

Garantiamo il Tuo Denaro

Il presente contratto garantisce l'affidabilità delle procedure di Unicasa Italia Spa e il controllo delle stesse.

Con la presente scrittura privata, redatta in doppio originale e composta da n.3 pagine e dagli allegati infrascritti, che sono parte integrante e sostanziale, tra le sottoscriventi parti:

società **UNICASA ITALIA S.P.A.**, con sede in Milano, via Schiaffino 25, p.iva 05067600964, in persona del suo legale rappresentante, sig. Michele Sacchetti, in seguito denominata anche «garante» o «Unicasa», da una parte;

E

Il **Condominio** _____ codice fiscale _____
domiciliato a _____, in Via/Piazza _____
presso _____ qui rappresentato dal sig. _____,
residente in _____, via _____, P.Iva _____,
nella sua qualità d'amministratore pro-tempore del suddetto Condominio _____, in
seguito denominato anche «Condominio», dall'altra parte;

PREMESSO

- Che Unicasa Italia Spa svolge la propria attività nell'ambito dell'amministrazione e della gestione degli stabili in condominio e delle proprietà immobiliare in genere
- Che a seguito dell'esperienza maturata Unicasa ha messo in atto una serie di servizi, processi, modelli, forniture ed altre informazioni tecniche (di seguito denominate Know-How e/o servizi e/o Package o anche detto nel suo complesso "sistema") specifici ed innovativi per la gestione delle proprietà immobiliare e degli stabili in condominio con tecniche di efficienza, efficacia ed economicità.
- Che il sistema è contraddistinto dal marchio Unicasa ITALIA ed è caratterizzato dalla messa a punto di un insieme coordinato di conoscenze, metodologie, servizi, elementi e materiali maturati in anni di esperienza nel settore dell'amministrazione immobiliare, tale da offrire una sufficiente e connotante identità d'immagine tra tutti i Franchisee - affiliati appartenenti alla rete di franchising Unicasa ITALIA.
- Che il marchio Unicasa ITALIA è caratterizzante la professionalità, l'economicità e la correttezza dei propri affiliati, perseguendo la fidelizzazione del Cliente amministrato ed ingenerando la sicurezza della corretta ed economica gestione del proprio patrimonio immobiliare, la sicurezza della valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare e la sicurezza della corretta gestione del denaro affidato all'amministratore.
- Che il sig. _____ ha sottoscritto con Unicasa un contratto di franchising in data _____ e scadente il _____.
- Che il sig. _____ svolge l'attività di amministratore di condominio.
- Che il sig. _____ ha inteso partecipare alla rete di franchising Unicasa ITALIA avvalendosi esclusivamente del Know.How e dei servizi offerti dalla Unicasa;
- Che il sig. _____ è stato nominato quale amministratore del Condominio _____ con delibera assembleare del _____ (**allegato sub "A"**).

Fermo restando che le presenti premesse formano parte integrante del contratto qui di seguito trascritto; tra le parti

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ART. 1 – OGGETTO

Unicasa garantisce il *Condominio* per le somme che dovessero essere sottratte dolosamente e/o fraudolentemente dal sig. _____ quale capitale, interessi anche se moratori ed ogni altro accessorio, sino alla concorrenza massima di €. _____.

ART. 2 – SOMME GARANTITE

La garanzia prestata da Unicasa, nel limite di cui all'articolo precedente, concerne solo ed esclusivamente le somme che venissero sottratte indebitamente dal sig. _____ dal conto corrente intestato al Condominio, acceso presso la _____, Filiale/Agenzia _____ con numero _____, dal quale possono essere operati prelievi o eseguite operazioni in addebito con l'obbligo di doppia firma congiunta del sig. _____ e dell'amministratore delegato di Unicasa.

ART. 3 – SOMME NON GARANTITE

La garanzia in contratto non opera per eventuali somme che venissero trattenute direttamente dal sig. _____ in contanti o con altri strumenti quali l'assegno bancario, anche se versati e/o firmati da singoli condomini.

ART. 4 – SOLIDARIETÀ

Le obbligazioni derivanti dal presente contratto sono solidali e indivisibili tra Unicasa e il sig. _____.

ART. 5 – DURATA, VALIDITÀ ED EFFICACIA

La presente garanzia sarà valida ed efficace per lo stesso periodo in cui il sig. _____ sarà amministratore del *Condominio* e decadrà trascorsi novanta giorni dalla cessazione della carica per qualsiasi ragione e/o causa o anche nel caso in cui il sig. _____ resti amministratore in *prorogatio*.

La detta garanzia decadrà, altresì, alla scadenza del contratto di franchising di cui in premessa o qualora il sig. _____ o Unicasa risolvessero il detto contratto di franchising o questo venisse annullato e/o

resciso per qualsiasi ragione e/o causa. Unicasa comunicherà tale risoluzione, annullamento e/o rescissione ad almeno tre proprietari condomini del *Condominio* con lettera raccomandata.

