

## ACCORDO TERRITORIALE PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI GENZANO

Le Organizzazioni rappresentative degli Inquilini e della Proprietà del Comune di GENZANO, in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e del D.M. del 16/01/2017 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze

### PREMESSO

- che il 16 gennaio 2017 è stato emesso il decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze indicato in epigrafe, in attuazione di quanto previsto dall'art. 4, comma 2, della legge 9 dicembre 1998, n. 431;
- che in data 26/03/2022 è scaduto l'accordo territoriale, prot. 10398 di GENZANO;
- che, pertanto, è necessario provvedere alla stipula di un nuovo accordo territoriale per il Comune di GENZANO;

### CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

l'Accordo territoriale stipulato il 26/03/2019 è integralmente sostituito dal presente Accordo, con validità per il territorio amministrativo del comune di GENZANO.

### TITOLO A) CONTRATTI AGEVOLATI

(art. 2, comma 3, L. 431/98 e art. 1 D.M. 16 gennaio 2017)

1) L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di GENZANO.

2) Il territorio del Comune di GENZANO, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, considerata la necessità di rendere inequivocabile l'ubicazione delle singole unità immobiliari interessate dal calcolo dei canoni agevolati, viene suddiviso in aree omogenee definite alla data odierna dalla ripartizione in microzone realizzata dall'OMI/Agenzia delle Entrate, salvo quanto rettificato nelle allegate mappe, come da Allegato 1 (Zone del Comune e fasce di oscillazione). Per le mappe si fa riferimento a quanto già depositato al Comune di GENZANO con prot. 10398.

I confini tra le aree si intendono tracciati sulla linea di mezzzeria delle varie strade.

3) Per le zone omogenee, come sopra individuate, sono definite le fasce di oscillazione dei canoni come da allegato 1 (Zone del Comune e fasce di oscillazione). Per quanto riguarda le

Zone R (come definite dall'OMI e in assenza di indicazione dei valori economici), verranno presi i valori delle microzone attigue.

4) Nella definizione del canone effettivo di locazione, collocato, come da DM 16 gennaio 2017, fra il valore minimo e massimo delle fasce di oscillazione di cui all'Allegato 1 (Zone del Comune e fasce di oscillazione), le parti contrattuali, assistite – a loro richiesta – dalle rispettive organizzazioni firmatarie del presente accordo, tengono conto degli elementi oggettivi e dei criteri di cui all'Allegato 2A (Elementi oggettivi per la determinazione del canone) e all'Allegato 2/B (scheda di determinazione canone concordato).

L'applicazione delle maggiorazioni previste nell'Allegato 2/A (Elementi oggettivi per la determinazione del canone) e all'Allegato 2/B (scheda di determinazione canone concordato) non potranno comunque consentire di superare il valore massimo delle fasce di oscillazione di cui all'Allegato 1 (Zone del Comune e fasce di oscillazione) ad eccezione della maggiorazione per durata superiore ai tre anni, applicata come normata nello stesso allegato 2/A.

Le zone di cui all'Allegato 1 potranno subire un incremento fino al 10% esclusivamente per gli immobili ricadenti in tipologia "Ville e Villini".

5) Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare, determinato come sopra, sarà aggiornato annualmente nella misura non superiore al 75% della variazione Istat, con esclusione dei locatori che optano per la cedolare secca.

6) Al fine della determinazione del canone, la superficie convenzionale, espressa in metri quadrati, ed è così calcolata:

