

**ACCORDO TERRITORIALE DI PISA
INTEGRATIVO DELL'ACCORDO QUADRO NAZIONALE**

**PER L'APPLICAZIONE DELL'ART. 2 COMMA 3 DELLA LEGGE 431/1998 PER LA STIPULA DI
CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO**

Tra

la **FONDAZIONE ENPAM** – Ente Nazionale di Previdenza ed Assistenza dei Medici e degli Odontoiatri – con sede in Roma, Piazza Vittorio Emanuele II 78, di seguito "Fondazione ENPAM" o "locatore", in persona del suo Presidente e Legale Rappresentante Dott. Alberto Oliveti,

e

SUNIA Provinciale di Pisa in persona del Segr. Prov. Pro Tempore Luca D'Onofrio

congiuntamente, "le parti"

PREMESSO che

- a) la Fondazione ENPAM ed il SUNIA stipulanti il presente accordo territoriale sono firmatarie dell'Accordo Nazionale siglato in Roma il 30.01.2015;
- b) i canoni concordati rientrano nella fascia di oscillazione relativa all'"Accordo territoriale per il contratti di locazione agevolati e transitori nel Comune di Pisa" depositato presso il Comune di Pisa il 22.05.2013, stipulato tra le Associazioni di settore;
- c) in data 19.12.2014 il Consiglio di Amministrazione della Fondazione ENPAM ha approvato la vendita del complesso immobiliare ubicato in Pisa località "Le Piagge" alla "Pisa 81 Società Cooperativa Edilizia di Abitazione";
- d) in data 27.11.2015 il Consiglio di Amministrazione della Fondazione ENPAM ha deliberato il termine del 30.06.2016 per la stipula dell'atto di acquisto del complesso immobiliare, con possibilità di acquistare parte dello stesso entro il 15.12.2015.

Ciò premesso,

**LE PARTI SOPRA COSTITUITE
CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE**

1. Accordo Nazionale

L'Accordo Nazionale siglato tra le parti in Roma il 30.01.2015 è parte integrante del presente accordo e qui interamente richiamato.

2. Oggetto ed applicabilità dell'accordo

Il presente accordo territoriale ha ad oggetto il rinnovo dei contratti di locazione ad uso abitativo inerenti il patrimonio immobiliare residenziale attualmente di proprietà della Fondazione ENPAM ubicato in Pisa località "Le Piagge", nonché quello trasferito dalla Fondazione ENPAM alla Pisa 81 Società Cooperativa Edilizia di Abitazione ed alla Immobiliare Porta a Terra S.p.A. con atto a rogito Notaio Bianca Corrias, Notaio in Livorno, stipulato in data 14 dicembre 2015, repertorio n. 36.042, Fascicolo n. 17.232, con espressa esclusione:

- a) dei contratti di locazione inerenti gli immobili attualmente di proprietà della Fondazione ENPAM per i quali sia stato sottoscritto un preliminare di vendita registrato alla data di sottoscrizione del presente accordo.
- b) dei contratti di locazione inerenti gli immobili trasferiti dalla Fondazione ENPAM con il rogito di cui al primo comma, per i quali, alla data di sottoscrizione del presente accordo, sia stato stipulato successivo atto di vendita ovvero sottoscritto un preliminare di vendita registrato.



Le parti concordano di applicare ai predetti contratti l'art. 2 comma 3 della Legge 431/1998 e successive integrazioni e modificazioni.

In deroga a quanto previsto dall'Accordo Nazionale, anche i contratti in corso, stipulati in base alla Legge 392/1978 ed alla Legge 431/1998, vengono ri-stipulati ai sensi del primo comma. La Fondazione ENPAM, la Pisa 81 Società Cooperativa Edilizia di Abitazione e l'Immobiliare Porta a Terra S.p.A. si impegnano a stipulare i contratti di locazione come regolati dal presente accordo, agli inquilini che ne faranno richiesta entro e non oltre il termine del 20 giugno 2016, decorso il quale il presente accordo perderà di validità. Il relativo contratto dovrà essere sottoscritto entro i successivi 30 giorni.

3. Durata del contratto

La durata dei contratti come sopra individuati è definita in tre anni, con rinuncia alla facoltà di disdetta alla prima scadenza da parte del locatore, e quindi prorogati per un ulteriore biennio.

4. Canoni di locazione

Il nuovo canone di locazione mensile per mq di superficie convenzionale, per i contratti oggetto del presente accordo (il "canone concordato"), è pari ad € 6,00.

Il canone risultante sarà aggiornato ogni anno nella misura del 75% della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

In nessun caso, il nuovo canone di locazione potrà essere inferiore al canone ultimo corrisposto in forza del contratto in essere.

5. Superficie convenzionale

La superficie convenzionale dell'alloggio, sulla base della quale viene determinato il canone di locazione, è data dalla somma dei seguenti elementi:

- a) intera superficie interna utile dell'unità immobiliare;
- b) 0,60 della superficie utile delle autorimesse singole;
- c) 0,30 della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) 0,25 della superficie utile di balconi, terrazze, cantine ed altri simili accessori;
- e) 0,10 della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;

Alla superficie di cui alla lettera a) si applicano i seguenti coefficienti:

- i) 1,20 per l'unità immobiliare di superficie fino a mq 45,00 fino ad un massimo di mq 49,60;
- ii) 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra mq 45,10 e mq 70,00 fino ad un massimo di mq 70,00;
- iii) 1,00 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra mq 70,10 e mq 110,00 fino ad un massimo di mq 110,00;
- iv) 0,90 per l'unità immobiliare di superficie oltre mq 110,00 con un minimo di mq 110,00;

6. Nuovo deposito cauzionale

All'atto della sottoscrizione del nuovo contratto dovrà essere versata la differenza fra il deposito cauzionale a suo tempo costituito, comprensivo degli interessi legali maturati, e l'importo del nuovo deposito calcolato in misura pari a tre mensilità del nuovo canone; ciascun conduttore dovrà autorizzare il trasferimento del deposito esistente dal vecchio al nuovo contratto.

