

UNPI
CONFIMEA UNIMPRESA
UNAI

ACCORDO QUADRO

PER LA REGOLAMENTAZIONE
DEI RAPPORTI DI
COLLABORAZIONE COORDINATA E CONTINUATIVA

con o senza P. IVA
ed ogni altra forma di lavoro
non riconducibile al lavoro dipendente
nella

GESTIONE D'IMMOBILI

23 gennaio 2002

Aggiornato con

**VERBALE DI INTESA
INTEGRATIVO dell'ACCORDO QUADRO
Per rapporti non riconducibili al D.Lgs 276/03**

19 febbraio 2004

Aggiornato con

**VERBALE DI RINNOVO
con nuovi aderenti e adeguamento economico**

21 gennaio 2009

TESTO UFFICIALE

1° febbraio 2009

31 gennaio 2013

INDICE

| | |
|--|----|
| ORGANIZZAZIONI FIRMATARIE | 2 |
| organizzazioni sindacali datoriali | 2 |
| organizzazione sindacale dei lavoratori | 2 |
| PREMESSA | 2 |
| TITOLO I - Sfera di applicazione | 5 |
| Art. 1 - Ambito di applicazione e professionalità coinvolte | 5 |
| fascia A | 6 |
| fascia B | 6 |
| fascia C | 6 |
| TITOLO II - Natura della prestazione e modalità di espletamento | 6 |
| Art. 2 - Forma e contenuto dei contratti di lavoro | 6 |
| Art. 3 - Natura dell'incarico | 7 |
| Art. 4 - Informazione | 8 |
| Art. 5 - Modalità di espletamento delle collaborazioni | 8 |
| TITOLO III - Durata e corrispettivo | 9 |
| Art. 6 - Durata dell'incarico | 9 |
| Art. 7 - Diritto di prelazione | 9 |
| Art. 8 - Corrispettivo | 9 |
| Art. 9 - Eventi comportanti sospensione temporanea della prestazione | 10 |
| Art. 10 - Formazione | 12 |
| TITOLO IV - Recesso e risoluzione | 12 |
| Art. 11 - Recesso e risoluzione del contratto | 12 |
| Art. 12 - Commissione paritetica | 13 |
| TITOLO V - Diritti sindacali | 13 |
| Art. 13 - Diritti sindacali | 13 |
| TITOLO VI - Obblighi del committente | 14 |
| Art. 14 - Obblighi del Committente | 14 |
| Aspetti assicurativi: | 14 |
| Rimborsi spese: | 15 |
| TITOLO VII - Decorrenza e durata del contratto | 15 |
| Art. 15 - Durata | 15 |
| Art. 16 - Verifiche periodiche | 15 |
| TITOLO VIII - Disposizioni finali | 16 |
| Art. 17 - Clausola di salvaguardia | 16 |
| Art. 18 - Archivio Contratti | 16 |
| Art. 19 - Disposizioni finali | 16 |
| Art. 20 - Allegati | 16 |
| Nota a verbale | 17 |
| ALLEGATI | 18 |
| Allegato 1 - compensi lordi annui, adeguati al 1° febbraio 2009 | 18 |
| Allegato 2 - contratto individuale di co.co.co. | 22 |
| Allegato 3 - Delega Sindacale | 29 |
| Allegato 4 - Schema di determinazione compenso dell'amministratore | 31 |
| Allegato 4a - offerta prestazioni | 34 |
| RACCOLTA STORICA | 38 |
| Allegato A - Accordo Quadro 23 gennaio 2002 | 38 |
| Allegato A1 - Compensi lordi annui, periodo 01-02-2002 al 31-01-2004 | 39 |
| Allegato B - Intesa integrativa, 19 febbraio 2004 | 42 |
| Allegato B1 - Compensi lordi annui, periodo 01-02-2004 al 31-01-2008 | 43 |
| VERBALE DI RINNOVO - Quadriennio 2009-2013 | 46 |

ACCORDO QUADRO

PER LA REGOLAMENTAZIONE DEI RAPPORTI DI COLLABORAZIONE COORDINATA E CONTINUATIVA,

con o senza P. IVA, ed ogni altra forma di lavoro
non riconducibile al lavoro dipendente, nella

GESTIONE D'IMMOBILI

Tra le seguenti rappresentanze sindacali:

organizzazioni sindacali datoriali

- **UNPI** – Unione Nazionale Proprietari d'Immobili, con sede in Roma, via Palestro n. 35, C.F. 97432110589,, rappresentata dal Presidente Nazionale **Filippo Maria Meschini** e dai membri della commissione sindacale Maurizio De Stefanis e Corrado Turtoro;
- **CONFIMEA** – Confederazione Italiana dell'Impresa, con sede in Milano, via Ludovico Settala n. 61, C.F. 97480640156, rappresentata dal Presidente Nazionale **Roberto Nardella** e da Piercarlo de Cesaris;
- **UNIMPRESA** – Unione Nazionale di Imprese, con sede in Napoli, Piazza .G. Bosio n. 8, C.F. 90024240633, rappresentata dal Presidente Nazionale **Paolo Longobardi**, da Vincenzo Caldarelli e da Bruno Latella;

organizzazione sindacale dei lavoratori

- **UNAI** – Unione Nazionale Amministratori d'Immobili, con sede in Roma, Via Castelfidardo 51, C. F.: 96247000589, di seguito denominata "Sindacato", rappresentata dal Segretario Generale **Concetta Cinque**, dal Presidente Nazionale **Rosario Calabrese** e dai membri della commissione sindacale Guglielmo Lombardi, Angelo Sabatini, Mario Frattini e Luana Tagliolini;

SI E' STIPULATO

il presente "Accordo Quadro per la regolamentazione dei rapporti di Collaborazione Coordinata e Continuativa, con o senza P. Iva, ed ogni altra forma di lavoro non riconducibile al lavoro dipendente, nella Gestione d'Immobili" composto da n. 20 (venti) articoli e n. 9 (nove) Allegati.

PREMESSA

UNPI è un'associazione di categoria, senza fini di lucro, che aggrega proprie-

tari d'immobili, in regime di condominio, cooperative edilizie, enti patrimoniali pubblici e privati, persone fisiche o giuridiche ed organismi, in genere, proprietari di fabbricati destinati a civile abitazione, di seguito denominati "Committente".

UNPI, è l'erede sindacale e rappresenta la continuità storica dell'USPI, oltre che l'esecutrice e continuatrice degli impegni assunti da USPI, nel periodo che l'ente aveva tale denominazione, con la precisazione che UNPI intende onorare ed adempiere a tutti gli impegni.**USPI** - Unione Sindacale Proprietari Immobiliari - con sede in Roma, via Palestro 35, C.F. 96240900587, firmataria della prima stesura del presente Accordo Quadro.

UNPI (ex USPI) opera ai fini della tutela dei diritti sanciti dall'Art. 42 della Costituzione, della corretta gestione dei rapporti locatore-conduttore e inoltre della erogazione e corretta gestione dei servizi condominiali, in particolare, ed abitativi, in generale.

Per realizzare le finalità sopra elencate, gli aderenti all'**UNPI** si avvalgono:

- o di operatori interni alla propria struttura, in regime dipendente,
- o di collaborazioni esterne,
- o di liberi professionisti.

CONFIMEA e **UNIMPRESA** in rappresentanza dei propri associati, condividono le finalità statutarie di **UNPI** ed hanno pari interesse alla sottoscrizione del presente accordo.

UNAI è il più antico sindacato degli amministratori di condominio, da sempre impegnato nella tutela degli interessi degli operatori della categoria, di seguito denominati "collaboratore".

Nello stipulare il presente accordo, le parti hanno inteso tenere conto delle risorse umane già impegnate (dagli iscritti all'associazione, in diverse forme) nelle attività sopra elencate, e nella "amministrazione di condomini" in particolare, non inquadrabili nella tipologia di lavoro dipendente né in quella del lavoro autonomo di tipo professionale (nel caso di assenza di una organizzazione aziendale del lavoratore e stante la mancata regolamentazione della categoria), che da dati ISTAT ammontano a circa 200 mila operatori, ma anche e soprattessel-308.6.3(s)-6.64(t)11.3(e)-3.-4.6(a)-310.6(o)9.3(p)-3-308.6.3(s)-6.6444(t)

nazionale per la regolamentazione dei contratti di collaborazione coordinata e continuativa, siglato in data 23 gennaio 2002, che fa parte integrante della presente intesa, le parti, alla luce del mutato assetto normativo, intervenuto con il D.Lgs. 10 settembre 2003, n. 276, c.d. "legge Biagi" entrato in vigore il 24 ottobre 2003;

considerato che il rapporto disciplinato dall'Accordo Quadro sopra richiamato

- per la sua specificità e per i presupposti codicistici sanciti negli art. 1129, 1130, 1131 e 1133 c.c. e inoltre negli art. 1710 e ss. codice civile, può essere prestato da persona non iscritta in albi professionali,
- per sua natura, può essere erogato a favore di una pluralità di committenti e/o di soggetti datoriali, ma anche a favore di un unico soggetto, senza che ciò configuri rapporto di lavoro dipendente;
- per sua natura può essere erogato anche da soggetto privo di una sua propria "organizzazione aziendale", quindi senza mezzi finalizzati alla produzione, ma con il solo apporto delle sue prestazioni e attitudini personali;
- ove prestato da persona non iscritta in albi professionali, e non erogato a favore di una pluralità di committenti e/o di soggetti datoriali, comunque, per costante e consolidato indirizzo della giurisprudenza della suprema corte di Cassazione e della giurisprudenza tributaria, non rientra nell'ambito del lavoro dipendente, ma non deve essere inquadrato, necessariamente nel contesto di prestazioni erogate da operatori iscritti in albi o collegi professionali;

considerato

- che comunque, l'attività di "amministratore della comunione" o di "condominio" (c.d. "amministratore immobiliare") e la similare attività di "amministratore di beni immobili" a favore di cooperative edilizie, di enti patrimoniali pubblici e privati, di persone fisiche o giuridiche ed organismi, in genere, proprietari di fabbricati destinati a civile abitazione, non sono riconducibili ad alcuna delle tipologie di "progetto" normate dal D.Lgs 276/03;
- che l'introduzione dell'euro ha mutato le condizioni economiche e il potere d'acquisto dei salari;
- che le OO. SS. firmatarie dell'accordo sottoscritto in data 23 gennaio 2002, con accordo integrativo del **19 febbraio 2004**, convennero di adeguare l'Accordo Quadro al contesto economico maturato dopo la sottoscrizione dell'accordo stesso;
- che l'accordo, integrato e rinnovato è scaduto in data 31 gennaio 2008;
- che l'accordo integrativo del 19-02-2004 aveva introdotto degli adeguamenti del corrispettivo, dovuto al lavoratore, in relazione alle mutate condizioni economiche e al valore reale dell'euro, in termini di potere d'acquisto, ma detto adeguamento, a distanza di quattro anni necessita di

un ulteriore aggiornamento, sicché le parti giudicano opportuno provvedervi;

le OO. SS. firmatarie del presente accordo, come sopra rappresentate, nel darsi reciprocamente atto dell'attualità dei contenuti dell'Accordo Quadro sottoscritto in data 23 gennaio 2002, convengono di verificare la gestione dei rapporti di lavoro presenti nel comparto e di dare un primo ordinamento, di carattere sperimentale, a quelle attività di lavoro svolte dal prestatore d'opera a favore dei proprietari d'immobili, rappresentati da **UNPI, CONFIMEA e UNIMPRESA**.

Quanto premesso è parte integrante del presente accordo che si articola come segue.

TITOLO I - Sfera di applicazione

Art. 1 - Ambito di applicazione e professionalità coinvolte.

Il presente Accordo Quadro si applica ai contratti di collaborazione coordinata e continuativa, relativi a soggetti con o senza P. IVA, e ad ogni altra forma di lavoro, in essere nell'ambito della gestione di fabbricati, di proprietà privata, appartenenti a condomini, a cooperative edilizie, ad enti patrimoniali pubblici e/o privati, a persone fisiche o giuridiche e ad organismi, in genere, proprietari di fabbricati destinati a civile abitazione, non riconducibile alla tipologia di

- lavoro" dipendente;
- attività a professionale prestata da soggetto iscritto in albi o collegi professionali;
- attività prestata da soggetti inquadrabili nelle tipologie a progetto normate dal D.Lgs 276/03.

In base al quadro professionale presente nella realtà sociale, economica e giuridica, e nella tradizione consolidata, si concorda di suddividere nei seguenti profili professionali e/o funzioni i collaboratori operanti nel comparto:

a) PERSONALE OPERANTE IN REGIME DI INQUADRAMENTO PROFESSIONALE:

- Si applicano le condizioni e le modalità operative previste dai relativi albi o collegi professionali.

b) PERSONALE OPERANTE IN REGIME DI LAVORO SUBORDINATO

- Si applicano i CCNL già siglati dalle organizzazioni sindacali di comparto, ove disponibili;
- Si applicano, per gli immobili in regime di condominio, i CCNL già siglati

dalle organizzazioni sindacali dei lavoratori e dalle organizzazioni datoriali dei proprietari immobiliari.

c) PERSONALE OPERANTE IN REGIME NON INQUADRABILE NE' COME LAVORATORI SUBORDINATI NE' COME PROFESSIONISTI INQUADRATI IN ALBI O COLLEGI PROFESSIONALI:

fascia A

- Appartengono a questa fascia i lavoratori con funzioni ad alto contenuto professionale e con uno specifico contributo al generale andamento dell'attività, che in possesso di elevate conoscenze tecniche e professionali, comunque acquisite, svolgono continuativamente ed in completa autonomia e con le specifiche deleghe di poteri e di firma, compiti di sovrintendenza, coordinamento, controllo, scelta e gestione di fornitori, controllo dei dipendenti e delle attività conservative del patrimonio immobiliare, quali rifacimenti, manutenzioni ordinarie e straordinarie, sicurezza cantieri, ecc.

fascia B

- Appartengono a questa fascia i lavoratori, altrimenti individuabili dalla Legge 13 maggio 1985 n. 190, che svolgano con carattere continuativo funzioni direttive loro attribuite di rilevante importanza, abbiano poteri di discrezionalità decisionale anche nella conduzione e nel coordinamento di risorse e persone con competenza ed autonomia operativa tecnica, commerciale, amministrativa e del personale, con facoltà autonoma di spesa e gestione, firma degli atti e delega delle responsabilità, anche in relazione a rifacimenti, manutenzioni ordinarie e straordinarie, sicurezza cantieri, ecc..

fascia C

- Appartengono a questa fascia i lavoratori con funzioni ad alto contenuto professionale che svolgono mansioni di concetto, operativamente autonome, le quali comportino particolari conoscenze ed esperienze tecnico professionali comunque acquisite, anche con eventuale coordinamento esecutivo dell'attività di altri dipendenti.

