

Roma, 22 aprile 2024 **Prot. 262/PN/2024**

Al Signor Sindaco DOTT. GIACOMO TRANCHIDA
Al Responsabile del Dipartimento Patrimonio Immobiliare e
Politiche Abitative
Città di TRAPANI (TP)
Pec: protocollo@pec.comune.trapani.it

Oggetto: Adesione all'accordo territoriale per il Comune di TRAPANI (TP) ai sensi della L. 9/12/98 n.431 e D.M. 16/01/2017.

La scrivente **UNSI CASA – Associazione Nazionale Proprietari Immobiliari**, quale organizzazione sindacale rappresentante i proprietari di immobili, codice fiscale 96583570583 con sede legale a Roma in Via Angelo Bargoni, 78 00153, con la presente comunica la propria ADESIONE all'Accordo in oggetto, senza richiesta di modifica alcuna, sottoscritto dalle associazioni firmatarie e che si allega alla presente per formarne parte integrante e sostanziale con ogni effetto di legge.

Si invita codesto Ente a volere rendere pubblica l'adesione della scrivente Organizzazione al suddetto Accordo territoriale, attraverso il proprio sito istituzionale dell'Ente in oggetto.

Si coglie altresì l'occasione per comunicare che, in caso di rinnovo dello stesso, la scrivente si dichiara disponibile a partecipare agli incontri, quindi di ricevere Vs richiesta di convocazione onde assicurare all'accordo la massima partecipazione delle forze sociali per la sua piena applicazione.

Si ringrazia anticipatamente. Con osservanza.

P. La Segreteria Nazionale
Il Responsabile Legale

Allegati: - Statuto e Codice Fiscale 96583570583
- Copia Patto al quale si intende aderire recante timbro per adesione.



Sindacato
Uniano
Nazionale
Inquilini
ed Assogestitori

Segreteria Prov.le di Trapani
PEC: sunia.trapani@pec.it
Mail: sunia.trapani@gmail.com



Sindacato
Inquilini
Case e
Territorio

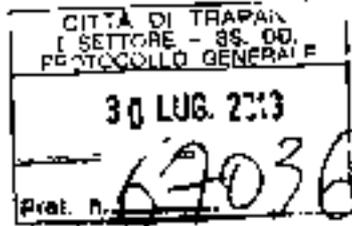
Segreteria Palermo - Trapani
PEC: sicutpalermo@pec.it
Mail: sicutpalermotrapani@gmail.com



Segreteria Reg. Inquilini Sicilia
Sportello di Trapani
unsatsicilia@gmail.com



A.P.E.T.
Sede di Trapani
apetrapani@virgilio.it



Trapani, 26 Luglio 2019

Al Sindaco del Comune di Trapani
Piazza V. Veneto n. 1
91100 TRAPANI

Oggetto: Deposito Accordo Territoriale per i contratti di locazione agevolati di immobili ad uso abitativo Legge 431/98 e D.M. del 16/01/2017.

In attuazione alle disposizioni della Legge 431/98 e successive modifiche ed integrazioni e dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze emanato in data 16 Gennaio 2017 e pubblicato in G.U. n. 63 del 15/03/2017 si trasmette l'accordo stipulato e sottoscritto dalle organizzazioni sindacali dei proprietari e degli inquilini sopraindicati maggiormente rappresentativi a livello locale.

SI CHIEDE

pertanto di dare massima pubblicità con qualsiasi mezzo per mettere a conoscenza ai cittadini del comune che con questo accordo possono stipulare contratti di locazione ad uso abitativo che danno agli inquilini la certezza di pagare un canone di locazione al di sotto dei valori di mercato e ai proprietari di usufruire delle agevolazioni fiscali.

Cordiali saluti.

S.U.N.I.A. - TRAPANI
Segretario Provinciale
Salvatore Cristoforo



ACCORDO TERRITORIALE

At sensi di quanto disposto dalla Legge 431/98 e successive modifiche ed integrazioni e dal decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze emanato in data 16 Gennaio 2017 e pubblicato in G.U. n. 63 del 15/03/2017.

PREMESSO

che il 16 Gennaio 2017 è stato emesso il Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze indicato in epigrafe, e in attuazione di quanto previsto dall'art. 4, comma 2, della legge 9 Dicembre 1998, n. 431 che pone le basi per una nuova concettazione tra il Comune di Trapani e le Organizzazioni Sindacali degli inquilini e dei proprietari maggiormente rappresentative per il rinnovo dell'accordo territoriale;

E

- Consultata la banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia del territorio;

- Constatato che ancor oggi le delimitazioni delle "microzone censuarie" ed insieme di aree aventi caratteristiche omogenee per valori di mercato, dotazioni infrastrutturali e tipologia di edilizia - non sono state oggetto di apposite deliberazioni quindi non adottate;

- Ritenuto pertanto di consultare le delimitazioni come risultanti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate così come indicato dal comma 2 dell'art. 4 del D.M. del 16.01.2017, per individuare le diverse aree omogenee, al fine di determinare i canoni di locazione con le loro fasce di oscillazione;

- Rilevato che i contratti di cui ai successivi punti A), B) e C) oggetto del presente



Comune di Trapani

accordo, sono agevolati fiscalmente sia per le imposte dirette sui redditi che per le imposte locali secondo le leggi vigenti.

- Ritenuto di dover sollecitare il Comune ad attuare ogni agevolazione fiscale come la riduzione delle imposte comunali come la TARI per l'inquilino e/o a mantenere un fondo di garanzia per agevolare i conduttori morosi nel pagamento dei canoni, degli oneri accessori e di ogni altra obbligazione e attuare ogni provvedimento utile per favorire lo sviluppo e la pubblicizzazione della locazione agevolata, per il monitoraggio degli andamenti di mercato, nonché per attuare politiche e provvedimenti che aiutino i cittadini nella ricerca di una casa o che si trovino ad esempio in stato di insolvenze o morosità incolpevole.

- Considerato utile, per diffondere i contratti oggetto del presente accordo e in applicazione del punto precedente, la costituzione di un Osservatorio Territoriale congiuntamente con l'Amministrazione Comunale per monitorare e risolvere le problematiche abitative sia pubbliche che private del territorio trapanese sui seguenti ambiti:

1. Monitorare il mercato e l'andamento delle locazione in particolar riguardo alle condizioni giovanile, agli extracomunitari, alle giovani coppie, agli anziani e alle famiglie con redditi bassi.
2. Tendenze delle tipologie costruttive con particolare riferimento alla riqualificazione e al recupero del patrimonio edilizio pubblico e privato.
3. Tendenze e prospettive di investimenti per settori della piccola e media proprietà, Enti, Assicurazioni, Cooperative grandi gruppi.
4. Processi di vendita e dismissione del patrimonio pubblico e privato.

TUTTO CIO' PREMESSO

Addi 26 Luglio 2019 nella sede del Comune di Trapani, in conseguenza di precedenti:

UNSIKASA
SINDACATO PROPRIETARI
ADESIONE
ACCORDO TERRITORIALE



riunioni tenutesi presso il comune ed a coronamento delle intese di massima

raggiunte.

TRA

Le Organizzazioni Sindacali dei Proprietari:

- A.P.F.I. CONFEDILIZIA, Rappresentata dalla Sig.ra Maria Cristina Permicelli

e le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini:

- S.U.N.I.A. di Trapani Rappresentata dal Sig. Salvatore Giacalone

- S.I.C.E.F. Rappresentata dal Sig. Vincenzo Asaro

- U.N.I.A.T. Rappresentata dal Sig. Giovanni Sardo

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

➤ Le premesse fanno parte integrante del presente accordo:

➤ Gli accordi stipulati precedentemente vengono integralmente sostituiti dal presente Accordo, fatti salvi i contratti già sottoscritti con validità per tutto il territorio amministrativo del comune di Trapani.

➤ Il nuovo accordo viene articolato in 9 paragrafi evidenziati di seguito con i seguenti elenchi puntati.

A) CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO.

B) CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO TRANSITORIO.

C) CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO RIVOLTI A

SODDISFARE ESIGENZE ABITATIVE DI STUDENTI DI CORSI



UNIVERSITARI FUORI SEDE.

D) ONERI ACCESSORI.

E) COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITERICA E CONCILIAZIONE

STRAGIUDIZIARIA

F) CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE/SOCIAL HOUSING

G) ASSISTENZA E ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA.

H) DURATA RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO.

I) ALLEGATI

A) CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

ai sensi dell' art. 2 comma 3, L.431/98 e art. 1 del D.M. 16/01/2017.

FORMA CONTRATTUALE E DURATA DEL CONTRATTO I contratti di locazione

ad uso abitativo devono essere redatti obbligatoriamente secondo il modello del D.M.

del 16.01.2017 come nell' Allegato A (Contratti di locazione abitativa).

I contratti avranno la durata minima prevista dall' art. 2 comma 3 della legge 431/98,

ossia non possono avere una durata inferiore ai 3 (tre) anni e alla prima scadenza,

saranno rinnovati automaticamente per altri 2 anni fatta salva la facoltà di disdetta da

parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le

opere di cui all'articolo 3 della legge n. 431/98.

Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna delle parti ha diritto di

attivare le procedure per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo

del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata A.R. da

inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della

comunicazione il contratto si rinnova tacitamente alle medesime condizioni per lo

stesso periodo con l'applicazione dell'ultimo canone corrisposto.

È comunque sempre facoltà del conduttore recedere anticipatamente dal contratto in

UNASICASA

SINDACATO PROPRIETARI

ADESIONE

ACCORDO TERRITORIALE



qualsiasi momento per gravi motivi con preavviso di almeno sei mesi prima con lettera raccomandata A.R.

Le parti possono convenire comunque una durata contrattuale superiore alla minima ordinaria di 3 anni e fino ad un massimo di 6 (art. 2 c. 5 L. 431/196) più 2 di proroga.

DEFINIZIONE DELLE ZONE OMOGENEE E DEI CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CANONI DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE:

Le zone omogenee, individuate in base all'uniformità del territorio urbano e comunale del territorio amministrativo di Trapani, sono riportate nell'Allegato 1

(Aree del comune di Trapani), che viene suddiviso in n. 3 MACROAREE e n. 9

MICROZONE.

Per le macroaree e le microzone, come sopra individuate nell'Allegato 1, sono

definite le fasce di oscillazione dei canoni come dall'Allegato 2 (fasce di

oscillazione del comune di Trapani) e nella definizione del canone effettivo,

collegato fra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione di cui

all'Allegato 2, le parti contrattuali, assistite a loro richiesta dalle rispettive

organizzazioni sindacali, tengono conto dell'anno di costruzione e/o dell'ultima

ristrutturazione dell'immobile, degli elementi oggettivi dell'immobile di cui

all'Allegato 3 (elementi oggettivi che caratterizzano l'immobile) e della

determinazione dei metri quadri utili dell'immobile secondo l'allegato 4 bis.

Le parti contrattuali inoltre dichiarano sotto la propria responsabilità le caratteristiche

oggettive dell'alloggio, gli estremi catastali e l'anno di costruzione o dell'ultima

ristrutturazione da utilizzare per il contratto di locazione, compilando il modello

Allegato 4 (dichiarazione congiunta contratti assistiti e attestazione) per i

contratti assistiti e al modello Allegato 5 (dichiarazione contratti non assistiti) per i

contratti non assistiti

UNSCASA

SINDACATO PROPRIETARI

ADESIONE

ACCORDO TERRITORIALE



Le parti contraenti potranno optare, all'interno della stessa zona cui l'immobile appartiene per ubicazione, per una sub-fascia, cui valori inferiori superando l'applicazione rigorosa del prospetto, ricordando che il valore non può essere al di sotto del minimo della prima fascia (3 elementi di riferimento e anno di costruzione prima del 31/12/1970).

VARIAZIONI E AGGIORNAMENTO DEI VALORI MINIMI E MASSIMI DELLE FASCE E SUB FASCE DEFINITE DALL'ALLEGATO 2.

➤ In considerazione del particolare interesse esistente sulla rivalutazione del centro storico, nonché per gli immobili riconosciuti di interesse storico ubicati anche al di fuori del perimetro del centro storico di cui all'art. 1 comma 2 lett. A) della Legge 431/98 le fasce di oscillazione del minimo e del massimo secondo l'allegato 2 subiranno un aumento del 25% a valere dell'intera durata del contratto.

➤ Per gli immobili inoltre con superficie inferiore a mq 50 (considerando solo quella di cui al punto A) le fasce di oscillazione nei valori minimo e massimo saranno aumentate del 20%.

➤ Per gli immobili completamente arredati il canone risultante dall'applicazione dei parametri dei valori minimi e massimi di riferimento secondo l'Allegato 2 potrà essere aumentato di una percentuale massima del 15%.

➤ Qualora le parti convengano che la durata contrattuale sia superiore alla minima ordinaria di 3 anni (art. 2 c. 5 l. 431/98) più 2 di proroga i valori minimi e massimi delle fasce e sub-fasce dell'Allegato 2 saranno aumentate del 2% per i contratti della durata di 4 anni più 2 di proroga - del 4% per i contratti della durata di 5 anni più 2 di proroga e del 6% per i contratti della durata 6 anni più 2 di proroga.

AGGIORNAMENTO DEL CANONE Il canone di locazione, come convenuto dalle parti contrattuali, può essere aggiornato ogni anno solo nella misura del 75% della



variazione accertata dall'I.S.T.A.T. per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente, calcolata con il metodo della variazione assoluta ad esclusione dei contratti in cui in fase di stipula il locatore opta per regime fiscale della cedolare secca.

GRANDI PROPRIETA: Ai sensi dell'articolo 1 comma 5 e comma 7 del D.M 16 gennaio 2017 per gli enti previdenziali pubblici, le grandi compagnie assicurative, gli enti privatizzati, i soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari (per tali sono da intendersi l'attribuzione, in capo ad un medesimo soggetto, della disponibilità di più di 100 unità immobiliari destinate ad uso abitativo anche se ubicate in modo diffuso e frazionato sull'intero territorio nazionale) i canoni sono definiti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti dalle fasce di oscillazione per le aree omogenee e le eventuali zone individuate dalle contrattazioni territoriali, in base ad appositi accordi integrativi fra la proprietà interessata e organizzazioni sindacali delle proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente accordo.

ANNOTAZIONI INTEGRATIVE Premesso che il rapporto contrattuale tra le parti deve improntarsi su la massima buona fede. Si evidenzia che le unità abitative devono essere consegnati al conduttore in normale stato locativo e con impianti efficienti e muniti di certificazione di rispondenza alle norme sulla sicurezza con particolare riguardo agli impianti elettrici e alle caldaie individuali per il riscaldamento e produzione di acqua sanitaria che, oltre a possedere le predette caratteristiche, devono essere anche munite di apposito libretto sul quale si annota la manutenzione effettuata e le prove dei fumi. Tali interventi devono essere stati eseguiti in un tempo recente (e comunque con la ritualità prevista dalla legislazione vigente) rispetto alla data di consegna dell'unità immobiliare al conduttore. Inoltre si ricorda che per evitare sanzioni è necessario, oltre ad informare il conduttore, con

UNASICASA
SINDACATO PROPRIETARI
ADESIONE
ACCORDO TERRITORIALE



apposita clausola contrattuale, sulle prestazioni energetiche dell'unità immobiliare;
 consegnare allo stesso copia dell'Attestato di Prestazione Energetica, all'atto della
 sottoscrizione o rinnovo, anche automatico, del contratto.

B) CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO TRANSITORIO

ai sensi art. 5 comma 1, L.431/98 e art. 2 del D.M. 16/01/2017

FORMA CONTRATTUALE E DURATA DEL CONTRATTO: Ai sensi dell'art. 2
 comma 2 del D.M. del 16/01/2017 i contratti di locazione ad uso abitativo transitorio
 sono applicabili per tutto il territorio amministrativo del comune di Trapani (numero
 di abitanti di 67.923 dati dell'ultimo censimento).

I contratti devono essere redatti obbligatoriamente secondo il modello del D.M. del
 16/01/2017 come nell'Allegato B (Contratti di locazione abitativi di natura

transitoria), e la durata delle locazioni non può essere superiore a 18 mesi non
 rinnovabile mentre per i contratti che avranno una durata pari o inferiore a 30 giorni
 sono rimessi alla libera contrattazione tra le parti.

In applicazione dell'art. 2 comma 5, del D.M. 16/01/2017 le parti contrattuali che
 intendano stipulare un contratto di natura transitoria che non sia motivato sulla base
 di fattispecie previste dai paragrafi di seguito riportati o difficilmente documentabili,
 sono assistite dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori
 firmatarie del presente Accordo che attestano il supporto fornito.

Le esigenze che giustificano la transitorietà del contratto, previste dall'art. 2 comma
 1 del DM 16/01/2017 che si riportano di seguito dovranno essere dettagliatamente
 motivate e documentate all'atto della stipula del contratto tramite dichiarazione, pena
 la riconducibilità dello stesso alla durata prevista dall'art. 2 comma 1 della legge 431
 del 1998 e dall'art. 2 comma 6 del DM 16/01/2017.

2. ESIGENZE DEL LOCATORE:

UNSCASA

SINDACATO PROPRIETARI

ADESIONE

ACCORDO TERRITORIALE



Comune di Trapani

1) Destinarlo ad abitazione propria o dei figli o dei parenti entro in secondo grado che contraggano matrimonio o inizino una convivenza di fatto o raggiunta la maggiore età ed autonomia economica e lascino l'abitazione di origine.

2) Destinarlo ad abitazione propria dei figli o dei parenti entro in secondo grado che, in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, debbano rilasciare l'alloggio di servizio.

3) Destinarlo ad esercizio dell'attività propria, del coniuge o dei figli al seguito del conseguimento di titolo abilitativo al lavoro o professionale;

4) Destinarlo ad abitazione propria o dei figli o dei parenti entro il secondo grado per rientro dall'estero o da località in altri comuni in cui risiedevano o trasferimento temporaneo, per comprovati motivi di lavoro o di studio o di salute o per necessità di assistenza a parenti entro il secondo grado;

5) Destinarlo ad abitazione propria, del coniuge, dei figli o dei parenti entro il secondo grado per ragioni di studio o di lavoro esclusivamente per gli immobili in località diversa da quella di residenza del locatore;

6) Eseguire lavori di ristrutturazione sull'unità immobiliare per la quale ha formalizzato idoneo titolo edilizio abitativo;

7) Qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata, espressamente dichiarata nel contratto e documentata.

* ESIGENZE DEL CONDUTTORE:

1) Contratto di lavoro a termine o a tempo determinato o per il conseguimento di titolo di studio se diverso dello studio universitario che non rientra nei contratti transitori per studenti universitari in un Comune diverso da quello di residenza,

2) Previsione di trasferimento per ragioni di lavoro

3) Trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro

UNASICASA

SINDACATO PROPRIETARI

ADESIONE

ACCORDO TERRITORIALE



4) Necessità di cure o di assistenza a familiari in località diversa dal Comune di residenza

5) Acquisto di un'abitazione che si renda disponibile entro 18 mesi

6) Ristrutturazione o esecuzioni di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabili l'abitazione di residenza.

Il conduttore è facoltà di recedere con preavviso da comunicarsi almeno 1 (uno) mese prima per contratti di durata fino a 6 mesi e non oltre 2 (due) mesi per contratti di durata fino a 18 mesi.

Il deposito cauzionale non potrà essere superiore all'importo di 1 (una) mensilità per contratti con durata fino a 12 mesi e non superiore a 2 (due) mensilità per contratti di durata fino a 18 mesi.

DEFINIZIONE DELLE ZONE OMOGENEE E DEI CRITERI PER LA

DETERMINAZIONE DEL CANONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE:

Si richiamano le indicazioni precedentemente esposti nel punto A)

VARIAZIONI E AGGIORNAMENTO DEI VALORI MINIMI E MASSIMI DELLE FASCE E SUB FASCE DEFINITE DALL'ALLEGATO 2:

Si richiamano le indicazioni precedentemente esposti nel punto A).

AGGIORNAMENTO DEL CANONE Il canone di locazione, come convenuto dalle parti contrattuali, può essere aggiornato ogni anno solo nella misura del 75% della variazione accertata dall'I.S.T.A.T per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente, calcolata con il metodo della variazione assoluta ad esclusione dei contratti in cui, in fase di stipula il locatore opta per regime fiscale della cedolare secca.

GRANDI PROPRIETÀ: Ai sensi dell'articolo 1, comma 5 e comma 7 del D.M 16 gennaio 2012 per gli enti previdenziali pubblici, le grandi compagnie assicurative, gli

UNICASA

SINDACATO PROPRIETARI

ADESIONE

ACCORDO TERRITORIALE



enti privatizzati, i soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari (per tali sono da intendersi l'attribuzione, in capo ad un medesimo soggetto, della disponibilità di più di 100 unità immobiliari destinate ad uso abitativo anche se obbligate in modo diffuso e frazionato sull'intero territorio nazionale) i canoni sono definiti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti dalle fasce di oscillazione per le aree omogenee e le eventuali zone individuate dalle contrattazioni territoriali, in base ad appositi accordi integrativi fra la proprietà interessata e organizzazioni sindacali delle proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente accordo.

ANNOTAZIONI INTEGRATIVE: Premesso che il rapporto contrattuale tra le parti deve improntarsi su la massima buona fede. Si evidenzia che le unità abitative devono essere consegnate al conduttore in normale stato locativo e con impianti efficienti e muniti di certificazione di rispondenza alle norme sulla sicurezza, con particolare riguardo agli impianti elettrici e alle caldaie individuali per il riscaldamento e produzione di acqua sanitaria che, oltre a possedere le predette caratteristiche, devono essere anche munite di apposito libretto sul quale si annota la manutenzione effettuata e le prove dei fumi. Tali interventi devono essere stati eseguiti in un tempo recente (e comunque con la ritualità prevista dalla legislazione vigente) rispetto alla data di consegna dell'unità immobiliare al conduttore. Inoltre si ricorda che per evitare sanzioni è necessario, oltre ad informare il conduttore, con apposita clausola contrattuale, sulle prestazioni energetiche dell'unità immobiliare, consegnare allo stesso copia dell'Attestato di Prestazione Energetica, all'atto della sottoscrizione o rinnovo, anche automatico, del contratto.

C) CONTRATTI DI LOCAZIONE USO ABITATIVO RIVOLTA

SODDISFARE LE ESIGENZE ABITATIVE DI STUDENTI DI CORSI

UNIVERSITARI FUORI SEDE

UNSCASA

SINDACATO PROPRIETARI

ADESIONE

ACCORDO TERRITORIALE



ai sensi art. 5 comma 2 e 3, L.431/98 e art. 3 del D.M. 16.01/2017

FORMA CONTRATTUALE E DURATA DEL CONTRATTO: Ai sensi dell'art. 3 comma 1 del D.M. del 16.01.2017 i contratti di locazione rivolti a soddisfare esigenze abitative di conduttori studenti di corsi universitari fuori sede sono applicabili per tutto il territorio amministrativo del comune di Trapani in quanto limitrofo al comune di Erice dove è presente una sede Universitaria.