ART. 6 – TERMINI E CONDIZIONI

Affinché tale garanzia sia efficace il *Condominio*, a pena di decadenza, per mezzo del suo legittimo rappresentante, ha l'obbligo di denunciare l'eventuale ammanco delle somme garantite entro otto giorni dalla scoperta con lettera raccomandata da inviarsi alla sede legale di Unicasa. Il *Condominio* in ogni caso decadrà dalla garanzia qualora la denuncia giunga oltre il termine di novanta giorni dalla cessazione dell'incarico del sig. _____.

ART. 7 – SUBORDINAZIONE DELLA GARANZIA

Il pagamento della somma garantita, in ogni caso, è subordinato alla condanna penale, almeno di primo grado, del sig. _____ per il reato di cui all'art. 646 c.p.

Il *Condominio* ha l'obbligo, a pena di decadenza, di recapitare entro trenta giorni ad Unicasa per mezzo di lettera raccomandata, copia della denuncia-querela presentata nei confronti del sig. _____ all'Autorità Giudiziaria competente. Il *Condominio*, altresì, ha l'obbligo di comunicare ad Unicasa i dati anagrafici del legale nominato.

Il *Condominio*, ancora, avrà l'obbligo di seguire tutte le fasi del processo penale, ivi compreso il giudizio di cassazione, con diligenza e scrupolosità.

ART. 8 – DIRITTO DI RIPETIZIONE

Nel caso in cui, successivamente al pagamento della somma garantita da Unicasa, il sig. _____ faccia fronte personalmente alle proprie obbligazioni o qualora il sig. _____ venga assolto dal reato di cui l'art. 646 c.p., la Unicasa avrà diritto di ripetere le somme corrisposte al *Condominio*, senza che questo ultimo possa proporre eccezioni o deduzioni di qualsiasi natura o specie.

ART. 9 – INVALIDITÀ DELLE OBBLIGAZIONI

Nell'ipotesi in cui le obbligazioni garantite siano dichiarate invalide, la garanzia prestata da Unicasa si intende anch'essa fin d'ora invalida ed inefficace.

ART. 10 – GARANZIE CONCORRENTI

La garanzia in contratto ha pieno effetto indipendentemente da qualsiasi garanzia, personale o reale, già esistente o che fosse in seguito prestata a favore del *Condominio* medesimo ad esclusione di tutte le ipotesi garantite ed assicurate con la polizza della _____ n. _____ di cui il sig. _____ è sottoscrittore.

ART. 11 – ESSENZIALITÀ DEI TERMINI

Le parti si danno reciprocamente atto che tutti i termini indicati nel presente contratto sono essenziali ai sensi dell'art. 1457 c.c. Pertanto, in caso d'inosservanza, il presente contratto s'intenderà risolto di diritto.

ART. 12 – COMUNICAZIONI ED ELEZIONE DI DOMICILIO

Qualsiasi dichiarazione, comunicazione, notifica, dovrà essere effettuata dal *Condominio* alla Unicasa con pieno effetto alla propria sede legale con lettera raccomandata.

Qualsivoglia modifica al presente contratto, dovrà essere specificamente approvata per iscritto a pena di nullità e dovrà risultare da un documento sottoscritto da entrambe le parti.

ART. 13 – COMUNICAZIONI DEI DATI PERSONALI

Le parti si autorizzano reciprocamente a trattare e a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione agli adempimenti connessi con il presente contratto (D.Lgs. n. 196 del 30 giugno 2003).

ART. 14 – CLAUSOLA ARBITRALE

Qualunque controversia riguardante la validità, l'interpretazione, l'esecuzione e la risoluzione del presente contratto di garanzia sarà deferita alla decisione, ai sensi dell'art. 806, c.p.c., di un collegio arbitrale composto da tre membri nominati, i primi due, dalle parti con atto notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario, con invito all'altra parte a procedere alla designazione del proprio arbitro. La parte, alla quale è rivolto l'invito, deve notificare, nei 20 gg. successivi, le generalità dell'arbitrato da essa nominato. Gli arbitri, così nominati dalle parti, procedono alla nomina del terzo arbitro. In caso di disaccordo, su istanza dei due arbitri nominati, procederà a tale designazione il Presidente del Tribunale di Milano. L'arbitrato avrà sede in Milano. Il collegio arbitrale deciderà secondo diritto con procedimento rituale.

Milano, il _____ **UNICASA ITALIA S.P.A.**

IL CONDOMINIO

Ai sensi dell'art. 1341, secondo comma, c.c., e 1342 c.c. si approvano specificatamente le seguenti condizioni: Art. 2 - (somme garantite); Art. 3 - (Somme non garantite) Art. 5 - (Durata, validità ed efficacia); Art. 6 - (Termini e condizioni); Art. 7 - (Subordinazione della garanzia); Art.8 - (diritto di ripetizione) Art. 9 - (invalidità delle obbligazioni); Art. 11 - (Essenzialità dei termini); Art. 14 - (Clausola arbitrale).

Milano, il _____ **UNICASA ITALIA S.P.A.**

IL CONDOMINIO