TITOLO II - Natura della prestazione e modalità di espletamento

Art. 2 - Forma e contenuto dei contratti di lavoro.

Gli aderenti USPI e i soggetti coinvolti nell'ambito di applicazione del presente accordo sono tenuti, all'atto della stipula del contratto e comunque non oltre la data d'inizio della prestazione, a fornire al collaboratore l'accordo contrattuale in forma scritta sulla base della bozza di cui all'allegato 2.

Il suddetto accordo scritto deve contenere le seguenti informazioni e conte-

nuti:

- (a) identità delle parti e indicazione del settore d'attività del Committente;
- (b) individuazione analitica delle tipologie d'attività che potranno essere richieste e gli eventuali obiettivi professionali individuati di comune accordo;
- (c) durata della collaborazione e individuazione delle forme e modalità di coordinamento con il Committente definendone anche le eventuali caratteristiche temporali;
- (d) entità dei compensi, eventuali maggiorazioni per obiettivi, rimborsi spese, loro modalità e tempi d'erogazione;
- (e) le modalità di accesso alle informazioni sulla prevenzione infortuni e la sicurezza sul lavoro e le forme di accesso alla formazione e all'aggiornamento professionale;
- (f) le modalità di sospensione della prestazione per malattia, infortunio, recupero psicofisico, maternità;
- (g) le modalità di cessazione o recesso del rapporto, il preavviso e l'eventuale composizione delle controversie;
- (h) le modalità di rinnovo del contratto;
- (i) le forme di godimento dei diritti sindacali;
- (j) le forme assicurative previste.

Art. 3 - Natura dell'incarico.

- a) L'incarico ha natura di collaborazione coordinata e continuativa e viene conferito ai sensi e per gli effetti degli artt. 2222 e ss., art. 2229 e ss. CC, trattandosi di prestazioni professionali d'opera, senza vincolo di subordinazione,
- b) Il collaboratore, compatibilmente con gli impegni assunti con il presente accordo e con le dichiarazioni dallo stesso rese, sarà libero di prestare anche in favore di terzi la propria attività sia autonoma che subordinata, con comunicazione al Committente tramite autocertificazione scritta che indichi lo svolgimento di attività compatibili con il presente contratto. Eventuali altre attività prestate in favore di terzi in via autonoma o subordinata possono avvenire liberamente, nel pieno rispetto della riservatezza e solo per attività che non siano concorrenti con quella di cui al presente accordo. Il collaboratore è tenuto ad osservare rigorosamente le regole del segreto a proposito di fatti, informazioni, notizie e documentazione prodotta o di cui avrà comunicazione o prenderà conoscenza nello svolgimento dell'incarico in oggetto. Tali informazioni non potranno in nessun modo essere cedute o comu-

nicate a terzi.

Il collaboratore è tenuto a non svolgere attività che creino danno all'immagine e pregiudizio al Committente.

Il collaboratore dovrà, inoltre, assolvere alle mansioni affidategli in modo conforme alla dignità del proprio compito, astenendosi da ogni manifestazione che possa nuocere alle buone relazioni tra la proprietà ed eventuali beneficiari dei servizi da essa erogati.

Le presenti clausole rivestono per il Committente carattere essenziale e la loro violazione potrà dar luogo alla risoluzione di diritto dell'incarico ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 CC.

- c) È consentito, nell'ambito del contratto individuale, l'inserimento di una clausola di esclusività dell'attività svolta dal collaboratore. In questo caso le parti concordano nel prevedere una clausola apposita con relativa indennità economica aggiuntiva pari al 5% del compenso lordo dovuto al collaboratore.

Art. 4 - Informazione.

Le parti concordano nel determinare una forte relazione informativa sulle attività e prospettive dell'organizzazione e sulle situazioni di lavoro che coinvolgono lavoratori dipendenti e collaboratori.

A tal fine le parti s'incontreranno periodicamente o su richiesta di uno dei firmatari del presente accordo per valutare gli aspetti riguardanti l'organizzazione del lavoro, le attività, le condizioni dei lavoratori e collaboratori, e ogni altro argomento ritenuto utile per la corretta applicazione del presente accordo.

Art. 5 - Modalità di espletamento delle collaborazioni.

- a) Le parti si danno reciprocamente atto che, qualora l'attività del collaboratore debba essere svolta, in tutto o in parte, in sedi che necessitano di una individuazione stanziale, esse saranno indicate all'atto della stipula del contratto individuale. Il trasferimento in sedi diverse da quelle indicate potrà effettuarsi solo di comune accordo tra le parti.
- b) In raccordo con il Committente il collaboratore avrà autonomia nella definizione dei tempi, orari e modalità di esecuzione dell'incarico, nonché nelle modalità di utilizzo della sede e degli strumenti tecnici messi a disposizione dal Committente. Le parti potranno, inoltre, concordare modalità di esecuzione dell'incarico per via telematica.
- Per tutta la durata del presente accordo, nell'esercizio degli incarichi a lui affidati, il collaboratore farà riferimento ai responsabili del Committente che gli verranno indicati.
- Il Committente ha facoltà di richiedere al collaboratore relazioni periodiche sull'attività svolta.

TITOLO III - Durata e corrispettivo

Art. 6 - Durata dell'incarico.

- a) La durata sarà correlata al disposto dell'art. 1129 c.c. o all'esecuzione dell'attività concordata, per specifiche finalità, tra le parti all'atto della stipula del contratto di collaborazione.
- b) Vista la peculiarità delle prestazioni svolte dai collaboratori, le parti si riservano i diritti di recesso previsti dalla normativa codicistica di riferimento;
- c) Salvo i casi di cui al comma a), la durata dei contratti individuali non dovrà essere, di norma, inferiore a 12 mesi.
- d) Le parti convengono nel considerare occasionale il rapporto non superiore ai 2 mesi di durata, nell'anno solare, e comunque avente oggetto un'attività e/o servizio il cui compimento comporta un periodo di tempo della durata prevedibile di non più di 2 mesi. Queste prestazioni, proprio per le caratteristiche di occasionalità, avranno un compenso immediato alla fine della prestazione.
- e) Le norme indicate nel presente accordo sono riferite a rapporti di durata di 12 mesi e, se del caso, vengono riproporzionati per contratti di collaborazione di durata inferiore o superiore.

Art. 7 - Diritto di prelazione.

Nel caso in cui il Committente sia nella necessità di effettuare assunzioni come dipendente, per lo svolgimento di mansioni anche in parte assimilabili a quelle svolte dai collaboratori, il Committente stesso s'impegna a proporre tale possibilità prioritariamente ai collaboratori stessi e ad attivare l'assunzione solo previo il loro assenso.

Art. 8 - Corrispettivo.

- a) La corresponsione del compenso avverrà mensilmente entro il giorno 10 del mese successivo a quello in cui è stata prestata la collaborazione salvo conguaglio alla fine del periodo contrattuale.

Tale corrispettivo verrà erogato secondo le norme della vigente legislazione valutaria.

Il ritardato pagamento del corrispettivo entro i 10 giorni successivi rispetto ai termini sopra indicati farà decorrere gli interessi moratori a carico del Committente nella misura dell'interesse legale.

A titolo di corrispettivo per le sue prestazioni il collaboratore riceverà dal Committente un compenso globale lordo sulla base di quanto previsto

nelle tabelle di cui all'allegato 1.

Sulla base di tali somme il Committente s'impegna ad applicare quanto stabilito dalle normative e da accordi collettivi (la ritenuta ai fini IRPEF, le detrazioni previste per legge sui carichi familiari e sul lavoro dipendente, le ritenute previdenziali ed assistenziali e le ritenute assicurative contro gli infortuni per la quota a carico del collaboratore.

- b) Inoltre, in aggiunta a quanto previsto al comma a), il Committente s'impegna a versare quanto di sua competenza e quanto stabilito dalle normative e da accordi collettivi (le ritenute previdenziali e le ritenute assicurative contro gli infortuni per la quota a carico del Committente, l'IRAP e quanto previsto dalle altre disposizioni di legge).
- c) Vista l'assenza di specifici riferimenti economici e normativi, per le prestazioni di collaborazione di cui all'oggetto del presente accordo, le parti concordano di evidenziare, per alcune tra le più comuni tipologie di prestazione, soglie di riferimento del corrispettivo, così come consentito dagli art. 2222 e 2225 c.c., su cui impostare eventuali prestazioni aggiuntive basate sul raggiungimento di specifici obiettivi di cui all'allegato 1.
- d) Il compenso annuo onnicomprensivo, salvo quanto demandato a compenso per obiettivi, s'intende corrisposto a fronte di una collaborazione espletata per 11 mesi. Il collaboratore ha diritto a 30 giorni annui per recupero psicofisico. Tale periodo, durante il quale il collaboratore non è vincolato a prestazione alcuna, va riparametrato sulla base della durata del rapporto di collaborazione.

Ove non goduto, per esigenze operative del Committente, tale periodo di recupero è da intendersi equiparato a prestazione straordinaria remunerata al valore doppio del corrispettivo ordinario base, e delle componenti integrative del corrispettivo concordato.

- e) E' nella facoltà del Collaboratore o del Committente chiedere alla Commissione Paritetica il calcolo, la determinazione e la liquidazione delle competenze spettanti al collaboratore in caso di contenzioso o di difformità interpretative del presente accordo.

La liquidazione delle competenze, oltre che come parere pro veritate, può, a richiesta delle parti, avvenire in forma di Lodo Arbitrale.

Art. 9 - Eventi comportanti sospensione temporanea della prestazione.

- a) Nei casi in cui si verificano eventi quali malattia, infortunio e maternità riconosciuti in termini di identificazione sociale e di diritto a una prestazione anche in favore di collaboratori ai sensi delle seguenti disposizioni legislative:

- art. 2, comma 26, legge 8.8.95 n. 335;

- art. 59, comma 16, legge 27.12.97 n. 449;
- art. 51, comma 1, legge 23.12.99 n. 488;
- D.lgs. 16.3.00 n. 38;
- legge n. 342/00 collegato fiscale alla Finanziaria 2000;
- legge n. 388/00 Finanziaria 2001;
- DM 4.4.0;

non vi sarà, a carico del collaboratore, nessun vincolo di prestazione e, per tali eventi e per i periodi di seguito riportati, il contratto non potrà essere oggetto di recessione.

- b) Tale previsione, così come consentito dagli artt. 2222 e 2225 CC, viene integrata con quote di compenso aggiuntivo rispetto alle prestazioni sociali riconosciute da INPS e INAIL. Pertanto ove sopravvengano eventi comportanti impossibilità temporanea di esecuzione della prestazione quali malattia, infortunio e maternità, il rapporto di collaborazione resterà sospeso:

(1) nel caso d'infortunio fino a guarigione clinica intervenuta in costanza di rapporto di lavoro. Il collaboratore avrà diritto a un'integrazione della prestazione INAIL fino a concorrenza del 100% del compenso minimo indicato nell'allegato 1 per il tipo di professionalità in cui è impiegato. Nei casi in cui l'infortunio dovesse proseguire oltre la scadenza naturale del contratto individuale il Committente garantirà il 100% del compenso per un massimo di 6 mesi dalla data dell'evento infortunistico;

(2) nel caso di malattia per un periodo massimo di 30 giorni nell'anno solare. Il Committente garantirà, ad integrazione di quanto eventualmente corrisposto dall'INPS, il 100% del compenso minimo di cui all'allegato 1 per il tipo di professionalità in cui è impiegato;

(3) nel caso di maternità per il periodo compreso tra i 2 mesi precedenti la data presunta del parto e i 4 mesi successivi alla data effettiva per un periodo complessivo di 5 mesi. Per l'intero periodo il Committente garantirà alla collaboratrice un'integrazione di quanto eventualmente corrisposto dall'INPS fino al 100% del compenso minimo indicato nell'allegato 1 per il tipo di professionalità in cui è impiegata, con le modalità previste dalle norme di legge vigenti;

- c) Il collaboratore potrà assentarsi dal servizio, per gravi e comprovati motivi, previo accordo con il Committente, entro un limite massimo di 20 giorni all'anno, durante i quali non gli spetterà alcun compenso.
- d) I periodi di sospensione suddetti sono riferiti a rapporti di durata di 12 mesi e vengono riproporzionati per contratti di collaborazione di durata inferiore o superiore.
- e) Il collaboratore dovrà, in generale, comunicare preventivamente e co-

munque tempestivamente al Committente l'impossibilità di eseguire la prestazione, al fine di permettere al Committente stesso di intervenire con soluzioni alternative. Qualora sopravvengano eventi comportanti impossibilità temporanea della prestazione di cui al comma a) del presente articolo, il collaboratore presenterà tempestivamente al Committente la relativa documentazione sanitaria, pena la non corresponsione delle integrazioni al compenso cui è tenuto il Committente ai sensi del comma b) del presente articolo.

