

ACCORDO INTEGRATIVO NAZIONALE
(Legge 09.12.1998 n. 431, art. 2 comma 3 e Decreto Ministeriale 05.03.1999, art. 1 comma 5)

TRA

L'E.N.P.A.F., ENTE NAZIONALE DI PREVIDENZA E ASSISTENZA FARMACISTI,
Fondazione di diritto privato giusto interministeriale 7 novembre 2000, 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, del dott. Michele Todaro, Dirigente del Servizio Patrimonio, dell'Arch. Rossana Mancicni, professionista dell'Ente

E

Le seguenti organizzazioni sindacali Nazionali dei conduttori:

- SUNIA in persona di Piero Ranieri
- SICET in persona di Maurizio Savignano
- UNIAT in persona di Patrizia Behmann
- UNIONE INQUILINI in persona di Massimo Pasquini e Alberto Rosati
- ANIA in persona di Walter Angori
- FEDERCASA 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'Istituto. 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 riferiti a ciascuna unità immobiliare dell'Ente, sarà previsto un canone di locazione ragguagliato alla media della fascia di oscillazione media stabilita dagli accordi territoriali, aumentato o diminuito in presenza rispettivamente di elementi di pregio o di svalutazione.

TUTTO CIO' 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 unitari mq/mese, relativi al rinnovo dei contratti di locazione scaduti o da scadere, sono definiti in accordi integrativi territoriali all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione per aree omogenee indicate dagli accordi territoriali;

I metri quadrati 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 della unità immobiliare.

La superficie dei vani con altezza inferiore a m. 1,70 è conteggiata al 70%.

Per gli alloggi con superficie interna compresa tra 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 18/6/1987.

3. DURATA E DECORRENZA. I contratti che verranno stipulati per il rinnovo dei rapporti locativi scaduti e da scadere, avranno la 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 la ripartizione degli oneri accessori verrà regolata dagli articoli 9 e 10 della legge 392/1978 e dalla tabella predisposta dalle medesime parti ed allegata al presente accordo. (All. 1).

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 15.500 Euro (incrementabile di 2.583 Euro per ogni ulteriore componente, fino ad un massimo di 20.658 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 sopra indicate. 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. 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.

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 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 dal ricevimento della 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 lo schema di contratto tipo allegato al presente accordo (All. 2 e 2 bis), sino all'approvazione della convenzione nazionale, di cui al comma 1, art. 4 della legge 431/1998, per i tipi di contratto di cui all'art. 4 bis della stessa legge. A partire dalla data della predetta approvazione saranno utilizzati, per i

rinnovi, i nuovi contratti.

10. COMMISSIONE CONCILIATIVA. Le parti convengono ai sensi dell'art. 1, comma 8, punto i, del Decreto Ministeriale 05/03/1999, 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, potrà essere investita solo per valutare casi che abbiano una rilevanza generale per l'inquinato e non particolare, limitata al singolo conduttore.

11. DIRITTO DI PRELAZIONE: Nel caso in cui l'ENPAF provveda a dismettere 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 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. 50/994, le parti si incontreranno per avviare un confronto sui criteri, condizioni e modalità di cessione delle unità immobiliari.

Il presente accordo scadrà il 31/12/2004.

Roma lì 6 febbraio 2002

ENPAF
SUNIA
SICET
UNIAT
UNIONE INQUILINI
ANIA
FEDERCASA