7. Clausola sociale

Confermando la volontà di individuare particolari forme di protezione nei confronti degli inquilini, si assume che il "reddito annuo lordo complessivo del nucleo familiare", cui far riferimento per l'applicazione dello sconto del 15% del canone concordato (€ 5,10 per mq/mese: il "canone concordato ridotto"), come previsto dall'art. 6 dell'Accordo Nazionale, sia quello derivante dalla applicazione del calcolo ISEE, da certificare a mezzo di Centri di Assistenza Fiscale o soggetti abilitati equivalenti.



Resta inteso che, come previsto al comma 3 dell'art. 6 dell'Accordo Nazionale (Clausola sociale): "Lo sconto del canone non verrà applicato qualora un membro del nucleo familiare, o l'intero nucleo, sia pieno proprietario di altro appartamento nel medesimo comune dell'abitazione di cui al rinnovo della locazione."

In analogia con quanto già previsto al comma 4 del citato art. 6, gli inquilini interessati allo sconto dovranno fornire, pena l'automatica applicazione del canone pieno, la documentazione idonea a dimostrare di possedere i requisiti di cui al presente paragrafo ed in particolare:

- a) certificato di stato di famiglia;
- b) dichiarazione circa ulteriori eventuali conviventi costituenti il nucleo familiare rispetto quanto indicato nello stato di famiglia;
- c) certificazione del reddito complessivo del nucleo familiare su base ISEE, rilasciato dai Centri di Assistenza Fiscale o soggetti abilitati equivalenti;
- d) autocertificazione riguardante la proprietà da parte di ciascun membro del nucleo familiare di altri immobili nel comune dell'abitazione in locazione.

Qualora da accertamenti comunque effettuati, la dichiarazione resa non dovesse risultare veritiera, l'inquilino non beneficerà del presente accordo ed il contratto eventualmente stipulato sarà risolto di diritto e sarà, comunque, nullo ed inefficace con conseguente applicazione del canone libero; l'inquilino sarà perseguito in termini di Legge per le dichiarazioni false o mendaci.

Il canone concordato ridotto sarà corrisposto con le seguenti modalità:

- a) caso in cui il canone concordato ridotto da corrispondere sia superiore al canone attuale incrementato del 75%:
 - i. canone da corrispondere per il primo anno: canone attuale incrementato del 25%;
 - ii. canone da corrispondere per il secondo anno: canone attuale incrementato del 50%;
 - iii. canone da corrispondere per il terzo anno: canone attuale incrementato del 75%;
 - iv. canone da corrispondere dal quarto anno: canone concordato ridotto, aggiornato nella misura del 75% della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nel triennio precedente.
- b) caso in cui il canone concordato ridotto da corrispondere sia superiore al canone attuale incrementato del 50%:
 - i. canone da corrispondere per il primo anno: canone attuale incrementato del 25%;
 - ii. canone da corrispondere per il secondo anno: canone attuale incrementato del 50%;
 - iii. canone da corrispondere dal terzo anno: canone concordato ridotto, aggiornato nella misura del 75% della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nel biennio precedente.
- c) caso in cui canone concordato ridotto da corrispondere sia superiore al canone attuale incrementato del 25%:
 - i. canone da corrispondere per il primo anno: canone attuale incrementato del 25%;
 - ii. canone da corrispondere dal secondo anno: canone concordato ridotto, aggiornato nella misura del 75% della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.
- d) caso in cui il nuovo canone da corrispondere sia inferiore o pari al canone attuale incrementato del 25%:
 - i. canone da corrispondere dal primo anno: canone concordato ridotto.

La durata dei contratti di cui al presente articolo è definita in sei anni, con rinuncia alla facoltà di disdetta alla prima scadenza da parte del locatore, e quindi prorogati per un ulteriore biennio.

8. Cambi di Alloggi, morosità e locazioni "sine titolo"

Vale quanto stabilito in sede di Accordo Nazionale (artt. 7, 8 e 9 dell'Accordo Nazionale), ovvero i soggetti morosi, con sfratto già convalidato, essendo il contratto risolto, non potranno



essere ammessi al rinnovo e sarà esclusa l'applicabilità dell'accordo ai medesimi; qualora lo sfratto non sia ancora convalidato, potranno essere ammessi, previo integrale saldo di ogni debito, a qualunque titolo (canoni, oneri, interessi, spese legali, etc.).

9. Oneri accessori

Per gli oneri accessori si fa riferimento alla tabella di cui all'allegato G) del D.M. 30/12/2002.

10. Conciliazione

Le Parti concordano che eventuali problemi di interesse generale riferiti al rapporto contrattuale e sull'applicazione dell'accordo verranno verificati e accertati tra le parti sottoscrittrici del presente accordo nel tentativo di ricercare la soluzione più idonea, attraverso la convocazione di un tavolo di conciliazione costituito tra le Parti firmatarie del presente accordo.

11. Clausola sospensiva dell'accordo

La presente ipotesi di accordo acquisterà efficacia a seguito delle ratifiche degli organismi dirigenti del S.U.N.I.A. e del Consiglio di Amministrazione della Fondazione ENPAM.

Pisa, l.º giugno 2016

Fondazione ENPAM

SUNIA