- f) Al fine di sovvenire al bisogno del collaboratore nei periodi di malattia e maternità, la parte Committente si dichiara disponibile ad attivare forme di assistenza e previdenza, valendosi di istituzioni esterne (es. mutue assicurazioni). Entro 60 giorni dalla firma del presente accordo le parti s'incontreranno per valutare le possibili condizioni mutualistiche e/o assicurative da definire con apposito protocollo collettivo.

Art. 10 - Formazione.

Per garantire un adeguato standard professionale e di competenza si definisce anche per i collaboratori la possibilità di accedere alla formazione e all'aggiornamento professionale attraverso percorsi specifici.

Si istituirà, annualmente, un tavolo di confronto, che individui idonei percorsi di formazione e aggiornamento professionale dei collaboratori, che imposti progetti comuni su cui richiedere l'accesso a specifici finanziamenti e che indichi le modalità di attuazione dei percorsi formativi.

TITOLO IV - Recesso e risoluzione

Art. 11 - Recesso e risoluzione del contratto.

- a) Il contratto individuale potrà essere risolto per mutuo consenso delle parti, oppure da una di queste qualora si verifichi una giusta causa di recesso. Nello specifico il Committente può risolvere il contratto quando si verifichino:
- gravi inadempienze contrattuali;
 - sospensione ingiustificata della prestazione;
 - commissione di reati tra quelli previsti dall'art. 15, legge n. 55/90 e successive modificazioni;
 - danneggiamento o furto di beni;
 - inosservanza da parte del collaboratore degli obblighi e divieti stabiliti nei precedenti artt. 3 e 5.

In caso di inadempienza di cui sopra il Committente può risolvere il contratto, salvo il diritto al pagamento dei compensi maturati fino al momento dell'interruzione.

Qualora il Committente intenda far valere il presente articolo dovrà darne motivata comunicazione alla controparte mediante raccomandata a/r o altra comunicazione scritta consegnata da un responsabile del Committente controfirmata per ricevuta dall'interessato.

Avverso questo provvedimento il collaboratore entro 5 giorni potrà opporre ricorso alla Commissione paritetica.

- b) Il collaboratore può risolvere il contratto con comunicazione scritta spedita mediante raccomandata a/r, con un periodo di preavviso di almeno 60 giorni. Il periodo di preavviso non si applica in caso di gravi inadempienze contrattuali del Committente.
- c) Le parti concordano che la collaborazione all'estero può essere anticipatamente interrotta solo in caso di comprovati e oggettivi motivi di forza maggiore esterni al Committente. In tale caso il Committente s'impegna, entro 30 giorni dalla cessazione del rapporto, a proporre una nuova collaborazione di pari profilo professionale e corrispettivo e, ove ciò non fosse possibile, a un risarcimento pari al 15% dei compensi maturandi.

Art. 12 - Commissione paritetica.

Le parti concordano di costituire una Commissione paritetica che avrà la funzione di:

- garantire il rispetto delle intese intercorse;
- esaminare tutte le controversie d'interpretazione e d'applicazione di istituti e clausole contrattuali.

La Commissione paritetica ha anche compiti di garanzia e conciliazione, tenendo la bonaria composizione delle controversie di lavoro insorte tra Committente e collaboratore.

La Commissione è composta da 3 membri nominati dall'Associazione e da 3 membri nominati dal Sindacato firmatario del presente accordo. Tali membri saranno nominati entro 30 giorni dalla stipula del presente accordo.

TITOLO V - Diritti sindacali

Art. 13 - Diritti sindacali.

Al fine di regolamentare la possibilità di esercitare ed esigere i diritti sindacali, si definisce quanto segue :

- a) I collaboratori hanno diritto di partecipare a 8 ore annue retribuite di assemblea, previa specifica comunicazione delle OOSS firmatarie del presente accordo anche congiuntamente ai lavoratori dipendenti.

- b) I collaboratori che prestano la loro attività presso il Committente hanno diritto ad avere una loro propria rappresentanza, ove il Committente si avvalga delle prestazioni di almeno n. 9 lavoratori siano essi subordinati o parasubordinati. I rappresentanti sindacali dei collaboratori saranno indicati secondo le regole definite in sede di commissione paritetica e comunicate al Committente.
- c) Il Committente metterà a disposizione, in luogo accessibile, una bacheca per le comunicazioni delle OOSS firmatarie del presente accordo.
- d) Il collaboratore ha facoltà di rilasciare delega, a favore della OS da lui prescelta, per la riscossione di una quota mensile del compenso relativo alla prestazione, per il pagamento dei contributi sindacali nella misura stabilita dai competenti Organi statuari.
- La delega, di cui all'allegato 3, è rilasciata per iscritto e trasmessa all'Amministrazione a cura del collaboratore o della OS interessata. La delega ha effetto dal 1° giorno del mese successivo a quello del rilascio e, con la stessa decorrenza, può essere revocata in qualsiasi momento inoltrando la relativa comunicazione al Committente e alla OS interessata. Il Committente provvederà ad operare la trattenuta a ogni corresponsione del compenso e a versarla con la stessa cadenza alle OOSS interessate.
- e) Il Committente s'impegna all'atto dell'accensione della collaborazione a consegnare al collaboratore copia del presente accordo.
- f) L'applicazione, al collaboratore, del presente accordo è vincolata al rilascio della delega, di cui all'allegato 3.

TITOLO VI - Obblighi del committente

Art. 14 - Obblighi del Committente.

Aspetti assicurativi:

- 1) Il Committente s'impegna ad ottemperare alle norme vigenti in materia previdenziale e fiscale e a stipulare idonea copertura assicurativa contro gli infortuni in favore del collaboratore (assicurazione obbligatoria INAIL).
- 2) Il Committente, inoltre, dovrà provvedere a sollevare da ogni responsabilità civile il collaboratore e provvedere a stipulare idonea polizza assicurativa in favore del collaboratore a copertura del seguente rischio:
 - responsabilità civile verso terzi e le conseguenti spese legali.
- 3) Il Committente potrà, peraltro, rivalersi sul collaboratore quando i predetti danni siano stati causati da dolo o colpa grave di quest'ultimo. Il collaboratore resterà invece unico responsabile dei danni causati a terzi fuori dall'esercizio delle funzioni indicate nel contratto individuale.

Rimborsi spese:

Spese di viaggio, vitto e alloggio, relative a trasferte debitamente e preventivamente autorizzate dal Committente, saranno rimborsate dietro presentazione di idonea documentazione

Eventuali anticipi sui rimborsi per trasferte o sulle spese dovranno essere preventivamente concordati.

TITOLO VII - Decorrenza e durata del contratto

Art. 15 - Durata.

Il presente accordo entra in vigore il giorno 1° febbraio 2009, ha validità e durata fino al giorno 31 gennaio 2013, e resterà in vigore sino al suo rinnovo, anche dopo tale scadenza.

In particolare, il contratto, nella sua globalità, si intenderà successivamente rinnovato di anno in anno, qualora non venga data disdetta tre mesi prima della scadenza con lettera raccomandata, in tal caso gli aspetti economici si intenderanno rinnovati annualmente secondo la formula [(corrispettivo per 1,075) = nuovo corrispettivo], sino a che non verrà sostituito dal successivo.

Art. 16 - Verifiche periodiche.

Le parti concordano, alla luce del carattere sperimentale dell'intesa, sulla necessità di effettuare momenti di verifica, con periodicità semestrale, per esaminare e discutere le eventuali problematiche insorte e per introdurre modifiche migliorative.

Nelle verifiche periodiche le parti potranno anche definire compensi aggiuntivi legati a singoli progetti e/o a programmi od obiettivi non precedentemente previsti.

Le parti rimandano la discussione e l'approfondimento delle problematiche di seguito elencate alla Commissione paritetica nazionale da convocarsi entro e non oltre 30 giorni dalla firma della presente intesa:

- la possibilità di attivare condizioni mutualistiche e/o assicurative in caso di malattia, maternità e infortunio;
- la possibilità di attivare forme di previdenza integrativa a favore dei collaboratori;
- i termini dell'assicurazione su responsabilità civile e giudiziaria a favore dei collaboratori;
- le possibili attività di formazione e/o aggiornamento professionale a favore dei collaboratori.

TITOLO VIII - Disposizioni finali

Art. 17 - Clausola di salvaguardia.

La presente intesa non annulla, né assorbe eventuali condizioni di miglior favore concordate a qualsiasi titolo sia a livello locale che individuale.

Stante la sostanziale affinità dei rapporti, è ammesso fare riferimento al Presente Accordo Quadro anche da parte di amministratori di comunioni, di condominio e di enti proprietari di immobili (inclusi i condomini) senza che ciò comporti automatica applicazione dell'Accordo Quadro, salvo le parti interessate (mandante e mandatario) vi facciano esplicito ed espresso riferimento contrattuale; in tal caso si consiglia l'adozione dello schema di "offerta prestazioni" riportata in "allegato 4"

Nella eventualità di vertenze sindacali, relative a periodi antecedenti il rinnovo del Presente Accordo Quadro, nei soli casi in cui esso è applicabile, limitatamente ai tempi di pertinenza, si applicheranno le statuizioni contenute nell'Accordo Quadro in vigore per i periodi contrattuali relativi,

- a) nell'Accordo Quadro sottoscritto in data 23 gennaio 2002 e nella tabella riepilogativa dei compensi minimi, lordi allegata, per il periodo dal 01-02-2002 al 31-01-2004;
- b) nel verbale di intesa integrativo dell'Accordo Quadro, del 19 febbraio 2004 e nella tabella riepilogativa dei compensi minimi, lordi, per il periodo dal 01-02-2004 al 31-01-2008;

che a tal fine, ad uso di memoria storica, si allegano al presente atto.

Art. 18 - Archivio Contratti

In ottemperanza a quanto previsto dalle direttive sull'organizzazione dell'archivio della contrattazione collettiva ed ai sensi dell'art. 17 della legge 963/88, le parti firmatarie si impegnano ad inviare al CNEL - Archivio Contratti - Viale Lubin - Roma, copia del presente Accordo Quadro.

Art. 19 - Disposizioni finali.

Le parti s'impegnano, qualora intervengano modifiche di carattere legislativo, ad incontrarsi in tempi brevissimi, per armonizzare, se del caso, il contenuto del presente accordo con la normativa entrata in vigore.

Art. 20 - Allegati.

Fanno parte integrante del presente accordo:

- Allegato 1 - prospetto **compensi lordi annui**;
- Allegato 2 - modello tipo **contratto individuale**;
- Allegato 3 - modello tipo **delega sindacale**;
- Allegato 4 - modello **offerta prestazioni**;

- Allegato 5 - **raccolta storica contrattuale**, costituita da
 - a) verbale di accordo del 23 gennaio 2002, con la tabella riepilogativa dei compensi minimi, lordi, per il periodo dal 01-02-2002 al 31-01-2004;
 - b) verbale di intesa integrativo, dell'Accordo Quadro, del 19 febbraio 2004 con la tabella riepilogativa dei compensi minimi, lordi, per il periodo dal 01-02-2004 al 31-01-2008.

Nota a verbale

Per quanto attiene al condominio, poiché l'ente manca di personalità giuridica, la figura del Committente è rappresentata dall'assemblea, nei casi in cui il legale rappresentante del condominio è anche parte contrattuale, e in veste di collaboratore, diversamente il Committente è rappresentato dall'amministratore in carica.

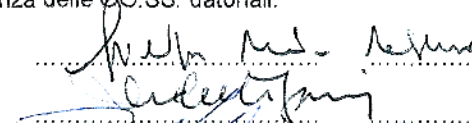
Per la comunione il "committente" è rappresentato dai singoli comunisti.

Letto approvato e sottoscritto

Roma, 21 gennaio 2009

In rappresentanza delle OO.SS. datoriali:

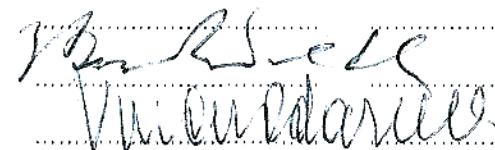
UNPI



CONFIMEA

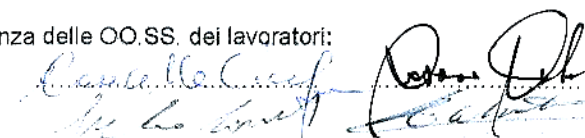
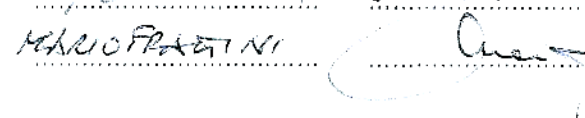


UNIMPRESA



In rappresentanza delle OO.SS. dei lavoratori:

UNAI

Allegato 1

COMPENSI LORDI ANNUI (valori espressi in euro, adeguati al 1° febbraio 2009) (Adeguamento annuo = Corr. X 1,075)

a) CORRISPETTIVO BASE

(relativo ai servizi essenziali della prestazione)

Gestione dei servizi e delle manutenzioni ordinarie

Per la gestione ordinaria, concernente la gestione dei rapporti con gli inquilini, la convocazione dell'assemblea ordinaria annuale, l'attuazione del deliberato assembleare, l'eventuale riunione del consiglio, la redazione del consuntivo e del preventivo d'esercizio, la tenuta della contabilità, il normale incasso delle quote individuali, il pagamento dei fornitori la gestione dei rapporti di locazione. Attività prestata presso la sede del datore di lavoro.

