

ACCORDO INTEGRATIVO NAZIONALE

(Legge 09.012.1998 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 decreto 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 Mancini, professionista dell'Ente

E

Le seguenti organizzazioni sindacali Nazionali dei conduttori:

- SUNIA in persona di Piero Ranieri
- SICET in persona dell'arch. Ferruccio Rossini / Maurizio Savignano
- UNIAT in persona di Roberto Scorpioni e Patrizia Behmann
- UNIONE INQUILINI in persona del dr. Massimo Pasquini
- ANIA in persona dell'ing. Walter Angori *Walter Angori*
- FEDER.CASA in persona di Gianluigi Pascoletti *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

Piero Ranieri

Ferruccio Rossini

Roberto Scorpioni

Guido Visco

Emilio Croce

Rossana Mancini

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

Rino Panini

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

2

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

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.

Mer

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.

[Handwritten mark]

Piero Pavia

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

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 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 2bis), 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

Ricco Panini

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

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'inquilinato 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. 509/94, 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 li 6 febbraio 2002

ENPAF

SUNIA

SICET

UNIAT

UNIONE INQUILINI

ANIA

FEDERCASA

The image shows a list of seven organizations on the left, each with a corresponding handwritten signature to its right. The signatures are written in black ink and are somewhat stylized. The organizations listed are ENPAF, SUNIA, SICET, UNIAT, UNIONE INQUILINI, ANIA, and FEDERCASA. The signatures are written over the names of the organizations.

ENPAF Ente Nazionale di Previdenza e Assistenza Farmacisti
 ACCORDO INTEGRATIVO TERRITORIALE PER L'AREA METROPOLITANA DI ROMA
 TABELLA A

Redazione

zona	immobile	canone concordato al mq	canone conc.to (Euro)
Baldo degli Ubaldi	via Aurelia 429	13.500	6,97
Baldo degli Ubaldi	via Card. Mistrangelo 28	13.500	6,97
Gregorio VII	via Gregorio VII 126	13.500	6,97
Gregorio VII	via Innocenzo XI 39	13.500	6,97
Gregorio VII	via Innocenzo XI 41	13.500	6,97
Gregorio VII	via Gregorio VII 311	13.500	6,97
Gregorio VII	via Gregorio VII 315	13.500	6,97
Cortina Forte Trionfale	via Allievo 80	15.500	8,01
Cave Furio Camillo	via Deruta 13	9.000	4,65
Cave Furio Camillo	via Deruta 19	9.000	4,65
Collatino	via dei Crispolti 76	9.000	4,65
Collatino	via dei Crispolti 78	9.000	4,65
Collatino	via dei Crispolti 112	9.000	4,65
Portuense	via Portuense 711	9.500	4,91
Ostiense	via Nansen 5	9.500	4,91
Colombo	via C. Conti Rossini 44	13.000	6,71
E.U.R.	v.le Pasteur 49	16.000	8,26
E.U.R.	v.le dell'Aeronautica 34	16.000	8,26
E.U.R.	v.le Europa 64	16.000	8,26
E.U.R.	v.le Europa 98	16.000	8,26

PR *Palma* *Giulio* *Carlo* *De* *Paoli* *Stefano*

14

E.U.R.	v.le Europa 100	16.000	8,26
Portuense	v. Frattini 255/8 v. Bassini 16	9.500	4,91
Serafico Tintoretto	via Paolo di Dono 115-131	15.000	7,75
Serafico Tintoretto	via Paolo di Dono 141	15.000	7,75
Ostia levante	via Zerbi 19	8.500	4,39
Ostia levante	via Zerbi 35	8.500	4,39
Ostia levante	via Zerbi 39	8.500	4,39
Ostia levante	v.le Promontori 222-232-242	8.500	4,39
Ostia levante	via Piola Caselli 174 - A1	8.500	4,39
Ostia levante	via Piola Caselli 174 - A2	8.500	4,39
Ostia levante	via De Cosa 61 - A3	8.500	4,39
Ostia levante	via De Cosa 61 - A4	8.500	4,39
Ostia levante	via dei Promontori 15 - B1	8.500	4,39
Ostia levante	via dei Promontori 15 - B2	8.500	4,39
Camilluccia Cortina	via Madesimo n. 40	16.500	8,52
Appio Tuscolano	piazza Aruleno Sabino 13	9.000	4,65
Appio Tuscolano	piazza Aruleno Sabino 20-18	9.000	4,65
Appio Tuscolano	piazza Aruleno Sabino 33-35	9.000	4,65
Appio Tuscolano	piazza Aruleno Sabino 40	9.000	4,65
Camilluccia Cortina	via Courmayeur 74 (pal. E)	16.500	8,52
Camilluccia Cortina	via Courmayeur 74 (pal. F)	16.500	8,52
Camilluccia Cortina	via Courmayeur 74 (pal. H)	16.500	8,52
Ostia ponente	via delle Nereidi 52 (F1)	7.500	3,87
Ostia ponente	c.so Duca di Genova 193 (F2)	7.500	3,87

lud

PR

[Signature]

[Signature]

AP

Ostia ponente	c.so Duca di Genova 191 (F3)	7.500	3,87
Ostia ponente	via delle Nereidi 36 (F4)	7.500	3,87
Ostia ponente	via delle Nereidi 36 (F5)	7.500	3,87
Ostia ponente	via delle Nereidi 52 (F6)	7.500	3,87
Ostia levante	via dei Promontori 31 (A1)	8.500	4,39
Ostia levante	via dei Promontori 31 (A2)	8.500	4,39
Ostia levante	via dei Promontori 31 (A3)	8.500	4,39
Ostia levante	via dei Promontori 16 (B1)	8.500	4,39
Ostia levante	via dei Promontori 16 (B2)	8.500	4,39

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature