

# ACCORDO PER L'AREA METROPOLITANA DI ROMA

(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**, con sede in Roma, viale Pasteur, 49, in persona del suo Vice Presidente dott. Paolo Savigni, dei consiglieri di amministrazione dott.ri Paolo Diana, Pasquale Ugo Imperatore, Paolo Melegari e del Direttore Generale Avv. Marco Lazzaro

E

Le seguenti organizzazioni sindacali Nazionali dei conduttori:

- |                    |   |
|--------------------|---|
| - SUNIA            | in persona di Piero Ranieri e Emiliano Guarneri |
| - SICET            | in persona di Maurizio Savignano                |
| - UNIAT            | in persona di Patrizia Behmann                  |
| - UNIONE INQUILINI | in persona di Walter Petrucci                   |
| - FEDER.CASA       | in persona di Gianluigi Pascoletti              |
| - ANIA             | in persona di Walter Angori                     |

Che si dichiarano delegati dalle rispettive associazioni per quanto richiesto a norma di legge.

## PREMESSO

- che con riferimento al Comune di Roma, le Organizzazioni Sindacali stipulanti il presente accordo sono firmatarie degli Accordi Territoriali ex art. 2 comma 3 della Legge 431/1998, depositati a norma di Legge;
- che tale accordo è sottoscritto per addvenire, in occasione del rinnovo dei contratti di locazione scaduti e da scadere, alla stipula di contratti tipo, ai sensi dell'art. 2 commi 3 e 5 della Legge 431/98, relativamente alle proprietà immobiliari di detto Ente site, fra gli altri, nel Comune di Roma. In particolare l'elenco dettagliato di tali proprietà ubicate nel Comune di Roma sulle quali è stato raggiunto l'accordo, viene allegato al presente (tab. A) con l'indicazione del canone concordato nell'accordo scaduto il 31.12.2010, aggiornato dell'ISTAT.
- che le parti, come sopra costituite, hanno raggiunto un'intesa in base alla quale, come criterio generale, per i rinnovi contrattuali ad uso esclusivamente abitativo riferiti a ciascuna unità immobiliare dell'Ente, sarà previsto un canone di locazione ragguagliato alle fasce minima e media di oscillazione stabilita dagli accordi territoriali, aumentato o diminuito in presenza, rispettivamente, di elementi di pregio o di svalutazione;

## TUTTO CIÒ PREMESSO

le parti sopra costituite convengono e stipulano quanto segue:

1. **PREMESSA.** La premessa forma parte integrante e sostanziale del presente accordo.
2. **CANONI.** Le parti concordano che i canoni di locazione dovranno, di norma, essere compresi all'interno dei valori della fascia di oscillazione minima e media stabiliti da ciascun accordo territoriale depositato per il territorio comunale di Roma.

Per alcuni immobili aventi caratteristiche particolari di pregio e strutturali e di ubicazione, 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, trattandosi di contratti stipulati ai sensi dell'art. 2 comma 1 della L. 431/1998, il rinnovo avverrà con applicazione dell'accordo territoriale, indipendentemente dalle fasce di oscillazione previste all'interno dello stesso. Nei casi in cui i canoni in essere supereranno le fasce previste, aggiornate sulla base dell'indice ISTAT, le parti concordano di demandare la definizione, caso per caso, alla Commissione conciliativa.

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%.

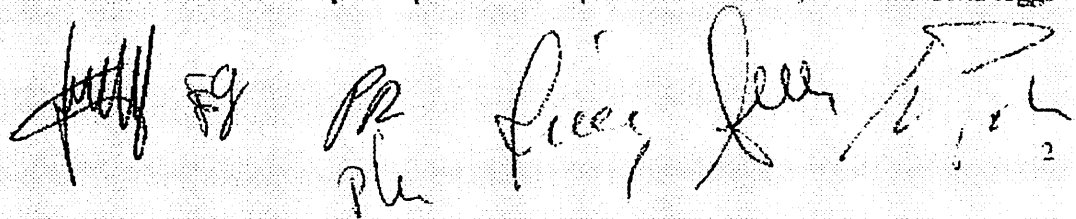
Per gli alloggi con superficie interna compresa fra 46 mq e 70 mq la superficie è aumentata del 10% fino ad un massimo di 70 mq.

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.

Le parti concordano che i canoni di locazione unitari mq/mese, per il rinnovo dei contratti scaduti e da scadere, sono quelli indicati nell'allegata tabella A, riferiti agli immobili di proprietà dell'Ente siti in Roma, individuati dalle parti secondo il criterio richiamato al punto c) della premessa.

3. **DURATA E DECORRENZA:** I contratti che verranno stipulati per il rinnovo dei rapporti locativi scaduti e da scadere, avranno durata di anni 3+2, pari a quella minima prevista dall'art. 2, comma 5 della legge 431/1998.



