto dei motivi del reclamo da parte del condomino/i o da parte dell'amministratore, oppure da parte del CTCU in caso sorgano questioni di interesse collettivo.

Con la proposizione della richiesta di conciliazione e arbitrato le parti accettano integralmente le regole procedurali, senza necessità di ulteriore dichiarazione espresa.

Il Collegio di conciliazione e arbitrato si riunisce entro trenta giorni dal deposito della richiesta al fine di esperire un tentativo di composizione amichevole della controversia tra le parti.

La procedura di conciliazione e arbitrato si intende instaurata nel momento in cui al CTCU perviene la richiesta di conciliazione e arbitrato (domanda). Tale domanda dovrà essere redatta su apposito modulo allegato al presente Regolamento.

Il CTCU iscrive ogni domanda di conciliazione e arbitrato su un apposito registro dei procedimenti, attribuendo ad essa un numero progressivo e trasmette la domanda all'organo di conciliazione e arbitrato.

Dopo la presentazione della domanda il componente dell'organo di conciliazione e arbitrato che rappresenta il/i condomino/i ha accesso, nel pieno rispetto della legge, alla documentazione relativa al caso prospettato. La documentazione ed i dati dovranno essere trattati come informazioni riservate.

Le riunioni dell'organo di conciliazione e arbitrato non sono pubbliche e le informazioni fornite nel corso delle sedute devono considerarsi riservate. Il/i condomino/i ha/hanno il diritto di illustrare le proprie ragioni all'organo di conciliazione e arbitrato.

Nell'esperire il tentativo di conciliazione i componenti l'organo di conciliazione rappresentano, rispettivamente, il/i condomino/i e gli amministratori condominiali ed immobiliari.

Acquisito il consenso del/i condomino/i sull'ipotesi di

je einem Vertreter der Verbraucherzentrale (VZS) und einem von der ANACI ernannten Vertreter.

Die Schlichter/Schiedsrichter beileben für 2 Jahre im Amt, wobei sich das Mandat automatisch um jeweils 2 Jahre verlängert, sofern es nicht entzogen wird.

Die Schlichter/Schiedsrichter können während ihrer Amtszeit nicht ohne triftigen Grund enthoben werden.

Die Fälle von Befangenheit der Mitglieder der Schlichtungs- und Schiedsstelle sind vom Art. 30 des Landesgesetzes vom 22. Oktober 1993, Nr. 17 geregelt.

### III.

#### **Geltungsbereich und Regeln des Schlichtungs- und Schiedsverfahrens:**

An die Schlichtungs- und Schiedsstelle können sich sämtliche Eigentümer oder Verwalter von Kondominien in Südtirol wenden, die versuchen möchten, jegliche Streitfälle zwischen Eigentümern und Verwaltern beizulegen.

Das Verfahren vor dem Schlichtungs- und Schiedskollegium beginnt mit schriftlicher Hinterlegung der Beschwerden durch Eigentümer oder Verwalter, sowie durch die Verbraucherzentrale im Falle von Fragen kollektiven Interesses.

Die Parteien unterwerfen sich bereits durch Einlassung auf Schlichtung und Schiedsgericht den Satzungen dieses Verfahrens, ohne Notwendigkeit einer weiteren Erklärung.

Das Schlichtungs- und Schiedskollegium tritt innerhalb von 30 Tagen nach Vorlage der Beschwerde zusammen, um den Versuch einer gütlichen Einigung zwischen den Parteien anzustrengen.

Das Schlichtungs- und Schiedsverfahren gilt ab dem Moment eingeleitet, in welchem die Verbraucherzentrale den entsprechenden Antrag erhält. Dieser muss mittels eigenem Formular erfolgen, welches diesem Abkommen beiliegt.

Die Verbraucherzentrale trägt jeden Schlichtungs- und Schiedsantrag in ein eigenes Register ein, weist ihm eine fortlaufende Nummer zu und leitet ihn an die Schlichtungs- und Schiedsstelle weiter.

Nach Einreichung des Antrags steht jenem Mitglied der Schlichtungs- und Schiedsstelle, welches die Eigentümer vertritt, im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen Einsicht in die Unterlagen des Falles zu. Die Unterlagen und sämtliche Daten gelten als geschützte Informationen.

Die Treffen der Schlichtungs- und Schiedsstelle sind nicht öffentlich, und alle im Verlauf dieser Treffen zur Verfügung gestellten Informationen gelten gleichfalls als geschützt. Der/die Eigentümer/in hat das Recht, seine Ansichten der Schlichtungs- und Schiedsstelle vorzutragen.