I contratti devono essere redatti obbligatoriamente secondo il modello del D.M. del 16.01.2017 come nell'Allegato C (Contratti di locazione abitativa per studenti

universitari) con una durata da un minimo di 6 mesi ad un massimo di 3 anni.

Pertanto i conduttori studenti universitari devono avere residenza in Comune diverso da quello di studio e in questo caso da quello di Trapani ed Erice e tale condizione

deve essere specificata nel contratto che può esser sottoscritto dal singolo studente o da gruppi di studenti universitari fuori sede, o dalle aziende per il diritto allo studio.

In caso di più conduttori studenti è garantito ad ognuno di essi il diritto al recesso parziale del contratto in qualsiasi momento in tale ipotesi nulla muterà nella sostanza del contratto e tutti gli obblighi ricadranno sui restanti conduttori.

Alla prima scadenza i contratti si rinnovano per uguale periodo salvo recesso del conduttore con preavviso da comunicarsi tra le parti almeno 1 (uno) mese prima e non oltre 3 (tre) fermo restando che la data contrattuale non può superare i 36 mesi totali.

DEFINIZIONE DELLE ZONE OMOGENEE E DEI CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CANONI DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE:

Si richiama le indicazioni precedentemente esposti nel punto A).

VARIAZIONI E AGGIORNAMENTO DEI VALORI MINIMI E MASSIMI DELLE FASCE E SUB FASCE DEFINITE DALL'ALLEGATO 2:



Si richiamano le indicazioni precedentemente esposti nel punto A).

AGGIORNAMENTO DEL CANONE: Il canone di locazione, come convenuto dalle parti contrattuali, può essere aggiornato ogni anno solo nella misura del 75% della variazione accettata dall'I.S.T.A.L. per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente, calcolata con il metodo della variazione assoluta ad esclusione dei contratti in cui in fase di stipula il locatore opta per regime fiscale della cedolare secca.

GRANDI PROPRIETÀ: Ai sensi dell'articolo 1 comma 5 e comma 7 del D.M. 16

gennaio 2017 per gli enti previdenziali pubblici, le grandi compagnie assicurative, gli enti privatizzati, i soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari (per tali sono da intendersi l'attribuzione, in capo ad un medesimo soggetto, della disponibilità di più di 100 unità immobiliari destinate ad uso abitativo anche se ubicate in modo diffuso e frazionato sull'intero territorio nazionale) i canoni sono definiti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti dalle fasce di oscillazione per le aree omogenee e le eventuali zone individuate dalle contrattazioni territoriali, in base ad appositi accordi integrativi fra la proprietà interessata e organizzazioni sindacali delle proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente accordo.

ANNOTAZIONI INTEGRATIVE: Premesso che il rapporto contrattuale tra le parti deve improntarsi su la massima buona fede. Si evidenzia che le unità abitative devono essere consegnati al conduttore in normale stato locativo e con impianti efficienti e muniti di certificazione di rispondenza alle norme sulla sicurezza, con particolare riguardo agli impianti elettrici e alle caldaie individuali per il riscaldamento e produzione di acqua sanitaria che, oltre a possedere le predette caratteristiche, devono essere anche muniti di apposito libretto sul quale si annota la manutenzione effettuata e le prove dei fumi. Tali interventi devono essere stati



eseguiti in un tempo recente (e comunque con la ritualità prevista dalla legislazione vigente) rispetto alla data di consegna dell'unità immobiliare al conduttore. Inoltre si ricorda che per evitare sanzioni è necessario, oltre ad informare il conduttore, con apposita clausola contrattuale, sulle prestazioni energetiche dell'unità immobiliare, consegnare allo stesso copia dell'Attestato di Prestazione Energetica, all'atto della sottoscrizione o rinnovo, anche automatico, del contratto.

D) ONERI ACCESSORI ai sensi dell'Art. 4 del D.M. del 16/01/2017

In materia di suddivisione degli oneri le parti contrattuali richiamano ed accolgono quanto previsto dall'art. 4 del D.M. 16/01/2017, dell' **Allegato D (Oneri Accessori)** che è parte integrante del presente accordo. In relazione alla ripartizione degli oneri accessori tra Locatore e Conduttore per locazione parziale dell'immobile le parti concordano che la ripartizione sarà effettuata in percentuale proporzionale alla superficie locata. Per quanto vi non previsto le parti faranno riferimento alle norme vigenti, agli usi locali.

E) COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITERICA E

CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE.

Al fine di limitare il ricorso al contenzioso giudiziale delle parti, per ogni controversia che dovesse insorgere in merito all'applicazione ed esecuzione dei contratti di cui al presente accordo, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'accordo territoriale e comunque in relazione alle situazioni indicate dai commi 2,3,4e5 dell'art.6 del D.M. 16/01/2017,

Ciascuna parte firmataria del contratto può richiedere che sia nominata una Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale, che vede sempreché l'altra parte adempca alla procedura, concludere il suo operato non oltre 60 gg. dalla sua costituzione. Detta commissione è istruita presso la sede del



Comune di Trapani

Sindacato di categoria territoriale competente a cui il ricorrente si rivolgerà.

Il regolamento ed il funzionamento della Commissione di Negoziazione Paritetica e Conciliazione Stragiudiziale è parte integrante del presente accordo **Allegato E** (**procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della commissione**). Per l'interpretazione dei contratti e per l'esecuzione delle sue clausole, se l'esito della Commissione Stragiudiziale Paritetica non dovesse risolvere le controversie, le parti sono tenute a rivolgersi all'Istituto della "mediazione". Per l'avvio della procedura la parte interessata utilizza il **modello Allegato 7 (modulo di richiesta per l'avvio della procedura di negoziazione paritetica e conciliazione)** del presente Accordo.

F) CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE/SOCIAL HOUSING

I canoni massimi dell'alloggio sociale, ovvero in SOCIAL HOUSING in applicazione dell'art. 2 comma 3 del Decreto 22 Aprile 2008, sono individuate all'interno delle fasce di oscillazione in misura che tenga conto delle agevolazioni pubbliche comunque erogate al locatore. Tali agevolazioni costituiscono, anche con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 1, comma 7, secondo periodo del DM DEL 16/01/2017, elemento oggettivo che determina una riduzione del canone massima del 20% da quello calcolato secondo le modalità di cui al punto identificato con la lettera A).

G) ASSISTENZA E ATTESTAZIONE DI RISPONDEZZA

ai sensi degli art. 1 comma 8 - art. 2 comma 8 - art. 3 comma 5 del D.M. del 16 Gennaio 2017 - pubblicato in G.U. n. 63 del 15/03/2017

Le parti stipuleranno i contratti di locazione utilizzando esclusivamente gli allegati contrattuali tipo (ALLEGATO A, B, C) rispondenti a quelli del D.M. del 16.01.2017 che non potranno essere modificati eliminando clausole inderogabili o

UNSIKASA
SINDACATO PROPRIETARI
ADESIONE
ACCORDO TERRITORIALE



aggiungendone di peggiorative per i conduttori e indicando con precisione tutti gli elementi e le attuazioni che hanno consentito la determinazione del canone locativo e per i contratti transitori, specificando i motivi della transitorietà.

Le parti pertanto ai sensi degli art. 1 comma 8 – art. 2 comma 8 – art. 3 comma 5

del D.M. del 16 Gennaio 2017 per beneficiare delle agevolazioni fiscali specificate

in epigrafe del presente accordo devono essere in possesso dell'attestazione di

rispondenza rilasciata da una delle organizzazioni sindacali dei proprietari e/o dei

conduttori firmatarie del presente accordo con le seguenti modalità:

- **PER I CONTRATTI ASSISTITI** Al fine della determinazione del canone

effettivo, ai sensi dell'art. 1 comma 8 dell' art. 2 comma 8 e dell'art. 3 comma 5 del

D.M. 16/01/2017, le parti contraenti dichiarano, su apposito modello Allegato 4

(dichiarazione congiunta e attestazione contratti assistiti) gli elementi oggettivi

(qualitativi/quantitativi) necessari al calcolo del canone concordato, con assunzione

di responsabilità sulla veridicità dei dati dichiarati. Sullo stesso modulo le

organizzazioni della proprietà e/o dei conduttori, che forniscono assistenza,

attesteranno la conformità del contratto e del canone corrispondente a quello

dell'accordo territoriale vigente.

- **PER I CONTRATTI NON ASSISTITI** Ai sensi dell'art. 1 comma 8, secondo

capoverso, dell'art. 2 comma 8 e dell'art. 3 comma 5 del D.M. 16/01/2017, le parti

non assistite da una delle organizzazioni sindacali dei proprietari e/o degli inquilini

firmatari del presente accordo, prendono atto che per beneficiare dei vantaggi fiscali

dei contratti di cui ai punti A) B) C) è necessario richiedere l'attestazione di

rispondenza

In tali casi l'attestazione è rilasciata alla parte richiedente, esclusivamente da una

delle Organizzazioni della proprietà edilizia o dei conduttori firmatari del presente

UNSCASA

SINDACATO PROPRIETARI

ADESIONE

ACCORDO TERRITORIALE



accordo come da modello Allegato 6 (Attestazione di rispondenza contratti non assistiti) e solo dopo aver ricevuto dal richiedente, copia firmata del contratto in corso di registrazione corrispondente ai modelli allegati al presente accordo e conformi con quelli del D.M. del 16/01/2017 e di una dichiarazione resa dal locatario e/o dal conduttore, come da modello Allegato 5 (dichiarazione contratti non assistiti), con assunzione di responsabilità sulla veridicità dei dati dichiarati di tutti gli elementi oggettivi (qualitativi-quantitativi) necessari al calcolo del canone concordato.

H) RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO

Il presente accordo, depositato con le modalità previste dall'articolo 7, comma 2, del D.M. del 16/01/2017 ha durata di anni 3 (tre) e decorre dal giorno successivo a quello del deposito.

Prima della scadenza, ciascuna delle organizzazioni firmatarie può chiedere al Comune di provvedere alla convocazione per l'avvio della procedura di rinnovo.

Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, la richiedente può procedere di propria iniziativa alla nuova convocazione con tutte le organizzazioni sindacali firmatarie dell'accordo vigente.

In presenza di specifiche e rilevanti esigenze di verifica dei contenuti dell'accordo, da motivare nella richiesta, ogni organizzazione firmataria dell'accordo, può richiedere al Comune la convocazione delle parti firmatarie anche per introdurre modifiche e integrazioni.

Nel caso di mancata convocazione da parte del comune, e trascorsi 30 giorni dalla richiesta l'Organizzazione istante può procedere di propria iniziativa alla convocazione.

Le Organizzazioni firmatarie del presente documento, si impegnano.

UNSCASA

SINDACATO PROPRIETARI

ADESIONE

ACCORDO TERRITORIALE



Comune di Trapani

1. A non sottoscrivere altri accordi territoriali diversi dal presente e/o con altre

Organizzazioni diverse da quelle firmatarie;

2. A incontrarsi ogni anno dalla sottoscrizione della presente, per verificare

l'attualità degli accordi stessi.

Le Organizzazioni firmatarie provvederanno al deposito presso il comune di

Trapani, del presente accordo territoriale redatto in 5 originali e di n. 19 Pagine

con i rispettivi allegati, costituenti parte integrante.

Il presente Accordo resta in vigore sino alla sottoscrizione del nuovo Accordo.

1) ALLEGATI

Costituiscono parte integrante di questo accordo i seguenti allegati:

- Allegato 1 (Arce del comune di Trapani);
- Allegato 2 (fasce di oscillazione del comune di Trapani);
- Allegato 3 (elementi oggettivi che caratterizzano l'immobile);
- Allegato 4 (dichiarazione congiunta e attestazione contratti assistiti);
- Allegato 4 bis (Calcolo dei metri quadrati utili);
- Allegato 5 (dichiarazione contratti non assistiti);
- Allegato 6 (Attestazione di rispondenza contratti non assistiti);
- Allegato 7 (mod. richiesta proced. di negoz. paritetica e conciliazione).

ALLEGATI CONFORMI AL D.M. del 16.01.2017

- Allegato A (Contratti di locazione abitativa)
- Allegato B (Contratti di locazione abitativi di natura transitoria)
- Allegato C (Contratti di locazione abitativa per studenti universitari)
- Allegato D (Oneri Accessori)
- Allegato E (procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale
nonché modalità di funzionamento della commissione)

UNSCASA
SINDACATO PROPRIETARI
ADESIONE
ACCORDO TERRITORIALE



Comune di Trapani

Trapani li 26 luglio 2019

Per le OO. SS. dei Proprietari

~~APST TRAPANI (CONFEDUSI)~~

[Handwritten signature]

Per le OO. SS. degli Inquilini

SICET PALERMO - TRAPANI

[Handwritten signature]

SONIA - TRAPANI

[Handwritten signature]

HABIT - SICILIA

[Handwritten signature]

PER IL COMUNE DI TRAPANI

[Handwritten mark]

UNSIKASA
SINDACATO PROPRIETARI
ADESIONE
ACCORDO TERRITORIALE



ACCORDO COMUNE DI TRAPANI

Costatato che ancora oggi il Comune di Trapani non ha deliberato su le delimitazioni delle "microzone censuarie" ed insieme di aree aventi caratteristiche omogenee per valori di mercato, dotazioni infrastrutturali/servizi e in riferimento a quanto previsto dall'art. 1 del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti e di concerto con Ministero dell'Economia e Finanze del 16.01.2017, con il sussidio della banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, si individuano **n. 3 MACROAREE** e **n. 9 MICROZONE**, di seguito chiaramente specificate con annesse planimetrie:

MACROAREA n. 1 - CENTRO STORICO

MICROZONA n. 1 - AREA CENTRO STORICO - A

(Via Torrearsa - Corso Vittorio Emanuele - Via Libertà - Via Garibaldi - Via Cuba - Corso Italia - Piazza Scarlatti - Piazza Gen. Scio - Piazza Sant'Agostino - Viale Regina Elena - Via Amm. Stati e zone limitrofe)

MICROZONA n. 2 - AREA CENTRO STORICO - B (non rientrante nelle microzone 1 e 3)

MICROZONA n. 3 - AREA CENTRO STORICO - C (Via Catito - Via San Pietro - Via Botteghelle)

MACROAREA n. 2 - INTERMEDIA

MICROZONA N. 4 - CENTRALE

(Via Giovanni Battista Gardella - Corso Piersanti Mattarella e zone limitrofe)

MICROZONA N. 5 - SEMI CENTRALE/PERIFERIA (non rientranti nelle microzone 4 e 6)

MICROZONA N. 6 - QUARTIERI (Quartieri Fontanelle SUD e Cappuccinelli)

MACROAREA n. 3 - FRAZIONI

MICROZONA N. 7 - XITTA

MICROZONA N. 8

MARAUSSA - SALINA GRANDE - PIETRETAGLIATE - GUARRATO
- LOCOGRANDE - RILIEVO - PALMA

MICROZONA N. 9 - FULGATORE

UNSIKASA

SINDACATO PROPRIETARI

ADESIONE

ACCORDO TERRITORIALE

Pag. 1 | 1

Accordo del Comune di Trapani
ALLEGATO 2 (FASCE DI OSCILLAZIONE)

MACROAREA n. 1 - CENTRO STORICO

MICROZONA N. 1 - CENTRO STORICO - A										
Anno di costruzione o ristrutturazione immobile	Fascia I		Fascia II		Fascia III		Fascia IV		Fascia V	
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
	€ 2,19	€ 3,50	€ 2,36	€ 4,59	€ 2,55	€ 4,88	€ 2,80	€ 5,20	€ 2,56	€ 4,77
	€ 2,40	€ 4,10	€ 2,60	€ 4,82	€ 2,80	€ 5,20	€ 3,08	€ 5,77		

MICROZONA N. 2 - CENTRO STORICO - B										
Anno di costruzione o ristrutturazione immobile	Fascia I		Fascia II		Fascia III		Fascia IV		Fascia V	
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
	€ 1,70	€ 2,82	€ 1,89	€ 2,92	€ 2,00	€ 3,39	€ 1,90	€ 3,72	€ 2,10	€ 3,92
	€ 1,90	€ 3,72	€ 2,08	€ 3,92	€ 2,20	€ 3,94	€ 2,29	€ 4,24	€ 2,40	€ 4,52

MICROZONA N. 3 - CENTRO STORICO - C										
Anno di costruzione o ristrutturazione immobile	Fascia I		Fascia II		Fascia III		Fascia IV		Fascia V	
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
	€ 1,30	€ 2,30	€ 1,42	€ 2,53	€ 1,52	€ 2,79	€ 1,45	€ 2,55	€ 1,55	€ 2,84
	€ 1,45	€ 2,55	€ 1,55	€ 2,81	€ 1,68	€ 3,09	€ 1,55	€ 2,84	€ 1,70	€ 3,12

UNSCASA
 SINDACATO PROPRIETARI
ADESIONE
 ACCORDO TERRITORIALE



Accordo del Comune di Trapani
ALLEGATO 2 (FASCE DI OSCILLAZIONE)

MACROAREA n. 2 - INTERMEDIA

MICROZONA N. 4 - CENTRALE												
Anno di costruzione o ristrutturazione immobile	1970-1979		1980-1989		1990-1999		2000-2009		2010-2019		2020-2029	
	min	max										
	€ 1,75	€ 3,20	€ 1,80	€ 3,80	€ 2,12	€ 4,97	€ 1,94	€ 3,70	€ 1,99	€ 4,30	€ 2,35	€ 5,15
	€ 2,16	€ 4,20	€ 2,28	€ 5,00	€ 2,61	€ 5,75						

MICROZONA N. 5 - SEMI CENTRALE/PERIFERIA												
Anno di costruzione o ristrutturazione immobile	1970-1979		1980-1989		1990-1999		2000-2009		2010-2019		2020-2029	
	min	max										
	€ 1,57	€ 3,05	€ 1,72	€ 3,44	€ 1,90	€ 3,78	€ 1,74	€ 4,03	€ 1,92	€ 3,62	€ 2,10	€ 3,99
	€ 1,94	€ 4,25	€ 2,12	€ 4,05	€ 2,32	€ 4,47						

MICROZONA N. 6 - QUARTIERI												
Anno di costruzione o ristrutturazione immobile	1970-1979		1980-1989		1990-1999		2000-2009		2010-2019		2020-2029	
	min	max										
	€ 1,30	€ 1,99	€ 1,39	€ 2,41	€ 1,50	€ 2,98	€ 1,39	€ 2,43	€ 1,51	€ 2,69	€ 1,58	€ 3,25
	€ 1,42	€ 2,76	€ 1,66	€ 2,99	€ 1,84	€ 3,47						

UNSIKASA

SINDACATO PROPRIETARI

ADESIONE

ACCORDO TERRITORIALE

Accordo del Comune di Trapani
ALLEGATO 2 (FASCE DI OSCILLAZIONE)

MACROAREA n. 3 - FRAZIONI

MICROZONA N. 7 - XITTA

Anno di costruzione o ristrutturazione immobile	fase a 3 elementi		fase 4 a 7 elementi		oltre 7 elementi	
	min	max	min	max	min	max
1970	€ 1.30	€ 2.25	€ 1.35	€ 2.40	€ 1.81	€ 2.60
1980	€ 1.40	€ 2.45	€ 1.45	€ 2.70	€ 2.01	€ 2.89
2000	€ 1.56	€ 2.76	€ 1.70	€ 3.00	€ 2.29	€ 3.21

MICROZONA N. 8 MARAUSA - SALINA GRANDE - PIETRETAGLIATE - GUARRATO - LOCCGRANDE - RILIEVO - PALMA

Anno di costruzione o ristrutturazione immobile	fase a 3 elementi		fase 4 a 7 elementi		oltre 7 elementi	
	min	max	min	max	min	max
1970	€ 1.35	€ 2.35	€ 1.40	€ 2.45	€ 1.85	€ 2.65
1980	€ 1.45	€ 2.50	€ 1.50	€ 2.75	€ 2.06	€ 2.94
2000	€ 1.50	€ 2.80	€ 1.75	€ 3.10	€ 2.29	€ 3.27

MICROZONA N. 9 - FULCATORE

Anno di costruzione o ristrutturazione immobile	fase a 3 elementi		fase 4 a 7 elementi		oltre 7 elementi	
	min	max	min	max	min	max
1970	€ 1.20	€ 1.75	€ 1.32	€ 1.92	€ 1.46	€ 2.12
1980	€ 1.34	€ 1.94	€ 1.47	€ 2.14	€ 1.62	€ 2.35
2000	€ 1.49	€ 2.16	€ 1.63	€ 2.38	€ 1.80	€ 2.61

UNSIKASA
 SINDACATO PROPRIETARI
ADESIONE
 ACCORDO TERRITORIALE



ACCORDO COMUNE DI TRAPANI

SUB-FASCIA - 1	SUB-FASCIA - 2	SUB-FASCIA - 3
Unità immobiliare con dotazioni elementari	Unità immobiliare con medie dotazioni	Unità immobiliare con particolari dotazioni
CARATTERIZZATA DALLA PRESENZA FINO 3 ELEMENTI	CARATTERIZZATA DALLA PRESENZA DA 4 A 7 ELEMENTI	CARATTERIZZATA DALLA PRESENZA DA OLTRE 7 ELEMENTI

N.	ELEMENTI QUANTITATIVI/QUALITATIVI CHE CARATTERIZZANO L'IMMOBILE OGGETTO DELLA LOCAZIONE
1	Presenza di n. 1 autorimessa singola o posto auto coperto
2	Presenza di posto auto scoperto
3	Presenza di cortile comune
4	Presenza di area verde di pertinenza
5	Presenza di impianti sportivi o area giochi
6	Presenza di una cantina o sottotetto o soffitta
7	Presenza di allacciamento alla rete gas
8	Presenza di impianto di condizionamento
9	Presenza di impianto di riscaldamento
10	Presenza di antenna centralizzata o impianto di accesso internet condominiale
11	Presenza di videocitofono
12	Presenza di ulteriore posto auto o box oltre il primo
13	Presenza di Videosorveglianza e/o allarme
14	Certificazione energetica con consumo in classe D o superiore (classe A-B-C-D).
15	Presenza di ascensore
16	Presenza di impianti e strutture per accesso ai disabili
17	Presenza di dotazione di mobilio

18	Presenza di doppi servizi
19	Presenza porta blindata
20	Presenza di infissi con doppi vetri
21	Presenza di acqua corrente

UNSIKASA

SINDACATO PROPRIETARI

ADESIONE

ACCORDO TERRITORIALE

DICHIARAZIONE DEL LOCATORE E DEL CONDUTTORE CON ATTESTAZIONE Contratti assistiti

IL LOCATORE: Sig./ra _____ nato/a a _____ il _____ Codice
Fiscale _____ e residente a _____ in _____ n. _____
(Allegare documento di riconoscimento valido)

E

IL CONDUTTORE: Sig./ra _____ nato/a a _____ il _____ Codice
Fiscale _____ e residente a _____ in _____ n. _____
(Allegare documento di riconoscimento valido)

**Consapevoli che chiunque rilascia dichiarazioni mendaci è punito ai sensi del codice penale e
delle leggi speciali in materia, ai sensi e per gli effetti dell'art. 46 D.P.R. n. 445/2000**

DICHIARANO CHE

IMMOBILE SITO IN: _____

AMMOBILIATA: SI / NO (se SI indicare se) _____; Totalmente / _____ Parzialmente

DATI CATASTALI: _____

ANNO DI COSTRUZIONE E/O ULTIMA RISTRUTTURAZIONE _____

DATI DI INIZIO DELLA LOCAZIONE _____

TIPOLOGIA DI CONTRATTO LOCATIVO CONCORDATO PRESCELTO

Il contratto utilizzato corrisponde al contratto tipo del Decreto del 16.01.2017 emanato dal
Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti e di concerto con il Ministro dell'Economia e
delle Finanze pubblicato in G.U. n. 62 il 15.03.2017.

