

# ACCORDO INTEGRATIVO NAZIONALE

(Legge 09.12.1998 n. 431, art. 2 comma 3 e Decreto Interministeriale 30/12/2002)

## TRA

**L'E.N.P.A.F., ENTE NAZIONALE DI PREVIDENZA E ASSISTENZA FARMACISTI**, Fondazione di diritto privato, con sede in Roma, viale Pasteur 49, in persona del suo Presidente e legale rappresentante dott. Emilio Croce, del Vice Presidente dott. Guido Visco Gilardi, del Direttore Generale Avv. Marco Lazzaro, dell'Arch. Rossana Mancini, professionista dell'Ente

## E

Le seguenti organizzazioni sindacali Nazionali dei conduttori:

- SUNIA in persona di Daniele Barbieri e Piero Ranieri
- SICET in persona dell'Arch. Ferruccio Rossini e Maurizio Savignano
- UNIAT in persona di Roberto Scorpioni
- UNIONE INQUILINI in persona del Dr. Massimo Pasquini
- ANIA in persona dell'Ing. Walter Angori
- FEDER.CASA in persona di Gianluigi Pascoletti

## PREMESSO

- a) che le Organizzazioni Sindacali Nazionali stipulanti il presente accordo integrativo sono firmatarie degli Accordi Territoriali ex art. 2 comma 3 della legge 431/1998, depositati a norma di legge;
- b) che le parti concordano di aprire confronti territoriali in ogni realtà ove esistano proprietà dell'Ente. Gli accordi a livello territoriale, ove raggiunti e sottoscritti, costituiranno parte integrante del presente accordo, definendo in tal modo l'elenco degli stabili oggetto dello stesso;
- c) che gli accordi integrativi sopra menzionati hanno lo scopo di definire i canoni di locazione, all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione per aree omogenee indicate dagli accordi territoriali;
- d) che le parti, come sopra costituite hanno raggiunto un'intesa in base alla quale, come criterio generale, per i rinnovi contrattuali ad uso abitativo, nel periodo di vigenza del presente accordo, stabiliscono che i canoni dovranno, di norma, essere compresi fra i valori della fascia di oscillazione minima ed i valori della fascia di oscillazione media stabiliti da ciascun accordo territoriale depositato nei comuni ove l'Enpaf possiede immobili residenziali.

Per alcuni immobili aventi caratteristiche particolari, o ubicazioni di particolare pregio, il canone sarà compreso all'interno della fascia di oscillazione complessiva.

## **TUTTO CIÒ PREMESSO**

Le parti sopra costituite convengono e stipulano quanto segue:

**1.PREMESSA:** la premessa forma parte integrante e sostanziale del presente accordo integrativo e ne costituisce il patto primo.

**2.CANONI:** Le parti concordano che i canoni di locazione dovranno, di norma, essere compresi fra i valori della fascia di oscillazione minima ed i valori della fascia di oscillazione media stabiliti da ciascun accordo territoriale depositato nei comuni ove l'Enpaf possiede immobili residenziali.

Per alcuni immobili aventi caratteristiche particolari, o ubicazioni di particolare pregio, il canone sarà compreso all'interno della fascia di oscillazione complessiva.

Qualora il canone inerente il rapporto di locazione scaduto sia superiore a quanto stabilito al punto 2, il rinnovo avverrà con applicazione dell'Accordo, indipendentemente dalle fasce di oscillazione previste all'interno dello stesso. Nei casi in cui i canoni in essere supereranno le fasce previste, le parti concordano di demandare la definizione, caso per caso, alla Commissione conciliativa, fermo restando che non saranno in ogni caso possibili riduzioni del canone di locazione in essere.

La superficie dell'unità immobiliare, con una tolleranza del cinque per cento in più o in meno, è data dalla somma dei seguenti elementi:

- a) l'intera superficie calpestabile,
- b) il 50% della superficie delle autorimesse singole,
- c) il 20% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune,
- d) il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili,
- e) il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore,
- f) il 10% della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.