Beim Schlichtungsversuch vertreten die Schlichter jeweils den/die Eigentümer/in bzw. den/die Verwalter/in. Falls der/die Eigentümer/in dem Schlichtungsvorschlag zustimmt, ist der Schlichtungsprozess mit der Unterzeichnung eines Schlichtungsprotokolls durch die Schlichter

conciliazione raggiunta, il procedimento si conclude con la sottoscrizione da parte dei componenti dell'organo di conciliazione e arbitrato del verbale di conciliazione, il quale ha efficacia di atto transattivo che le parti si obbligano ad accettare integralmente. In questo caso la controversia si intende risolta in modo definitivo con conseguente rinuncia ad ogni relativo diritto e azione.

In caso di necessità le parti hanno la facoltà di esaminare la proposta di risoluzione della controversia dando risposta entro 7 giorni.

Qualora il tentativo di mediazione dovesse fallire, entro 45 giorni dal deposito del reclamo viene emesso il lodo unanime, che deve essere motivato ed esprimersi in merito ai singoli punti indicati nel reclamo. Il lodo è definitivo e tra le parti ha la stessa validità giuridica di un contratto.

In ogni caso il termine per l'esperimento della procedura è fissato in 45 giorni.

IV.

**Lingua del procedimento:**

Ai sensi del 3 comma dell'art.7 del Decreto del Presidente della Giunta Provinciale di Bolzano di data 3.11.1994, n. 51 nel procedimento ci si dovrà attenere alla lingua utilizzata da colui che ha proposto il reclamo.

V.

**Spese del procedimento**

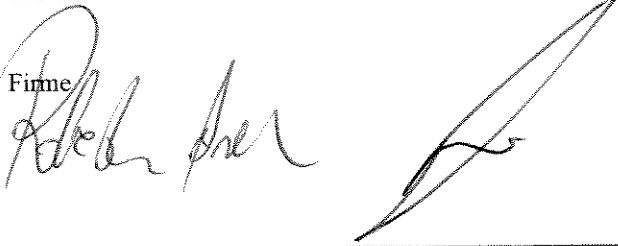
La procedura di conciliazione e arbitrato è gratuita per il richiedente.

Bolzano, 22.08.2007

Allegati:

1. Domanda di conciliazione e arbitrato

Firme



abgeschlossen. Dieses hat die Rechtskraft einer vertraglichen Abmachung, und die Parteien verpflichten sich, es ganzheitlich einzuhalten. In einem solchen Fall gilt der Streitfall als endgültig abgeschlossen, was den Verzicht auf jegliche weiteren Schritte und Rechte mit einschließt.

Bei Bedarf können die Parteien den Schlichtungsvorschlag genauer begutachten, und innerhalb von 7 Tagen eine Antwort geben.

Sollte der Vermittlungsversuch scheitern, wird innerhalb von 45 Tagen ein einstimmiger Schiedsspruch erlassen, der begründet sein muss und zu den einzelnen in der Beschwerde angeführten Streitpunkten Stellung nimmt. Der Schiedsspruch ist endgültig und hat unter den Parteien dieselbe Rechtskraft wie eine vertragliche Abmachung.

In jedem Fall muss das Verfahren innerhalb von 45 Tagen abgeschlossen werden.

IV.

**Verfahrenssprache:**

Laut Absatz 3 des Art. 7 des Dekrets des Landeshauptmanns von Südtirol vom 3.11. 1994, Nr. 51 hat man sich an die Sprache zu halten, die vom Beschwerdeführer verwendet wurde.

V.

**Verfahrenskosten**

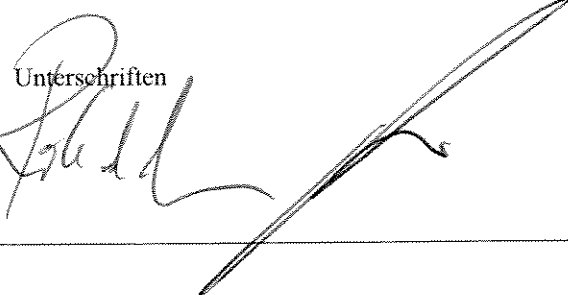
Das Verfahren ist für den Antragsteller kostenlos.