A) Contratto 3+2 - 4+2 - 5+2 - 6+2

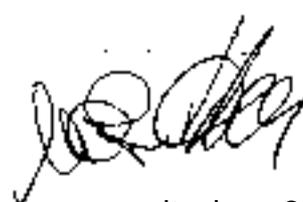
B) Contratto Transitorio

C) Contratto per Studenti Universitari

Le tabelle che seguono hanno la finalità di registrare i parametri quantitativi/qualitativi
dell'immobile soggetto a contratto:

SUPERFICIE	TOTALE MQ.	PERCENTUALE DI SUPERFICIE DA CONSIDERARE	MQ DA CONSIDERARE PER IL CONTEGGIO DEI CANONI
CALPESTABILE (con esclusione dei soli muri perimetrali esterni e in comunione)		calcolata al 100%	
BOX E AUTORIZIMISSA AD USO ESCLUSIVO		calcolata al 50%	
POSTO AUTO SCOPERTO-COPERTO SINGOLO O IN AUTORIZIMISSA DI USO COMUNE.		calcolata al 50%	
CANTINE SOFFITTE O SIMILI		calcolata al 50% se comunicanti e il 25% se non comunicanti	
BALCONI, TERRAZZE DI PERTINENZA ESCLUSIVA DELL'IMMOBILE		calcolata al 30%	

TOTALE MQ.




UNSCASA

SINDACATO PROPRIETARI

ADESIONE

ACCORDO TERRITORIALE

ELEMENTI QUANTITATIVI/QUALITATIVI CHE CARATTERIZZANO L'IMMOBILE OGGETTO DELLA LOCAZIONE		
N.		SI/NO
1	Presenza di n. 1 autorimessa singola o posto auto coperto	1
2	Presenza di posto auto scoperto	2
3	Presenza di cortile comune	3
4	Presenza di area verde di pertinenza	4
5	Presenza di impianti sportivi o area giochi	5
6	Presenza di una cantina o sottotetto o soffitta	6
7	Presenza di allacciamento alla rete gas	7
8	Presenza di impianto di condizionamento	8
9	Presenza di impianto di riscaldamento	9
10	Presenza di antenna centralizzata o impianto di accesso internet condominiale	10
11	Presenza di videocitofono	11
12	Presenza di ulteriore posto auto o box oltre il primo	12
13	Presenza di Videosorveglianza c/o allarme	13
14	Certificazione energetica con consumo in classe D o superiore (classe A-B-C-D)	14
15	Presenza di ascensore	15
16	Presenza di impianti e strutture per accesso ai disabili	16
17	Presenza di dotazione di mobilio	17
18	Presenza di doppi servizi	18
19	Presenza porta blindata	19
20	Presenza di infissi con doppi vetri	20
21	Presenza di acqua corrente	21
TOTALE ELEMENTI		

CANONE MENSILE PA TTUITO €. _____ = €. _____ **annui**

Il Locatore

Il Conduttore

Il Locatore Sig./ra _____ <input type="checkbox"/> presto il mio consenso <input type="checkbox"/> nego il mio consenso	Il Conduttore Sig./ra _____ <input type="checkbox"/> presto il mio consenso <input type="checkbox"/> nego il mio consenso
Al trattamento dei dati personali contenuti nella dichiarazione in base all'art. 13 del D. Lgs. 196/2003 e all'art. 13 del Regolamento UE 2016/679 relativo alla protezione con riguardo al trattamento dei dati personali delle persone fisiche.	

ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ

La sottoscritta Organizzazione sindacale _____ firmataria dell'Accordo territoriale del comune di _____ depositato in data _____ accertati i dati riferiti dalla sopraindicata dichiarazione,

ATTESTA

la conformità del canone concordato e del contratto al vigente Accordo territoriale del Comune di _____ depositato in data _____.

Data _____

p. Organizzazione

UNICASA
SINDACATO PROPRIETARI
ADESIONE
ACCORDO TERRITORIALE

CALCOLO DEI METRI QUADRATI UTILI DELL'IMMOBILE.

La misura in Metro quadrati utili dell'unità immobiliare, ai fini del conteggio del canone, è così calcolata:

a - l'intera superficie calpestabile con esclusione dei muri perimetrali esterni, interni e in comunione;

b - non oltre il 50% della superficie dei box, autorimessa, posto auto coperto o scoperto.

d - non oltre il 50 % della superficie di soffitte cantine e simili (comprese mansarde, taverne, soppalchi sprovvisti di abitabilità) qualora comunicanti con i locali di cui alla lettera a e non oltre il 25% qualora non comunicanti,

e - non oltre il 30% della superficie di balconi, terrazze, verande anche coperte di pertinenza esclusiva dell'immobile di cui alla precedente lettera a).

Nel calcolo della superficie sia in difetto che in eccesso è consentita una arrotondamento al metro quadro.

Nel caso di locazioni di porzioni di immobili, il canone dell'intero appartamento sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi interni dell'appartamento e necessario allegare al contratto la planimetria dell'abitazione con evidenziate le superfici calcolate, il tutto sottoscritto dalle parti contrattuali

UNSIKASA
SINDACATO PROPRIETARI
ADESIONE
ACCORDO TERRITORIALE

DICHIARAZIONE DEL LOCATORE E/O DEL CONDUTTORE
CONTRATTI NON ASSISTITI

IL LOCATORE: Sig./ra _____ nato/a a _____ il _____ Codice
Fiscale _____ e residente a _____ in _____ n. _____
(Allegare documento di riconoscimento valido)

E/O

IL CONDUTTORE: Sig./ra _____ nato/a a _____ il _____ Codice
Fiscale _____ e residente a _____ in _____ n. _____
(Allegare documento di riconoscimento valido)

Consapevoli che chiunque rilascia dichiarazioni mendaci è punito ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia, ai sensi e per gli effetti dell'art. 46 D.P.R. n. 445/2000

DICHIARA/NO CHE

IMMOBILE SITO IN: _____

AMMOBILIATA: SI / NO (se SI indicare se) Totalmente / Parzialmente

DAI CATASTALI: _____

ANNO DI COSTRUZIONE E/O ULTIMA RISTRUTTURAZIONE _____

DATI DI INIZIO DELLA LOCAZIONE _____

TIPOLOGIA DI CONTRATTO LOCATIVO CONCORDATO PRESCELTO

Il contratto utilizzato corrisponde al contratto tipo del Decreto del 16.01.2017 emanato dal Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti e di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze pubblicato in G.U. n. 62 il 15.03.2017.

A) Contratto 3+2 - 4+2 - 5+2 - 6+2

B) Contratto transitorio

C) Contratto per Studenti Universitari

Le tabelle che seguono hanno la finalità di registrare i parametri quantitativi/qualitativi dell'immobile soggetto a contratto:

SUPERFICIE	TOTALE MQ.	PERCENTUALE DI SUPERFICIE DA CONSIDERARE	MQ DA CONSIDERARE PER IL CONTEGGIO DEL CANONE
CALPESTABILE (con esclusione dei soli muri perimetrali esterni e in comunione)		calcolata al 100%	
BOX E AUTORIMESSA AD USO ESCLUSIVO		calcolata al 50%	
POSTO AUTO SCOPERTO/COPERTO SINGOLO O IN AUTORIMESSA DI USO COMUNE.		calcolata al 50%	
CANTINE - SOFFITTE O SIMILI		calcolata al 50% se comunicanti e il 25% se non comunicanti	
BALCONI, TERRAZZE DI PERTINENZA ESCLUSIVA DELL'IMMOBILE		calcolata al 50%	

TOTALE MQ.

UNSIKASA
SINDACATO PROPRIETARI
ADESIONE
ACCORDO TERRITORIALE

N.	ELEMENTI QUANTITATIVI/QUALITATIVI CHE CARATTERIZZANO L'IMMOBILE OGGETTO DELLA LOCAZIONE	SI/NO
1	Presenza di n. 1 autorimessa singola o posto auto coperto	1
2	Presenza di posto auto scoperto	2
3	Presenza di cortile comune	3
4	Presenza di area verde di pertinenza	4
5	Presenza di impianti sportivi o area giochi	5
6	Presenza di una cantina o sottoletto o soffitta	6
7	Presenza di allacciamento alla rete gas	7
8	Presenza di impianto di condizionamento	8
9	Presenza di impianto di riscaldamento	9
10	Presenza di antenna centralizzata o impianto di accesso internet condominiale	10
11	Presenza di videocitofono	11
12	Presenza di ulteriore posto auto o box oltre il primo	12
13	Presenza di Videosorveglianza c/o allarme	13
14	Certificazione energetica con consumo in classe D o superiore (classe A-B-C-D)	14
15	Presenza di ascensore	15
16	Presenza di impianti e strutture per accesso ai disabili	16
17	Presenza di dotazione di mobilio	17
18	Presenza di doppi servizi	18
19	Presenza porta blindata	19
20	Presenza di infissi con doppi vetri	20
21	Presenza di acqua corrente	21
TOTALE ELEMENTI		

INDICARE MACROAREA E MICROZONA DELL'IMMOBILE SECONDO L'ALLEGATO 2

MACROAREA	
MICROZONA	

FASCIA DI OSCILLAZIONE	MIN €. MQ	MAX €. MQ
CANONE MINIMO € mq/mese	x mq.	- €. mensili
CANONE MASSIMO € mq/mese	x mq.	- €. mensili
CANONE MENSILE PA TTUITO €.		= €. annui

Data e Luogo _____

Il Locatore

E/O

Il Conduttore

Il Locatore Sig./ra	Il Conduttore Sig./ra
<input type="checkbox"/> presto il mio consenso <input type="checkbox"/> nego il mio consenso	<input type="checkbox"/> presto il mio consenso <input type="checkbox"/> nego il mio consenso
Al trattamento dei dati personali contenuti nella dichiarazione in base all'art. 13 del D. Lgs. 196/2003 e all'art. 13 del Regolamento UE 2016/679 relativo alla protezione con riguardo al trattamento dei dati personali delle persone fisiche.	

UNSIKASA
SINDACATO PROPRIETARI
ADESIONE
ACCORDO TERRITORIALE

ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' AI SENSI DEL D.M 16/01/2017
CONTRATTI NON ASSISTITI

L'Organizzazione _____ firmataria dell'Accordo del comune di _____ depositato il _____

P R E S O A T T O

✓ dell'allegata dichiarazione resa ai sensi e per gli effetti dell'art. 46 D.P.R. n. 445/2000; dal locatore Sig./ra _____ nato/a a _____ il _____ e residente a _____ in _____ n. _____ codice fiscale _____ identificato mediante documento di riconoscimento allegato alla dichiarazione,

e/o

dal conduttore Sig./ra _____ nato/a a _____ il _____ e residente a _____ in _____ n. _____ codice fiscale _____ identificato mediante documento di riconoscimento allegato alla dichiarazione, relativa alla locazione dell'unità abitativa sita in _____ nella Via/Piazza _____ n. _____ int. _____ piano _____ con inizio in data _____

✓ che il canone mensile concordato tra le parti contrattuali pari a €. _____ (_____) mensili rientra nei parametri previsti dall'Accordo siglato tra le Organizzazioni Sindacali della Proprietà e degli Inquilini, deposito presso il Comune di _____ in data _____

✓ che lo schema contrattuale utilizzato per redigere il contratto (contratto locativo abitativo ordinario/transitorio/studenti universitari), in corso di registrazione corrisponde ai modelli contrattuali definiti dal D.M. del 16.01.2017.

A T T E S T A

ai fini del riconoscimento delle agevolazioni fiscali per legge, che i contenuti economici e normativi del contratto supra richiamato corrispondono ai contenuti dell'Accordo territoriale vigente per il Comune di _____ e depositato in data _____

Data _____

p. Organizzazione

UNASICASA
 SINDACATO PROPRIETARI
ADESIONE
 ACCORDO TERRITORIALE



Accordo Comune di Trapani

Allegato 7 (MODULO DI RICHIESTA PER L'AVVIO DELLA PROCEDURA DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE)

MODULO DI RICHIESTA PER L'AVVIO DELLA PROCEDURA DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE

Il/la sottoscritto/a _____, C.F. _____, residente in _____ Via/Piazza _____ n. _____, sc. _____, int. _____, cap _____, email/mail _____ pec _____, telefono _____, cellulare _____, conduttore/locatore dell'immobile sito all'indirizzo di residenza sopra indicato, ovvero in _____ Via/Piazza _____ n. _____, sc. _____, cap _____, con contratto di locazione abitativa:

- agevolato;
transitorio;
studenti universitari;
libero ex art. 2, comma 1, Legge 431/98;
ex art. 23, D.L. 133/2014, come convertito in legge (c.d. Rent to buy);
altro _____

Sottoscritto in data ____/____/____ e registrato in data ____/____/____ per la durata di ____ 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 dell'immobile;
sopravvenienza di elemento che incide sulla congruità del canone;
cessazione della locazione;
condizione e manutenzione dell'immobile;
funzionamento degli impianti e servizi;
regolamento condominiale;
altro _____

e fa presente quanto segue (da descrivere obbligatoriamente): _____

CHIEDE

Alla Organizzazione dei conduttori / organizzazione della proprietà edilizia _____ quale firmataria dell'Accordo territoriale sottoscritto ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge 9 Dicembre 1998 n. 431 e del D.M. 16/01/2017, depositato in data _____

Handwritten signatures of the parties involved in the request.

UNSIKASA
SINDACATO PROPRIETARI
ADESIONE
ACCORDO TERRITORIALE



Accordo Comune di Trapani

Allegato 7 (MODULO DI RICHIESTA PER L'AVVIO DELLA PROCEDURA DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE)

___/___/___ presso il Comune di _____ che, valutata l'ammissibilità della presente istanza ed indicato il negoziatore, proceda ai successivi adempimenti previsti dall'art. 3 del regolamento di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale allegato E) al citato D.M. quanto previsto dagli artt. 6, 7, 8 del citato Regolamento.

Ai fini della comunicazione al locatore/conduuttore della presente istanza si indica l'indirizzo di cui alla premessa ovvero

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

_____ li _____

Firma _____

UNSIKASA
SINDACATO PROPRIETARI
ADESIONE
ACCORDO TERRITORIALE

ALLEGATO A

LOCAZIONE ABITATIVA

(Legge 9 dicembre 1998, n. 43), articolo 2, comma 3)

Il/La sig./sig. (1) di seguito denominato/n locatore (assistato/a da (2) in persona di di seguito denominato/a conduttore, identificato/a mediante (3) assistato/a da (2) in persona di), che accetta, per se e sui aventi causa.

A) l'unità immobiliare posta in via n. piano scala n. int. composta da n. vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o menù, ecc.) non ammobiliata / ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti

B) una porzione dell'unità immobiliare posta in via n. piano scala n. int. composta da n. vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o menù, ecc.) il cui utilizzo è regolato nel seguente modo (5) non ammobiliata / ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

- a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare
b) prestazione energetica
c) sicurezza impianti
d) tabelle millesimali proprietà riscaldamento acqua altre

La locazione è regolata dalle pattinzioni seguenti.

Articolo 1 Durata

Il contratto è stipulato per la durata di anni (6), dal al e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto di due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intende adibire l'immobile agli usi o effettuare sulle opere di cui all'articolo 3 della legge n. 43/1998, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui si citate articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione, il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni. Nel caso in cui il locatore abbia recuperato la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha recuperato tale disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle stesse condizioni di cui al contratto disdetta o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trenta-sei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.



Articolo 2*(Canone)*

A. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale tra e depositato il presso il Comune di ovvero dall'accordo integrativo sottoscritto tra(7) in data è convenuto in euro che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero in n. rate eguali anticipate di euro ciascuna, alle seguenti date: (4)

Nel caso in cui l'Accordo territoriale di cui al presente punto lo preveda, il canone viene aggiornato ogni anno nella misura contrattata del che comunque non può superare il 75% della variazione Istat ed esclusivamente nel caso in cui il locatore non abbia optato per la "cedolare secca" per la durata dell'opzione. (8)

B. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 3, della legge n. 431/1998, è convenuto in euro importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero in n. rate eguali anticipate di euro ciascuna, alle seguenti date (4)

Nel caso in cui nel predetto decreto sia previsto, il canone è aggiornato annualmente nella misura contrattata del che comunque non può superare il 75% della variazione Istat ed esclusivamente nel caso in cui il locatore non abbia optato per la "cedolare secca" (8)

Articolo 3*(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)*

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa (4) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro pari a mensilità (9) del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione, salvo che la durata contrattuale minima non sia, ferma la proroga del contratto per due anni, di almeno 5 anni o superiore. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. Eventuali altre forme di garanzia: (10)

Articolo 4*(Oneri accessori)*

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegata D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998 e di cui il presente contratto costituisce l'allegato A

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente, dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non



superiore a quella di sua spettanza risultante dal rimborsamento dell'anno precedente (11). Per le spese di cui al presente articolo il conduttore versa una quota di euro, salvi congruato (12).

Articolo 5

(Spese di bollo e di registrazione)

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricerche conseguenti sono a carico del conduttore. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'Administratore del condominio ai sensi dell'art. 13 legge 431 del 1999.

Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo (13).

Articolo 6

(Pagamento)

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone, nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone, costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Articolo 7

(Uso)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle seguenti persone attualmente con lui conviventi

Salvo espresso patto scritto contrario, e fatto diverso di sublocazione e di comodato sia totale sia parziale. Per la successione nel contratto si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404/1988.

Articolo 8

(Recesso del conduttore)

E' facoltà del conduttore recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno sei mesi prima.

Articolo 9

(Consegna)

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deterioramento d'uso, pena il risarcimento del danno; si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. E' in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile di quanto segue:

.....
..... ovvero di quanto risulta dall' allegato verbale di consegna.

UNICASA
SINDACATO PROPRIETARI
ADESIONE
ACCORDO TERRITORIALE



Articolo 10
(Modifiche e danni)

Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o aggiunta ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Articolo 11
(Assemblee)

Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervento, senza voto, sulle deliberazioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

Articolo 12
(Impianti)

Il conduttore - in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servizi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora al locatore, in caso di inosservanza, autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, al quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge.

Per quanto attiene all'impianto tecnico autonomo, ove presente, ai sensi della normativa del d.lgs. n. 192/05, con particolare riferimento all'art. 7 comma 1, il conduttore subentra per la durata della detenzione alla figura del proprietario nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione.

Articolo 13
(Accesso)

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati, ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.

Nel caso in cui il locatore intenda vendere o, in caso di recesso anticipato del conduttore, locare l'unità immobiliare, questi deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità:

.....
.....

Articolo 14

(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

La Commissione di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431 del 1998, è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore.

L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e



conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione", Allegato E al citato decreto.

La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 15
(Varie)

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati o, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'Ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto.

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (d.lgs n. 196/03).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/1978 e n. 431 del 1998 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431 del 1998 ed all'Accordo definito in sede locale.

Altre clausole:
.....

Letto, approvato e sottoscritto

..... li,

Il locatore

Il conduttore

A mente degli articoli 1341 e 1342 del codice civile, le parti specificamente approvano i parti di cui agli articoli 2 (Deposito canzoniale e altre forme di garanzia), 4 (Oneri accessori), 6 (Pagamento, risoluzione), 9 (Consegna), 10 (Modifiche e durata), 12 (Impianti), 13 (Accesso), 14 (Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale) e 15 (Varie) del presente contratto

Il locatore

Il conduttore

NOTE

(1) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Se il contratto è intestato a più persone riportare i dati anagrafici e fiscali di tutti. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, numero d'iscrizione al Tribunale; nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante



(2) L'assistenza è facoltativa.

(3) Documento di riconoscimento: tipi ed estremi. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 286/98.

(4) Curare la parte che non interessa

(5) Descrivere la porzione locata. Precisare altresì che il conduttore avrà l'uso condiviso di servizi e spazi comuni, che il locatore si riserva la residua porzione con facoltà di locarla e che il canone di cui all'art. 2 è stato imputato in proporzione alla sua superficie.

(6) La durata minima è di anni tre

(7) Indicare i soggetti sottoscrittori dell'Accordo integrativo (Proprietà, Gestore, Cooperativa, Impresa di costruzione, Comune, Associazioni della proprietà edilizia e Organizzazioni dei conduttori).

(8) Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca, è sospesa, per un periodo di tempo corrispondente alla durata dell'opzione, la facoltà di richiedere l'aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto a qualsiasi titolo, inclusa la variazione accertata dall'Isar dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificandosi nell'anno precedente. L'applicazione della cedolare secca è sostitutiva dell'IRPEF e delle relative addizionali nonché delle imposte di bollo e registra, ivi comprese quelle sulla risoluzione e sulle proroghe del contratto.

(9) Massimo tre mensilità

(10) Indicare fidejussione bancaria o assicurativa, garanzia di terzi o altri:

(11) Per le proprietà di cui all'art. 4 commi 5 e 6 del DM Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti ex art. 4 comma 2 della Legge 431/98, e comunque per gli immobili posti in edifici non condominiali, utilizzare la seguente formulazione, sostitutiva dell'intero articolo:

Sarà a carico del conduttore, per le quote di competenza espunte all'articolo 4, le spese che - in base alla Tabella oneri accessori, allegata al decreto emanato dal Ministro delle Infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2 della legge n. 431/98 - e di cui il presente contratto costituisce l'allegato A - risultano a carico dello stesso. Di tale Tabella la locatrice e il conduttore dichiarano di aver avuto piena conoscenza.