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 32.000 euro (incrementabile di 3.000 euro per ogni ulteriore componente, fino ad un massimo di 41.000 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 dall'accordo, con una detrazione pari al 40% dell'aumento medesimo. Per beneficiare della clausola di salvaguardia, nessuno dei componenti il nucleo familiare deve essere proprietario di unità abitative site nel Comune ove conducono in locazione l'immobile dell'Ente, o in Comuni vicini.

I contratti sottoscritti ai sensi del presente articolo avranno durata triennale ex art. 2, comma 3, legge 431/1998 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.

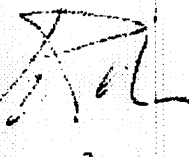
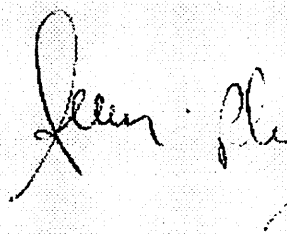
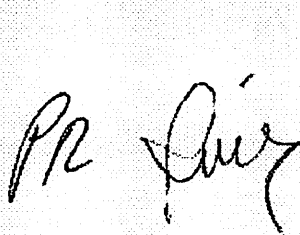
La modifica dei requisiti sopra indicati comporterà l'applicazione della disciplina prevista per gli altri contratti.

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 assimilati, 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 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;
- e solo nel caso in cui:

- si tratti di persona fisica titolare di contratto di locazione per unità immobiliare ad uso esclusivamente abitativo;
- 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 territoriale. Detta commissione, che non ha natura di arbitrato, sarà investita, inoltre, solo per valutare casi che abbiano una rilevanza generale per l'inquilinato e non particolare, limitata al singolo conduttore, salvo per i casi previsti al punto 2.

11. **DIRITTO DI PRELAZIONE:** Nell'ambito della predisposizione del piano triennale relativo alla disciplina delle operazioni di acquisto o vendita di immobili, di cui al D.M. 10 novembre 2010, l'Ente valuterà le eventuali manifestazioni di interesse all'acquisto da parte degli inquilini, formulate dalle Organizzazioni sindacali firmatarie del presente accordo. Nel caso in cui l'Enpaf provveda a dismettere, 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, le parti si incontreranno per avviare un confronto sui criteri, condizione e modalità di cessione delle unità immobiliari.

12. RELAZIONI SINDACALI.

Le parti concordano di consentire l'impiego di strumenti di informazione sindacale idonei per le OO.SS. firmatarie del presente accordo.

13. L'Ente conferma il proprio impegno ad attuare interventi manutentivi sui propri stabili.

14. DURATA Il presente accordo scadrà il 31 dicembre 2011.

Roma, il 26 gennaio 2011

ENPAF

*Roberto per Guido...*

SUNIA

*Roberto...*

SICET

*Roberto...*

UNIAT

*Roberto...*

UNIONE INQUILINI

FEDER.CASA

*Roberto...*

ANIA

*Roberto...*

E.N.P.A.F. Ente Nazionale di Previdenza ed Assistenza Farmacisti  
Fondazione di Diritto Privato

ACCORDO INTEGRATIVO TERRITORIALE PER L'AREA METROPOLITANA DI ROMA 2011  
TABELLA A

zona	Immobile	CANONE CONCORDATO ANNO 2011
AURELIO 2	via Aurelia 429	8,14
AURELIO 2	via Cardinal Mistrangelo 28	8,14
AURELIO 2	via Gregorio VII 126	8,14
AURELIO 2	via Gregorio VII 311	8,14
AURELIO 2	via Gregorio VII 315	8,14
AURELIO 2	via Innocenzo XI 39	8,14
AURELIO 2	via Innocenzo XI 41	8,14
SUB TRIONFALE	via G. Allievo 80	6,81
COLLATINO (già PIETRALATA - MONTI TIBURTINI)	via dei Crispolti 76	6,29
COLLATINO (già PIETRALATA - MONTI TIBURTINI)	via dei Crispolti 78	6,29
COLLATINO (già PIETRALATA - MONTI TIBURTINI)	via dei Crispolti 112	6,29
SUB PORTUENSE	via Portuense 711	6,29
SUB PORTUENSE	via P. Frattini 255/259 - via A. Bassini 16	6,29
OSTIENSE 2	via F. Nansen 5	6,81
E.U.R.	viale Pasteur 49	10,04
E.U.R.	viale dell'Aeronautica 34	10,04
E.U.R.	viale Europa 64	10,04
E.U.R.	viale Europa 98	10,04
E.U.R.	viale Europa 100	10,04
ARDEATINO OTTAVO COLLE	via P. Di Dono 115/131	9,47
ARDEATINO OTTAVO COLLE	via P. Di Dono 141	9,47
DELLA VITTORIA 1	via Madesimo 40	12,59
DELLA VITTORIA 1	via M. Fani 109	12,59
DELLA VITTORIA 1	via Courmayeur 74 - via Nova Levante 60	12,59
TOR DI QUINTO/C.SO FRANCIA	via Flaminia Vecchia 670	12,59

*Federico Geronzi* *Piero Pano* *Polignone*  
*Polignone* *Polignone* *Polignone*  
*Polignone* *Polignone* *Polignone*