Al CoCoCo si applicheranno i seguenti compensi

DETERMINAZIONE FORFETTARIA

Fascia A *

| | | |
|----|---|-----------|
| a) | Per comunioni e condomini con consistenza fino a n. 50 u. i. | 8.280,00 |
| b) | Per comunioni e condomini con consistenza da 51 a n. 150 u. i. | 13.800,00 |
| c) | Per comunioni e condomini con consistenza superiore a 151 u. i. | 20.700,00 |

Fascia B

| | | |
|----|--|-----------|
| a) | Per cooperative e consorzi edilizi con consistenza fino a n. 50 unità immobiliari | 7.590,00 |
| b) | Per cooperative e consorzi edilizi con consistenza da n. 51 a n. 150 unità immobiliari | 13.110,00 |
| c) | Per cooperative e consorzi edilizi con consistenza superiore a 151 unità immobiliari | 20.010,00 |

Fascia C

| | | |
|----|---|-----------|
| a) | Per monoproprietà, appartenente a persone fisiche o giuridiche, con consistenza fino a n. 50 unità immobiliari | 6.210,00 |
| b) | Per monoproprietà, appartenente a persone fisiche o giuridiche, con consistenza da n. 51 a n. 150 unità immobiliari | 11.730,00 |
| c) | Per monoproprietà, appartenente a persone fisiche o giuridiche, con consistenza superiore a 151 unità immobiliari | 17.250,00 |

DETERMINAZIONE PROPORZIONALE

La determinazione del "Corrispettivo Base", oltre che in forma forfettaria (specie nei casi di u.i. in numero intermedio agli scaglioni sopra indicati, nelle fasce), può essere determinato con riferimento al numero reale di u.i. gestite ed al contenuto

degli adempimenti espletati.

In tal caso va considerato che per le realtà condominiali il prestatore d'opera sarà anche titolare di un rapporto di "rappresentanza" di cui all'art. 1131 c.c. e sarà tenuto agli adempimenti di cui all'art. 1130 c.c., sicché gli sarà dovuto un corrispettivo per la rappresentanza, quantificabile in un **minimo di € 1.000** e variabile fino ad un **massimo di € 5.000**, annui, in aggiunta a quanto appresso.

Parimenti nel caso di cooperative e consorzi edilizi, andrà previsto un corrispettivo (da calcolarsi in funzione dello statuto dell'ente e delle mansioni attribuite al prestatore d'opera) che comunque non potrà eccedere quanto sopra previsto.

Gruppo A - Per ogni unità immobiliare

| | | |
|----|---|--------|
| a) | Per condomini fino a 10 unità immobiliari | 120,00 |
| b) | Per ogni unità immobiliari oltre la 10 ^a fino alla 25 ^a | 110,00 |
| c) | Per ogni unità immobiliari oltre la 25 ^a fino alla 50 ^a | 100,00 |
| a) | Per ogni unità immobiliari oltre la 51 ^a fino alla 100 ^a | 80,00 |
| b) | Per ogni unità immobiliari oltre la 100 ^a fino alla 150 ^a | 35,00 |
| c) | Per ogni unità immobiliari oltre la 150 ^a | 20,00 |

Gruppo B - Per ogni pertinenza contabilizzata a parte nelle ripartizioni di spesa

| | | |
|----|----------------------------|-------|
| a) | Per ciascun box | 25,00 |
| b) | Per ciascun posto macchina | 17,00 |
| c) | Per ciascuna cantina, | 8,00 |

Gruppo C - Presenza di impianti comuni

| | | |
|----|--|--------|
| a) | Per ciascuna unità immobiliare allacciata all'impianto di riscaldamento centralizzato | 25,00 |
| b) | Per la gestione del raffreddamento centralizzato, ad u.i. | 25,00 |
| c) | Per la gestione dell'acqua calda centralizzata, compresa la lettura dei contatori, ad u.i. | 35,00 |
| d) | Per la gestione della piscina, o altro impianto sportivo | 300,00 |
| e) | Per la gestione di ciascun ascensore | 15,00 |

Gruppo D - Presenza di aree verdi

| | | |
|----|---|--------|
| a) | Per aree adibite a giardino fino a mq. 500 | 100,00 |
| b) | Per aree adibite a giardino oltre mq. 500 fino a mq. 1500 | 200,00 |
| c) | Per campi da gioco, campo da golf e simili | 300,00 |

Gruppo E - Presenza di dipendenti

| | | |
|----|--|--------|
| a) | Compenso per ogni dipendente (portiere, assistente bagnanti, ecc.) incluso compilazione buste paga | 250,00 |
| b) | Compenso per ogni dipendente (portiere, assistente bagnanti, ecc.) con compilazione buste paga da parte del consulente | 75,00 |

b) COMPONENTE INTEGRATIVA DEL CORRISPETTIVO

(valori da calcolare in relazione a ciascun fabbricato amministrato)

1) Partecipazione ad udienze avanti all'autorità giudiziaria

Costo a carico della committenza (condominio, consorzio etc.) se riguardante bene affidato alla gestione del collaboratore, a carico del condomino o attore/convenuto, nel caso di giudizio interessante un terzo.

| | | |
|----|--|--------|
| a) | Per ogni udienza, calcolata a vacanza, importo massimo | 300,00 |
| b) | Per predisposizione note da consegnare al legale | 150,00 |

2) Prestazioni a carattere eccezionale:

Interventi di manutenzione straordinaria ordinati dall'assemblea o dal Committente (art. 1708 e 1709 C.C.) e manutenzioni urgenti (art. 1135 C.C. u. c.) ratificate dall'Assemblea; (prestazione eccezionale concernente richiesta preventivi, ripartizione spese, esazione quote, pagamento fatture, rapporti con le Imprese appaltatrici, indennità di esazione e cassa):

| | | |
|----|--|----|
| a) | Per spese appaltate, o ratificate dall'assemblea, di importo inferiore ad € 50.000 | 3% |
| b) | Per spese di importo superiore, sull'importo eccedente € 50.000, fino ad € 250.000 | 2% |
| c) | Per spese di importo superiore, sull'importo eccedente € 250.000 | 1% |

3) Prestazioni occasionali a carico dell'ente Committente:

Prestazioni eccedenti l'ordinaria gestione o che richiedano la presenza dell'amministratore fuori del suo ufficio, o per prestazioni svolte a carico di un singolo condomino, (art. 1708 e 1709 C.C.), si applicheranno i seguenti compensi:

| | | |
|----|---|--------|
| a) | Per ogni Assemblea straordinaria durante le ore di ufficio, oltre la prima (oltre prima di vacanza) | 80,00 |
| b) | Per ogni Assemblea straordinaria fuori orario d'ufficio, o di sabato o in giorni festivi (oltre vacanza) | 150,00 |
| c) | Per ogni Riunione dei Consiglieri durante le ore d'ufficio, oltre la prima (oltre prima di vacanza) | 80,00 |
| d) | Per ogni Riunione dei Consiglieri fuori orario d'ufficio, o di sabato o in giorni festivi (oltre vacanza) | 150,00 |
| e) | Responsabile della sicurezza RSPP | 750,00 |
| f) | Predisposizione Piano della Sicurezza | 450,00 |
| g) | Impianto contabilità di nuovo condominio ** | 1/12 |
| h) | Revisione contabilità pregresse, con riferimento al compenso spettante all'amministratore, in ciascun esercizi verificato | 25% |
| i) | Per passaggio consegne con nuovo amministratore ** | 1/12 |

4) Prestazioni occasionali a carico del beneficiario:

Prestazioni eccedenti l'ordinaria gestione o che richiedano la presenza dell'amministratore fuori del suo ufficio, o per prestazioni svolte a carico di un singolo condomino, (art. 1708 e 1709 C.C.), si applicheranno i seguenti compensi:

| | | |
|----|---|--------|
| a) | Estratto conto individuale | 25,00 |
| b) | Sollecito di pagamento individuale o messa in mora | 25,00 |
| c) | Per singolo rapporto epistolare con condomino o Fornitore | 20,00 |
| d) | Conteggio per la suddivisione delle spese fra proprietario e inquilino, in bilancio | 50,00 |
| e) | Per ogni ora di vacanza fuori ufficio, o frazioni successive, anche se inferiori | 120,00 |

| | | |
|----|--|--------|
| f) | Per ogni ora di vacanza dell'aiutante fuori ufficio o frazione inferiore | 100,00 |
| g) | Pratiche assicurative per risarcimento danni, con un minimo di € 50,00 | 5% |

5) Adempimenti fiscali

In conseguenza della legge finanziaria 449/97 l'amministratore è chiamato ad adempiere a mansioni non previste dagli art. 1130 e 1131 C.C.; per tali mansioni si convergono i seguenti compensi, a carico di tutto il condominio:

| | | |
|----|---|--------|
| a) | per predisposizione della dichiarazione di sostituto d'imposta (Mod. 770) comprendente redditi di lavoro dipendente | 100,00 |
| b) | per predisposizione della dichiarazione di sostituto d'imposta (Mod. 770) non comprendente redditi di lavoro dipendente | 50,00 |
| c) | per la redazione di ciascun quadro analitico, per ciascun percipiente | 9,00 |
| d) | per ciascun documento o copia di documento | 2,00 |
| e) | tenuta conto sostituto d'imposta, quota mensile per ciascun lavoratore dipendente, professionista o collaboratore | 15,00 |
| f) | tenuta conto sostituto d'imposta, quota mensile per ciascun fornitore cui si applica la ritenuta | 15,00 |

6) Gestione locativa di unità immobiliari

Costo a carico della proprietà (sia essa condominio, monoproprietà, consorzio o altro) ovvero del singolo proprietario del complesso amministrato che affidi al collaboratore CoCoCo la gestione del contratto di locazione, calcolato sul canone annuo o sul cumulo delle mensilità gestite

| | | |
|----|--|-------|
| a) | Per u.i. adibite ad uso abitativo | 2% |
| b) | Per u.i. adibite ad uso diverso dall'abitativo | 1,5% |
| c) | Per box o posti auto, | 1,75% |

c) RATEI DI CORRISPETTIVO E RIMBORSO ANTICIPAZIONI

Per il solo caso del condominio, ai sensi degli art. 1719, 1720 c.c., l'amministratore ha diritto al rimborso delle spese sostenute o anticipate per l'espletamento del mandato.

Al collaboratore amministratore non sostituito alla fine del mandato e all'amministratore dimissionario o non confermato nell'incarico spettano i ratei di compenso relativi al periodo amministrato, calcolati sulla base del compenso ultimo convenuto

* Amministratore privo di mezzi aziendali propri (finalizzati all'espletamento della prestazione) il quale presta la sua opera per un unico committente, ovvero che attua la sua prestazione con il solo impegno della propria attività personale, in regime di CoCoCo.

** Calcolato in base al compenso annuo lordo, dell'amministratore, riportato nell'ultimo consuntivo di esercizio.

Allegato 2

CONTRATTO INDIVIDUALE DI COLLABORAZIONE COORDINATA E CONTINUATIVA

L'anno il giorno del mese di nella sede di
....., in, con la presente scrittura
privata valida ad ogni effetto di legge, tra

l'Azienda sita in Via
n cap città P.Iva,
di seguito denominata "**Committente**"

e il/la Sig./ra nato a Il
residente in via n. città
C.F./P.Iva. di seguito denominato "**Col-
laboratore**";

si conviene di sottoscrivere il seguente Contratto di collaborazione coordina-
ta e continuativa, sulla base dell'Accordo Quadro nazionale sottoscritto in da-
ta 23 gennaio 2002 tra l'associazione di categoria USPI e il sindacato UNAI,
parte integrante del presente contratto.

1. Conferimento dell'incarico.

Il Committente conferisce al collaboratore, che accetta, l'incarico, avente ad
oggetto la seguente prestazione professionale:

.....
.....
.....
.....
.....

I tempi e le modalità delle prestazioni vengono concordemente stabiliti in ba-
se alle necessità ed esigenze organizzative, ferme restando l'assenza di
qualsiasi vincolo di subordinazione e l'autonomia di esecuzione della presta-
zione da parte del collaboratore.

2. Natura dell'incarico.

L'incarico ha natura di collaborazione coordinata e continuativa e viene con-
ferito ai sensi e per gli effetti degli artt. 2222-2229 e ss. CC, trattandosi di
prestazioni professionali d'opera e/o di natura intellettuale, senza vincolo di
subordinazione.

- A) Il collaboratore, compatibilmente con gli impegni assunti con il presente
contratto e con le dichiarazioni nello stesso rese, è libero di prestare an-
che in favore di terzi la propria attività sia autonoma che subordinata,
con comunicazione al Committente tramite autocertificazione scritta che
indichi lo svolgimento di attività compatibili e non concorrenti con il pre-
sente contratto.
- B) Il presente contratto ha carattere di esclusività per cui il compenso lordo
in esso previsto si intende maggiorato del 5% come previsto dall'art. 3
comma c) dell'accordo quadro nazionale.
Il collaboratore è tenuto ad osservare rigorosamente le regole del segre-
to a proposito di fatti, informazioni, notizie e documentazione prodotta o
di cui avrà comunicazione o prenderà conoscenza nello svolgimento
dell'incarico in oggetto. Tali informazioni non potranno in nessun modo
essere cedute a terzi. Il collaboratore è tenuto a non svolgere attività
che creano danno all'immagine e pregiudizio al Committente.
Le presenti clausole rivestono per il Committente carattere essenziale e
la loro violazione potrà dar luogo alla risoluzione di diritto dell'incarico ai
sensi e per gli effetti dell'art. 1456 CC.