- a) l'intera superficie calpestabile dell'unità immobiliare;
- b) non oltre il 50% della superficie delle autorimesse ad uso esclusivo (box);
- c) non oltre il 20% della superficie del posto macchina o autorimesse di uso comune;
- d) non oltre il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- e) non oltre il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore, comunque non superiore alla superficie calpestabile dell'unità immobiliare;
- f) non oltre il 10% della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale della unità immobiliare;
- g) non oltre il 70% della superficie dei vani con altezza inferiore a m. 1,70;
- h) per gli alloggi con superficie interna fino a 46 mq. la superficie potrà essere aumentata del 30% fino ad un massimo di 52,90 mq.;
- i) per gli alloggi con superficie interna superiore a 46 mq. e fino a 70 mq. la superficie potrà essere aumentata del 15% fino ad un massimo di 70 mq.;
- l) per gli alloggi con superficie interna pari o superiore a 120 mq. la superficie potrà essere ridotta sino ad un massimo del 15%;
- m) la superficie convenzionale avrà una tolleranza per eccesso o per difetto sino ad un massimo del 5%.



m) la superficie convenzionale avrà una tolleranza per eccesso o per difetto sino ad un massimo del 5%.

7) Solo ove le singole parti contraenti concordassero una durata contrattuale superiore a tre anni, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'Allegato 1 potranno subire, nei valori minimi e massimi, un aumento del 7% per i contratti di durata 4 anni, dell'8% per i contratti di durata 5 anni e del 9% per una durata di 6 o più anni, a valere per l'intera durata contrattuale.

8) Per gli alloggi completamente arredati l'ammontare del canone effettivo potrà subire un aumento fino al 15%. È facoltà delle parti allegare al contratto l'inventario degli arredi. Per gli alloggi situati al piano seminterrato e per quelli oltre il terzo piano senza ascensore, il valore sarà diminuito di una percentuale pari al 10%. Per gli alloggi al piano attico il canone sarà incrementato del 10%.

Per alloggi con classe energetica C, D, E ed F, il canone sarà incrementato del 5%.

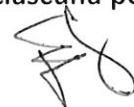
In presenza di interventi documentati Sisma Bonus il valore sarà incrementato del 10%.



9) Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98, nonché per tutti quelli di cui al Dlgs n. 42/2004, le fasce di oscillazione di cui all'Allegato 2 subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 15%.



10) Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento determinato ai sensi degli artt. 4, 5 e 6 sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi. I metri quadri relativi alle parti e servizi condivisi verranno, pertanto, imputati in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata.



11) Per i contratti non assistiti, l'attestazione prevista dall'articolo 1, comma 8, del DM 16 gennaio 2017, anche con riferimento alle agevolazioni fiscali, è rilasciata alla parte richiedente da una organizzazione della proprietà edilizia o da una dei conduttori firmataria del presente Accordo, tramite la elaborazione e la consegna del modello Allegato 3/A al presente Accordo (attestazione unilaterale), oppure, rilasciata congiuntamente dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo, tramite l'elaborazione e la consegna del modello Allegato 3/B al presente Accordo (attestazione bilaterale) o del verbale di accordo di cui al Regolamento allegato E al DM 16 gennaio 2017.

12) Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017, per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari sono da intendersi quelli aventi in capo più di 50 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del presente Accordo.



e il presente accordo, potranno essere inserite unicamente nell'apposito spazio successivo all'Articolo 15 denominato "Altre Clausole".

## **TITOLO B)**

### **CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI**

*(art. 5, comma 1, L. 431/98 e art. 2 D.M. 16 gennaio 2017)*

1) L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di GENZANO.

2) Il territorio del Comune di GENZANO, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, considerata la necessità di rendere inequivocabile l'ubicazione delle singole unità immobiliari interessate dal calcolo dei canoni agevolati, viene suddiviso in aree omogenee definite alla data odierna dalla ripartizione in microzone realizzata dall'OMI/Agenzia delle Entrate, salvo quanto rettificato nelle allegate mappe, come da Allegato 1 (Zone del Comune e fasce di oscillazione). Per le mappe si fa riferimento a quanto già depositato al Comune di GENZANO con prot. 10398.

I confini tra le aree si intendono tracciati sulla linea di mezzzeria delle varie strade.

3) Per le aree omogenee, come sopra individuate, sono definite le fasce di oscillazione dei canoni come da allegato 1 (Zone del Comune e fasce di oscillazione). Per quanto riguarda le Zone R (come definite dall'OMI e in assenza di indicazione dei valori economici), verranno presi i valori delle microzone attigue.

4) I contratti di locazione di natura transitoria hanno durata non superiore a diciotto mesi.

5) Nella definizione del canone effettivo di locazione, collocato, come da DM 16 gennaio 2017, fra il valore minimo e massimo delle fasce di oscillazione di cui all'Allegato 1 (Zone del Comune e fasce di oscillazione), le parti contrattuali, assistite – a loro richiesta – dalle rispettive organizzazioni firmatarie del presente accordo, tengono conto degli elementi oggettivi e dei criteri di cui all'allegato 2A (Elementi oggettivi per la determinazione del canone) e all'Allegato 2/B (scheda di determinazione canone concordato).

L'applicazione delle maggiorazioni previste nell'Allegato 2/A (Elementi oggettivi per la determinazione del canone) e all'Allegato 2/B (scheda di determinazione canone concordato) non potranno comunque consentire di superare il valore massimo delle fasce di oscillazione di cui all'Allegato 1 (Zone del Comune e fasce di oscillazione) ad eccezione della maggiorazione per la tipologia contrattuale transitoria, applicata come normato nello stesso allegato 2/A.

6) Ai fini dell'art. 2, comma 2, DM 16 gennaio 2017, le Organizzazioni firmatarie danno atto che il canone dei contratti individuati in epigrafe, definito all'interno dei valori minimi e mas-



simi delle fasce di oscillazione di cui all'Allegato 1 (Zone del Comune e fasce di oscillazione), potrà subire variazioni fino ad un massimo del 10%, tenendo conto delle particolari esigenze locali.

7) Al fine della determinazione del canone la superficie è espressa in metri quadrati e conteggiata al netto delle murature, ed è così calcolata:

- a) l'intera superficie calpestabile dell'unità immobiliare;
- b) non oltre il 50% della superficie delle autorimesse ad uso esclusivo (box);
- c) non oltre il 20% della superficie del posto macchina o autorimesse di uso comune;
- d) non oltre il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- e) non oltre il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore, comunque non superiore alla superficie calpestabile dell'unità immobiliare;
- f) non oltre il 10% della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale della unità immobiliare;
- g) non oltre il 70% della superficie dei vani con altezza inferiore a m. 1,70;
- h) per gli alloggi con superficie interna fino a 46 mq. la superficie potrà essere aumentata del 30% fino ad un massimo di 52,90 mq.;
- i) per gli alloggi con superficie interna superiore a 46 mq. e fino a 70 mq. la superficie potrà essere aumentata del 15% fino ad un massimo di 70 mq.;
- l) per gli alloggi con superficie interna pari o superiore a 120 mq. la superficie potrà essere ridotta sino ad un massimo del 15%;
- m) la superficie convenzionale avrà una tolleranza per eccesso o per difetto sino ad un massimo del 5%.

8) In applicazione dell'Articolo 1, comma 7, secondo periodo del DM 16 gennaio 2017, sono individuati gli elementi oggettivi, riportati nell'Allegato 2A (Elementi oggettivi per la determinazione del canone) e nell'Allegato 2B (Scheda determinazione canone concordato);

9) Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98, nonché per tutti quelli di cui al Dlgs n. 42/2004, le fasce di oscillazione di cui all'Allegato 2 subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 15%.

10) Per gli alloggi completamente arredati l'ammontare del canone effettivo potrà subire un aumento fino al 15%. È facoltà delle parti allegare al contratto l'inventario degli arredi. Per gli alloggi situati al piano seminterrato e per quelli oltre il terzo piano senza ascensore, il valore sarà diminuito di una percentuale pari al 10%. Per gli alloggi al piano attico il canone sarà incrementato del 10%.

Per alloggi con classe energetica D, E ed F, il canone sarà incrementato del 5%, per classe energetica A, B e C sarà incrementato del 10%.