In sede di consuntivo il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

La locatrice dichiara che la quota di partecipazione dell'unità immobiliare locata e delle relative pertinenze al godimento delle parti e dei servizi comuni è determinata nelle misure di seguito riportate, che il conduttore approva ed espressamente accetta, in particolare per quanto concerne la ripartizione delle relative spese:

a) spese generali
 b) spese ascensore
 c) spese riscaldamento
 d) spese condizionamento
 e)
 f)
 g)

La locatrice, esclusivamente in caso di interventi edilizi autorizzati o di variazioni catastali o di mutamenti nel regime di utilizzazione delle unità immobiliare o di interventi comportanti modifiche agli impianti, si riserva il diritto di adeguare le quote di ripartizione delle spese predette, dandone comunicazione tempestiva e motivata al conduttore. Le nuove quote, così determinate, vengono applicate a decorrere dall'esercizio successivo a quello della variazione intervenuta. In caso di disaccordo con quanto stabilito dalla locatrice, il



conduttore può adire la Commissione di negoziazione paritetica di cui all'articolo 6 del decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, e costituita con le modalità indicate all'articolo 14 del presente contratto.

Sono interamente a carico del conduttore i costi sostenuti dalla locatrice per la fornitura dei servizi di riscaldamento/raffrescamento/condizionamento dei quali l'immobile risulta dotato, secondo quanto previsto dalla Tabella di cui al presente articolo. Il conduttore è tenuto al rimborso di tali costi, per la quota di sua competenza.

Il conduttore è tenuto a corrispondere, a titolo di acconto, alla locatrice, per le spese che quest'ultima sosterrà per tali servizi, una somma minima pari a quella risultante dal consuntivo precedente. E' in facoltà della locatrice richiedere, a titolo di acconto, un maggior importo in funzione di documentate variazioni intervenute nel costo dei servizi, salvo conguaglio, che deve essere versato entro sessanta giorni dalla richiesta della locatrice, fermo quanto previsto al riguardo dall'articolo 9 della legge n. 392/78. Resta altresì salvo quanto previsto dall'articolo 10 di detta legge.

Per la prima annualità, a titolo di acconto, tale somma da versare è di euro da corrispondere in rate alle seguenti scadenze:

- al euro
- al euro
- al euro

al euro
salvo conguaglio.

(12) Indicare: mensile, bimestrale, trimestrale, ecc

(13) Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca non sono dovute imposte di bollo e registro, ivi compresa quella sulla risoluzione.

UNICASA
SINDACATO PROPRIETARI
ADESIONE
ACCORDO TERRITORIALE



ALLEGATO B

LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 1)

Il/la sig./soc. (1) di seguito denominata locatore (assistito/a da (2) in persona di) concede in locazione all' alla sig. (3) di seguito denominato/a conduttore, identificato/a mediante (3)..... (assistito/a da (2) in persona di), che accetta, per se e suoi aventi causa.

A) l'unità immobiliare posta in via n. piano scala int. composta di n. vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.) non ammobiliata/immobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

B) una porzione dell'unità immobiliare posta in via n. piano scala int. composta di n. vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.) il cui utilizzo è regolato nel seguente modo (5) : non ammobiliata/immobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

- a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare :
- b) prestazione energetica:.....
- c) sicurezza impianti
- d) tabelle millesimali: proprietà riscaldamento acqua altre

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1

(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata dimesi/giorni (6), dal al allorché, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2 cessa senza bisogno di alcuna disdetta.

Articolo 2

(Esigenza del locatore/conduttore) (4)

A) Il locatore/conduttore, nel rispetto di quanto previsto dal decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/98 - di cui il presente tipo di contratto costituisce l'Allegato B - e dall'Accordo territoriale tra depositato il presso il Comune di ovvero dall'Accordo integrativo sottoscritte tra in data.....(7) dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto e che documenta, in caso di durata superiore a 30 giorni, allegando

UNSI CASA
 SINDACATO PROPRIETARI
ADESIONE
 ACCORDO TERRITORIALE



B) Ai sensi di quanto previsto dall'art. 2, comma 4 del decreto Ministero delle infrastrutture e trasporti, ex art. 4 comma 2 legge 431/98, e dall'Accordo territoriale tra..... depositato il presso il Comune di ovvero dall'Accordo integrativo sottoscritto tra..... (7) in data..... le parti concordano, assistite con il supporto, quanto al locatore da in persona di e quanto al conduttore da in persona di che la presente locazione ha natura transitoria per il seguente motivo:

(Il presente periodo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

Articolo 3

(Inadempimento delle modalità di stipula)

Il presente contratto è ricondotto alla durata prevista dall'art. 2 comma 1 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, in caso di inadempimento delle modalità di stipula previste dall'art. 2, commi 1, 2, 3, 4, 5 e 6 del decreto dei Ministri delle infrastrutture e dell'economia e delle finanze ex art. 4 comma 2 della legge 431/98

In ogni caso, ove il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla scadenza dichiarando di volerlo adibire ad un uso determinato e non lo adibuisca, senza giustificato motivo, nel termine di sei mesi dalla data in cui ha riacquisito la detta disponibilità, a tale uso, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle condizioni di cui all'articolo 2, comma 1, della legge n. 431/98 o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

Articolo 4

(Canone)

A. Il canone di locazione è convenuto in euro, importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero, in n. rate eguali anticipate di euro ciascuna, alle seguenti date:(4)

B. Nei Comuni con un numero di abitanti superiore a diecimila, come risultanti dai dati ufficiali dell'ultimo censimento, il canone di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale depositato il presso il Comune di, ovvero dall'Accordo integrativo (7) sottoscritto tra in data....., è convenuto in euro, importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero, in n. rate eguali anticipate di euro ciascuna, alle seguenti date:(4).

(Il periodo B non si applica nei contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

C. Il canone di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 3, della legge n. 431/1998, è convenuto in euro....., che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario ovvero. in n. rate eguali anticipate di euro ciascuna, alle seguenti date:(4)

(Il periodo C non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)



Articolo 5*(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)*

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa (4) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro pari a n. mensilità del canone (8), non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine della locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Altre forme di garanzia: (9)

Articolo 6*(Oneri accessori)*

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998 e di cui il presente contratto costituisce l'Allegato B.

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente. (10)

Sono interamente a carico del conduttore le spese relative ad ogni utenza (energia elettrica, acqua, gas, telefono e altro).

Per le spese di cui al presente articolo, il conduttore versa una quota di euro... (11), salvo conguaglio.

(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

Articolo 7*(Spese di bollo e registrazione)*

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, ove dovuta, dandone comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'Amministrazione del Condominio ai sensi dell'art. 13 della legge 431/98.

Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo (12)

(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

Articolo 8*(Pagamenti)*

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto,



ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge n. 392/78.

Articolo 9

(Uso)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle seguenti persone attualmente con lui conviventi:

Salvo patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocare o dare in comodato, né in tutto né in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto. Per la successione nel contratto, si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404 del 1988.

Articolo 10

(Recesso del conduttore)

Il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno prima

(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

Articolo 11

(Consegna)

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deterioramento d'uso, pena il risarcimento del danno: si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile, di quanto segue: di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna. (4)

Articolo 12

(Modifiche e danni)

Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o aggiunta ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

UNSCASA

SINDACATO PROPRIETARI

ADESIONE

ACCORDO TERRITORIALE

— 98 —



Articolo 13*(Assamblea)*

Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle deliberazioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

Articolo 14*(Antenne)*

Il conduttore - in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore, in caso di inosservanza, autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge.

Per quanto attiene all'impianto tecnico autonomo, ove presente, ai sensi della normativa del d.lgs n. 192/05, con particolare riferimento all'art. 7 comma 1, il conduttore subentra per la durata della detenzione alla figura del proprietario nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione.

(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

Articolo 15*(Accesso)*

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.

Nel caso in cui il locatore intenda vendere o locare l'unità immobiliare, in caso di recesso anticipato del conduttore, questi deve consentire la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità:

..... (4)

(Il secondo periodo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

Articolo 16*(Commissione di negoziazione paritetica e consultazione stragiudiziale)*

La Commissione di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/96, è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore.

L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e



conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione" Allegato E, al sopracitato decreto.

La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 17
(Varie)

A tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere privata, se non con atto scritto.

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (d.lgs n. 196/03).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed all'Accordo territoriale.

Altre clausole

Letto, approvato e sottoscritto

..... Il

Il locatore

Il conduttore

A mente degli articoli 1341 e 1342, del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 2 (Esigenza del locatore/conduttore), 3 (Cessazione delle condizioni di transitorietà), 4 (Canone), 5 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia), 6 (Oneri accessori), 8 (Pagamento, risoluzione), 9 (Lisaz), 10 (Recesso del conduttore), 11 (Consegna), 12 (Modifiche e danni), 14 (Impianti), 15 (Accesso), 16 (Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale) e 17 (Varie) del presente contratto.

Il locatore

Il conduttore



NOTE

(1) Per le persone fisiche, riportare nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Se il contratto è contestato a più persone riportare i dati anagrafici e fiscali di tutti. Per le persone giuridiche, indicare ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, numero d'iscrizione a Tribunale; nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.

(2) L'assistenza è facoltativa.

(3) Documento di riconoscimento tipo ed estremo. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S. ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 286/98.

(4) Cancellare la parte che non interessa.

(5) Descrivere la porzione locata. Precisare altresì che il conduttore avrà l'uso concorsivo di servizi e spazi comuni, che il locatore si riserva la residua porzione con facoltà di locarla e che il canone di cui all'art. 2 è stato imputato in proporzione alla sua superficie.

(6) La durata massima è di mesi dieotto.

(7) Indicare i soggetti sottoscrittori dell'Accordo integrativo (Proprietà, Gestore, Cooperativa, Impresa di costruzione, Comune, Associazioni della proprietà edilizia e Organizzazioni dei conduttori).

(8) Massimo tre mensilità.

(9) Indicare fidejussione bancaria o assicurativa, garanzia di terzi o altro.

(10) Per le proprietà di cui all'art. 1 comma 5 e 6 del DM Ministro delle Infrastrutture e dei trasporti ex art. 4 comma 2 della legge 431/98, e comunque per gli immobili posti in edilizia non condominiale, utilizzare la seguente formulazione sostitutiva dell'intero articolo:

Sono a carico del conduttore, per le quote di competenza espresse nell'articolo 4, le spese che - in base alla Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle Infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2 della legge n. 431/98 - e di cui il presente contratto costituisce l'allegato B - risultano a carico dello stesso. Di tale Tabella la locatrice e il conduttore dichiarano di aver avuto piena conoscenza.

In sede di consuntivo, il pagante degli oneri anzidetti deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

La locatrice dichiara che la quota di partecipazione dell'entità immobiliare locata e delle relative pertinenze al pagamento delle parti e dei servizi comuni è determinata nelle misure di seguito riportate, che il conduttore approva ed espressamente accetta, in particolare per quanto concerne il riparto delle relative spese:

a) spese generali
 b) spese ascensori
 c) spese risc. d'ambiente
 d) spese condizionamento
 e)
 f)
 g)

La locatrice, esclusivamente in caso di interventi edilizi autorizzati o di variazioni catastali o di mutamento nel regime di utilizzazione delle unità immobiliari o di interventi comportanti modifiche agli impianti, si riserva il diritto di adeguare le quote di ripartizione delle spese predette, dandone comunicazione tempestiva

UNASICASA

SINDACATO PROPRIETARI

ADESIONE

ACCORDO TERRITORIALE



e inviata al conduttore. Le nuove quote, così determinate, vengono applicate a decorrere dall'esercizio successivo a quello della variazione intervenuta. In caso di disaccordo con quanto stabilito dalla locatrice, il conduttore può adire la Commissione di negoziazione paritetica di cui all'articolo 6 del decreto emanato dal Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, e costruita con le modalità indicate all'articolo 14 del presente contratto.

Sono interamente a carico del conduttore i costi sostenuti dalla locatrice per la fornitura dei servizi di riscaldamento/raffrescamento/condizionamento dei quali l'immobile risulta dotato, secondo quanto previsto dalla Tabella di cui al presente articolo. Il conduttore è tenuto al rimborso di tali costi, per la quota di sua competenza.

Il conduttore è tenuto a corrispondere, a titolo di acconto, alla locatrice, per le spese che quest'ultima sosterrà per tali servizi, una somma minima pari a quella risultante dal consumo precedente. E' in facoltà della locatrice richiedere, a titolo di acconto, un maggior importo in funzione di documentate variazioni intervenute nel costo dei servizi, salvo conguaglio, che deve essere versato entro sessanta giorni dalla richiesta della locatrice, fermo quanto previsto al riguardo dall'articolo 9 della legge n. 392/78. Resta altresì salvo quanto previsto dall'articolo 10 di detta legge.

Per la prima annualità, a titolo di acconto, tale somma da versare è di euro, da corrispondere inrate alle seguenti scadenze:

- a)euro
 - ileuro
 - aleuro
 - aleuro
- salvo conguaglio.

(11) indicare: mensile, bimestrale, trimestrale ecc.

(12) Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca non sono dovute imposte di bollo e registro, ivi compresa quella sulla risoluzione.

UNICASA
 SINDACATO PROPRIETARI
ADESIONE
 ACCORDO TERRITORIALE

-- 103 --



ALLEGATO C

LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI
(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 3)

Il/La (1) di seguito denominato/a locatore (assistito/a da (3).....) in persona di..... concede in locazione a (2)..... di seguito denominato/a conduttore, identificato/a mediante (4)..... (assistito/a da (3).....) in persona di..... che accetta, per se e suoi aventi causa.

A) l'unita immobiliare posta in..... via..... n..... piano..... scala..... int..... composta di n..... vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.)..... non ammobiliata/ammobiliata (5) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti

B) una porzione dell'unita immobiliare posta in..... via..... n..... piano..... scala..... int..... composta di n..... vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.) il cui utilizzo è regolato nel seguente modo: (6)..... non ammobiliata/ammobiliata (5) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

- a) estremi catastali identificativi dell'unita immobiliare :.....
b) prestazione energetica:.....
c) sicurezza impianti.....
d) tabelle millesimali: proprietà..... riscaldamento..... acqua..... altre.....

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1
(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di..... mesi (7), dal.....al..... Alla prima scadenza il contratto si rinnova automaticamente per uguale periodo se il conduttore non comunica al locatore disdetta almeno un mese e non oltre tre mesi prima della data di scadenza del contratto.



Articolo 2

(Materia transitoria)

Secondo quanto previsto dall'Accordo territoriale stipulato ai sensi dell'articolo 5, comma 3, della legge n. 431/98, tra depositato il presso il Comune di le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore espressamente ha l'esigenza di abitare l'immobile frequentando il corso di studi di presso (8)

Articolo 3

(Canone)

A. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale definito tra e depositato il presso il Comune di ovvero dell'accordo integrativo sottoscritto tra (9) in data è convenuto in euro che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero in n. rate eguali anticipate di euro ciascuna, alle seguenti date: (5)

B. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 4, della legge n. 431/1998, è convenuto in euro importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero in n. rate eguali anticipate di euro ciascuna, alle seguenti date (5)

Articolo 4

(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa (5) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro pari a n. mensilità del canone (10), non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine della locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Altre forme di garanzie: (11)

Articolo 5

(Oneri accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998 e di cui il presente contratto costituisce l'*Allegato C*.

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore



condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente. (12)

Sono interamente a carico del conduttore le spese relative ad ogni utenza (energia elettrica, acqua, gas, telefono e altro).

Per le spese di cui al presente articolo, il conduttore versa una quota di euro..... (13), salvo conguaglio.

Articolo 6

(Spese di bollo e di registrazione)

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'amministratore del condominio ai sensi dell'art. 13 della legge 431 del 1998.

Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo. (14)

Articolo 7

(Pagamento)

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge n. 392/78.

Articolo 8

(Uso)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore. Salvo patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

Articolo 9

(Recesso del conduttore)

Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno tre mesi prima. Tale facoltà è consentita anche ad uno o più dei conduttori firmatari ed in tal caso, dal mese dell'intervenuto recesso, la locazione prosegue nei confronti degli altri, ferma restando la solidarietà del conduttore recedente per i pregressi periodi di conduzione.

Le modalità di subentro sono così concordate tra le parti:

UNASICASA

SINDACATO PROPRIETARI

ADESIONE

ACCORDO TERRITORIALE

105 ...



Articolo 10*(Consegna)*

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e - così - di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna altresì a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'immobile, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile di quanto segue: ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna. (5)

Articolo 11*(Modifiche e danni)*

Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Articolo 12*(Assemblee)*

Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle deliberazioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edifici non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

Articolo 13*(Impianti)*

Il conduttore - in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore in caso di inosservanza autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge.

Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, ai sensi della normativa del D.lgs. 192/05, con particolare riferimento all'art. 7 comma I, il conduttore subentra per la durata della detenzione alla figura del proprietario nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione.

UNSCASA

SINDACATO PROPRIETARI

ADESIONE

ACCORDO TERRITORIALE

106



Articolo 14
(Accessi)

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione
Nel caso in cui il locatore intenda vendere o, in caso di recesso anticipato del conduttore, locare l'unità immobiliare, questi deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità:

Articolo 15

(Commissione di negoziazione preventiva e conciliazione stragiudiziale)

La Commissione di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore.

L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione", Allegato E, al citato decreto.

La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 16

(Varie)

A tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto.

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (d.lgs n. 196/03).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed agli Accordi di cui agli articoli 2 e 3.

Altre clausole

Letto, approvato e sottoscritto

..... Il

Il locatore

Il conduttore

UNASICASA

SINDACATO PROPRIETARI

ADESIONE

ACCORDO TERRITORIALE



A mente degli articoli 1341 e 1342 del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 2 (Natura locazione), 4 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia), 5 (Oneri accessori), 7 (Pagamento, rivalutazione), 8 (Recesso del conduttore), 10 (Consegna), 11 (Modifiche e danni), 13 (Impianti), 14 (Accesso), 15 (Commissione di negoziazione paritetica), 16 (Ferie) del presente contratto.

Il locatore

Il conduttore

NOTE

(1) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome, luogo e data di nascita, domicilio e codice fiscale. Se il contratto è contestato a più persone riportare i dati anagrafici e fiscali di tutti. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, numero d'iscrizione al Tribunale; marchio, nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.

(2) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome, luogo e data di nascita, domicilio e codice fiscale. Se il contratto è contestato a più persone riportare i dati anagrafici e fiscali di tutti. Per le Aziende per il diritto allo studio indicare: sede, codice fiscale, marchio, nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.

(3) L'assistenza è facoltativa.

(4) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 286/98.

(5) Cancellare la parte che non interessa.

(6) Descrivere la porzione locata. Precisare altresì che il conduttore avrà l'uso condiviso di servizi e spazi comuni, che il locatore si riserva la riserva porzione con facoltà di locarla e che il canone di cui all'art. 2 è stato imputato in proporzione alla sua superficie.

(7) La durata minima è di sei mesi e quella massima di trentasei mesi.

(8) Indicare il corso di laurea o di formazione post-laurea (quali master, dottorati, specializzazioni o perfezionamenti) in un comune diverso da quello di residenza, presso Università, o sedi universitarie distaccate, e coniazioni di istituti di istruzione superiore, disciplinati da Regio decreto 31/08/1933 n. 1592 e dalla legge 21.12.1999 n. 508.

(9) Indicare i soggetti sottoscrittori dell'Accordo integrativo (Proprietà, Gestore, Cooperativa, Impresa di costruzione, Comune, Associazioni della proprietà edilizia e Organizzazioni dei conduttori).

(10) Massimo tre mensilità.

(11) Indicare l'impresione bancaria o assicurativa, garanzia di terzi o altro.

(12) Per le proprietà di cui all'art. 1 comma 5 e 6 del DM del Ministro delle Infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ex art. 4 comma 2 della legge 431/98, e comunque per gli immobili posti in edifici non condominiali, utilizzare la seguente formulazione sostitutiva dell'intera articolo:

Sono a carico del conduttore, per le quote di competenza espresse all'articolo 4, le spese che in base alla Tabella oneri accessori, Allegato D, al decreto emanato dal Ministro delle Infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2 della legge n.



431/98 - e di cui il presente contratto costituisce l'Allegato C - risultano a carico dello stesso. Di tale Tabella la locatrice e il conduttore dichiarano di aver avuto piena conoscenza.

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

La locatrice dichiara che la quota di partecipazione dell'unità immobiliare locata e delle relative pertinenze al godimento delle parti e dei servizi comuni è determinata nelle misure di seguito riportate, che il conduttore approva ed espressamente accetta, in particolare per quanto concerne il riparto delle relative spese:

- a) spese generali
- b) spese ascensore
- c) spese riscaldamento
- d) spese condizionamento
- e)
- f)
- g)

La locatrice, esclusivamente in caso di interventi edilizi autorizzati o di variazioni catastali o di mutamenti nel regime di utilizzazione delle unità immobiliari o di interventi comportanti modifiche agli impianti, si riserva il diritto di adeguare le quote di ripartizione delle spese predette, dandone comunicazione tempestiva e motivata al conduttore. Le nuove quote, così determinate, vengono applicate a decorrere dall'esercizio successivo a quello della variazione intervenuta. In caso di disaccordo con quanto stabilito dalla locatrice, il conduttore può adire la Commissione di negoziazione paritetica di cui all'articolo 6 del decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/98, e costituita con le modalità indicate all'articolo 14 del presente contratto.

Sono interamente a carico del conduttore i costi sostenuti dalla locatrice per la fornitura dei servizi di riscaldamento-raffrescamento-condizionamento dei quali l'immobile risulta dotato, secondo quanto previsto dalla Tabella di cui al presente articolo. Il conduttore è tenuto al rimborso di tali costi, per la quota di sua competenza.

Il conduttore è tenuto a corrispondere, a titolo di acconto, alla locatrice, per le spese che quest'ultima sostiene per tali servizi, una somma minima pari a quella risultante dal consuntivo precedente. E' in facoltà della locatrice richiedere, a titolo di acconto, un maggior importo in funzione di documentate variazioni intervenute nei costi dei servizi, salvo conguaglio, che deve essere versato entro sessanta giorni dalla richiesta della locatrice, fermo quanto previsto al riguardo dall'articolo 9 della legge n. 392/78. Resta altresì salvo quanto previsto dall'articolo 10 di detta legge.

Per la prima annualità, a titolo di acconto, tale somma da versare è di euro, da corrispondere in rate alle seguenti scadenze:

- al euro
 - al euro
 - al euro
 - al euro
- salvo conguaglio

(13) indicare: mensile, bimestrale, trimestrale ecc.

(14) Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca non sono dovute imposte di bollo e registro, ivi compresa quella sulla risoluzione.

