

ACCORDO INTEGRATIVO

IN ATTUAZIONE DELL'ART.2 COMMA 3 DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998 N.431 E DEL DECRETO DEL MINISTRO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI DI CONCERTO CON IL MINISTRO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE IN DATA 30.12.2002.

Tra

La Fondazione E.N.P.A.I.A.- Ente Nazionale di Previdenza per gli Addetti e gli Impiegati in Agricoltura, con sede in Roma, Viale Beethoven n.48, nella persona del suo Presidente e Legale Rappresentante Avv. Aldo Francone

e

le Organizzazioni Sindacali degli inquilini maggiormente rappresentative a livello territoriale
SUNIA, rappresentata dal Sig. Piero Ranieri,
UNIAT, rappresentata dalla Sig.ra Patrizia Behmann,
SICET, rappresentata dal Sig. Maurizio Savignano,
ANIA, rappresentata da Walter Angori
FEDER.CASA, rappresentata da Gianluigi Pascoletti
UNIONE INQUILINI, rappresentata da Massimo Pasquini

e

L'Organizzazione Sindacale della Proprietà
CONFEDILIZIA, rappresentata da Arch. Paolo Pietrolucci

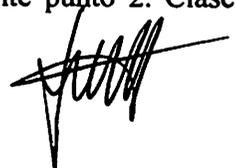
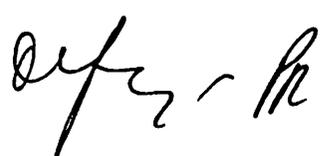
PREMESSO

-che occorre procedere al rinnovo di numerosi contratti di locazione ad uso abitativo a suo tempo già stipulati in applicazione della c.d. "Circolare Cristofori", disdettati e pervenuti a scadenza per le unità immobiliari di proprietà della Fondazione E.N.P.A.I.A.;

-che i valori a mq./mese concordati e di cui all'Allegato A rientrano nella fascia di oscillazione relativa agli Accordi Territoriali con il Comune di Roma stipulati dalle Organizzazioni Sindacali di settore (Proprietà e Conduttori).

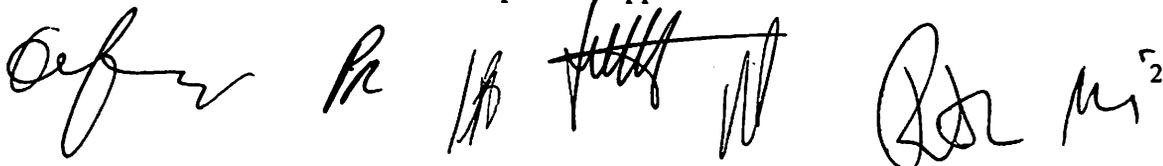
SI CONVIENE QUANTO SEGUE:

1. I contratti di locazione oggetto del presente accordo verranno rinnovati con i conduttori degli immobili ad uso abitativo in applicazione dell'art.2, comma 3, della Legge n.431/1998, con fruizione delle agevolazioni fiscali previste dall'art.8, commi 1 e 2, della stessa Legge, nonché del D.M. Lavori Pubblici 30.12.2002 e dell'accordo territoriale per il Comune di Roma sottoscritto il 3 febbraio 2004.
2. I contratti di locazione identificati ai sensi del precedente punto 1 verranno rinnovati ai canoni risultanti dai valori a mq./mese concordati, così come indicati nell'apposita Tabella A allegata, che costituisce parte integrante del presente documento. In proposito le Parti prendono atto che le superfici prese a base per il calcolo dei nuovi canoni di locazione saranno tutte quelle indicate nei precedenti contratti di locazione scaduti.
3. All'atto della sottoscrizione del contratto ciascun conduttore verserà alla Fondazione la differenza fra il deposito cauzionale a suo tempo costituito e l'importo del nuovo deposito, calcolato in misura pari a tre mensilità del nuovo canone di locazione, determinato sulla base dei valori di cui al precedente punto 2. Ciascun conduttore sottoscrittore del nuovo



contratto autorizzerà contestualmente la Fondazione E.N.P.A.I.A. a trasferire il deposito cauzionale già esistente dal vecchio al nuovo contratto.