Bozen, 22.08.2007

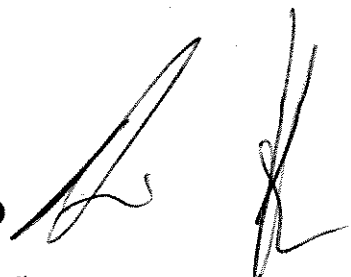
Anlage:

1. Schlichtungs- und Schiedsantrag

Unterschriften



All'Organo di conciliazione ed arbitrato CTCU/ANACI  
presso il Centro Tutela Consumatori ed Utenti  
**DOMANDA DI CONCILIAZIONE E ARBITRATO**



Il sottoscritto \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
residente a \_\_\_\_\_ CAP \_\_\_\_\_ in via \_\_\_\_\_  
telefono n. \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_

**espone il seguente motivo di reclamo nei confronti di:**

via \_\_\_\_\_ luogo \_\_\_\_\_  
CAP \_\_\_\_\_ telefono \_\_\_\_\_

**Motivo del reclamo (NB: *proseguire eventualmente sul retro della pagina*):**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**e chiede**

all'Organo di conciliazione e arbitrato CTCU/ANACI presso il Centro Tutela Consumatori ed Utenti di voler tentare la composizione della controversia di cui sopra, ai sensi della Convenzione stipulata fra lo stesso Centro ed ANACI.

Con la presente domanda il sottoscritto **conferisce, altresì, mandato a conciliare e transigere al rappresentante del Centro Tutela Consumatori ed Utenti**, membro dell'organo di conciliazione, delegandolo ad aver accesso a tutti i documenti attinenti la domanda proposta. Il mandante si riserva di accettare l'esito della transazione.

Il sottoscritto riconosce espressamente il lodo previsto nel senso che è definitivo ed ha la stessa validità giuridica di un contratto. Le parti hanno comunque facoltà di ricorrere alla giurisdizione ordinaria.

Il sottoscritto dichiara di non aver presentato ricorso all'autorità giudiziaria, al fine di dirimere la controversia in oggetto e si impegna a comunicare a questo ufficio l'eventuale inoltro del ricorso e la rinuncia contestuale alla presente istanza.

Con la firma, il sottoscritto dà il consenso al trattamento dei suoi dati personali, che saranno utilizzati esclusivamente ai fini della presente vertenza.

Alla presente il sottoscritto allega copia della seguente documentazione:

1. \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_
3. \_\_\_\_\_
4. \_\_\_\_\_
5. \_\_\_\_\_

Luogo \_\_\_\_\_ Data \_\_\_\_\_

Firma \_\_\_\_\_

## Antrag auf Schlichtung und Schiedsspruch

Der/die Unterfertigte \_\_\_\_\_ geboren in \_\_\_\_\_ am \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ wohnhaft in \_\_\_\_\_ Plz \_\_\_\_\_ Straße \_\_\_\_\_  
Telefon \_\_\_\_\_ Email \_\_\_\_\_

### hinterlegt folgende Beschwerde gegen

Straße \_\_\_\_\_ Nr. \_\_\_\_\_ Gemeinde \_\_\_\_\_ Plz \_\_\_\_\_  
Telefon \_\_\_\_\_

**in folgender Angelegenheit (zusammenfassende Beschreibung des Streitfalles –  
ev. durch Dokumente zu ergänzen, ggf. auf der Rückseite fortfahren)**

---

---

---

---

---

---

---

---

### und ersucht

die Schlichtungs- und Schiedsstelle VZS/ANACI bei der Verbraucherzentrale Südtirol um die außergerichtliche Beilegung der oben beschriebenen Beschwerde, im Sinne der zwischen VZS und ANACI getroffenen Vereinbarung.

**Der/Die Unterfertigte erteilt mit gegenständlichem Antrag dem Vertreter der Verbraucherzentrale in der Schlichtungskommission die ausdrückliche Vollmacht zur Schlichtung und Vergleiche einzugehen**, und erteilt ihm die Vollmacht, in sämtliche Unterlagen Einsicht zu nehmen. Der Unterfertigte behält sich das Recht vor, den Ausgang der Schlichtung anzunehmen oder abzulehnen.

Der/Die Unterfertigte erklärt außerdem, dass er/sie in derselben Sache keinen Rekurs bei der Gerichtsbehörde eingereicht hat. Er/sie verpflichtet sich, einen eventuellen zukünftigen Rekurs umgehend zu melden und auf die Schlichtung zu verzichten.

Er/sie erkennt ausdrücklich den vorgesehenen Schiedsspruch an im Sinne, dass er endgültig ist und unter den Parteien dieselbe Rechtskraft hat wie eine vertragliche Abmachung. Die Parteien können sich jedenfalls an die ordentliche Gerichtsbarkeit wenden.

Mit der Unterschrift stimmt der/die Unterfertigte der Behandlung seiner dieses Verfahren betreffenden, eventuell auch sensiblen, Daten im Sinne des Datenschutzgesetzes GVD Nr. 196/2003 durch die Beteiligten zu.

Außerdem werden dem Antrag folgende Dokumente beigelegt:

1. \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_
3. \_\_\_\_\_
4. \_\_\_\_\_
5. \_\_\_\_\_

Ort \_\_\_\_\_ Datum \_\_\_\_\_ Unterschrift \_\_\_\_\_