UNSCASA
 SINDACATO PROPRIETARI
ADESIONE
 ACCORDO TERRITORIALE



ALLEGATO D

**TABELLA ONERI ACCESSORI
RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE**

ASCENSORE

Mantenzione ordinaria e piccole riparazioni		C
Installazione e manutenzione straordinaria degli impianti	L	
Adeguamento alle nuove disposizioni di legge	L	
Consumi energia elettrica per forza motrice e illuminazione		C
Ispezioni e collaudi		C

AUTOCLAVE

Installazione e sostituzione integrale dell'impianto e di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico ecc.)	L	
Mantenzione ordinaria		C
Inquiste e tasse di impianto	L	
Forza motrice		C
Ricarico pressione del serbatoio		C
Ispezioni, collaudi e lettura contatori		C

IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO, DI VIDEOSORVEGLIANZA E SPECIALI

Installazione e sostituzione dell'impianto comune di illuminazione	L	
Mantenzione ordinaria dell'impianto comune di illuminazione		C
Installazione e sostituzione degli impianti di suoneria e allarme	L	
Mantenzione ordinaria degli impianti di suoneria e allarme		C
Installazione e sostituzione dei citofoni e videocitofoni	L	
Mantenzione ordinaria dei citofoni e videocitofoni		C
Installazione e sostituzione di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili	L	
Mantenzione ordinaria di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili		C
Installazione e sostituzione di impianti di videosorveglianza	L	
Mantenzione ordinaria di impianti di videosorveglianza		C

IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, ADDOLCIMENTO ACQUA,

Installazione e sostituzione degli impianti	L	
Adeguamento degli impianti a leggi e regolamenti	L	
Mantenzione ordinaria degli impianti, compreso il rivestimento refrattario		C
Pulizia annuale degli impianti e dei filtri e messa a riposo stagionale		C
Letture dei contatori		C
Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua		C

UNASICASA

SINDACATO PROPRIETARI

ADESIONE

ACCORDO TERRITORIALE

110 —



IMPIANTI SPORTIVI

Installazione e manutenzione straordinaria	L	
Addebi (bagnini, pulitori, manutentori ordinari ecc.)		C
Consumo di acqua per pulizia e depurazione: acquisto di materiale per la manutenzione ordinaria (es.: terra rossa)		C

IMPIANTO ANTINCENDIO

Installazione e sostituzione dell'impianto	L	
Acquisti degli estintori	C	
Manutenzione ordinaria		C
Ricarica degli estintori, ispezioni e collaudi	C	

IMPIANTO TELEVISIVO CENTRALIZZATO E DI RICEZIONE**DATI INFORMATIVI**

Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo e satellitare	L	
Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo o satellitare		C

PARTI COMUNI

Sostituzione di grondaie, sifoni e colonne di scarico	L	
Manutenzione ordinaria grondaie, sifoni e colonne di scarico		C
Manutenzione straordinaria di tetti e lastre solari	L	
Manutenzione ordinaria dei tetti e dei lastre solari		C
Manutenzione straordinaria della rete di fognatura	L	
Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la disotturazione dei condotti e puzze		C
Sostituzione di marmi, cornici, ringhiere	L	
Manutenzione ordinaria di pareti, cornici, ringhiere di scale e locali comuni		C
Consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni		C
Installazione e sostituzione di serrature	L	
Manutenzione delle aree verdi, compresa la riparazione degli attrezzi utilizzati		C
Installazione di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo	L	
Manutenzione ordinaria di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo		C
Tassa occupazione suolo pubblico per passo carrabile		C
Tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali	L	

PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO

Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti	L	
Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti		C
Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento e sanitario		C

UNASICASA
SINDACATO PROPRIETARI
ADESIONE
ACCORDO TERRITORIALE

III



Rifacimento di chiavi e serrature		C
Tinteggiatura di pareti		C
Sostituzione di vetri		C
Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità, del cavo, dell'impianto citofonico e videocitofonico e dell'impianto individuale di videosorveglianza, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo e satellitare		C
Verniciatura di opere in legno e metallo		C
Manutenzione ordinaria dell'impianto di riscaldamento e condizionamento		C
Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento e condizionamento	L	

PORTIERATO

Trattamento economico del portiere e del sostituto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.	L 10%	C 90%
Materiale per le pulizie		C
Indennità sostitutiva alloggio portiere prevista nel c.c.n.l.	L 10%	C 90%
Manutenzione ordinaria della guardiola	L 10%	C 90%
Manutenzione straordinaria della guardiola	L	

PULIZIA

Spese per l'assunzione dell'addetto	L	
Trattamento economico dell'addetto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.		C
Spese per il conferimento dell'appalto a ditta	L	
Spese per le pulizie appaltate a ditta		C
Materiale per le pulizie		C
Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia	I	
Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia		C
Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie		C
Disinfestazione di bidoni e contenitori di rifiuti		C
Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva		C
Acquisto di bidoni, trespali e contenitori	L	
Sacchi per la preraccolta dei rifiuti		C

SGOMBERO NEVE

Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso

LEGENDA

L = locatore

C = conduttore



ALLEGATO E**PROCEDURE DI NEGOZIAZIONE E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE NONCHÉ MODALITÀ DI FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE****Articolo 1***(Ambito di applicazione)*

Il presente Allegato stabilisce, in attuazione dell'articolo 6 del decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2 della legge n. 431 del 1998 "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 dello 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.

UNSCASA

SINDACATO PROPRIETARI

ADESIONE

ACCORDO TERRITORIALE

— 113 —



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 sospenderne 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.

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, esaminano 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 la 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 dei stipulare un nuovo contratto, per assicurare compiuta attuazione dell'accordo.

ETA0485K

UNSIKASA

SINDACATO PROPRIETARI

ADESIONE

ACCORDO TERRITORIALE

115





ACCORDO COMUNE DI TRAPANI

PLANIMETRIE

MACROAREA n. 1 - CENTRO STORICO

MICROZONA n. 1 - AREA CENTRO STORICO - A

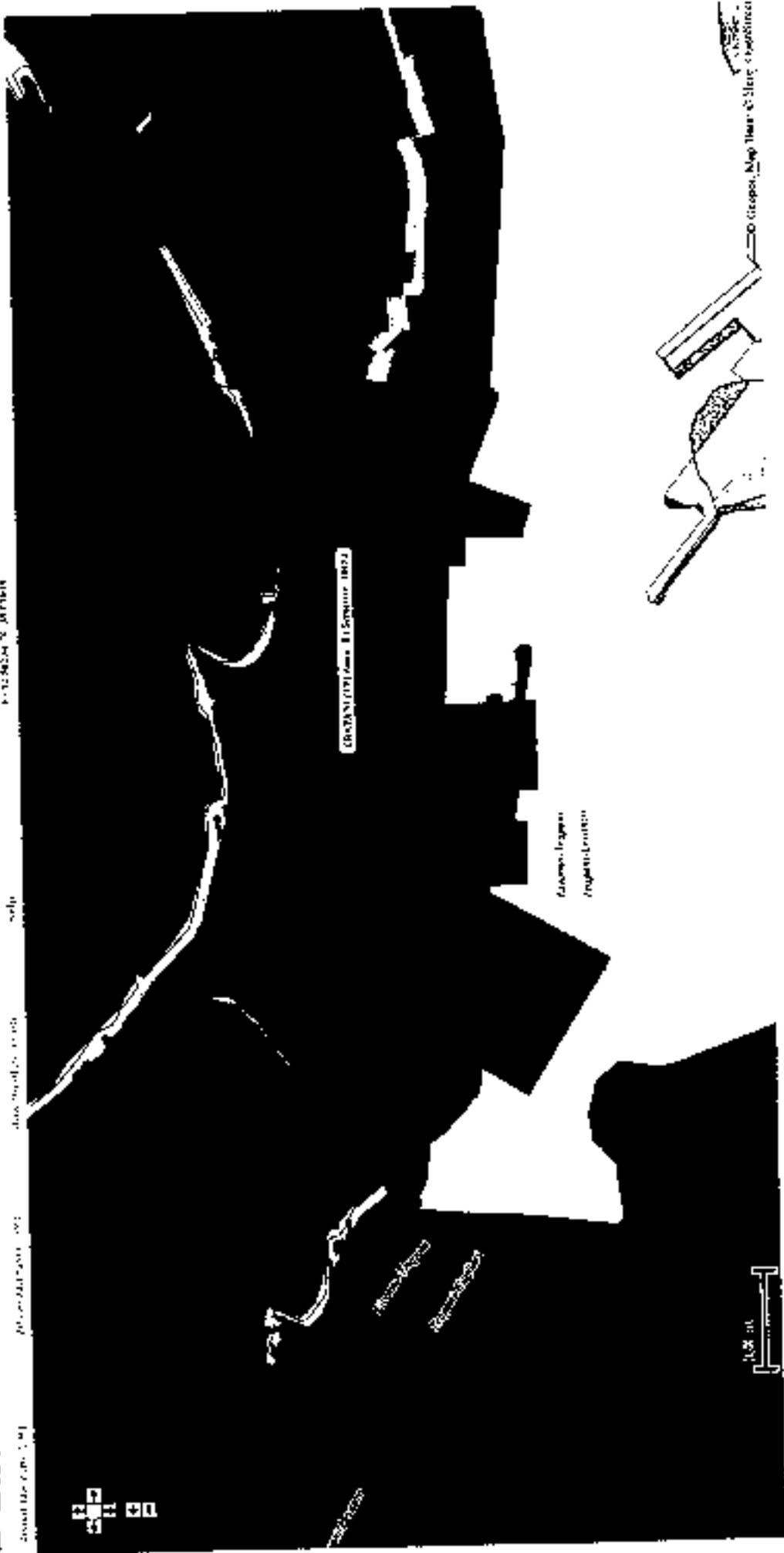
(Via Torrearsa - Corso Vittorio Emanuele - Via Libert  - Via Garibaldi - Via Cuba - Corso Italia - Piazza Scarlatti - Piazza Gen. Scio - Piazza Sant'Agostino - Viale Regina Elena - Via Amm. Staiti e zone limitrofe)

MICROZONA n. 2 - AREA CENTRO STORICO - B

(non rientrante nelle microzone 1 e 3)

MICROZONA n. 3 - AREA CENTRO STORICO - C

(Via Catito - Via San Pietro - Via Botteghelle)



CONTRATTORE S.p.A. - 11500000000

CONTRATTORE S.p.A.
P.zza S. Maria 10000

1:2000

1:2000

OPAKTTA



ACCORDO COMUNE DI TRAPANI

PLANIMETRIE

MACROAREA n. 2 - INTERMEDIA

MICROZONA N. 4 - CENTRALE

(Via Giovanni Battista Fardella – Corso Piersanti Mattarella
e zone limitrofe)

MICROZONA N. 5 - SEMI CENTRALE/PERIFERIA

(non rientranti nelle microzone 4 e 6)

MICROZONA N. 6 - QUARTIERI

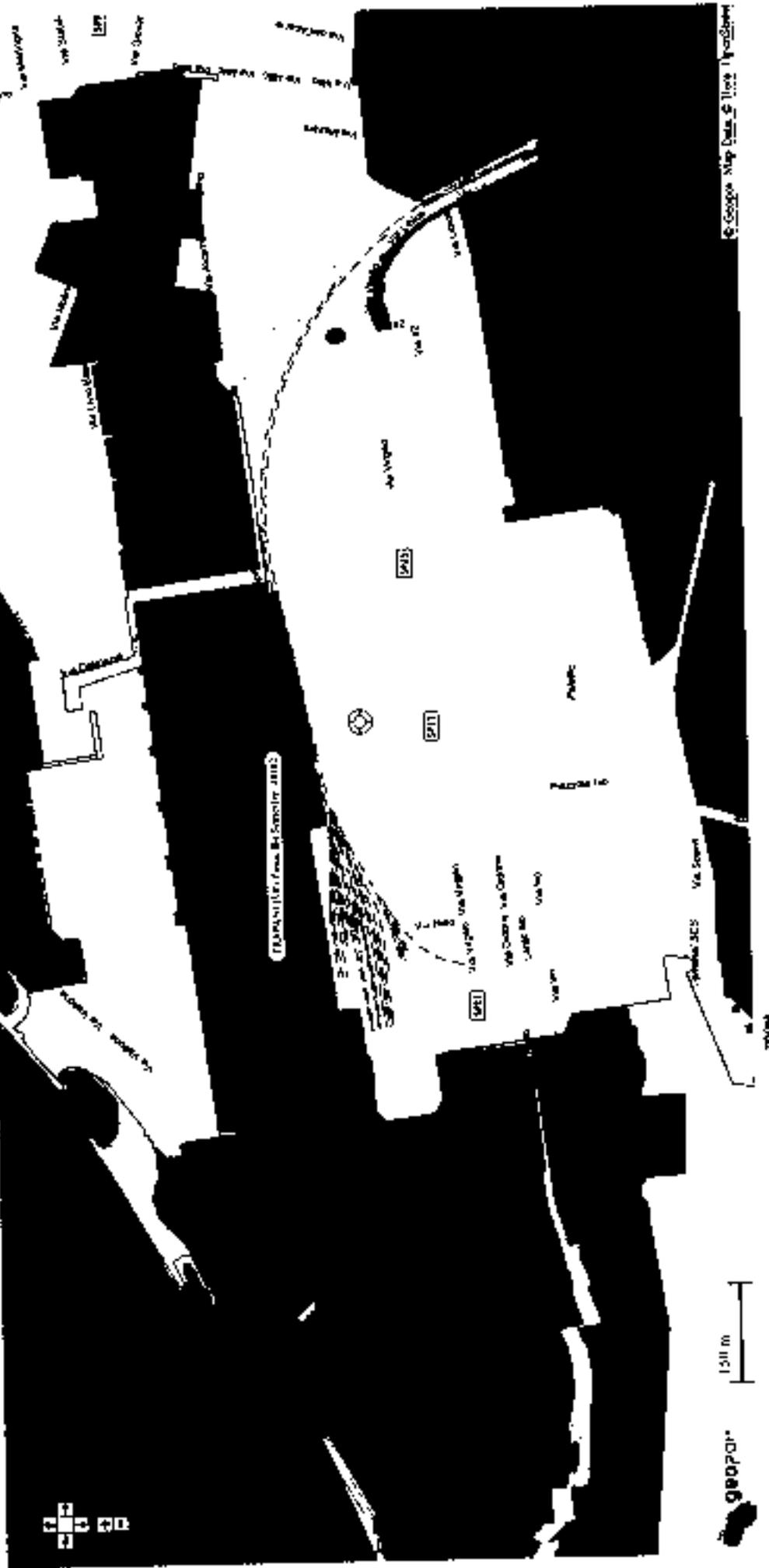
(Quartieri Fontanelle SUD e Cappuccinelli)

UNSCASA

SINDACATO PROPRIETARI

ADESIONE

ACCORDO TERRITORIALE



NUMERO VERDE 800 20 20 20

NUMERO VERDE 800 20 20 20

NUMERO VERDE 800 20 20 20

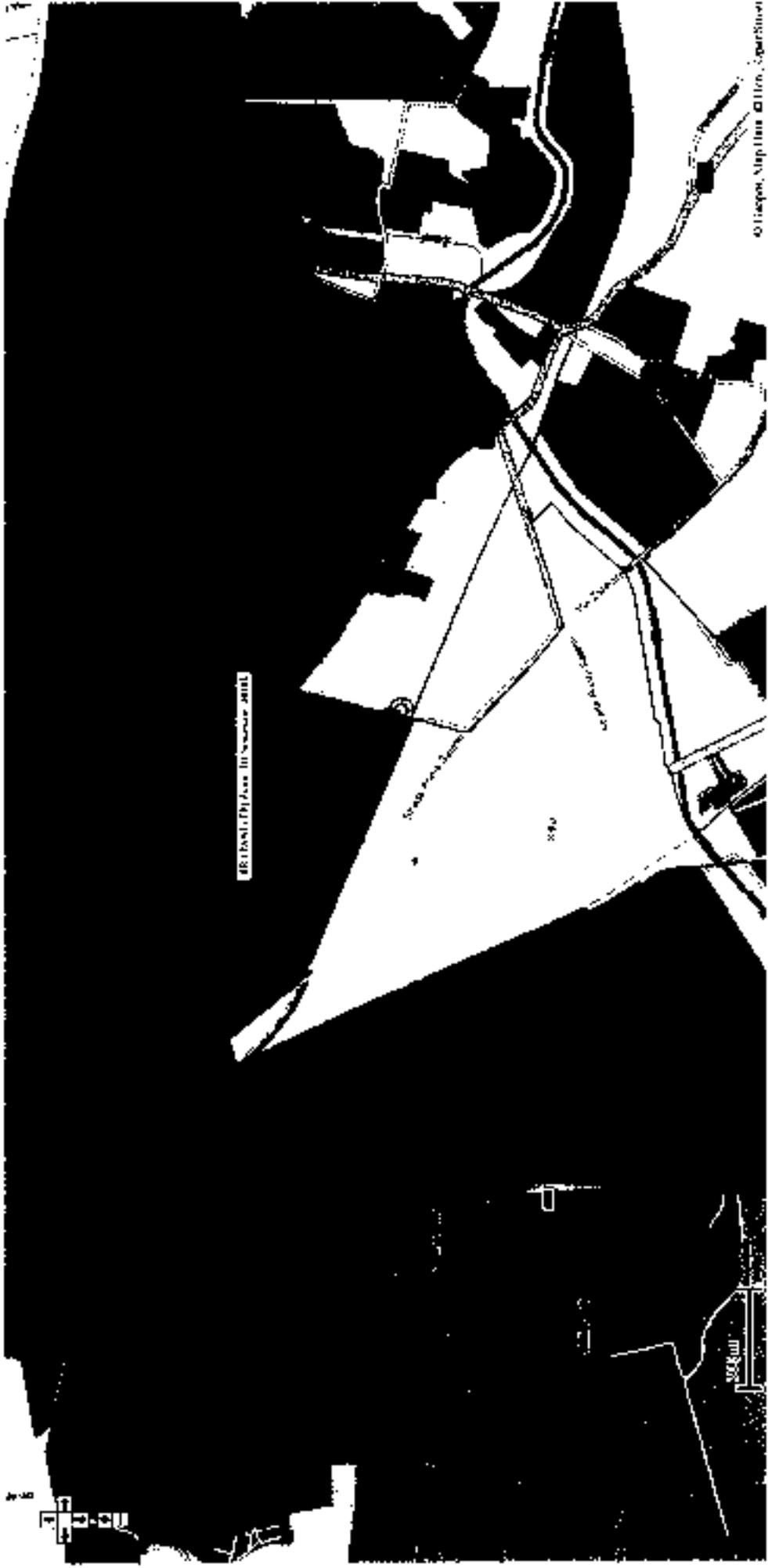
Comune: **Trapani (TP)** Cod. Cata. ICI: **0800000000**

Canone: **0,00**

Van: **0,00**

Canone: **0,00**

Van: **0,00**



© Google, Map Data, Imagery, Earth Engine



ACCORDO COMUNE DI TRAPANI

PLANIMETRIE

MACROAREA n. 3 - FRAZIONI

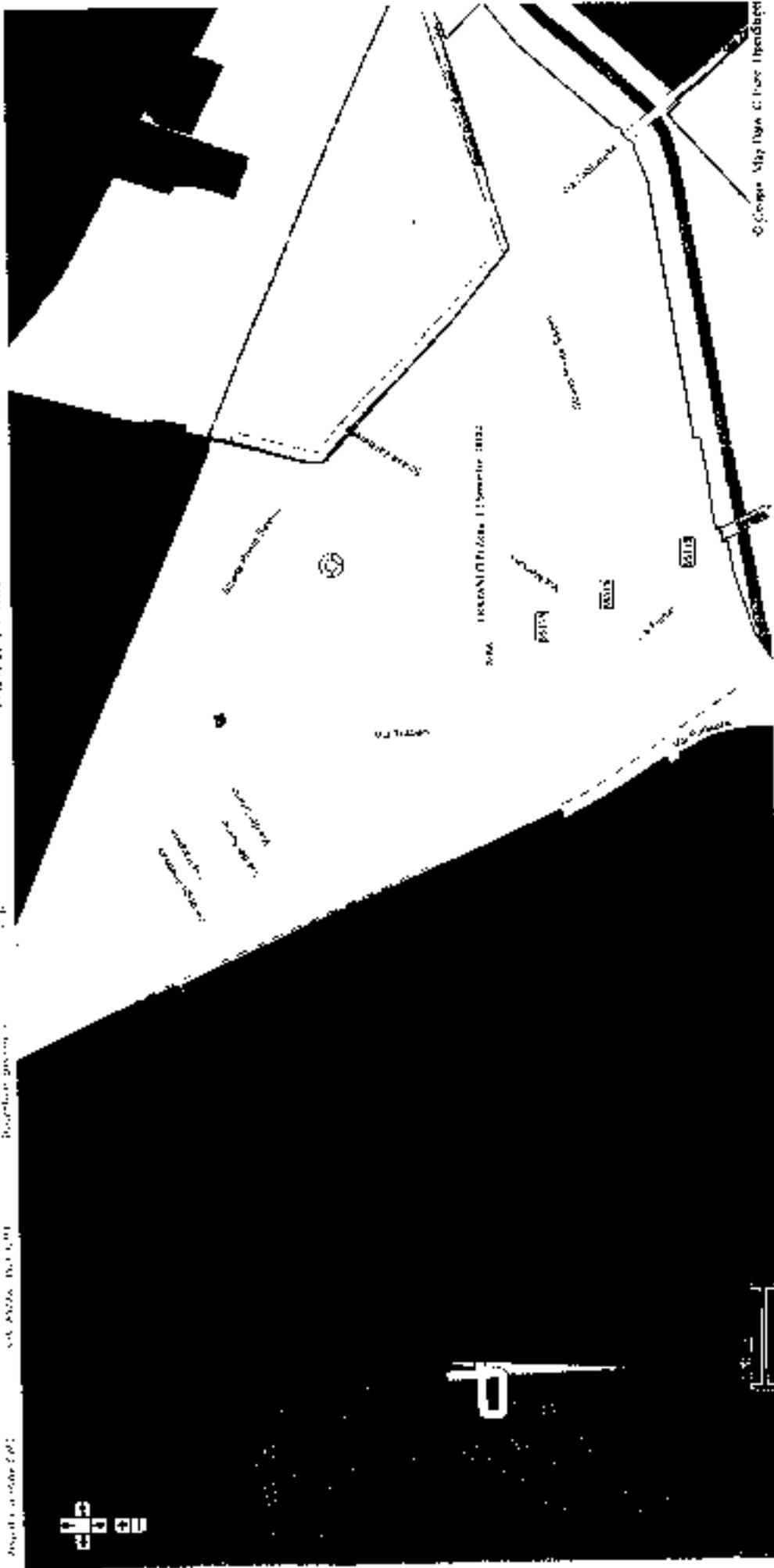
MICROZONA N. 7 - XITTA

MICROZONA N. 8

MARUSA - SALINA GRANDE - PIETRETAGLIATE - GUARRATO

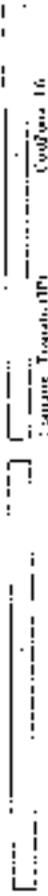
- LOCOGRANDE - RILIEVO - PALMA

MICROZONA N. 9 - FULGATORE



200M

SPACITA'



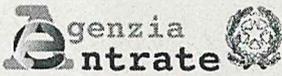
Ed. Copia. Mia Data e Mio Impegno

200M

100 m



CANTIERE

**CERTIFICATO DI ATTRIBUZIONE DEL CODICE FISCALE**

CODICE FISCALE 96583570583	NATURA GIURIDICA 12 - ASSOCIAZIONI NON RICONOSCIUTE E COMITATI	
DENOMINAZIONE UNSIKASA - ASSOCIAZIONE NAZIONALE PROPRIETARI IMMOBILIARI		
TIPO ATTIVITÀ 941100 - ATTIVITA' DI ORGANIZZAZIONE DI DATORI DI LAVORO		
DOMICILIO FISCALE: INDIRIZZO VIA ANGELO BARGONI 78		
C.A.P. 00153	COMUNE ROMA	PROV. RM

DATI RELATIVI AL RAPPRESENTANTE

CODICE FISCALE DMSGPP87C21F537W	CODICE CARICA 1
COGNOME E NOME OVVERO DENOMINAZIONE DIMASI GIUSEPPE	

DATA 18/12/2023

IL FUNZIONARIO

TIMBRO
UFFICIO

UFFICIO

AGENZIA DELLE ENTRATE
UT ROMA 1 - TRASTEVERE

STATUTO UNSIKASA – ASSOCIAZIONE NAZIONALE PROPRIETARI IMMOBILIARI

I – DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 – DENOMINAZIONE, SEDE, DURATA

E' costituita in Roma e con durata illimitata un'Associazione Sindacale Nazionale dei proprietari di beni immobili denominata "UNSIKASA - ASSOCIAZIONE NAZIONALE PROPRIETARI IMMOBILIARI" in sigla "UNSIKASA", associazione di diritto civile senza scopo di lucro, promossa e costituita da U.N.S.I.C. – Unione Nazionale Sindacale Imprenditori e Coltivatori (*in sigla "U.N.S.I.C."*) giusta delibera della Presidenza Nazionale U.N.S.I.C. n°184 del 14/01/2020.