3. Durata dell'incarico.

Il presente incarico decorre dal con scadenza fissata al

Il collaboratore è soggetto ad un periodo di prova di giorni

L'eventuale rinnovo del presente rapporto di collaborazione dovrà risultare
da atto sottoscritto dalle parti.

In ogni e qualunque caso di cessazione del rapporto di collaborazione il col-
laboratore avrà diritto ai corrispettivi maturati per l'attività prestata sino a quel
momento.

4. Organizzazione.

Il Committente metterà a disposizione del collaboratore l'organizzazione e la
strumentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico e garantirà il co-
ordinamento con gli altri dipendenti, collaboratori e strutture del Committente

collegate all'incarico.

Il collaboratore, pur con l'autonomia connessa allo specifico oggetto professionale della prestazione richiesta, dovrà coordinarsi con il personale e i responsabili del Committente al fine di permettere e garantire il regolare svolgimento delle attività così come previste dal contratto.

Nei casi in cui si ravvisi la necessità per il collaboratore, al fine di coordinare la propria opera con le attività del Committente, di essere presente presso una sede di attività stabilita dal Committente stesso, il collaboratore indicherà autonomamente la fascia di presenza giornaliera e/o settimanale all'interno della più ampia disponibilità di apertura delle strutture del Committente, corrispondente alla prestazione concordata e ai compiti ad essa correlati.

5. Compenso.

Per l'incarico sopra concordato, e sulla base di quanto definito nell'Accordo quadro nazionale tra l'Associazione e il Sindacato firmatari, il Committente si impegna a corrispondere al Sig./ra Il compenso lordo annuo di Euro (.....) oltre

le competenze integrative di volta in volta calcolate, a consuntivo, cui dovranno essere applicate le ritenute fiscali, previdenziali e assicurative nella misura prevista dalla legge.

La corresponsione avverrà, con acconti mensili di pari importo che saranno messi in pagamento entro il giorno 10 del mese successivo a quello in cui è stata prestata la collaborazione.

Il ritardato pagamento del corrispettivo entro i 10 giorni successivi rispetto ai termini sopra indicati farà decorrere gli interessi moratori a carico del Committente nella misura dell'interesse legale.

Il rapporto di cui al presente contratto si sostanzia in una collaborazione coordinata e continuativa di cui alla lett. a), comma 2, art. 49, Testo Unico Imposte sui Redditi.

Sulla base di tali somme il Committente s'impegna ad applicare quanto stabilito dalle disposizioni di legge, normative e dagli accordi collettivi.

Il compenso annuo onnicomprensivo, salvo quanto demandato a compenso per obiettivi, s'intende corrisposto a fronte di una collaborazione espletata per 11 mesi; il collaboratore ha diritto, nel mese residuo, a non essere vincolato a prestazione alcuna.

Il compenso costituente il corrispettivo delle prestazioni rese dal collaboratore è escluso dall'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto, inquadrandosi il rapporto nella previsione di cui all'art. 5, comma 2, DPR n. 633/72.

Il collaboratore, in caso di missione, ha diritto a un rimborso spesa sulla base di quanto previsto dal regolamento per il personale dipendente.

6. Eventi comportanti impossibilità temporanea della prestazione.

- a) Nei casi in cui si verificano eventi quali malattia, infortunio e maternità, riconosciuti in termini di identificazione sociale e di diritto a una prestazione anche in favore di collaboratori si applicano le vigenti disposizioni legislative in materia e non vi sarà, a carico del collaboratore, nessun vincolo di prestare attività.
- b) Tale previsione, così come consentito dagli artt. 2222 e 2225 CC, viene integrata con quote di compenso aggiuntivo rispetto alle prestazioni sociali riconosciute da INPS e INAIL, pertanto, ove sopravvengano eventi comportanti impossibilità temporanea di esecuzione della prestazione, quali malattia, infortunio e maternità, il rapporto di collaborazione resterà sospeso:

(1) nel caso di infortunio fino a guarigione clinica intervenuta in costanza di rapporto di lavoro. Il collaboratore avrà diritto a un'integrazione della prestazione INAIL fino a concorrenza del 100% del compenso minimo indicato nell'allegato 1 dell'accordo quadro per il tipo di professionalità in cui è impiegato. Nei casi in cui l'infortunio dovesse proseguire oltre la scadenza naturale del contratto individuale il Committente garantirà il 100% di tale compenso per un massimo di 6 mesi dalla data dell'evento infortunistico;

(2) nel caso di malattia, per un periodo massimo di 30 giorni nell'anno solare. Il Committente garantirà, ad integrazione di quanto eventualmente corrisposto dall'INPS, il 100% del compenso minimo di cui al suddetto allegato 1 per il tipo di professionalità in cui è impiegato;

(3) nel caso di maternità, nel periodo compreso tra i 2 mesi precedenti la data presunta del parto e i 4 mesi successivi alla data effettiva, per un massimo complessivo di 5 mesi. Per l'intero periodo il Committente garantirà alla collaboratrice un'integrazione di quanto eventualmente corrisposto dall'INPS fino al 100% del compenso minimo indicato nel suddetto allegato 1 per il tipo di professionalità in cui è impiegato.

- c) Il collaboratore potrà assentarsi dal servizio, per gravi e comprovati motivi, previo accordo con il Committente, entro un limite massimo di 20 giorni all'anno, durante i quali non gli spetterà alcun compenso.

- d) Tutti i periodi di sospensione suddetti sono riferiti a rapporti di durata di 12 mesi e vengono riproporzionati per contratti di collaborazione di durata inferiore o superiore.
- e) Il collaboratore dovrà, in generale, comunicare preventivamente e comunque tempestivamente al Committente l'impossibilità di eseguire la prestazione al fine di permettere al Committente stesso di intervenire con soluzioni alternative. Qualora sopravvengano eventi comportanti impossibilità temporanea della prestazione di cui al comma a) del presente articolo, il collaboratore presenterà entro 48 ore al Committente la relativa documentazione sanitaria, pena la non corresponsione delle integrazioni al compenso cui è tenuto il Committente ai sensi del comma b) del presente articolo.
- f) In ogni caso, il Committente anticiperà i compensi così come previsti dal comma b) del presente articolo.

7. Formazione.

Il Committente, secondo quanto previsto dall'art. 10, Accordo nazionale tra l'Associazione e il Sindacato, s'impegna a creare le condizioni oggettive per garantire al collaboratore la partecipazione ad attività formative e/o di aggiornamento professionale, funzionali alle mansioni svolte, informandolo tempestivamente.

8. Rescissione e risoluzione del contratto.

- a) Il Committente può rescindere il contratto quando si verificano:
- gravi inadempimenti contrattuali;
 - sospensione ingiustificata della prestazione fino a 15 giorni anche non consecutivi laddove vi siano mansioni che implicano una presenza determinata in un determinato periodo temporale;
 - commissione di reati tra quelli previsti dall'art. 15 legge n. 55/90 e successive modificazioni;
 - danneggiamento o furto di beni;
 - inosservanza dei vincoli di cui al precedente art. 2.

In caso di inadempienza di cui sopra il Committente può risolvere il contratto, fatto salvo il diritto al pagamento dei compensi maturati fino al momento dell'interruzione.

Qualora il Committente intenda far valere il presente articolo dovrà darne motivata comunicazione alla controparte mediante raccomandata a/r. Avverso questo provvedimento il collaboratore, entro 5 giorni, potrà opporre ricorso alla Commissione paritetica.

- b) Il collaboratore può risolvere il contratto con comunicazione scritta e spedita mediante raccomandata a/r, con un periodo di preavviso di almeno 60 giorni.

Il periodo di preavviso non si applica in caso di gravi inadempimenti contrattuali del Committente.

9. Diritti sindacali.

Al collaboratore sono garantiti i diritti sindacali di cui all'art. 13 dell'Accordo quadro nazionale. Fa parte integrante del presente contratto individuale la delega per l'adesione del collaboratore all'Organizzazione Sindacale firmataria del suddetto accordo quadro nazionale.

10. Obblighi del Committente.

In aggiunta alla polizza assicurativa contro gli infortuni (polizza INAIL), il Committente provvede a sollevare da ogni responsabilità civile il collaboratore e a provvedere a stipulare in proprio idonea polizza assicurativa in favore del collaboratore a copertura della responsabilità civile verso terzi e conseguenti spese legali

11. Controversie.

Per qualsiasi controversia, concernente l'interpretazione e/o l'esecuzione del presente incarico, che dovesse eventualmente insorgere e che non potesse essere risolta in via amichevole e/o mediante intervento della Commissione paritetica nazionale di cui all'art. 12, Accordo quadro nazionale, sarà competente il Foro di Roma.

12. Rinvio.

Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto si applicano le norme previste nell'accordo quadro nazionale e le vigenti norme civili, fi-

scali e previdenziali.

Il presente atto, in duplice originale da tenere agli atti del Committente e del collaboratore, previa lettura e approvazione, viene sottoscritto come segue.

Committente

Collaboratore/trice

PRIVACY

Il/la sottoscritto/a ai sensi della vigente normativa, Committente ad utilizzare i Suoi dati personali esclusivamente per consentire il regolare svolgimento dell'incarico, il pagamento dei bonifici bancari, le denunce fiscali e previdenziali.

Resta inteso che il Committente s'impegna a non cedere a terzi informazioni e dati che la riguardano, se non per i fini precedentemente descritti.

In fede,

Collaboratore/trice

DELEGA SINDACALE

ALL'ORGANIZZAZIONE SINDACALE

Spett UNAI
Via Castelidardo 51
00185 Roma

Il sottoscritto nato a

Il residente in via n.

città prov.

(Indirizzo dell'azienda o della struttura lavorativa)
esercente la propria attività presso l'azienda
sita in Via n cap
città prov.

Sulla base di quanto previsto dall art. 13 dell'Accordo Quadro per la regolamentazione dei rapporti di Collaborazione Coordinata e continuativa, sottoscritto dalla OO.SS. CONFIMEA UNIMPRESA UNPI UNAI in data 21 gennaio 2009 delega codesta Amministrazione a trattenere, sulla propria retribuzione lorda, la percentuale dell'1% per ciascuna mensilità quale contributo da versare alla

**UNAI – Unione Nazionale Amministratori d'Immobili
Via Castelfidardo 51 – 00185 Roma**

La delega s'intende tacitamente rinnovata, qualora nel mese di dicembre di ciascun anno non venga data formale disdetta all'Amministrazione ed all'Organizzazione Sindacale

Data

firma

ALL'AMMINISTRAZIONE
Proprietaria dell'Immobile

Stett.le

Via/n.

Cap/città

Il sottoscritto nato a

Il residente in via

città prov.

(Indirizzo dell'azienda o della struttura lavorativa)

esercente la propria attività presso l'azienda

sita in Via n cap

città prov.

Sulla base di quanto previsto dall art. 13 dell'Accordo Quadro per la regolamentazione dei rapporti di Collaborazione Coordinata e continuativa, sottoscritto dalla OO.SS. CONFIMEA UNIMPRESA UNPI UNAI in data 21 gennaio 2009 delega codesta Amministrazione a trattenere, sulla propria retribuzione lorda, la percentuale dell'1% per ciascuna mensilità quale contributo da versare alla

UNAI – Unione Nazionale Amministratori d'Immobili
Via Castelfidardo 51 – 00185 Roma

La delega s'intende tacitamente rinnovata, qualora nel mese di dicembre di ciascun anno non venga data formale disdetta all'Amministrazione ed all'Organizzazione Sindacale

Data

firma

**SCHEMA TIPO PER DETERMINARE IL COMPENSO
DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO**

PREMESSA

Va detto innanzitutto che l'Accordo Quadro, cui questo documento è allegato, inerisce al rapporto di lavoro parasubordinato intercorrente fra proprietà immobiliare e prestatore d'opera, ciò non di meno è indubbio rilevare:

- a) che l'amministratore di condominio non è un lavoratore dipendente;
- b) che indubbiamente vi sono delle affinità nelle prestazioni del lavoratore parasubordinato erogate, ai sensi dell'Accordo Quadro, e quelle dell'amministratore di condominio, ma indubbiamente la prestazione dell'amministratore è erogata in un contesto di autonomia gestionale e di un mandato espletato "in nome proprio e per conto del cliente", mentre ciò non avviene nel caso del CoCoCo ;
- c) che già altre associazioni di categoria hanno adottato uno schema di individuazione dei servizi e delle mansioni affidate all'amministratore di condominio, al fine di determinarne il valore economico, nella negoziazione e definizione del compenso per le sue prestazioni;
- d) che, stante quanto sopra, è possibile utilizzare lo schema di elencazione delle mansioni contenuto nella sezione "componente integrativa del corrispettivo" di questo Accordo Quadro, per facilitare il compito dell'assemblea di condominio, nella valutazione delle offerte pervenute;
- e) che tale schema può essere utile al candidato amministratore, per la presentazione di una "offerta prestazioni";
- f) che tale schema deve essere integrato con quelle prestazioni che sono estranee alla prestazione parasubordinata;
- g) che la determinazione degli importi è lasciata alla libera negoziazione fra le parti, volendo lo schema riferirsi alla sola elencazione dei compiti, nel contesto di una sorta di "mansionario" delle prestazioni offerte/richieste.

TUTTO CIO' PREMESSO

Le OO.SS. firmatarie hanno predisposto lo "Schema tipo per la determinazione del compenso dell'amministratore di condominio", al fine di individuare un nuovo strumento diretto a conferire trasparenza ai rapporti tra condòmini ed amministratori. Si tratta di uno strumento che vuole costituire soprattutto un mezzo concreto e semplice di ausilio per tutti gli interessati, volto a semplificare ed alleggerire il compito di valutazione delle offerte, da parte dell'assemblea e al contempo garantire omogeneità alle offerte stesse.