In presenza di interventi documentati Eco Bonus il valore sarà incrementato del 5%.

In presenza di interventi documentati Sisma Bonus il valore sarà incrementato del 10%.

11) Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento determinato ai sensi degli artt. 4, 5 e 6 sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi. I metri quadri relativi alle parti e servizi condivisi verranno, pertanto, imputati in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata.

12) I canoni di locazione e la ripartizione degli oneri accessori relativi ai contratti con durata pari o inferiore a 30 giorni, sono rimessi alla libera contrattazione delle parti.

13) Per i contratti con durata superiore a 30 giorni vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di proprietari e conduttori;

A. Fattispecie di esigenze dei proprietari.

Quando il proprietario ha esigenza di adibire alla scadenza del contratto l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per i seguenti motivi:

- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- matrimonio dei figli;
- rientro dall'estero;
- Qualsiasi altra esigenza collegata ad un evento certo a data prefissata;

B. Fattispecie di esigenze dei conduttori.

Quando il conduttore ha esigenza di utilizzare l'appartamento per un periodo non superiore ai 18 mesi per i seguenti motivi:

- contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un comune diverso da quello di residenza valido sia per lavoratori autonomi che subordinati;
- acquisto di un'abitazione;
- ristrutturazione o esecuzione dei lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;
- campagna elettorale
- esigenze di mobilità dovute a conseguenze della pandemia COVID 19, altri eventi naturali/calamità, nell'ambito del territorio nazionale che comportino l'esigenza di un trasferimento provvisorio da concludersi a data certa; nuovi conflitti internazionali che comportino un transito temporaneo nel territorio comunale da concludersi a data certa e non prorogabile;
- Qualsiasi altra esigenza collegata ad un evento certo a data prefissata;

14) In applicazione dell'art. 2, comma 5, del DM 16 gennaio 2017, le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste dai paragrafi A) e B) dell'art. 13 del presente Titolo, o difficilmente documenta-



bili, sono assistite dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo che attestano il supporto fornito, di cui si dà atto nel contratto sottoscritto tra le parti.

15) Per la stipula dei contratti di cui al presente Titolo è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo anche a una sola delle parti contraenti.

16) Per i contratti non assistiti, l'attestazione prevista dall'articolo 2, comma 8, del DM 16 gennaio 2017, anche con riferimento alle agevolazioni fiscali, è rilasciata alla parte richiedente da una organizzazione della proprietà edilizia o da una dei conduttori firmataria del presente Accordo, tramite la elaborazione e la consegna del modello Allegato 3/A al presente Accordo (attestazione unilaterale), oppure, rilasciata congiuntamente dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo, tramite l'elaborazione e la consegna del modello Allegato 3/B al presente Accordo (attestazione bilaterale) o del verbale di accordo di cui al Regolamento allegato E al DM 16 gennaio 2017.

17) Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017, per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari sono da intendersi quelli aventi in capo più di 50 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del seguente Accordo.

18) I contratti saranno stipulati usando obbligatoriamente il tipo di contratto allegato A al D.M. 16 gennaio 2017. Eventuali note aggiuntive al contratto, non in contrasto con la norma e il presente accordo, potranno essere inserite unicamente nell'apposito spazio successivo all'Articolo 17 denominato "Altre Clausole".

### **TITOLO C)**

#### **ACCORDI INTEGRATIVI**

*(Art. 1 comma 5, DM 16 gennaio 2017)*

La contrattazione integrativa con la grande proprietà immobiliare come definita dall'Art. 1, Comma 5, D.M. 16/01/2017 e dall'Art. 12, Titolo A) e Art. 17 Titolo B) avverrà all'interno delle fasce di oscillazione, senza tenere conto dei parametri indicati nel presente allegato, essendo gli stessi riferiti esclusivamente alla piccola proprietà.

La contrattazione integrativa con la grande proprietà immobiliare farà riferimento ai valori dal minimo della fascia A al medio della fascia B, con variazioni in diminuzione del minimo della fascia A o in aumento del medio della fascia B, in presenza di specifiche previsioni tra le parti.