UNSIKASA è un'associazione di settore della Confederazione U.N.S.I.C. ed è tenuta ad operare in piena conformità ai principi costitutivi e ai precetti normativi contenuti nello Statuto Confederale UNSIC e nei relativi regolamenti attuativi.

L'Associazione ha sede legale in Roma; lo spostamento della sede legale all'interno del territorio del comune di Roma non richiede alcuna modifica statutaria.

L'Associazione, per il raggiungimento delle proprie finalità, può istituire articolazioni territoriali e sedi secondarie sull'intero territorio nazionale ed all'estero.

ART. 2 – PRINCIPI COSTITUTIVI INDIPENDENZA, AUTONOMIA, DEMOCRAZIA E CONFRONTO

L'azione sindacale di UNSIKASA si ispira ai principi costituzionali della Repubblica Italiana, impegnandosi a difendere e sostenere le libere istituzioni ed il sistema fondato sul rispetto e la pluralità delle idee.

A tal fine UNSIKASA rifiuta il concetto del sindacalismo di classe, promuovendo la conciliazione tra i differenti interessi mediante un serio ed aperto confronto delle posizioni e delle idee.

UNSIKASA si configura, inoltre, come indipendente dai partiti politici e dalle associazioni di qualsiasi tipo, come garante della libertà di coscienza e di attività dei singoli iscritti, come modo di essere e di svolgere l'azione sindacale, come individuazione del piano delle responsabilità associative e di confronto con le realtà sociali che caratterizzano la vita del Paese e della Comunità Internazionale e che si costituiscono a premessa per il suo sviluppo futuro.

L'autonomia è pertanto fonte stessa della linea organizzativa di UNSIKASA e viene da essa affermata come capacità di definire, nei confronti della vita sociale e delle sue espressioni e conformazioni, un proprio giudizio scevro da ogni preconcetto di carattere ideologico o di opportunità politica, per adeguare l'azione sindacale che l'Associazione intende esplicitare alle realistiche valutazioni delle problematiche degli associati e allo sviluppo economico e civile della società, ricercando di volta in volta le

soluzioni più razionali allo scopo di armonizzare interessi della categoria rappresentata e visione dei problemi della crescita sociale della comunità nazionale.

Fondamento della vita democratica dell'Associazione sono la libera partecipazione dei soci alla vita associativa, il diritto di voto dei soci maggiori d'età per l'approvazione e le modificazioni dello statuto e dei regolamenti delle associazioni territoriali di appartenenza, il diritto di voto per l'elezione delle cariche statutarie, l'attività di proselitismo basata sul volontariato sindacale, la dichiarata volontà di confronto con tutte le altre forze organizzate della società a livello Nazionale e Comunitario.

Fatta salva la possibilità di cessazione e/o revoca del vincolo associativo per volontà del socio/associato ovvero nei casi previsti dal presente Statuto e dai Regolamenti della Confederazione U.N.S.I.C., è espressamente esclusa la temporaneità della partecipazione alla vita associativa nei vari livelli associativi.

ART. 3 – FINALITÀ

UNSIKASA si prefigge primariamente la finalità di rappresentare e tutelare in sede sindacale e politica la categoria dei proprietari di beni immobili, proponendosi a tal fine di:

- a) tutelare e rappresentare in ogni sede a qualsiasi livello gli interessi economici e morali della proprietà edilizia, agraria e dell'istituto condominiale;
- b) tutelare e rappresentare i proprietari immobiliari quali utenti e consumatori degli immobili e dei servizi che si riferiscono al patrimonio immobiliare, al fine della migliore fruibilità e godibilità degli immobili, del territorio e dell'ambiente;
- c) assistere, pertanto, detti proprietari in tutte le questioni di carattere sindacale, giuridico, sociale, amministrativo, tributario, fiscale, contrattualistico, tecnico presso Enti, Sindacati, Organismi ed Uffici pubblici e/o privati, sia in sede amministrativa sia giudiziaria, sia fiscale-tributaria, sia legale, sia sindacale ovunque siano coinvolti gli interessi della categoria;
- d) promuovere ogni attività di studio e ricerca a carattere sociale, giuridico, tecnico, scientifico, economico e statistico inerente ai problemi della conservazione e dello sviluppo della proprietà immobiliare, della gestione e dell'uso del territorio e dell'ambiente;
- e) favorire l'accesso del risparmio alla proprietà della casa, degli immobili destinati allo svolgimento delle attività lavorative e dei fondi rustici;
- f) adoperarsi per conseguire, con ogni opportuna azione presso il governo centrale e periferico e presso gli enti locali, sensibilizzando l'opinione pubblica, la massima accessibilità alla proprietà della casa, degli immobili dove si svolge la propria attività lavorativa e della proprietà rustica, favorendo la normalizzazione del regime locatizio e di mercato immobiliare, rimuovendo ogni remora ed ostacolo esistente in tal senso;
- g) promuovere opportune azioni a difesa del territorio ed a tutela delle esigenze di vivibilità dei centri urbani;
- h) stringere rapporti di collaborazione, di comune iniziativa, in adesione con organizzazioni i cui scopi risultino affini e comunque convergenti con i propri;
- i) svolgere opera di propaganda ed informazione in relazione ai suddetti scopi sociali, mediante conferenze, manifestazioni, pubblicazioni scientifiche, pubblicazioni di periodici, ed analoghe iniziative;

- j) stipulare ad ogni livello contratti ed accordi anche a carattere vertenziale con altre organizzazioni nell'interesse della categoria rappresentata;
- k) promuovere l'accesso del risparmio alla proprietà della casa anche attraverso mezzi di investimento immobiliare e ciò nel rispetto degli articoli 42 e 47 della Costituzione.

UNSIKASA per il raggiungimento dei propri obiettivi potrà concludere accordi e collaborazioni con terzi soggetti esterni alla propria organizzazione, siano essi persone fisiche o giuridiche, che fungeranno da ausilio tecnico, gestionale, amministrativo, formativo per le materie di interesse dell'Associazione; la stipula di eventuali accordi è di esclusiva competenza del Presidente Nazionale UNSIKASA, previa autorizzazione della Presidenza Nazionale.

UNSIKASA per il conseguimento dei propri scopi statutari, ferma restando l'assenza di finalità di lucro, potrà compiere qualsiasi attività economica mobiliare ed immobiliare, ivi incluse la compravendita di beni mobili e immobili registrati nonché la costituzione e/o la partecipazione a società di servizi nel settore della formazione, istruzione e orientamento professionale.

UNSIKASA, infine, può aderire ad Enti ed Organismi pubblici e/o privati, nazionali e/o internazionali, le cui finalità siano compatibili con gli scopi dell'Associazione.

ART. 4 – SOGGETTIVITÀ GIURIDICA E AUTONOMIA

UNSIKASA, per effetto della propria soggettività giuridica, dispone di autonomia negoziale, amministrativa, gestionale, contabile, patrimoniale e finanziaria, nei limiti di legge.

UNSIKASA, sulla base delle proprie esigenze organizzative, può assumere lavoratori dipendenti, stipulare contratti di locazione immobiliare e convenzioni con consulenti/collaboratori, come anche compiere qualsivoglia altro atto negoziale.

UNSIKASA è responsabile di tutte le obbligazioni assunte nei confronti dei lavoratori dipendenti e dei terzi in generale, siano esse di natura contrattuale che extracontrattuale, obbligandosi a tenere indenne e manlevare gli associati da eventuali pretese avanzate da creditori e terzi in generale.

ART. 5 – SOCI ED ASSOCIATI

Sono considerati "**Soci**" tutte le Associazioni e le articolazioni territoriali UNSIKASA, contemplate e costituite in conformità al presente Statuto.

Sono considerati "**Associati**" tutti gli iscritti alle Associazioni e articolazioni territoriali UNSIKASA, e precisamente:

- le persone fisiche o giuridiche proprietari di beni immobili
- gli Esperti che operano nel settore immobiliare (*agenti immobiliari, liberi professionisti, etc.*).

L'iscrizione dell'Associato ad UNSIKASA avviene mediante tesseramento unico ed unitario su base nazionale e dà luogo automaticamente all'inquadramento nell'Associazione Territoriale UNSIKASA di riferimento.

La perdita dei predetti requisiti soggettivi determina l'automatica e immediata decadenza dell'Associato.

Con il perfezionamento dell'iscrizione l'Associato si impegna all'osservanza delle norme statutarie e regolamentari di UNSICASA nonché alle delibere adottate dagli Organi Sociali.

ART. 6 – QUOTA ASSOCIATIVA

Tutti i Soci e gli Associati sono tenuti a versare la quota associativa annuale entro il 31 marzo di ogni anno solare, nella misura stabilita dalla Presidenza Nazionale per ciascuna qualifica associativa rivestita.

La Presidenza Nazionale stabilisce annualmente ed in via preventiva l'importo della quota associativa, valida per l'intero anno solare di riferimento, in funzione dei programmi di attività per ciascun anno solare.

Il versamento integrale della quota associativa annuale dà diritto al Socio/Associato di fruire dei servizi forniti dall'Associazione nel corso dell'anno solare di riferimento.

La quota associativa non può essere restituita né trasferita a terzi o rivalutata.

In nessun caso potranno essere rimborsate quote sociali già versate.

ART. 7 – CESSAZIONE E REVOCA DELLA QUALIFICA DI SOCIO

La perdita dello status di Associazione Territoriale UNSICASA avviene per i seguenti motivi:

- a) recesso volontario comunicato per iscritto;
- b) assunzione di comportamenti incompatibili con la linea politico-sindacale adottata dagli Organi sociali nazionali;
- c) inosservanza del presente Statuto;
- d) inosservanza delle deliberazioni degli Organi sociali nazionali;
- e) divulgazione a terzi o diffusione di informazioni o documentazione interna di UNSICASA e/o della Confederazione U.N.S.I.C.;
- f) prestazione di attività di proselitismo sindacale in favore di enti o organizzazioni sindacali non promossi dalla Confederazione U.N.S.I.C.;
- g) erogazione di servizi istituzionali agli associati per il tramite di Enti e società non appartenenti al Sistema U.N.S.I.C., salvo espressa deroga rilasciata dagli Organi Confederali U.N.S.I.C..

Fatto salvo il caso del recesso volontario, i Soci che commettono una delle superiori infrazioni all'ordinamento statutario vengono rinviati al giudizio della Presidenza Nazionale UNSICASA, la quale, valutata la gravità dell'infrazione e le proprie esigenze organizzative, potrà disporre il commissariamento dell'Associazione Territoriale o la sua chiusura; nelle more della decisione del suddetto organo il Presidente Nazionale può cautelativamente procedere alla sospensione del Socio.

Conseguentemente al recesso volontario comunicato dal Socio o alla sua chiusura, la Presidenza Nazionale UNSICASA dispone la revoca del vincolo associativo.

Il provvedimento di commissariamento o di chiusura può essere impugnato dal Socio innanzi al Collegio dei Probiviri ovvero, in mancanza di quest'ultimo, alla Commissione Nazionale di Garanzia U.N.S.I.C., nei termini e con le modalità indicati nel Regolamento attuativo U.N.S.I.C..

La decisione adottata dal Collegio dei Probiviri, ovvero dalla Commissione Nazionale di Garanzia U.N.S.I.C., ha natura vincolante sia per UNSICASA che per i Soci.

ART. 8 – CESSAZIONE E REVOCA DELLA QUALIFICA DI ASSOCIATO

La perdita dello status di Associato avviene per i seguenti motivi:

- a) dimissioni volontarie comunicate per iscritto;
- b) perdita dei requisiti soggettivi;
- c) decesso;
- d) espulsione.

Le dimissioni dovranno essere presentate per iscritto e produrranno effetti dal giorno 1 gennaio dell'anno solare successivo a quello di presentazione.

Gli Associati che commettono una delle seguenti infrazioni vengono rinviati al giudizio del Consiglio Direttivo dell'Associazione Territoriale UNSICASA di appartenenza:

- indegnità morale;
- inosservanza delle norme statutarie e regolamentari;
- inosservanza delle deliberazioni degli organi associativi;
- comportamenti lesivi dei diritti o della reputazione di UNSICASA e/o della Confederazione U.N.S.I.C..

Proporzionalmente alla gravità dell'infrazione contestata, il Consiglio Direttivo dell'Associazione Territoriale UNSICASA potrà adottare nei confronti dell'Associato uno dei seguenti provvedimenti:

- ammonimento;
- sospensione dall'attività associativa per un periodo massimo di un anno;
- espulsione.

Nelle more della decisione del Consiglio Direttivo, il Presidente dell'Associazione Territoriale UNSICASA può, in via cautelativa, procedere alla sospensione dell'Associato.

Il provvedimento di espulsione può essere impugnato dall'Associato innanzi al Collegio dei Probiviri ovvero, in mancanza di quest'ultimo, alla Commissione Nazionale di Garanzia U.N.S.I.C., nei termini e con le modalità indicati nel Regolamento attuativo U.N.S.I.C..

La decisione adottata dal Collegio dei Probiviri, ovvero dalla Commissione Nazionale di Garanzia U.N.S.I.C., ha natura vincolante sia per UNSICASA che per gli Associati.

ART. 9 – PATRIMONIO ED ENTRATE

Il patrimonio di UNSICASA è costituito dai beni mobili e immobili e dai valori comunque acquisiti in conseguenza di alienazioni, donazioni, successioni, avanzi di bilancio ovvero somme accantonate a qualsivoglia titolo, purché nel rispetto della legge.

In particolare, il patrimonio di UNSICASA è costituito da:

- quote e/o contributi versati dagli associati;
- finanziamenti ovvero contributi corrisposti da enti pubblici/privati;
- investimenti mobiliari e immobiliari;
- erogazioni, lasciti e altri proventi pervenuti a qualunque titolo da enti pubblici/privati, purché compatibilmente con le disposizioni normative vigenti.

Tutti i trasferimenti di risorse finanziarie a favore di UNSICASA devono essere effettuati inderogabilmente a mezzo bonifico bancario/postale.

ART. 10 – RENDICONTO ECONOMICO FINANZIARIO

L'esercizio finanziario inizia il primo gennaio e termina il trentuno dicembre di ogni anno solare.

Entro il quindici febbraio di ogni anno la Presidenza Nazionale UNSICASA predispone il Rendiconto Economico Finanziario Consuntivo relativo all'anno precedente ed il Rendiconto Economico Finanziario Preventivo relativo all'anno in corso.

Il Rendiconto Economico Finanziario Consuntivo relativo all'anno precedente deve essere trasmesso al Revisore dei Conti, il quale entro i successivi trenta giorni, effettuate le necessarie verifiche, redige la relazione conclusiva di propria competenza e la trasmette al Consiglio Direttivo Nazionale.

Entro il trenta marzo il Consiglio Direttivo Nazionale approva il Rendiconto Economico Finanziario Consuntivo e Preventivo.

ART. 11 – DIVIETO DI DISTRIBUZIONE DI UTILI

E' espressamente vietato distribuire, anche in modo indiretto, utili o avanzi di gestione nonché fondi, riserve o capitale durante la vita dell'Associazione, salvo che la destinazione o la distribuzione siano imposti dalla Legge.

ART. 12 – REGOLAMENTI

Le norme di attuazione dello Statuto sono stabilite in appositi Regolamenti approvati dal Consiglio Direttivo Nazionale, che acquistano efficacia solo dopo la ratifica da parte del Consiglio Direttivo Nazionale U.N.S.I.C. .

II – ATTIVITÀ SINDACALI E SERVIZI AGLI ASSOCIATI

ART. 13 – SISTEMA UNSIC

La Confederazione U.N.S.I.C. è un sistema associativo a cui partecipano tutte le proprie componenti e articolazioni territoriali e di categoria, con le diverse funzioni e competenze stabilite dallo Statuto Confederale U.N.S.I.C..

In tale contesto UNSICASA, in quanto articolazione organizzativa di categoria della Confederazione U.N.S.I.C., ha il compito di completare l'azione di rappresentanza sindacale e di servizio svolta nei confronti degli Associati UNSIC, operando in sinergia con tutte le altre articolazioni del Sistema UNSIC nel quadro delle politiche sindacali e degli indirizzi strategici indicati dagli Organi Confederali U.N.S.I.C..

Costituiscono parte integrante del Sistema UNSIC, inoltre, gli enti e le società promossi e costituiti dalla Confederazione U.N.S.I.C. per il conseguimento di scopi specifici, in conformità alle vigenti normative in materia (Patronato ENASC, CAF UNSIC srl, CAA UNSIC srl, Ente di formazione ENUIP, etc.).

Conseguentemente UNSICASA e tutti i propri incaricati sindacali sono tenuti a promuovere e utilizzare i servizi di consulenza, assistenza e tutela erogati dai predetti enti e società promossi e costituiti dalla Confederazione U.N.S.I.C., con espresso divieto di collaborare, sotto qualsiasi forma, con altre strutture sindacali, enti di patronato, centri di assistenza fiscale, centri di assistenza agricola, enti di formazione, etc., in rapporto di concorrenza con le strutture appartenenti al Sistema UNSIC.

Le eventuali violazioni dei predetti obblighi verranno sanzionate secondo quanto stabilito dallo Statuto confederale U.N.S.I.C. e dai relativi regolamenti attuativi.

ART. 14 – CARICHE SINDACALI

L'azione di rappresentanza sindacale e di servizio agli Associati è svolta da incaricati sindacali UNSICASA, i quali sono tenuti ad agire in conformità alle indicazioni, agli orientamenti ed alle direttive degli Organi sociali UNSICASA, sia nazionali che territoriali.

Possono assumere cariche sindacali a livello nazionale gli Associati iscritti ad UNSICASA che risultino in regola con il pagamento dei contributi associativi annuali, nonché gli Esperti iscritti UNSICASA che abbiano maturato una comprovata esperienza nel settore immobiliare.

Le cariche sindacali a livello nazionale sono assunte mediante libere elezioni ispirate ai principi democratici, consentendo la libera partecipazione degli aventi diritto alle elezioni dei componenti degli organi statutari nazionali dell'Associazione.

Le elezioni saranno indette allo scadere delle cariche sindacali e si svolgono secondo le disposizioni contenute nell'apposito "*Regolamento Elettorale*" predisposto dalla Presidenza Nazionale UNSICASA, pubblicato a beneficio degli iscritti almeno 30 (trenta) giorni prima della data stabilita per le elezioni.

Le cariche sindacali di rilevanza territoriale, locale o provinciale, sono conferite dal Presidente Nazionale UNSICASA ai componenti degli organi statutari delle Associazioni Territoriali UNSICASA, i quali svolgono attività di proselitismo sindacale sul territorio di competenza dell'Associazione Territoriale di appartenenza.

E' fatto divieto agli incaricati sindacali UNSICASA di offrire servizi di assistenza agli associati per il tramite di Enti e società non appartenenti al Sistema UNSIC, salvo espressa deroga degli Organi Confederali U.N.S.I.C..

ART. 15 – VOLONTARI SINDACALI

Il Presidente Nazionale può conferire l'incarico di Volontario sindacale a chi, condividendo gli scopi statutari di UNSICASA, intenda svolgere attività di proselitismo sindacale su base locale.

L'incarico di Volontario sindacale è conferito con Determina Presidenziale, che ne stabilisce durata e ambito territoriale, e può essere rinnovato alla sua scadenza ovvero revocato in qualsiasi momento dal Presidente Nazionale, a suo insindacabile giudizio.

L'incarico di Volontario sindacale, in ogni caso, decade automaticamente, senza preavviso e con effetto immediato, nei seguenti casi:

- a) assenza di attività di proselitismo nei dodici mesi successivi al conferimento dell'incarico;
- b) mancata costituzione dell'Associazione territoriale di riferimento nei dodici mesi successivi al conferimento dell'incarico;
- c) mancata elezione degli organi statutari dell'Associazione Territoriale di riferimento entro sei mesi dalla sua costituzione;
- d) mancato utilizzo dei servizi offerti agli associati dal Sistema UNSIC.

L'incarico di Volontario sindacale non determina la costituzione di un rapporto di lavoro subordinato, parasubordinato o forme assimilabili, alle dipendenze di UNSICASA e/o della Confederazione U.N.S.I.C. e/o degli Enti e Società da essa promossi e costituiti.