In particolare, nel modello si seguono, i medesimi criteri e soprattutto la medesima articolazione con cui è costruito il mansionario e la scheda di valutazione dei "Compensi Lordi Annuì" del lavoratore CoCoCo, impostata sulla di-

stinzione tra prestazioni di base e prestazioni integrative.

Ovviamente non può essere preso come riferimento l'aspetto economico previsto per il regime di CoCoCo, dal momento che tale prestazione è incentrata su presupposti diversi.

Quanto alle modalità concrete di utilizzo dello schema, si potrà ad esempio, richiedere a più amministratori di restituirlo completato, indicando per ogni singolo caso gli specifici importi relativi alle prestazioni ivi previste, così che l'assemblea condominiale possa poi fare una scelta consapevole, sulla base dei diversi modelli pervenuti. Il modello dell'amministratore prescelto, completato (come sopra e sottoscritto dal candidato), potrà essere poi allegato al verbale dell'assemblea, anche e soprattutto ai fini della determinazione del contenuto del contratto di mandato e dei compensi concordati, al verificarsi della prestazione prevista.

a) CORRISPETTIVO DI BASE

Relativamente alle competenze per lo svolgimento di prestazioni ordinarie va notata una differenza essenziale fra il prestatore d'opera CoCoCo e il mandatario "amministratore di condominio", consistente nel fatto che

- 1) il primo ha come attività primaria la gestione del contratto di locazione e solo come attività accessoria, ancorché propedeutica, la gestione dei servizi condominiali e la cura dell'immobile,
- 2) il secondo ha queste attività come primarie (quindi non propedeutiche, anzi solo in casi particolari gli è affidata la gestione del contratto di locazione) mentre è determinante il rapporto di mandato (con trasferimento al mandatario di oneri e responsabilità che sono proprie della proprietà), in oltre, cosa ancor più significativa, egli ha la rappresentanza del condominio (art. 1131 c.c.), in sede giudiziaria, verso la P.A., all'interno dell'ente ((convocazione dell'assemblea e adempimenti amministrativi di gestione) ed ha l'obbligo di rendiconto.

Per la rappresentanza, da calcolarsi in funzione della consistenza numerica delle U.I. del condominio e della articolazione in scale e palazzine del complesso immobiliare, va individuato un valore forfetario (di solito da un minimo di € 1.000 ad un massimo di 5.000), che includa anche gli adempimenti gestionali di base, quali la convocazione dell'assemblea ordinaria annuale, la redazione del consuntivo e del preventivo d'esercizio.

Ciò premesso, per la determinazione delle competenze per lo svolgimento di prestazioni ordinarie si sono previsti due possibili criteri per la quantificazione del compenso:

- a) a forfait, concordando un importo omnicomprensivo e unico; oppure:
- b) in misura proporzionale (in questo caso la proporzionalità può essere riferita ad una serie di elementi costituiti dal numero delle unità immobiliari;

dalla esistenza e dal numero di impianti comuni; dalla presenza e dal numero di eventuali dipendenti del condominio; ecc: si tratta degli elementi che, secondo quanto si è constatato normalmente accadere, influiscono maggiormente, nel concreto, sull'attività e sull'impegno dell'amministratore).

Va precisato però che nulla vieta a che i due criteri anzidetti vengano utilizzati congiuntamente: in questo caso, una parte del compenso potrà essere determinata in via forfettaria ed altra parte in via proporzionale.

In entrambi i casi, al compenso base, andrà aggiunto, di volta in volta e a consuntivo, il corrispettivo per quelle prestazioni (di seguito definite "componente integrativa") svolte per adempimenti non espressamente previsti dall'art. 1130 c.c. o erogate a favore di singoli condomini.

b) COMPONENTE INTEGRATIVA DEL CORRISPETTIVO

Nella individuazione di questo elemento del compenso si è tenuto conto della occasionalità della prestazione e del beneficiario di essa. Si tratta di prestazioni non previste dagli art. 1130 e 1131 C.C. ma che sono complementari e a tali attività. Gli elementi considerati sono i seguenti:

- 1) il caso della partecipazione ad udienze davanti all'Autorità giudiziaria;
- 2) l'ipotesi degli interventi di manutenzione straordinaria relativi a parti comuni dell'edificio: in questo caso, si è ritenuto di individuare ed elencare le singole prestazioni che può ritenersi che l'amministratore sia tenuto a svolgere. La percentuale indicata nello schema in esame per la quantificazione del compenso è riferita allo svolgimento di tutte le prestazioni elencate. Ove pertanto l'amministratore svolgesse nel concreto solamente una parte delle prestazioni elencate nel documento in parola, il compenso da concordarsi in concreto dovrebbe corrispondere solamente ad una parte di quello previsto;
- 3) la partecipazione dell'amministratore a riunioni (assemblee o riunioni del consiglio di condominio) che si protraggano per un periodo di tempo maggiore rispetto al periodo di durata da considerarsi "normale" o che eccedano il numero "normale" delle riunioni nel corso dell'anno;
- 4) il caso dell'attività prestata a favore (o a causa) di un singolo condomino (quali pratiche assicurative per la liquidazione di danni) o indotte da comportamenti omissivi del condomino (quale mancato versamento delle quote condominiali) ;
- 5) Adempimenti fiscali, in conseguenza della legge finanziaria 449/97 e seguenti, per cui l'amministratore è chiamato ad adempiere a mansioni non previste dagli art. 1130 e 1131 C.C.;
- 6) l'ipotesi della gestione di unità immobiliari di proprietà comune che sia curata dall'amministratore (situazione che si presenta, per esempio, nel caso di locazione dell'appartamento di proprietà comune già alloggio del portiere e dimesso come tale).

Allegato 4a

OFFERTA PRESTAZIONI

Spett.le Condominio

.....

.....

Il sottoscritto nato a

il residente in via n.

città cap prov. tel.....

con studio professionale in via n.

città cap prov. tel.....

cod. fis. e.mail

si dichiara disponibile ad assumere la gestione amministrativa del Vs. condominio a fronte dei seguenti compensi

a) CORRISPETTIVO BASE

1) Rappresentanza (art. 1131 c.c.)

| | | |
|--------------------------|---|--|
| <input type="checkbox"/> | Per condomini con consistenza fino a n. 50 unità immobiliari | |
| <input type="checkbox"/> | Condomini con consistenza da n. 51 a n. 150 unità immobiliari | |
| <input type="checkbox"/> | Condomini con consistenza superiore a 151 unità immobiliari | |

2) Gestione dei servizi e delle manutenzioni ordinarie (art. 1130 c.c.)

Per la gestione ordinaria, concernente la gestione dei rapporti con i condomini, la convocazione dell'assemblea ordinaria annuale, l'attuazione del deliberato assembleare, l'eventuale riunione del consiglio, la redazione del consuntivo e del preventivo d'esercizio, la tenuta della contabilità, il normale incasso delle quote individuali, il pagamento dei fornitori la gestione dei rapporti di locazione. Attività prestata presso la propria sede.

Gruppo A - Per ogni unità immobiliare

| | | |
|--------------------------|---|--|
| <input type="checkbox"/> | Per condomini fino a 10 unità immobiliari | |
| <input type="checkbox"/> | Per ogni unità immobiliari oltre la 10 ^a fino alla 25 ^a | |
| <input type="checkbox"/> | Per ogni unità immobiliari oltre la 25 ^a fino alla 50 ^a | |
| <input type="checkbox"/> | Per ogni unità immobiliari oltre la 51 ^a fino alla 100 ^a | |
| <input type="checkbox"/> | Per ogni unità immobiliari oltre la 100 ^a fino alla 150 ^a | |
| <input type="checkbox"/> | Per ogni unità immobiliari oltre la 150 ^a | |

Gruppo B - Per ogni pertinenza contabilizzata a parte nelle ripartizioni di spesa

| | | |
|--------------------------|----------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | Per ciascun box | |
| <input type="checkbox"/> | Per ciascun posto macchina | |

| | | |
|--------------------------|-----------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | Per ciascuna cantina, | |
|--------------------------|-----------------------|--|

Gruppo C - Presenza di impianti comuni

| | | |
|--------------------------|--|--|
| <input type="checkbox"/> | Per ciascuna unità immobiliare allacciata all'impianto di riscaldamento centralizzato | |
| <input type="checkbox"/> | Per la gestione del raffreddamento centralizzato, ad u.i. | |
| <input type="checkbox"/> | Per la gestione dell'acqua calda centralizzata, compresa la lettura dei contatori, ad u.i. | |
| <input type="checkbox"/> | Per la gestione della piscina, o altro impianto sportivo | |
| <input type="checkbox"/> | Per la gestione di ciascun ascensore | |

Gruppo D - Presenza di aree verdi

| | | |
|--------------------------|---|--|
| <input type="checkbox"/> | Per aree adibite a giardino fino a mq. 500 | |
| <input type="checkbox"/> | Per aree adibite a giardino oltre mq. 500 fino a mq. 1500 | |
| <input type="checkbox"/> | Per campi da gioco, campo da golf e simili | |

Gruppo E - Presenza di dipendenti

| | | |
|--------------------------|--|--|
| <input type="checkbox"/> | Compenso per ogni dipendente (portiere, assistente bagnanti, ecc.) incluso compilazione buste paga | |
| <input type="checkbox"/> | Compenso per ogni dipendente (portiere, assistente bagnanti, ecc.) con compilazione buste paga da parte del consulente | |

b) COMPONENTE INTEGRATIVA DEL CORRISPETTIVO

1) Partecipazione ad udienze avanti all'autorità giudiziaria

Costo a carico della committenza (condominio, consorzio etc.) se riguardante bene affidato alla gestione del collaboratore, a carico del condomino o attore/convenuto, nel caso di giudizio interessante un terzo.

| | | |
|--------------------------|--|--|
| <input type="checkbox"/> | Per ogni udienza, calcolata a vacanza, importo massimo | |
| <input type="checkbox"/> | Per predisposizione note da consegnare al legale | |

2) Prestazioni a carattere eccezionale:

Interventi di manutenzione straordinaria ordinati dall'assemblea o dal Committente (art. 1708 e 1709 C.C.) e manutenzioni urgenti (art. 1135 C.C. u. c.) ratificate dall'Assemblea concernente:

- affidamento incarico di progettazione così come deliberato dall'assemblea (progetto, autorizzazione comunale, stima dei lavori, capitolato)
- richiesta di preventivi alle imprese
- convocazione assemblee (o commissioni designate) per ogni deliberazione relativa ai lavori e partecipazione alle stesse
- predisposizione dello stato di ripartizione delle spese,
- esazione quote e contabilizzazione dei versamenti (acconti e saldo) effettuati da parte dei singoli condomini
- stipula del contratto con l'impresa
- affidamento incarico direzione lavori e sicurezza, così come deliberato dall'assemblea
- compimento di tutte le attività connesse agli adempimenti relativi alla sicurezza nel cantiere
- versamento acconti (e saldo) all'impresa al verificarsi delle condizioni contrattuali

certificate dal direttore lavori

- rendicontazione finale e riparto definitivo delle spese straordinarie tra i condòmini
- espletamento delle incombenze di competenza dell'amministratore relative alle agevolazioni fiscali previste dalle disposizioni vigenti in favore dei condòmini
- indennità di esazione e cassa connessa ai rischi di gestione degli interventi

| | | |
|--------------------------|--|--|
| <input type="checkbox"/> | Per spese appaltate, o ratificate dall'assemblea, di importo inferiore ad € 50.000 | |
| <input type="checkbox"/> | Per spese di importo superiore, sull'importo eccedente € 50.000, fino ad € 250.000 | |
| <input type="checkbox"/> | Per spese di importo superiore, sull'importo eccedente € 250.000, | |

3) Prestazioni occasionali a carico dell'ente Committente:

Prestazioni eccedenti l'ordinaria gestione o che richiedano la presenza dell'amministratore fuori del suo ufficio, o per prestazioni svolte a carico di un singolo condomino, (art. 1708 e 1709 C.C.), si applicheranno i seguenti compensi:

| | | |
|--------------------------|---|--|
| <input type="checkbox"/> | Per ogni Assemblea straordinaria durante le ore di ufficio, oltre la prima (oltre prima di vacanza) | |
| <input type="checkbox"/> | Per ogni Assemblea straordinaria fuori orario d'ufficio, o di sabato o in giorni festivi (oltre vacanza) | |
| <input type="checkbox"/> | Per ogni Riunione dei Consiglieri durante le ore d'ufficio, oltre la prima (oltre prima di vacanza) | |
| <input type="checkbox"/> | Per ogni Riunione dei Consiglieri fuori orario d'ufficio, o di sabato o in giorni festivi (oltre vacanza) | |
| <input type="checkbox"/> | Responsabile della sicurezza RSPP | |
| <input type="checkbox"/> | Predisposizione Piano della Sicurezza | |
| <input type="checkbox"/> | Impianto contabilità di nuovo condominio ** | |
| <input type="checkbox"/> | Revisione contabilità pregresse, con riferimento al compenso spettante all'amministratore, in ciascun esercizi verificato | |
| <input type="checkbox"/> | Per passaggio consegne con nuovo amministratore (*) | |

* Calcolato in base al compenso annuo lordo, dell'amministratore, riportato nell'ultimo consuntivo di esercizio.