### **TITOLO C1)**

#### **CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE E ACCORDO INTEGRATIVO**

- 1) I canoni massimi dell'alloggio sociale, in applicazione dell'articolo 2 comma 3 del Decreto 22 Aprile 2008, verranno individuati all'interno delle fasce di oscillazione in misura che tenga conto anche 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 16 gennaio 2017, elemento oggettivo che determina una riduzione del canone massimo, come individuato nelle fasce di oscillazione stabilite dal presente Accordo.
- 2) Nella definizione di detti canoni si applicano le modalità di calcolo previste al titolo A), art. 4, 5 e 6 del presente accordo.
- 3) Per gli oneri accessori si applica quanto previsto dalla tabella degli oneri accessori di cui all'Allegato 5 del presente Accordo.

### **TITOLO D)**

#### **ONERI ACCESSORI**

- 1) Per i contratti regolati dal presente Accordo e dagli Accordi integrativi è applicata la Tabella degli oneri accessori di cui all'allegato 5 del presente accordo.

### **TITOLO E)**

#### **COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE**

- 1) Per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6 D.M. 16 gennaio 2017 e dagli articoli 14 del tipo di contratto Allegato A) al D.M. 16 gennaio 2017, del tipo di contratto Allegato B) al D.M. 16 gennaio 2017 si applica quanto stabilito dal Regolamento Allegato E) del D.M. 16 gennaio 2017.

**UNSCASA**  
SINDACATO PROPRIETARI  
**ADESIONE**  
ACCORDO TERRITORIALE

### **TITOLO F)**

#### **COMMISSIONE PER IL MONITORAGGIO DEL MERCATO DELLE LOCAZIONI**



Si costituisce la "Commissione per il monitoraggio del mercato delle locazioni", composta da un membro per ogni organizzazione e associazione firmataria del presente accordo.

La Commissione assume l'incarico di mettere in condivisione tutti gli elementi statisticamente rilevanti dei contratti attestati dai firmatari e di redigere un report semestrale di monitoraggio dei canoni rispetto al mercato e di valutazione dell'andamento dell'accordo.

La Commissione dovrà rilasciare il parere sulla eventuale necessità di aggiornamento dell'accordo e/o dei suoi valori, anche prima della sua scadenza.

## TITOLO G)

### RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO

1) Il presente Accordo, depositato con le modalità previste dall'articolo 7, comma 2, del DM 16 gennaio 2017, ha validità triennale a decorrere dal giorno successivo a quello del deposito. Nel caso di mancato rinnovo dello stesso i canoni di cui alle fasce di oscillazione saranno rivalutati in base alla variazione ISTAT assoluta.

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

2) Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, la richiedente può procedere di propria iniziativa alla convocazione.

3) In caso di modifiche all'attuale regime fiscale di riferimento sarà facoltà delle parti firmatarie del presente Accordo di convocarsi per le determinazioni di merito.

In caso di mancata convocazione o di impossibilità a riunirsi, i valori dei canoni, conteggiati secondo le indicazioni del presente Accordo territoriale, subiranno un incremento pari alle variazioni ISTAT assoluta.

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

5) Il presente Accordo potrà essere firmato, anche successivamente, dalle Associazioni sottoscrittrici della Convenzione Nazionale, o aderenti ad esse, e/o maggiormente rappresentative a livello territoriale, della proprietà e dell'inquilinato, previa verifica del Comune di GENZANO, in ottemperanza a quanto previsto dalla L. 431/98.

Costituiscono parte integrante del presente Accordo i seguenti allegati:

All. 1: Zone del Comune e fasce di oscillazione


All. 2/A: Elementi oggettivi per la determinazione del canone

- All. 2/B: Scheda di calcolo canone concordato
- All. 3 Attestazioni tipo (A - unilaterale e B - bilaterale)
- All.4: Contratti tipo (A e B)
- All.5: Oneri Accessori
- All.6: Regolamento negoziazione

Per le mappe si fa riferimento a quanto già depositato al Comune di GENZANO con prot. 10398.

Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti.

APPC – Fabio Coglitore



FFEDER.CASA – Gianluigi Pascoletti



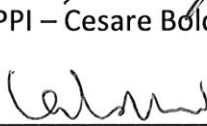
ARPE – Giovanni Baldanzellu



SAI Cisal – Andrea Vellino



ASPPI – Cesare Boldorini



SICET – Paolo Rigucci



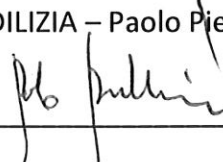
CONFAPPI – Michele Contartese



SUNIA – Emiliano Guarneri



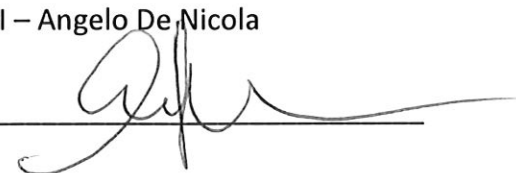
CONFEDILIZIA – Paolo Pietrolucci



UNIAT-APS Lazio – Micol Pietrini



UPPI – Angelo De Nicola



Unione Inquilini – ~~Emanuela Isopo~~

GUIDO LANCIANO  
PER LA FORA DELIGSEMI NELLA DIVULSA  
Guido Lano

GENZANO,

30-9-2024

UNSCASA  
SINDACATO PROPRIETARI  
ADESIONE  
ACCORDO TERRITORIALE





GENZANO DI ROMA									
		A min.	A max	B min	B max	C min	C max		
COD	ZONA								
B1	CENTRO	3,80	4,85	4,86	6,75	6,76	8,00		
C1	SEMICENTRALE	4,30	5,48	5,49	7,60	7,61	9,00		
D1	PERIFERICA	4,50	5,38	5,39	6,96	6,97	8,00		
E1	SUBURBANA	4,50	5,63	5,64	7,66	7,67	9,00		

**UNSIKASA**  
SINDACATO PROPRIETARI  
**ADESIONE**  
ACCORDO TERRITORIALE

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

Roma, 20 gennaio 2026 **Prot. 43 /PN/2026**

**Al Sig.r Sindaco DOTT. ZOCCOLOTTI CARLO**  
**Al Responsabile** del Dipartimento Patrimonio Immobiliare e  
Politiche Abitative  
**Città di GENZANO ( RM )**  
Pec: [protocollo@comunegenzanodiromapec.it](mailto:protocollo@comunegenzanodiromapec.it)

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

**E**  
COMUNE DI GENZANO DI ROMA  
Protocollo N. 0002528/2026 del 21/01/2026

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.

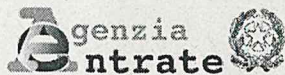
**P. La Segreteria Nazionale**  
**Il Responsabile Legale**



Allegati: - Statuto e Codice Fiscale 96583570583

- Copia Patto al quale si intende aderire recante timbro per adesione.





## CERTIFICATO DI ATTRIBUZIONE DEL CODICE FISCALE

CODICE FISCALE

96583570583

NATURA GIURIDICA

12 - ASSOCIAZIONI NON RICONOSCIUTE E COMITATI

DENOMINAZIONE

UNSCASA - ASSOCIAZIONE NAZIONALE PROPRIETARI IMMOBILIARI

TIPO ATTIVITÀ

941100 - ATTIVITÀ 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

E

COMUNE DI GENZANO DI ROMA

Protocollo N. 0002528/2026 del 21/01/2026



# 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 preconconcetto 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



E

COMUNE DI GENZANO DI ROMA

Protocollo N. 0002528/2026 del 21/01/2026





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 degli 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 rinviato, 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 statuari 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) predispone 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 aperti 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 statutarî 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 corrispondersi 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*  