ART. 16 – NORME DI COMPORTAMENTO E ATTIVITÀ DI COORDINAMENTO DELL'AZIONE SINDACALE

Tutti coloro che assumono incarichi sindacali UNSICASA sono tenuti all'osservanza delle norme contenute nel presente Statuto e nei Regolamenti UNSICASA, nonché all'osservanza delle norme contenute nello Statuto Confederale e nel Codice Etico U.N.S.I.C..

Fermo restando quanto sopra, le attività di proselitismo sindacale sul territorio vengono svolte dagli incaricati sindacali UNSICASA in esecuzione degli obiettivi concordati su base provinciale con il Presidente provinciale della Confederazione U.N.S.I.C., che ha il compito di definire le azioni sindacali sul territorio di propria competenza.

Gli incaricati sindacali UNSICASA, qualora convocati dal Presidente provinciale della Confederazione U.N.S.I.C., hanno l'obbligo di partecipare alle riunioni sindacali della Confederazione U.N.S.I.C. indette su base locale.

ART. 17 – INCOMPATIBILITÀ

Le cariche di Presidente Nazionale, di membro del Consiglio Direttivo Nazionale e di membro della Presidenza Nazionale UNSICASA sono incompatibili con incarichi di rappresentanza in partiti o movimenti politici e/o in Organizzazioni di rappresentanza con base associativa e finalità in contrasto con le basi associative e le finalità dell'UNSICASA e/o della Confederazione U.N.S.I.C..

Eventuali deroghe dovranno essere richieste alla Presidenza Nazionale UNSICASA e dalla stessa deliberate.

Le cariche sindacali UNSICASA non sono incompatibili con le cariche sindacali ricoperte all'interno del Sistema U.N.S.I.C., così come non sono incompatibili con l'eventuale rapporto di lavoro dipendente con l'Associazione.

ART. 18 – GRATUITÀ DELLE CARICHE

Le cariche sindacali disciplinate dal presente Statuto non danno diritto a corrispettivo alcuno, ad eccezione del rimborso delle spese effettivamente sostenute e preventivamente autorizzate dal Presidente Nazionale.

Eccezionalmente, nei casi di incarichi sindacali di natura stabile e permanente, comportanti un impegno gravoso, la Presidenza Nazionale potrà deliberare eventuali indennità di carica, nonché una indennità di fine mandato per il Presidente Nazionale.

ART. 19 – DURATA DELLE CARICHE

Tutte le cariche sociali di natura elettiva previste dal presente Statuto hanno la durata di un quinquennio e possono essere confermate anche per i quinquenni successivi, senza limite al numero di mandati consecutivi.

In tutti i casi di sospensione, revoca e/o decadenza anticipata degli incarichi sindacali, il Presidente Nazionale potrà nominare un sostituto "*ad interim*" fino a nuove elezioni.

ART. 20 – REVOCA DELLE CARICHE

Nei seguenti casi chiunque ricopra cariche sindacali dovrà essere rinvio, ad iniziativa della Presidenza Nazionale UNSICASA, al giudizio del Collegio dei Probiviri ovvero, in mancanza di quest'ultimo, alla Commissione Nazionale di Garanzia U.N.S.I.C.:

- a) indegnità morale;
- b) mancata osservanza delle norme contenute nello Statuto e nei Regolamenti UNSICASA
- c) mancata osservanza delle norme contenute nello Statuto, nel Codice Etico e nei Regolamenti confederali U.N.S.I.C.;
- d) comportamenti incompatibili con la linea politico-sindacale adottata dagli Organi sociali UNSICASA e/o dagli Organi Confederali U.N.S.I.C.;
- e) assunzione di incarichi sindacali in altre associazioni e/o confederazioni sindacali;
- f) inosservanza delle deliberazioni degli Organi Confederali U.N.S.I.C.;
- g) divulgazione a terzi di informazioni o documentazione interna dell'UNSICASA e/o della Confederazione U.N.S.I.C.;
- h) erogazione di servizi istituzionali agli associati per il tramite di Enti e società non appartenenti al Sistema UNSIC, salvo espressa deroga degli Organi Confederali U.N.S.I.C..

Nelle more della decisione, il rappresentante legale dell'Associazione Territoriale UNSICASA di appartenenza potrà procedere, in via cautelativa, alla sospensione dalla carica sindacale assunta.

Il Collegio dei Probiviri, ovvero in mancanza di quest'ultimo la Commissione Nazionale di Garanzia U.N.S.I.C., con delibera adottata entro 60 giorni dall'avvio del procedimento disciplinare, sentito l'interessato e valutate tutte le circostanze del caso, potrà deliberare la sospensione temporale o la revoca definitiva della carica sindacale.

III – ORGANIZZAZIONE NAZIONALE

ART. 21 – ORGANI NAZIONALI

L'Associazione è dotata dei seguenti organi nazionali che ne assicurano la corretta gestione e funzionamento:

- Congresso Nazionale;
- Consiglio Direttivo Nazionale;
- Presidenza Nazionale;
- Presidente Nazionale;
- Vice Presidente Nazionale;
- Revisore Unico dei Conti / Collegio dei Revisori dei Conti;
- Collegio dei Probiviri.

Tutte le cariche sono elettive. Gli Organi collegiali vengono sciolti anticipatamente nel caso in cui venga meno il numero legale dei membri per qualsivoglia ragione.

ART. 22 – CONGRESSO NAZIONALE

Il Congresso Nazionale è il massimo Organo Sociale ed è composto da:

- i) delegati eletti dalle Associazioni Territoriali UNSICASA presenti sul territorio nazionale, in ragione della rappresentatività espressa da ciascuna di esse;
- ii) membri del Consiglio Direttivo Nazionale uscenti;

Il regolamento congressuale ed il numero dei delegati spettanti a ciascuna Associazione Territoriale UNSICASA saranno stabiliti, di volta in volta, dalla Presidenza Nazionale, tenendo conto del numero degli iscritti e delle attività svolte nel territorio di competenza.

Compiti e funzioni. Il Congresso Nazionale:

- a) esamina e discute la relazione del Presidente Nazionale;
- b) elegge il Presidente Nazionale su proposta della Confederazione U.N.S.I.C.;
- c) elegge i membri del Consiglio Direttivo Nazionale;
- d) nomina il Revisore Unico dei Conti / Collegio dei Revisori dei Conti e ne determina la durata dell'incarico;
- e) elegge i membri del Collegio dei Probiviri;
- f) stabilisce l'indirizzo dell'attività sindacale dell'Associazione e le linee programmatiche;
- g) delibera su tutti gli argomenti posti all'ordine del giorno dalla Presidenza Nazionale o da un terzo dei delegati presenti al Congresso Nazionale.

Convocazione. Il Congresso Nazionale è convocato, in via ordinaria o straordinaria, dalla Presidenza Nazionale mediante avviso contenente l'ordine dei lavori, da inviarsi alle sedi UNSICASA con preavviso di almeno 30 giorni dalla data stabilita per la riunione.

La richiesta di convocazione straordinaria del Congresso Nazionale va inoltrata alla Presidenza Nazionale e deve contenere, a pena di inammissibilità, i motivi per i quali si intende proporre la convocazione; sulla richiesta di convocazione straordinaria la Presidenza Nazionale si pronunzia entro 30 giorni.

Il Congresso Nazionale è presieduto da uno dei delegati al Congresso stesso, eletto all'apertura dell'adunanza.

Riunioni. Il Congresso Nazionale si riunisce, in via ordinaria ogni cinque anni ed in via straordinaria su richiesta di almeno 2/3 delle Associazioni Territoriali UNSICASA.

Nell'interesse generale della Confederazione e dei suoi iscritti, la riunione ordinaria del Congresso Nazionale alla scadenza quinquennale potrà essere posticipata e/o rinviata per un periodo massimo di ulteriori cinque anni.

La decisione di posticipare e/o rinviare la riunione ordinaria del Congresso Nazionale è assunta con delibera del Consiglio Direttivo Nazionale adottata con il voto favorevole dei due terzi dei componenti in carica.

Le riunioni del Congresso Nazionale sono valide se risultano presenti, in proprio o per delega, i delegati eletti su base nazionale che rappresentino almeno il 50% più uno dei delegati eletti dalle Associazioni Territoriali UNSICASA.

Decisioni. Il Congresso Nazionale delibera, validamente, con il voto favorevole della maggioranza assoluta dei delegati congressuali presenti.

Le decisioni espresse dal Congresso Nazionale sono vincolanti per tutte le Associazioni Territoriali UNSICASA.

ART. 23 – IL CONSIGLIO DIRETTIVO NAZIONALE

Il Consiglio Direttivo Nazionale è il massimo organo deliberante di UNSICASA tra un Congresso e l'altro. Esso è composto da un massimo di ventuno componenti ed un minimo di sette, compreso il Presidente Nazionale, eletti dal Congresso Nazionale.

I membri del Consiglio Direttivo Nazionale rimangono in carica fino all'adunanza del Congresso Nazionale successivo e decadono dalla carica se, senza giustificato grave motivo, non partecipano ad almeno due adunanze consecutive dell'organo.

Il Consiglio Direttivo Nazionale si riunisce in via ordinaria almeno una volta all'anno e in via straordinaria su richiesta di almeno 2/3 dei suoi componenti.

Compiti e Funzioni. Il Consiglio Direttivo Nazionale:

- a) attua le deliberazioni del Congresso Nazionale;
- b) adempie a qualsiasi mandato gli venga affidato dal Congresso Nazionale, avviando ogni iniziativa idonea al perseguimento degli scopi statutari ed allo sviluppo organizzativo dell'Associazione;
- c) elegge nel proprio seno la Presidenza Nazionale;
- d) approva i rendiconti economici e finanziari preventivi e consuntivi dell'Associazione;
- e) approva i regolamenti attuativi del presente Statuto;
- f) determina l'entità dei compensi, delle indennità di carica e di fine mandato, dei rimborsi spese e di ogni altro emolumento accessorio riconosciuti al Presidente Nazionale, nei limiti delle disponibilità economiche dell'Associazione;
- g) determina annualmente l'entità dei compensi, delle indennità di carica e dei rimborsi spese ai componenti della Presidenza Nazionale, nei limiti delle disponibilità economiche dell'Associazione;
- h) nomina nuovi componenti degli Organi Nazionali dell'Associazione in sostituzione dei componenti originariamente eletti dal Congresso, qualora dimissionari, decaduti o revocati dall'incarico per qualsivoglia motivo;
- i) adotta, con la maggioranza dei 2/3 dei componenti, il provvedimento di rimozione del Presidente Nazionale e procede all'elezione del nuovo Presidente Nazionale; in caso di mancata elezione del nuovo Presidente Nazionale convoca nella stessa seduta il Congresso Nazionale da celebrarsi entro sessanta giorni;
- j) nei casi di necessità ed urgenza delibera le modifiche dello Statuto, anche al fine di assicurare il corretto funzionamento dell'assetto organizzativo dell'Associazione, previa autorizzazione del Consiglio Direttivo Nazionale U.N.S.I.C.;
- k) delibera in merito ad ogni altro oggetto compreso negli scopi dell'Associazione.

Convocazione. Il Consiglio Direttivo Nazionale è convocato dal Presidente Nazionale mediante comunicazione inviata con preavviso di almeno dieci giorni a mezzo, alternativamente, lettera raccomandata, FAX, posta elettronica certificata.

In caso di inottemperanza da parte del Presidente Nazionale il Consiglio Direttivo Nazionale potrà essere convocato mediante comunicazione sottoscritta dalla maggioranza dei propri componenti, da inviarsi con preavviso di almeno dieci giorni al Presidente Nazionale ed ai restanti membri.

Gli avvisi di convocazione saranno considerati validamente effettuati se inviati ai recapiti forniti da ciascun membro in sede di insediamento del nuovo Consiglio Direttivo Nazionale; sarà cura di ciascun membro comunicare all'Associazione eventuali modifiche dei propri recapiti a mezzo, alternativamente, lettera

raccomandata, FAX, posta elettronica certificata.

Validità delle riunioni. Il Consiglio Direttivo Nazionale può riunirsi anche in luoghi diversi dalla sede nazionale dell'Associazione ovvero mediante l'utilizzo di sistemi di comunicazione di audio/video conferenza che consentano, a distanza e simultaneamente, la partecipazione alla riunione.

Alle riunioni del Consiglio Direttivo Nazionale aventi ad oggetto decisioni in merito ai rendiconti economici e finanziari, preventivi e/o consuntivi, dell'Associazione partecipa necessariamente il Revisore Unico dei Conti e/o il Collegio dei Revisori dei Conti.

Il Consiglio Direttivo Nazionale è presieduto dal Presidente Nazionale.

Le riunioni del Consiglio Direttivo Nazionale sono valide se risultano presenti, in proprio o per delega, almeno i 2/3 dei suoi componenti in prima convocazione ed almeno la maggioranza degli stessi in seconda convocazione.

Tra la prima e la seconda convocazione deve trascorrere un intervallo di almeno ventiquattro ore.

Le riunioni del Consiglio Direttivo Nazionale sono comunque valide se presenti la totalità dei suoi componenti, anche in mancanza preventiva convocazione nei predetti termini.

Decisioni. Le deliberazioni del Consiglio Direttivo Nazionale, ove non diversamente ed espressamente prescritto, vengono adottate a maggioranza assoluta dei presenti e, in caso di parità, il voto del Presidente vale doppio.

Il voto può essere espresso anche per delega; ogni componente può ricevere una sola delega e, conseguentemente, può esprimere, oltre al proprio voto, un solo voto per la delega ricevuta.

ART. 24 – LA PRESIDENZA NAZIONALE

La Presidenza Nazionale è composta da un massimo di sette membri ed un minimo di tre, eletti dal Consiglio Direttivo Nazionale fra i suoi componenti, compreso il Presidente Nazionale che ne è componente di diritto.

I membri della Presidenza Nazionale rimangono in carica fino all'adunanza del Congresso Nazionale e decadono dalla carica se, senza giustificato grave motivo, non partecipano ad almeno due adunanze consecutive dell'organo.

All'interno della Presidenza Nazionale è nominato un Vice Presidente, che assume il compito di rappresentare l'Associazione e compiere gli atti urgenti ed indifferibili in assenza del Presidente Nazionale, per qualsiasi suo impedimento.

Funzioni e compiti. La Presidenza Nazionale:

- a) convoca e regola lo svolgimento del Congresso Nazionale;
- b) attua l'azione sindacale e persegue gli scopi dell'Associazione secondo le direttive indicate dal Congresso Nazionale e dal Consiglio Direttivo Nazionale;
- c) nomina il Vicepresidente dell'Associazione;
- d) predispose i rendiconti economici e finanziari annuali, preventivi e consuntivi, per la loro approvazione da parte del Consiglio Direttivo Nazionale;
- e) autorizza la costituzione delle sedi UNSICASA in conformità al presente Statuto, istruendo l'intero iter autorizzativo interno;
- f) dispone lo scioglimento degli Organi interni e/o la rimozione del Presidente delle Associazioni Territoriali UNSICASA nei casi previsti dallo Statuto e dai Regolamenti interni;
- g) nomina i rappresentanti UNSICASA, sia a livello nazionale che locale, presso

Pubbliche Amministrazioni e/o Enti pubblici/privati (*Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali, Ministero delle Politiche Agricole e Forestali e loro direzioni territoriali, INPS, INAIL, CCIAA, GAL, Enti Bilaterali, Fondi interprofessionali, società miste a partecipazione pubblica, etc.*);

- h) approva nella prima seduta utile, le delibere d'urgenza adottate dal Presidente Nazionale mediante Determinazioni Presidenziali;
- i) propone al Consiglio Direttivo Nazionale, con il voto favorevole dei 2/3 dei propri componenti, la rimozione del Presidente Nazionale;
- j) delibera l'assunzione del personale dipendente dell'Associazione;
- k) adotta il regolamento per il tesseramento degli Associati;
- l) determina annualmente l'entità delle quote e/o dei contributi associativi per gli iscritti, stabilendo modalità e termini di pagamento;
- m) adotta ogni ulteriore decisione ai fini dell'ordinaria gestione organizzativa, amministrativa e contabile dell'Associazione.

Convocazione. La Presidenza Nazionale è convocata dal Presidente Nazionale almeno ogni trimestre o quando lo ritiene utile nell'interesse dell'Associazione, con preavviso di almeno cinque giorni a mezzo, alternativamente, lettera raccomandata, FAX, posta elettronica certificata.

In caso di inottemperanza da parte del Presidente Nazionale la Presidenza Nazionale potrà essere convocata mediante avviso di convocazione sottoscritto dalla maggioranza dei propri componenti, da inviarsi con preavviso di almeno dieci giorni al Presidente Nazionale ed ai restanti membri.

Validità delle riunioni. La Presidenza Nazionale può riunirsi anche in luoghi diversi dalla sede nazionale dell'Associazione ovvero mediante l'utilizzo di sistemi di comunicazione di audio/video conferenza che consentano, a distanza e simultaneamente, la partecipazione alla riunione.

La Presidenza è presieduta dal Presidente Nazionale.

Le riunioni della Presidenza sono valide se risultano presenti, in proprio o per delega, almeno i 2/3 dei suoi componenti in prima convocazione ed almeno la maggioranza degli stessi in seconda convocazione.

Tra la prima e la seconda convocazione deve trascorrere un intervallo di almeno ventiquattro ore.

Le riunioni della Presidenza Nazionale sono comunque valide se presenti la totalità dei suoi componenti, anche in mancanza preventiva convocazione nei predetti termini.

Decisioni. Le deliberazioni della Presidenza Nazionale, ove non diversamente ed espressamente prescritto, vengono adottate a maggioranza assoluta dei presenti e, in caso di parità, il voto del Presidente vale doppio.

Il voto può essere espresso anche per delega; ogni componente può ricevere una sola delega e, conseguentemente, può esprimere, oltre al proprio voto, un solo voto per la delega ricevuta.

ART. 25 – IL PRESIDENTE NAZIONALE

Il Presidente Nazionale è eletto dal Congresso Nazionale per la durata di cinque anni, salvo i casi di rimozione anticipata o dimissioni.

Funzioni e compiti. Il Presidente Nazionale:

- a) ha la rappresentanza legale e giudiziale dell'Associazione;
- b) convoca il Consiglio Direttivo Nazionale e la Presidenza Nazionale;

- c) promuove e cura gli indirizzi politici, sindacali, organizzativi ed amministrativi dell'Associazione, adottando le decisioni conseguenziali;
- d) assicura la gestione unitaria dell'Associazione, mantenendo contatti permanenti con le Associazioni Territoriali UNSICASA istituite sul territorio nazionale;
- e) conferisce gli incarichi sindacali UNSICASA in conformità al presente Statuto;
- f) sottoscrive convenzioni con INPS, INAIL e tutti gli Enti previdenziali per la riscossione delle quote associative e assistenza contrattuale;
- g) cura i rapporti con la pubblica amministrazione, gli enti pubblici e/o privati, stipulando accordi, protocolli d'intesa e convenzioni per lo svolgimento delle attività e l'erogazione dei servizi dell'Associazione e/o delle proprie strutture territoriali;
- h) delibera, nei casi urgenti, tutti i provvedimenti di competenza della Presidenza Nazionale mediante apposite Determinazioni Presidenziali, le quali dovranno essere ratificate alla prima riunione utile della Presidenza Nazionale pena la perdita della loro efficacia;
- i) propone al Collegio dei Probiviri eventuali provvedimenti disciplinari nei confronti di Associazioni Territoriali, Associati e incaricati sindacali;
- j) assume in caso di urgente ed improrogabile necessità, nelle more della decisione del Collegio dei Probiviri, provvedimenti cautelari e disciplinari previsti dal presente Statuto nei confronti di soci e incaricati sindacali;
- k) cura i rapporti con le Banche, accende conti correnti, sottoscrive contratti di mutuo ed effettua qualsiasi altra operazione bancaria nell'interesse dell'Associazione;
- l) conferisce incarichi e stipula convenzioni con professionisti, società di servizi e pubbliche amministrazioni nei casi in cui lo ritenga opportuno;
- m) provvede alle assunzioni del personale dipendente;
- n) è responsabile della diffusione dei comunicati stampa.

Rimozione dall'incarico. Il Presidente Nazionale può essere rimosso dal proprio incarico esclusivamente nei seguenti casi:

- 1) indegnità morale;
- 2) inosservanza reiterata e ingiustificata delle deliberazioni del Consiglio Direttivo Nazionale e/o della Presidenza Nazionale;
- 3) inosservanza e/o contrasti con la linea politico-sindacale adottata dalla Confederazione U.N.S.I.C.;
- 4) impossibilità, per inabilità fisica e/o mentale permanente, di svolgere le mansioni previste dallo Statuto.

Il Provvedimento di rimozione deve essere approvato dal Consiglio Direttivo Nazionale con la maggioranza dei 2/3 dei propri componenti su proposta della Presidenza Nazionale, a sua volta adottata con la maggioranza dei 2/3 dei propri componenti.

Nel caso di cui al punto 3) il provvedimento di rimozione è adottato dal Consiglio Direttivo Nazionale U.N.S.I.C. con il voto favorevole della maggioranza dei propri componenti.

ART. 26 – IL VICEPRESIDENTE NAZIONALE

In assenza del Presidente Nazionale, per qualsiasi suo impedimento, l'Associazione è rappresentata dal Vice Presidente Nazionale nominato dalla Presidenza Nazionale tra i propri membri.

Il Vice Presidente subentra al Presidente Nazionale in caso di sue dimissioni o rimozione anticipata, esercitandone le funzioni ordinarie fino alla nomina del nuovo

Presidente ovvero alla celebrazione del nuovo Congresso Nazionale.

ART. 27 – REVISORE DEI CONTI

Il Congresso Nazionale può nominare, a sua discrezione, un Revisore Unico dei Conti ovvero un Collegio dei Revisori dei Conti, che rimane in carica per tutta la durata deliberata dall'Assemblea dei Soci, comunque non superiore a cinque anni, salvo i casi di rimozione/scioglimento anticipato.

E' obbligatoria la nomina del Collegio dei Revisori dei Conti in tutti i casi espressamente previsti dalle vigenti normative in materia.

Qualora nominato, il Collegio dei Revisori si compone di tre membri effettivi e due supplenti; in caso di vacanza di un posto dei Revisori effettivi, viene integrato da un supplente.

Il Revisore Unico o i membri del Collegio dei Revisori dei Conti, se nominato, partecipano di diritto alle riunioni della Presidenza Nazionale e del Consiglio Direttivo Nazionale aventi ad oggetto decisioni in merito ai rendiconti economici e finanziari, preventivi e/o consuntivi, dell'Associazione.

Requisiti. Il Revisore Unico e il Presidente del Collegio dei Revisori devono essere scelti tra professionisti iscritti nel Registro di cui al D.Lgs. n. 39/2010 e normativa collegata.