4) Prestazioni occasionali a carico del beneficiario:

Prestazioni eccedenti l'ordinaria gestione o che richiedano la presenza dell'amministratore fuori del suo ufficio, o per prestazioni svolte a carico di un singolo condomino, (art. 1708 e 1709 C.C.), si applicheranno i seguenti compensi:

| | | |
|--------------------------|---|--|
| <input type="checkbox"/> | Estratto conto individuale | |
| <input type="checkbox"/> | Sollecito di pagamento individuale o messa in mora | |
| <input type="checkbox"/> | Per singolo rapporto epistolare con condomino o Fornitore | |
| <input type="checkbox"/> | Conteggio per la suddivisione delle spese fra proprietario e inquilino, in bilancio | |
| <input type="checkbox"/> | Per ogni ora di vacanza fuori ufficio, o frazioni successive, anche se inferiori | |
| <input type="checkbox"/> | Per ogni ora di vacanza dell'aiutante fuori ufficio o frazione inferiore | |
| <input type="checkbox"/> | Pratiche assicurative per risarcimento danni, con un minimo di € 50,00 | |

5) Adempimenti fiscali

In conseguenza della legge finanziaria 449/97 l'amministratore è chiamato ad adempiere a mansioni non previste dagli art. 1130 e 1131 C.C.; per tali mansioni si conven-gono i seguenti compensi, a carico di tutto il condominio:

| | | |
|--------------------------|---|--|
| <input type="checkbox"/> | per predisposizione della dichiarazione di sostituto d'imposta (Mod. 770) comprendente redditi di lavoro dipendente | |
| <input type="checkbox"/> | per predisposizione della dichiarazione di sostituto d'imposta (Mod. 770) non comprendente redditi di lavoro dipendente | |
| <input type="checkbox"/> | per la redazione di ciascun quadro analitico, per ciascun percipiente | |
| <input type="checkbox"/> | per ciascun documento o copia di documento | |
| <input type="checkbox"/> | tenuta conto sostituto d'imposta, quota mensile per ciascun lavoratore dipendente, professionista o collaboratore | |
| <input type="checkbox"/> | tenuta conto sostituto d'imposta, quota mensile per ciascun fornitore cui si applica la ritenuta | |

6) Gestione locativa di unità immobiliari

Costo a carico della proprietà (sia essa condominio, monoproprietà, consorzio o altro) ovvero del singolo proprietario del complesso amministrato che affidi al collaboratore CoCoCo la gestione del contratto di locazione, calcolato sul canone annuo o sul cumulo delle mensilità gestite

| | | |
|--------------------------|--|--|
| <input type="checkbox"/> | Per u.i. adibite ad uso abitativo | |
| <input type="checkbox"/> | Per u.i. adibite ad uso diverso dall'abitativo | |
| <input type="checkbox"/> | Per box o posti auto, | |

Il sottoscritto dichiara la sua disponibilità ad assumere l'incarico a partire dalla data del

REFERENZE

Il sottoscritto

- a) è socio UNAI (Unione Nazionale Amministratori Immobiliari) dall'anno ...
- b) amministra i seguenti condomini
- c)
- d)
- e)
- f) È titolare di polizza responsabilità civile

ALLEGATI

- a) Fotocopia Documento d'identità
- b) Attestato d'iscrizione all'Albo Associativo Nazionale UNAI
- c) Fotocopia Poliza RCT
- d)
- e)

Data

Firma

**RACCOLTA STORICA:
ACCORDO QUADRO - 23 gennaio 2002**

Allegato A



ACCORDO QUADRO

PER LA REGOLAMENTAZIONE DEI RAPPORTI DI
COLLABORAZIONE COORDINATA E CONTINUATIVA,
con o senza P. IVA, ed ogni altra forma di lavoro
non riconducibile al lavoro dipendente, nella
GESTIONE D'IMMOBILI



VERBALE DI ACCORDO

Oggi **23 gennaio 2002**, presso la sede dell'**UNAI**, in via Castelfidato 51, in Roma,
tra

- **USPI** – Unione Sindacale Proprietari Immobiliari, con sede in Roma, via Palestro 35,
C.F. 96240900587, di seguito denominata "Associazione", rappresentata dal Presidente
Nazionale **Filippo Maria Meschini**, assistito dal Segretario Nazionale Giuseppina Mancini

e

- **UNAI** – Unione Nazionale Amministratori d'Immobili, con sede in Roma, Via Castelfidato 51, C. F. : 96247000589, di seguito denominata "Sindacato", rappresentata dal Presidente Nazionale **Rosario Calabrese**, assistito dal Tesoriere nazionale Pasquale De Lisi,

È stato sottoscritto

L'ACCORDO QUADRO per la regolamentazione dei rapporti di Collaborazione Coordinata e Continuativa, con o senza partita Iva, ed ogni altra forma di lavoro non riconducibile al lavoro dipendente, nella Gestione d'Immobili.

L'Accordo, che decorre dal 1° febbraio 2002 al 31 gennaio 2005, è composto di 19 articoli e 3 allegati.

F.to USPI

CONTRAENTI

F.to UNAI

Allegato A1

COMPENSI LORDI ANNUI

Raccolta storica: Periodo dal **01-02-2002** al **31-01-2004**
(valori espressi in euro)

a) CORRISPETTIVO BASE (relativo alla prestazione nel suo complesso)

fascia A

| | | |
|----|---|--------|
| a) | Per condomini con consistenza fino a n. 50 unità immobiliari | 7.200 |
| b) | Per condomini con consistenza da n. 51 a n. 150 unità immobiliari | 12.000 |
| c) | Per condomini con consistenza superiore a 151 unità immobiliari | 18.000 |

fascia B

| | | |
|----|--|--------|
| a) | Per cooperative e consorzi edilizi con consistenza fino a n. 50 unità immobiliari | 6.600 |
| b) | Per cooperative e consorzi edilizi con consistenza da n. 51 a n. 150 unità immobiliari | 11.400 |
| c) | Per cooperative e consorzi edilizi con consistenza superiore a 151 unità immobiliari | 17.400 |

fascia C

| | | |
|----|---|--------|
| a) | Per monoproprietà, appartenente a persone fisiche o giuridiche, con consistenza fino a n. 50 unità immobiliari | 5.400 |
| b) | Per monoproprietà, appartenente a persone fisiche o giuridiche, con consistenza da n. 51 a n. 150 unità immobiliari | 10.200 |
| c) | Per monoproprietà, appartenente a persone fisiche o giuridiche, con consistenza superiore a 151 unità immobiliari | 15.000 |

b) COMPONENTE INTEGRATIVA DEL CORRISPETTIVO

(valori da calcolare in relazione a ciascun fabbricato amministrato)

La componente integrativa è dovuta sempre per le fasce A e B, che prevedono, implicita nel mandato, la delega ad operare in nome e/o per conto del Committente, si applicherà anche alla fascia C nella ipotesi che tale delega sia parte delle mansioni e funzioni attribuite al collaboratore.

1) gestione dei servizi e delle manutenzioni ordinarie
Adempimenti afferenti alla gestione ordinaria consistente nella ordinaria tenuta della contabilità, normale incasso delle quote individuali e pagamento

dei fornitori, tenuta dell'assemblea ordinaria annuale e attuazione del deliberato assembleare, eventuale riunione del consiglio, gestione dei servizi comuni, in attuazione del Regolamento di Condominio disciplinando, ove occorra, il godimento dei beni comuni (art. 1130 c.c. nel caso di condominio, ovvero delega specifica, ove conferita):

| | | |
|----|---|-------|
| a) | Per ogni unità immobiliare | 68,00 |
| b) | Per ciascun box | 17,00 |
| c) | Per ciascun posto macchina | 11,30 |
| d) | Per ciascuna cantina, se contabilizzata a parte nelle ripartizioni di spesa | 5,65 |
| e) | Per ciascuna unità immobiliare allacciata all'impianto di riscaldamento centralizzato | 17,00 |

2) Prestazioni a carattere eccezionale:

Interventi di manutenzione straordinaria ordinati dall'assemblea o dal Committente (art. 1708 e 1709 C.C.) e manutenzioni urgenti (art. 1135 C.C. u. c.) ratificate dall'Assemblea; (prestazione eccezionale concernente richiesta preventivi, ripartizione spese, esazione quote, pagamento fatture, rapporti con le Imprese appaltatrici, indennità di esazione e cassa):

| | | |
|----|---|----|
| a) | Per spese appaltate di importo inferiore ad € 576,50 | 3% |
| b) | Per spese appaltate di importo superiore ad € 576,50 sull'importo eccedente | 2% |

3) Prestazioni occasionali a carico dell'ente Committente:

Prestazioni eccedenti l'ordinaria gestione o che richiedano la presenza dell'amministratore fuori del suo ufficio, o per prestazioni svolte a carico di un singolo condomino, (art. 1708 e 1709 C.C.), si applicheranno i seguenti compensi:

| | | |
|----|---|--------|
| a) | Per ogni Assemblea straordinaria durante le ore di ufficio, oltre la prima (oltre prima di vacanza) | 45,35 |
| b) | Per ogni Assemblea straordinaria fuori orario d'ufficio, o di sabato o in giorni festivi (oltre vacanza) | 85,00 |
| c) | Per ogni Riunione dei Consiglieri durante le ore d'ufficio, oltre la prima (oltre prima di vacanza) | 45,34 |
| d) | Per ogni Riunione dei Consiglieri fuori orario d'ufficio, o di sabato o in giorni festivi (oltre vacanza) | 85,00 |
| e) | Responsabile della sicurezza RSPP | 425,00 |
| f) | Predisposizione Piano della Sicurezza | 255,00 |
| g) | Impianto contabilità di nuovo condominio | 283,36 |
| h) | Revisione contabilità pregresse, con riferimento al compenso spettante all'amministratore | 25% |

4) Prestazioni occasionali a carico del beneficiario:

Prestazioni eccedenti l'ordinaria gestione o che richiedano la presenza dell'amministratore fuori del suo ufficio, o per prestazioni svolte a carico di un singolo condomino, (art. 1708 e 1709 C.C.), si applicheranno i seguenti compensi:

| | | |
|----|---|--------|
| a) | Estratto conto individuale | 17,00 |
| b) | Sollecito di pagamento individuale o messa in mora | 17,00 |
| c) | Per singolo rapporto epistolare con condomino o Fornitore | 11,30 |
| d) | Conteggio per la suddivisione delle spese fra proprietario e inquilino, in bilancio | 28,35 |
| e) | Per ogni ora di vacanza fuori ufficio, o frazioni successive, anche se inferiori | 113,35 |
| f) | Per ogni ora di vacanza dell'aiutante fuori ufficio o frazione inferiore | 56,65 |
| g) | Pratiche assicurative per risarcimento danni, con un minimo di € 25,82 | 5% |

5) Adempimenti fiscali

In conseguenza della legge finanziaria 449/97 l'amministratore è chiamato ad adempiere a mansioni non previste dagli art. 1130 e 1131 C.C.; per tali mansioni si convengono i seguenti compensi, a carico di tutto il condominio:

| | | |
|----|---|-------|
| a) | per predisposizione della dichiarazione di sostituto d'imposta (Mod. 770) comprendente redditi di lavoro dipendente | 56,65 |
| b) | per predisposizione della dichiarazione di sostituto d'imposta (Mod. 770) non comprendente redditi di lavoro dipendente | 28,35 |
| c) | per la redazione di ciascun quadro analitico, per ciascun percipiente | 5,65 |
| d) | per ciascun documento o copia di documento | 1,70 |
| e) | tenuta conto sostituto d'imposta, quota mensile per ciascun lavoratore dipendente, professionista o collaboratore | 8,50 |

c) RATEI E RIMBORSO ANTICIPAZIONI

Per il solo caso del condominio, ai sensi degli art. 1719, 1720 c.c., l'amministratore ha diritto al rimborso delle spese sostenute o anticipate per l'espletamento del mandato.

Al collaboratore amministratore non sostituito alla fine del mandato e all'amministratore dimissionario o non confermato nell'incarico spettano i ratei di compenso relativi al periodo amministrato, calcolati sulla base del compenso ultimo convenuto

**RACCOLTA STORICA:
INTESA INTEGRATIVA - 19 febbraio 2004**

Allegato B



ACCORDO QUADRO

PER LA REGOLAMENTAZIONE DEI RAPPORTI DI
COLLABORAZIONE COORDINATA E CONTINUATIVA,
con o senza P. IVA, ed ogni altra forma di lavoro
non riconducibile al lavoro dipendente, nella
GESTIONE D'IMMOBILI



**VERBALE DI INTESA
INTEGRATIVO**

Oggi **19 febbraio 2004** presso la sede di - **USPI** – Unione Sindacale Proprietari Immobiliari,
con sede in Roma, via Palestro 35,

tra

- **USPI** – Unione Sindacale Proprietari Immobiliari, con sede in Roma, via Palestro 35, C.F.
96240900587, di seguito denominata "Associazione", rappresentata dal Presidente Nazionale
Filippo Maria Meschini

e

- **UNAI** – Unione Nazionale Amministratori d'Immobili, con sede in Roma, Via Castelfidardo
51, C. F. : 96247000589, di seguito denominata "Sindacato", rappresentata dal Presidente Na-
zionale **Rosario Calabrese**

È stato sottoscritto

il VERBALE D'INTESA INTEGRATIVO relativo l'ACCORDO QUADRO per la regolamen-
tazione dei rapporti di Collaborazione Coordinata e Continuativa, con o senza partita Iva, ed
ogni altra forma di lavoro non riconducibile al lavoro dipendente, nella Gestione d'Immobili.

Il verbale d'intesa, composto di 5 articoli, integra l'accordo iniziale, composto di 19 articoli e 3
allegati, ed estende la durata dell'accordo, inizialmente previsto a decorrere dal 1° febbraio
2002 fino al 31 gennaio 2005, prorogandola, fino al **31 gennaio 2008**.