La superficie con vano di altezza inferiore a m 1,70 è conteggiata al 70%.

Per gli alloggi con superficie interna compresa fra 46 mq e 70 mq la superficie è aumentata del 10% fino ad un massimo di 70 mq.

Per gli alloggi con superficie interna inferiore a 46 mq la superficie è aumentata del 20% fino ad un massimo di 50,6 mq.

I suddetti limiti tengono conto della sentenza della Corte Costituzionale n. 236 del 18/06/1987.

**3.DURATA E DECORRENZA:** I contratti che verranno stipulati per il rinnovo dei rapporti locativi scaduti e da scadere, avranno durata superiore a quella minima prevista dall'art. 2, comma 5 della legge 431/1998, pari ad anni 4+4; nel caso di rinnovo di rapporti locativi già scaduti alla data di sottoscrizione del presente accordo,

o per i quali sia intervenuta convalida per finita locazione, le parti convengono che i nuovi contratti avranno decorrenza dalla scadenza dei precedenti rapporti, con conseguente addebito ai conduttori delle differenze di importi tra il canone applicato fino a detta scadenza e quello determinato in base ai successivi accordi integrativi. Tali differenze saranno oggetto di rateizzazione in 12 rate mensili senza interessi.

**4.AGGIORNAMENTO ISTAT:** Le parti convengono che, nel corso della locazione, a partire dal secondo anno, il canone sarà aggiornato, all'inizio di ciascuna annualità, nella misura del 75% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi l'anno precedente (F.O.I.).

**5.ONERI ACCESSORI:** Le parti stabiliscono che per la ripartizione degli oneri accessori si fa riferimento alla relativa tabella di cui all'allegato G del Decreto Interministeriale 30/12/2002.

**6.CLAUSOLA DI SALVAGUARDIA:** Ai nuclei familiari composti da una sola persona che, alla data di sottoscrizione del presente accordo, risulteranno possedere un reddito annuo lordo non superiore a 18.000 euro (incrementabile di 3.100 euro per ogni ulteriore componente, fino ad un massimo di 27.300 euro, per nuclei familiari composti da più persone), fermo restando l'impegno delle parti di favorire, ove possibile, alle stesse condizioni del presente accordo, un'eventuale richiesta di cambio di alloggio, verrà applicato l'aumento del canone previsto dai successivi accordi territoriali, con una detrazione pari al 40% dell'aumento medesimo.

I contratti sottoscritti ai sensi del presente articolo avranno durata triennale e verranno rinnovati con le stesse agevolazioni ove permangano le condizioni sopraindicate.

Gli inquilini che intendano richiedere le agevolazioni previste dal presente articolo dovranno presentare la documentazione idonea ogni anno di vigenza contrattuale.

La modifica dei requisiti sopra indicati comporterà l'applicazione della disciplina prevista per gli altri contratti.

Le stesse agevolazioni saranno applicabili in caso di variazioni reddituali che comportino l'inserimento all'interno della fascia sopra indicata.

Ai fini dell'accertamento dei limiti reddituali, saranno validi solo quelli riferiti a lavoro dipendente e assimilabili, relativi all'anno precedente. Le richieste provenienti da lavoratori autonomi verranno valutate dall'Ente locatore caso per caso.

Infine l'Ente proprietario dichiara la propria disponibilità ad individuare soluzioni a situazioni di particolare bisogno, accertate a proprio insindacabile giudizio.

**7.RICHIESTE DI CAMBIO DI ALLOGGIO:** indipendentemente dall'appartenenza alle fasce reddituali interessate dalle clausole di salvaguardia di cui al precedente articolo, l'Ente si impegna a favorire, ove possibile, le richieste di cambio di alloggio, alle medesime condizioni del presente accordo, provenienti unicamente da nuclei familiari che occupino alloggi aventi superfici maggiori rispetto alle proprie esigenze

abitative o che, comunque, comportino oneri finanziari non in linea con il reddito posseduto dal nucleo familiare stesso. Non sarà consentito, in ogni caso, lo scambio di alloggi tra inquilini non autorizzato dall'Ente.