Funzioni e compiti. Il Revisore Unico dei Conti/ Collegio dei Revisori dei Conti:

- a) stabilisce d'intesa con la Presidenza Nazionale la forma dei rendiconti economici e finanziari annuali dell'Associazione;
- b) redige la relazione accompagnatoria dei rendiconti economici e finanziari annuali per illustrarla al Consiglio Direttivo Nazionale;
- c) controlla l'andamento amministrativo e contabile dell'Associazione;
- d) riferisce al Consiglio Direttivo Nazionale le eventuali irregolarità riscontrate durante l'esercizio delle proprie funzioni.

Incompatibilità, decadenza e rinnovo del mandato. Il Revisore Unico e i membri del Collegio dei Revisori non possono ricoprire cariche elettive all'interno dell'Associazione e non possono avere vincoli di parentela con il Presidente e/o i componenti del Consiglio Direttivo Nazionale e/o della Presidenza Nazionale.

Il Revisore dei Conti e il membro del Collegio dei Revisori decadono dalla carica se, senza giustificato grave motivo, non partecipano alla riunione del Consiglio Direttivo convocata per deliberare in merito all'approvazione dei rendiconti economici e finanziari annuali dell'Associazione.

L'incarico di Revisore Unico o di membro del Collegio dei Revisori può essere rinnovato alla scadenza senza limiti al numero di mandati.

ART. 28 – COLLEGIO DEI PROBIVIRI

Il Collegio dei Probiviri è costituito da tre componenti nominati dal Congresso Nazionale su proposta del Consiglio Direttivo Nazionale della Confederazione U.N.S.I.C., in quanto ente promotore.

I componenti del Collegio dei Probiviri restano in carica cinque anni e, anche su proposta della Confederazione possono essere riconfermati ovvero sostituiti o revocati.

Spetta al Collegio dei Probiviri:

- vigilare sul rispetto delle norme morali, etiche e deontologiche che disciplinano il funzionamento di UNSICASA;
- interpretare lo statuto, il regolamento e gli atti derivati;
- interpretare e dirimere le controversie tra Associati, incaricati sindacali, Associazioni Territoriali e Organi Nazionali UNSICASA, ivi comprese le decisioni su espulsione degli Associati, revoca di incarichi sindacali, chiusura o commissariamento delle Associazioni Territoriali, rimozione anticipata del Presidente Nazionale, etc.

IV – ORGANIZZAZIONE TERRITORIALE

ART. 29 – SEDI SUL TERRITORIO NAZIONALE

L'articolazione UNSICASA sul territorio nazionale è rappresentata da strutture periferiche con competenza territoriale di carattere provinciale e/o zonale che prendono il nome di "Associazioni Territoriali".

La denominazione "Associazione Territoriale" viene affiancata dalla sigla "UNSIKASA" e dall'ambito territoriale di riferimento.

La costituzione di ogni Associazione Territoriale in ambito provinciale/ zonale deve essere preventivamente autorizzata dalla Presidenza Nazionale, la quale, a proprio insindacabile giudizio, valuta le esigenze organizzative territoriali dell'Associazione e assegna l'ambito territoriale di riferimento.

Ogni Associazione Territoriale è retta da un proprio statuto interno, redatto in conformità al modello predisposto dalla Presidenza Nazionale UNSICASA.

L'Associazione Territoriale è un'associazione no profit e fonda la propria identità sul proselitismo e sul volontariato sindacale in conformità alla disciplina dettata dal presente Statuto e dai Regolamenti Confederali U.N.S.I.C. e dal Codice Etico U.N.S.I.C..

L'Associazione Territoriale è dotata di autonoma personalità giuridica e gode di autonomia negoziale, amministrativa, gestionale, contabile e patrimoniale rispetto all'Associazione UNSICASA e alla Confederazione U.N.S.I.C., dotandosi a tal fine, oltre che di proprio Statuto, anche di codice fiscale e/o partita iva.

Il Regolamento attuativo UNSICASA disciplina i requisiti, le procedure e i termini relativi alla costituzione, scioglimento, commissariamento e chiusura delle Associazioni Territoriali.

ART. 30 – PATRIMONIO ED ENTRATE

Il patrimonio delle Associazioni Territoriali, istituite sia in Italia che all'estero, è costituito dai beni mobili ed immobili e dai valori che comunque le pervenissero per acquisti, donazioni, successioni, avanzi di bilancio o dalle somme accantonate a qualsiasi scopo nel rispetto della legge.

Ogni Associazione Territoriale ha un proprio fondo comune diverso da quello dei propri soci e da quello dell'Associazione UNSICASA.

Le entrate delle Associazioni Territoriali sono costituite dalla quota dei contributi ordinari e straordinari dei soci e/o dei propri iscritti e da altri proventi che possano pervenire a qualunque titolo, da Enti pubblici o privati, purché non siano in contrasto con le vigenti normative in materia.

Tutte le entrate delle Associazioni Territoriali dovranno essere versate su dei conti correnti bancari/postali appositamente accessi dai propri Presidenti.

Le Associazioni Territoriali e le Sedi sindacali all'estero assumono la qualità di Soci UNSICASA secondo quanto previsto dai Titoli I e II del presente Statuto.

Esse, pertanto, godono di autonomia amministrativa, gestionale, contabile e patrimoniale rispetto ad UNSICASA e alla Confederazione U.N.S.I.C..

Le Associazioni Territoriali e le Sedi sindacali all'estero predispongono annualmente un rendiconto economico e finanziario che illustri la situazione patrimoniale e finanziaria dell'Associazione, inviandone copia alla Presidenza Nazionale UNSICASA se richiesto.

ART. 31 – AMBITO TERRITORIALE

Alle Associazioni Territoriali è demandata la rappresentanza sindacale dell'Associazione UNSICASA su base locale.

Conseguentemente alle Associazioni Territoriali, in relazione all'ambito territoriale assegnato dagli Organi Confederali, è demandata la stipula di eventuali contratti o accordi integrativi territoriali nel settore immobiliare, nel rispetto delle linee guida e delle procedure definite dagli Organi Nazionali UNSICASA.

Con riferimento alla competenza territoriale assegnata dagli Organi Nazionali UNSICASA si distinguono le seguenti tipologie di Associazioni Territoriali.

Associazione Territoriale Provinciale. Organizza e coordina tutte le attività UNSICASA sul territorio di propria competenza, adottando le politiche sindacali in ambito provinciale concordate con il Presidente provinciale della Confederazione U.N.S.I.C. e garantendo a tutti gli Associati la libera fruizione dei servizi offerti da UNSICASA e dal Sistema UNSIC; vigila sull'operato delle sedi zionali presenti sul territorio provinciale.

Associazione Territoriale Zonale. Svolge attività di base sul territorio di propria competenza, garantendo a tutti gli Associati la libera fruizione dei servizi offerti da UNSICASA e dal Sistema UNSIC.

ART. 32 – ORGANI INTERNI

Le Associazioni Territoriali provinciali/zonali sono dotate dei seguenti organi interni che ne assicurano la corretta gestione e funzionamento:

1. Assemblea dei Soci;
2. Consiglio Direttivo;
3. Presidente;
4. Segretario;
5. Revisore dei Conti.

Gli statuti delle Associazioni Territoriali nell'ambito della propria autonomia possono prevedere altri organi aggiuntivi rispetto a quelli indicati nei precedenti punti, purché non in contrasto con le norme del presente Statuto e dei regolamenti attuativi.

Salva ogni altra previsione statutaria, gli Organi interni vengono sciolti anticipatamente nel caso in cui venga meno il numero legale dei membri per qualsivoglia ragione.

ART. 33 – ASSEMBLEA DEI SOCI

L'Assemblea dei Soci è il massimo organo deliberante dell'Associazione Territoriale provinciale/zonale e si riunisce in via ordinaria almeno una volta all'anno e, in via straordinaria, su richiesta di almeno 1/3 dei soci.

L'Assemblea dei Soci è costituita da tutti gli iscritti dell'Associazione Territoriale provinciale/zonale di appartenenza.

Funzioni e compiti. L'Assemblea dei Soci:

- a) delinea l'indirizzo generale e le linee programmatiche delle attività sindacali e dei servizi associativi erogati dall'Associazione, in conformità alle direttive impartite dagli Organi Nazionali UNSICASA;
- b) avvia ogni iniziativa idonea al perseguimento degli scopi statutari UNSICASA e allo sviluppo organizzativo di UNSICASA sul territorio di propria competenza;
- c) approva i rendiconti economici e finanziari annuali, preventivi e consuntivi, dell'Associazione;
- d) approva le modifiche statutarie necessarie per l'adeguamento dello Statuto dell'Associazione ai modelli di statuto per le Associazioni Territoriali UNSICASA approvato dagli Organi Nazionali UNSICASA;
- e) elegge il Consiglio Direttivo dell'Associazione e ne determina la durata dell'incarico, per un massimo di cinque anni, salvo i casi di scioglimento anticipato;
- f) elegge il Presidente dell'Associazione e ne determina la durata dell'incarico, per un massimo di cinque anni, salvo i casi di rimozione;
- g) adotta, con la maggioranza dei 2/3 dei componenti, il provvedimento di rimozione del Presidente dell'Associazione, procedendo all'elezione del nuovo Presidente;
- h) nomina il Vice Presidente dell'Associazione;
- i) nomina il Revisore dei Conti, qualora si renda necessario;
- j) nomina i nuovi componenti degli Organi interni in sostituzione dei componenti originariamente eletti, qualora dimissionari, decaduti o revocati dall'incarico per qualsivoglia motivo;
- k) dichiara lo scioglimento degli Organi interni nei casi previsti dallo Statuto e dai Regolamenti attuativi;
- l) determina annualmente l'entità delle indennità di carica e dei rimborsi spese da corrisponderci ai dirigenti sindacali dell'Associazione, nei limiti delle disponibilità economiche della stessa;
- m) delibera in merito ad ogni altro oggetto compreso nello scopo dell'Associazione.

Convocazione. L'Assemblea dei Soci è convocata dal Presidente dell'Associazione in via ordinaria almeno una volta all'anno, ed in via straordinaria ogni qualvolta il Presidente lo ritenga necessario oppure quando ne sia fatta richiesta da almeno 2/3 del Consiglio Direttivo in carica, ovvero da 1/3 dei soci.

L'avviso di convocazione deve avvenire almeno quindici giorni prima della data fissata per la riunione a mezzo, alternativamente, di: lettera raccomandata, FAX, posta elettronica, affissione presso la sede dell'Associazione ovvero pubblicazione sulla "home page" del sito internet dell'Associazione.

Validità delle riunioni. L'Assemblea è validamente costituita se risultano presenti, in proprio o per delega, almeno la metà dei Soci in prima convocazione e, in seconda convocazione, qualunque sia il numero dei Soci presenti.

Tra la prima e la seconda convocazione deve trascorrere un intervallo di almeno ventiquattro ore.

Decisioni. Salvo che non sia diversamente stabilito da norme di legge o dallo Statuto e dai Regolamenti confederali, le deliberazioni sono prese a maggioranza dei votanti. In caso di parità di voto prevale il voto di chi presiede l'Assemblea.

Ciascun Socio esprime un voto e può rappresentare non più di cinque Soci mediante delega scritta.

Le decisioni espresse dall'Assemblea sono vincolanti per tutti i Soci e vengono pubblicate mediante affissione, per un periodo non inferiore a 30 giorni, presso la sede dell'Associazione ovvero, in alternativa, mediante pubblicazione sulla "home page" del sito internet dell'Associazione.

ART. 34 – IL CONSIGLIO DIRETTIVO

Il Consiglio Direttivo è organo esecutivo dell'Associazione territoriale provinciale/zonale e rimane in carica un periodo non superiore a cinque anni, salvo i casi di scioglimento anticipato,

Il Consiglio Direttivo provinciale/zonale è composto da un minimo di tre ed un massimo di sette componenti compreso il Presidente, eletti dall'Assemblea dei Soci.

I membri del Consiglio Direttivo provinciale/zonale decadono dalla carica se, senza giustificato grave motivo, non partecipano ad almeno due adunanze consecutive dell'organo.

Funzioni e compiti. Il Consiglio Direttivo:

- a) attua le deliberazioni dell'Assemblea dei Soci ed adempie a qualsiasi mandato gli venga da essa affidato, attuando ogni iniziativa idonea alla promozione delle attività sindacali e all'erogazione dei servizi UNSICASA;
- b) esegue le direttive impartite dall'Assemblea dei Soci e/o dagli Organi Nazionali UNSICASA;
- c) predispone i rendiconti economici e finanziari annuali per la loro approvazione da parte dell'Assemblea dei Soci;
- d) nomina il Segretario dell'Associazione Territoriale.

Convocazione. Il Consiglio Direttivo è convocato dal Presidente dell'Associazione almeno una volta all'anno, mediante avviso di convocazione inviato con preavviso di almeno cinque giorni a mezzo, alternativamente, lettera raccomandata, FAX, posta elettronica.

In caso di inottemperanza da parte del Presidente, il Consiglio Direttivo potrà essere convocato mediante avviso di convocazione sottoscritto dalla maggioranza propri componenti, da inviarsi con preavviso di almeno cinque giorni al Presidente ed ai restanti membri.

Validità delle riunioni. Il Consiglio Direttivo può riunirsi anche in luoghi diversi dalla sede dell'Associazione, anche mediante l'utilizzo di sistemi di comunicazione di audio/video conferenza che consentano, a distanza e simultaneamente, la partecipazione alla riunione. Le riunioni del Consiglio Direttivo sono valide se risultano presenti, in proprio o per delega, almeno i 2/3 dei suoi componenti in prima convocazione ed almeno la maggioranza degli stessi in seconda convocazione. Tra la prima e la seconda convocazione deve trascorrere un intervallo di almeno ventiquattro ore. Le riunioni del Consiglio Direttivo sono comunque valide se presenti la totalità dei suoi componenti, anche in mancanza preventiva convocazione nei predetti termini.

Decisioni. Le deliberazioni vengono adottate a maggioranza assoluta dei presenti e,

in caso di parità, il voto del Presidente vale doppio. Il voto può essere espresso anche per delega; ogni componente può ricevere una sola delega e, conseguentemente, può esprimere, oltre al proprio voto, un solo voto per la delega ricevuta.

ART. 35 – IL PRESIDENTE

Il Presidente dell'Associazione Territoriale rimane in carica per tutta la durata deliberata dall'Assemblea dei Soci, non superiore a cinque anni, salvo i casi di rimozione anticipata, ed assolve ai seguenti compiti e funzioni:

- a) rappresenta a livello politico-sindacale l'Associazione Territoriale e ne cura i rapporti istituzionali con Enti, P.A. e soggetti privati nell'ambito territoriale riconosciuto all'Associazione stessa;
- b) convoca le riunioni degli Organi interni dell'Associazione Territoriale;
- c) presiede il Consiglio Direttivo, di cui è membro di diritto;
- d) coordina tutte le attività organizzative, amministrative e gestionali dell'Associazione Territoriale;
- e) provvede alle assunzioni del personale dipendente, basandosi sulle disponibilità economiche dell'Associazione Territoriale;
- f) cura i rapporti con banche ed istituti di credito, accende c/c bancari;
- g) svolge ogni ulteriore compito affidatogli dagli Organi Nazionali UNSICASA, dall'Assemblea dei Soci e/o dal Consiglio Direttivo;
- h) nomina i rappresentanti sindacali in tutti gli organismi nei quali l'Associazione Territoriale è chiamata a designare i propri rappresentanti.

Il Presidente dell'Associazione può essere rimosso nei seguenti casi: ingiustificata inoperosità; indegnità morale; attività svolta in contrasto con le prescrizioni contenute nello Statuto e nei Regolamenti UNSICASA; inosservanza delle deliberazioni e dei compiti affidati dall'Assemblea dei Soci e/o del Consiglio Direttivo; impossibilità, per inabilità fisica e/o mentale, di svolgere le mansioni statutarie.

Il provvedimento di rimozione va approvato dall'Assemblea dei Soci.

In caso di assenza o impedimento del Presidente, tutti i poteri sono devoluti al Vice Presidente dell'Associazione Territoriale.

ART. 36 – IL SEGRETARIO

Il Segretario è organo tecnico dell'Associazione Territoriale nominato dal Consiglio Direttivo ed esercita le seguenti funzioni:

- a) assolve a tutti i compiti organizzativi, amministrativi e gestionali affidati dal Consiglio Direttivo e/o dal Presidente;
- b) redige i verbali delle riunioni degli Organi interni dell'Associazione Territoriale;
- c) esegue tutte le disposizioni, contabili e finanziarie che gli vengano impartite dal Presidente, provvedendo all'apertura e gestione dei conti correnti bancari dell'Associazione Territoriale se espressamente autorizzato dal Presidente;
- d) provvede alla tenuta dei registri contabili ed è responsabile degli atti giustificativi di spese dell'Associazione Territoriale.

Il Segretario può essere nominato anche tra soggetti estranei all'Associazione Territoriale e può essere assunto alle dipendenze della stessa, previa stipula con l'interessato del contratto di lavoro su iniziativa del Presidente.

Ulteriori compiti e funzioni, purché compatibili con le attività e gli scopi di UNSICASA, possono essere stabiliti dal relativo contratto di lavoro.

ART. 37 – IL REVISORE DEI CONTI

L'Assemblea dei Soci, se ritiene, può nominare un Revisore dei Conti, cui verranno assegnate le seguenti funzioni:

- a) stabilire d'intesa con il Consiglio Direttivo la forma dei rendiconti economici e finanziari annuali dell'Associazione Territoriale;
- b) redigere la relazione accompagnatoria dei rendiconti economici e finanziari annuali ed illustrarla all'Assemblea dei Soci;
- c) controllare l'andamento amministrativo e contabile dell'Associazione Territoriale.

Il Revisore dei Conti non può ricoprire cariche direttive all'interno dell'Associazione Territoriale e non può avere vincoli di parentela con il Presidente e/o i componenti del Consiglio Direttivo.

Il Revisore dei Conti rimane in carica per tutta la durata deliberata dall'Assemblea dei Soci e, comunque, per un periodo massimo di tre anni.

Il Revisore dei Conti decade dalla carica se, senza giustificato grave motivo, non partecipa all'Assemblea dei Soci convocata per deliberare in merito all'approvazione dei rendiconti economici e finanziari annuali dell'Associazione Territoriale.

ART. 38 – PROVVEDIMENTI DISCIPLINARI

I Soci dell'Associazione Territoriale che commettono una delle seguenti infrazioni vengono rinviati al giudizio del Consiglio Direttivo ad iniziativa del Presidente dell'Associazione:

- a) indegnità morale;
- b) inosservanza delle norme dello Statuto dell'Associazione Territoriale;
- c) inosservanza delle deliberazioni degli Organi sociali e/o Nazionali;
- d) assunzione di comportamenti incompatibili con la linea sindacale UNSICASA;
- e) divulgazione a terzi di informazioni o documentazione interna UNSICASA;
- f) inosservanza delle norme statutarie e regolamentari UNSICASA.

Proporzionalmente alla gravità dell'infrazione contestata, il Consiglio Direttivo dell'Associazione Territoriale potrà adottare nei confronti del Socio uno dei seguenti provvedimenti:

- ammonimento;
- sospensione dall'attività associativa per un periodo massimo di un anno;
- espulsione.

Nelle more della decisione del Consiglio Direttivo, il Presidente dell'Associazione può, in via cautelativa, procedere alla sospensione del Socio.

V – NORME FINALI

ART. 39 – MODIFICHE STATUTARIE

Eventuali modifiche dello Statuto sociale UNSICASA possono essere adottate solo su proposta vincolante della Confederazione U.N.S.I.C., in quanto ente promotore.

Le modifiche dello Statuto sociale UNSICASA sono deliberate dal Congresso Nazionale UNSICASA con il voto favorevole dei tre quarti degli aventi diritto al voto.

ART. 40 – SOSTITUZIONE COMPONENTI ORGANI NAZIONALI

Ferme restando le attribuzioni e le funzioni assegnate al Congresso Nazionale UNSICASA, la nomina di nuovi componenti degli Organi Nazionali UNSICASA in sostituzione dei componenti originariamente eletti, qualora dimissionari, decaduti o revocati dall'incarico per qualsivoglia motivo, è effettuata dalla Presidenza Nazionale U.N.S.I.C. ed è ratificata dal Consiglio Direttivo UNSICASA.

Le nomine effettuate in applicazione del presente articolo hanno durata fino alla celebrazione del nuovo Congresso Nazionale UNSICASA.

ART. 41 – SCIoglimento E DEVOLUZIONE DEL PATRIMONIO

Lo scioglimento di UNSICASA può essere deliberato solo su proposta vincolante della Confederazione U.N.S.I.C., in quanto ente promotore.

Lo scioglimento di UNSICASA è deliberato dal Congresso Nazionale UNSICASA con il voto favorevole dei tre quarti degli aventi diritto al voto.

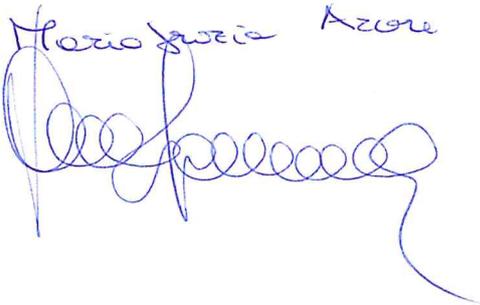
In caso di scioglimento, il patrimonio netto di UNSICASA, come risultante dai conti di chiusura della liquidazione, deve essere devoluto ad altro ente con finalità analoghe o affini ovvero a fini di pubblica utilità, giuste determinazioni Congresso Nazionale UNSICASA, con le modalità innanzi indicate.

ART. 42 – DISPOSIZIONI FINALI

Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente statuto sociale, si applicano le disposizioni di legge e del codice civile vigenti in materia di associazioni non riconosciute senza scopo di lucro nonché le prescrizioni statutarie e regolamentari della Confederazione U.N.S.I.C., in quanto ente promotore.

In caso di recesso dalla Confederazione U.N.S.I.C., in quanto ente promotore, UNSICASA non potrà più utilizzare la denominazione e le immagini associate alla Confederazione U.N.S.I.C..

Horio Azore





la C.A. del Dipartimento Patrimonio Immobiliare e Politiche Abitative **CITTÀ DI TRAPANI**
e p. c. **Al Signor Sindaco** della Città **DOTT GIACOMO TRANCHIDA**

Si invita a prendere visione della Nota in oggetto Prot. N. 262/PN/2024 Del 22 aprile 2024

Cordialmente

-

UNSIKASA

Organizzazione Sindacale dei Proprietari Di Immobili

Presidenza Nazionale

Via Angelo Bargoni, 78 – Roma 00153

Tel: 0669278501 - Fax: 065817414

unicasa@legalmail.it - info@unicasa.it

www.unicasa.it

Codice Fiscale: 96583570583