CONTRAENTI

F.to USPI

F.to UNAI

Allegato B1

COMPENSI LORDI ANNUI

Raccolta storica: Periodo dal **01-02-2004** al **31-01-2008**
(valori espressi in euro)

a) CORRISPETTIVO BASE (relativo alla prestazione nel suo complesso)

fascia A

| | | |
|----|---|--------|
| a) | Per condomini con consistenza fino a n. 50 unità immobiliari | 7.200 |
| b) | Per condomini con consistenza da n. 51 a n. 150 unità immobiliari | 12.000 |
| c) | Per condomini con consistenza superiore a 151 unità immobiliari | 18.000 |

fascia B

| | | |
|----|--|--------|
| a) | Per cooperative e consorzi edilizi con consistenza fino a n. 50 unità immobiliari | 6.600 |
| b) | Per cooperative e consorzi edilizi con consistenza da n. 51 a n. 150 unità immobiliari | 11.400 |
| c) | Per cooperative e consorzi edilizi con consistenza superiore a 151 unità immobiliari | 17.400 |

fascia C

| | | |
|----|---|--------|
| a) | Per monoproprietà, appartenente a persone fisiche o giuridiche, con consistenza fino a n. 50 unità immobiliari | 5.400 |
| b) | Per monoproprietà, appartenente a persone fisiche o giuridiche, con consistenza da n. 51 a n. 150 unità immobiliari | 10.200 |
| c) | Per monoproprietà, appartenente a persone fisiche o giuridiche, con consistenza superiore a 151 unità immobiliari | 15.000 |

b) COMPONENTE INTEGRATIVA DEL CORRISPETTIVO
(valori da calcolare in relazione a ciascun fabbricato amministrato)

La componente integrativa è dovuta sempre per le fasce A e B, che prevedono, implicita nel mandato, la delega ad operare in nome e/o per conto del Committente, si applicherà anche alla fascia C nella ipotesi che tale delega sia parte delle mansioni e funzioni attribuite al collaboratore.

1) gestione dei servizi e delle manutenzioni ordinarie
Adempimenti afferenti alla gestione ordinaria consistente nella ordinaria tenuta della contabilità, normale incasso delle quote individuali e pagamento

dei fornitori, tenuta dell'assemblea ordinaria annuale e attuazione del deliberato assembleare, eventuale riunione del consiglio, gestione dei servizi comuni, in attuazione del Regolamento di Condominio disciplinando, ove occorra, il godimento dei beni comuni (art. 1130 c.c. nel caso di condominio, ovvero delega specifica, ove conferita):

| | | |
|----|---|-----|
| a) | Per ogni unità immobiliare | 100 |
| b) | Per ciascun box | 25 |
| c) | Per ciascun posto macchina | 17 |
| d) | Per ciascuna cantina, se contabilizzata a parte nelle ripartizioni di spesa | 8 |
| e) | Per ciascuna unità immobiliare allacciata all'impianto di riscaldamento centralizzato | 25 |

2) Prestazioni a carattere eccezionale:

Interventi di manutenzione straordinaria ordinati dall'assemblea o dal Committente (art. 1708 e 1709 C.C.) e manutenzioni urgenti (art. 1135 C.C. u. c.) ratificate dall'Assemblea; (prestazione eccezionale concernente richiesta preventivi, ripartizione spese, esazione quote, pagamento fatture, rapporti con le Imprese appaltatrici, indennità di esazione e cassa):

| | | |
|----|--|----|
| a) | Per spese appaltate di importo inferiore ad € 50.000 | 3% |
| b) | Per spese appaltate di importo superiore ad € 50.000, sull'importo eccedente | 2% |

3) Prestazioni occasionali a carico dell'ente Committente:

Prestazioni eccedenti l'ordinaria gestione o che richiedano la presenza dell'amministratore fuori del suo ufficio, o per prestazioni svolte a carico di un singolo condomino, (art. 1708 e 1709 C.C.), si applicheranno i seguenti compensi:

| | | |
|----|---|-----|
| a) | Per ogni Assemblea straordinaria durante le ore di ufficio, oltre la prima (oltre prima di vacanza) | 68 |
| b) | Per ogni Assemblea straordinaria fuori orario d'ufficio, o di sabato o in giorni festivi (oltre vacanza) | 127 |
| c) | Per ogni Riunione dei Consiglieri durante le ore d'ufficio, oltre la prima (oltre prima di vacanza) | 68 |
| d) | Per ogni Riunione dei Consiglieri fuori orario d'ufficio, o di sabato o in giorni festivi (oltre vacanza) | 127 |
| e) | Responsabile della sicurezza RSPP | 637 |
| f) | Predisposizione Piano della Sicurezza | 380 |
| g) | Impianto contabilità di nuovo condominio | 425 |
| h) | Revisione contabilità pregresse, con riferimento al compenso spettante all'amministratore | 25% |

4) Prestazioni occasionali a carico del beneficiario:

Prestazioni eccedenti l'ordinaria gestione o che richiedano la presenza dell'amministratore fuori del suo ufficio, o per prestazioni svolte a carico di un singolo condomino, (art. 1708 e 1709 C.C.), si applicheranno i seguenti compensi:

| | | |
|----|---|-----|
| a) | Estratto conto individuale | 25 |
| b) | Sollecito di pagamento individuale o messa in mora | 25 |
| c) | Per singolo rapporto epistolare con condomino o Fornitore | 17 |
| d) | Conteggio per la suddivisione delle spese fra proprietario e inquilino, in bilancio | 42 |
| e) | Per ogni ora di vacanza fuori ufficio, o frazioni successive, anche se inferiori | 117 |
| f) | Per ogni ora di vacanza dell'aiutante fuori ufficio o frazione inferiore | 85 |
| g) | Pratiche assicurative per risarcimento danni, con un minimo di € 25,82 | 5% |

5) Adempimenti fiscali

In conseguenza della legge finanziaria 449/97 l'amministratore è chiamato ad adempiere a mansioni non previste dagli art. 1130 e 1131 C.C.; per tali mansioni si convengono i seguenti compensi, a carico di tutto il condominio:

| | | |
|----|---|----|
| a) | per predisposizione della dichiarazione di sostituto d'imposta (Mod. 770) comprendente redditi di lavoro dipendente | 85 |
| b) | per predisposizione della dichiarazione di sostituto d'imposta (Mod. 770) non comprendente redditi di lavoro dipendente | 42 |
| c) | per la redazione di ciascun quadro analitico, per ciascun percipiente | 8 |
| d) | per ciascun documento o copia di documento | 2 |
| e) | tenuta conto sostituto d'imposta, quota mensile per ciascun lavoratore dipendente, professionista o collaboratore | 13 |

c) RATEI E RIMBORSO ANTICIPAZIONI

Per il solo caso del condominio, ai sensi degli art. 1719, 1720 c.c., l'amministratore ha diritto al rimborso delle spese sostenute o anticipate per l'espletamento del mandato.

Al collaboratore amministratore non sostituito alla fine del mandato e all'amministratore dimissionario o non confermato nell'incarico spettano i ratei di compenso relativi al periodo amministrato, calcolati sulla base del compenso ultimo convenuto



ACCORDO QUADRO

PER LA REGOLAMENTAZIONE DEI RAPPORTI DI
COLLABORAZIONE COORDINATA E CONTINUATIVA,
con o senza P. IVA, ed ogni altra forma di lavoro
non riconducibile al lavoro dipendente, nella
GESTIONE D'IMMOBILI

VERBALE DI RINNOVO

Quadriennio 2009-2013

Oggi 21 gennaio 2009 presso la sede di - UNAI - Unione Nazionale Amministratori d'Immobili, in Roma, via Castelfidardo 51,

tra

- UNPI - Unione Sindacale Proprietari Immobiliari, con sede in Roma, via Palestro n. 35, C.F. 96240900587, rappresentata dal Presidente Nazionale **Filippo Maria Meschini** e dai membri della commissione sindacale Maurizio De Stefanis e Corrado Turtoro;

- CONFIMEA - Confederazione Italiana dell'Impresa, con sede Milano, via Ludovico Settala n. 61, C.F. 97480640156, rappresentata dal Presidente Nazionale **Roberto Nardella** da Piercarlo de Cesaris;

- UNIMPRESA - Unione Nazionale di Imprese, con sede in Napoli, Piazza .G. Bosio n. 8, C.F. 90024240633, rappresentata dal Presidente Nazionale **Paolo Longobardi**, da Vincenzo Caldarelli e da Bruno Latella;

e

- UNAI - Unione Nazionale Amministratori d'Immobili, con sede in Roma, Via Castelfidardo 51, C. F.: 96247000589, di seguito denominata "Sindacato", rappresentata dal Segretario Generale **Concetta Cinque**, dal Presidente Nazionale **Rosario Calabrese** e dai membri della commissione sindacale Guglielmo Lombardi, Angelo Sabatini, Mario Frattini e Luana Tagliolini;

Premesso

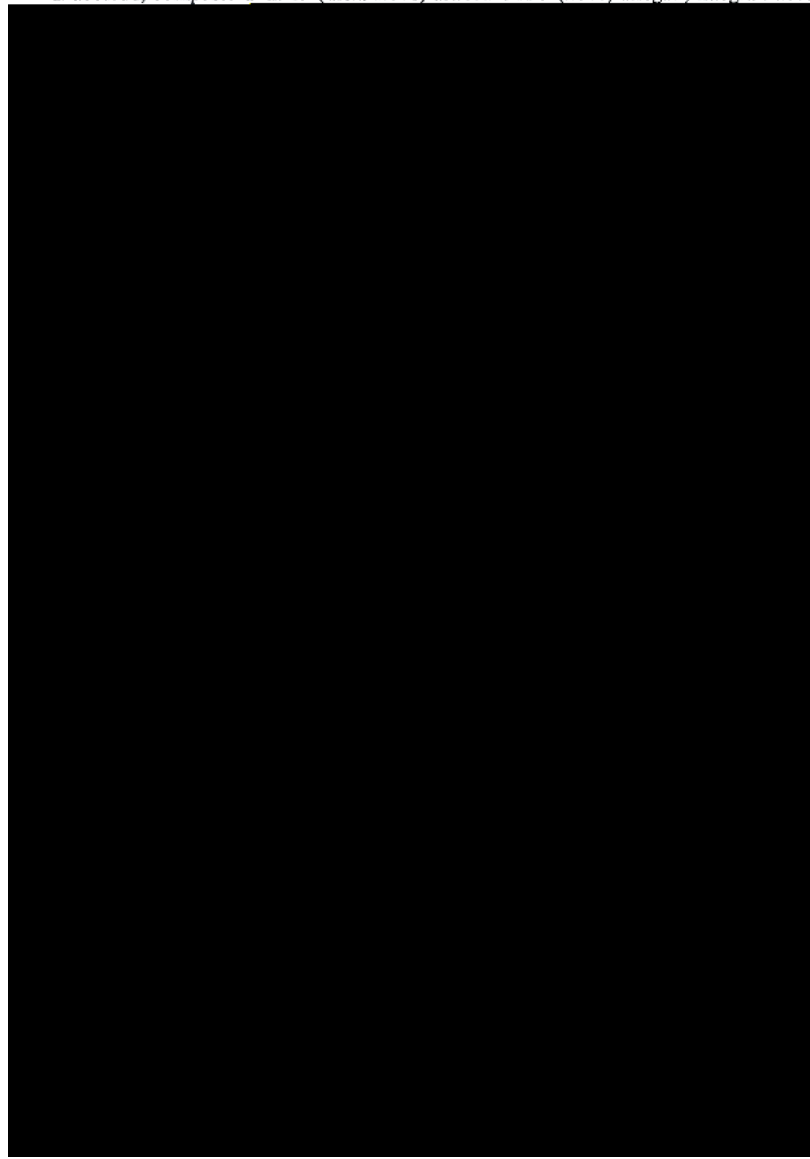
che "USPI" - Unione Sindacale Proprietari Immobiliari, con sede in Roma, via Palestro 35, C.F. 96240900587, ha cambiato denominazione assumendo quella di UNPI, Unione Nazionale Proprietari d'Immobili, ma è l'erede sindacale e rappresenta la continuità storica dell'USPI, sicchè intende onorare ed adempiere a tutti gli impegni assunti da USPI, nel periodo che l'ente aveva tale denominazione;

che CONFIMEA ha aderito all'Accordo Quadro, sottoscritto in principio da USPI e UNAI, in data 23 gennaio 2002, con atto scritto datato 3 dicembre 2008, prot. UNAI 1315/08, agli atti;

che- UNIMPRESA ha aderito all'Accordo Quadro, sottoscritto in principio da USPI e UNAI, in data 23 gennaio 2002, con atto scritto datato 3 dicembre 2008, prot. UNAI 1318/08, agli atti;

È stato sottoscritto

lo "Accordo Quadro per la regolamentazione dei rapporti di Collaborazione Coordinata e Continuativa, con o senza P. Iva, ed ogni altra forma di lavoro non riconducibile al lavoro dipendente, nella Gestione d'Immobili" applicabile per il quadriennio 2009-2013. L'accordo, composto di n. 19 (diciannove) articoli e n. 9 (nove) allegati, integra l'accordo



iniziale,
a da n. 4
la inten-
llo "Ac-
e Con-
voro di-
PI ed U-
", sigla-
o aderito

RISERVA

Il presente accordo si applica esclusivamente agli aderenti delle organizzazioni firmatarie e solo a condizione del rilascio della Delega di cui all'art. 13, e all'allegato 3, dell'Accordo Quadro



DISTRIBUZIONE GRATUITA
Agli aderenti delle OO.SS. firmatarie