**8.CONDIZIONI PER IL RINNOVO E COMUNICAZIONE AGLI INQUILINI:** le parti stabiliscono che il rinnovo contrattuale, ai sensi dell'art. 2 comma 3 della legge 431 del 1998, sarà consentito solo a favore di quei conduttori che:

- non risultino proprietari di unità abitative site nel comune ove conducono in locazione l'immobile dell'Ente, o in comuni vicini;
- non abbiano pendenze giudiziarie penali nei confronti dell'Ente;
- non abbiano situazioni di morosità nei confronti dell'Ente, salvo che non provvedano a regolarizzarle prima della stipula del nuovo contratto;
- risultino effettivamente residenti negli alloggi dagli stessi attualmente condotti in locazione;
- in ogni caso non sarà consentito il rinnovo, ai sensi dell'art. 2 comma 3 della legge 431/98, per quei conduttori che, ancorché siano anagraficamente residenti negli alloggi concessi in locazione, sulla base delle verifiche effettuate dall'Ente, non vi abitino stabilmente e nei confronti dei quali l'Ente abbia attivato le procedure giudiziarie di risoluzione contrattuale per sublocazione.

L'Ente locatore comunicherà ad ogni inquilino le condizioni per la stipula del rinnovo contrattuale, di cui al presente accordo; decorsi 30 giorni dalla comunicazione se l'inquilino, convocato formalmente, non si presenterà per la stipula del contratto sarà considerato come non interessato al rinnovo contrattuale.

L'inquilino potrà esercitare la facoltà di farsi rappresentare da un'organizzazione sindacale firmataria del presente accordo.

**9.CONTRATTO TIPO:** i rinnovi contrattuali saranno stipulati secondo le tipologie contrattuali definite nel citato Decreto Interministeriale 30/12/2002.

**10.COMMISSIONE CONCILIATIVA:** le parti convengono ai sensi dell'art. 6 del Decreto Interministeriale 30/12/2002, la costituzione di una commissione conciliativa stragiudiziale, cui ognuna delle parti potrà ricorrere per favorire la soluzione di contrasti in merito alla corretta applicazione del presente accordo integrativo nazionale. Detta commissione, che non ha natura di arbitrato, sarà investita, inoltre, solo per valutare casi che abbiano una rilevanza generale per l'inquinato e non particolare, limitata al singolo conduttore, salvo per i casi previsti al punto 2.

**11.DIRITTO DI PRELAZIONE:** Nel caso in cui l'Enpaf provveda a dimettere, anche parzialmente, il proprio patrimonio immobiliare, sarà riconosciuto ai singoli inquilini il diritto di prelazione per l'acquisto dell'alloggio da essi condotto in locazione, a condizione che abbiano proceduto al rinnovo dei contratti di locazione, scaduti o in scadenza, alle condizioni previste dagli accordi stipulati con le organizzazioni sindacali degli inquilini

maggiormente rappresentative e che siano in regola con il pagamento dei canoni e di tutti gli oneri economici afferenti il rapporto di locazione.

Prima dell'avvio della fase di commercializzazione delle unità immobiliari disposta dall'Enpaf nell'ambito delle proprie prerogative di diritto privato riconosciute agli enti previdenziali privatizzati ai sensi del decreto legislativo n. 509/94, le parti, tenuto conto dell'esito positivo delle sperimentazioni avviate a seguito del precedente accordo con le dismissioni degli immobili ubicati in Roma, località Ostia lido, via Deruta, via Carlo Conti Rossini e piazza Aruleno Celio Sabino, si incontreranno per avviare un confronto sui criteri, condizioni e modalità di cessione delle unità immobiliari.

Il presente accordo scadrà il 31/12/2006

Roma li 31/01/2005

ENPAF

SUNIA

SICET

UNIAT

UNIONE INQUILINI

ANIA

FEDER.CASA