4. I canoni di locazione derivanti dall'applicazione del presente accordo verranno aggiornati annualmente in misura pari al 75% dell'indice ISTAT di aumento del costo della vita per le famiglie di operai e di impiegati pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale, con riferimento esclusivo all'anno precedente. In relazione all'applicazione eventuale delle agevolazioni di cui ai successivi punti 7 ed 8, si concorda che il primo aggiornamento ISTAT verrà comunque calcolato sui canoni pieni, a regime, derivanti dal presente accordo.
5. Condizione essenziale per il rinnovo dei contratti è la contestuale e completa sanatoria di eventuali morosità ed il pagamento integrale da parte dei conduttori delle eventuali spese legali ad esse riferite o comunque sostenute dalla Fondazione.
6. La durata dei contratti di locazione che saranno rinnovati in base al presente accordo sarà superiore a quella minima prevista dall'art.2, comma 3, della Legge n.431/1998, e cioè di sei anni, cui seguirà di diritto la proroga biennale prevista dalla citata Legge. Al riguardo, le Parti convengono che i nuovi contratti, il cui testo tipo si allega sotto la lettera (B) e costituisce parte integrante del presente accordo, avranno decorrenza economica dal 1° Marzo 2004 con conseguente addebito ai conduttori delle differenze di importi fra l'ultima indennità di occupazione applicata con riferimento al mese di Febbraio 2004 ed il canone determinato in base al presente accordo. A richiesta formale dei conduttori interessati al rinnovo, gli importi delle differenze verranno rateizzati in 12 soluzioni mensili senza applicazione di interessi.
7. Per quanto attiene la salvaguardia delle "fasce deboli" la Fondazione E.N.P.A.I.A. è disponibile - in presenza di casi accertati relativi a nuclei familiari che alla data di sottoscrizione dell'accordo risultassero percepire un reddito lordo annuo non superiore ad Euro 20.000,00 - ad una riduzione, rispetto all'ammontare dell'ultima indennità di occupazione mensile applicata, degli aumenti dei canoni di locazione derivanti dall'applicazione del presente accordo, per i primi quattro anni, con le seguenti modalità: 25% alla sottoscrizione del rinnovo contrattuale, 25% a decorrere dall'inizio del secondo anno, 25% a decorrere dall'inizio del terzo anno 25% a regime a decorrere dall'inizio del IV anno. Gli inquilini che accederanno a tali agevolazioni dovranno presentare alla Fondazione Enpaia ogni anno idonea documentazione, atta a comprovare la permanenza dei requisiti richiesti, preliminarmente già presentata al Comune di Roma. Le parti si danno atto della volontà di affrontare eventuali casi particolari, obiettivamente accertati e verificati, provvedendo ad individuare successivamente idonei strumenti atti a risolvere tali problematiche.
8. Gli aumenti dei canoni derivanti dall'applicazione dell'allegata tabella A verranno scaglionati in due anni nelle seguenti misure: 70% alla sottoscrizione del contratto; 30% a regime dall'inizio del II anno.
9. In caso di dimissioni, le Parti concordano, per quanto attiene i contratti di locazione oggetto di rinnovo nonché per i contratti già rinnovati con l'accordo sottoscritto il 9 marzo 2000, di attuare le seguenti modalità:
 - Fermo restando il diniego all'esercizio del diritto di prelazione individuale, si conferma il riconoscimento di un diritto di prelazione collettivo agli inquilini, che lo potranno esercitare unicamente nelle forme collettive giuridicamente riconosciute (mandato collettivo, cooperativa, ecc.) per l'acquisto dell'intero fabbricato senza alcuna esclusione di porzioni dello stesso;
 - Si conviene la possibilità, in alternativa e previa formale adesione di tutti gli inquilini, di cessione in blocco dell'intero fabbricato ad un soggetto terzo che si impegni a riconoscere ai conduttori il diritto di prelazione di cui innanzi nonché la tutela delle fasce deboli.
 - Tale ultima fattispecie richiede la rinuncia dei singoli locatari alla clausola contenuta all'art.15 dei contratti di locazione stipulati in applicazione del citato accordo del 9 marzo



2000, che verrà sostituita con quanto qui concordato. Al fine di portare ad attuazione l'accordo, la Fondazione si impegna:

- a fornire alle OO.SS. firmatarie tempestiva informazione su eventuali processi di dismissione del patrimonio immobiliare;
- ad inviare a tutti i conduttori firmatari dei contratti di locazione citati, stipulati sulla base dell'accordo del 9 marzo 2000, lettera con la quale verrà chiesta la formale disponibilità alla modifica del testo di cui all'art.15 del contratto, ferma restando la conferma del diniego al diritto di prelazione individuale.
- 10. La Fondazione comunicherà ad ogni inquilino le condizioni per la stipula del rinnovo contrattuale, indicando un termine congruo decorso il quale l'inquilino sarà considerato come non interessato al rinnovo stesso.
- 11. Le Parti stabiliscono che la ripartizione degli oneri accessori verrà regolata dagli artt.9 e 12 della Legge n.392/78 e dalla Tabella di cui al D.M. 30 dicembre 2002.
- 13. Le parti convengono di richiamarsi a quanto disposto dall'art.6 del citato D.M. 30.12.2002, prevedendo la costituzione di una Commissione Conciliativa stragiudiziale cui la parte interessata potrà ricorrere a richiesta, in ordine alla corretta interpretazione ed applicazione dell'accordo territoriale ed in riferimento ai contenuti del presente accordo integrativo, prima di adire l'Autorità Giudiziaria. Detta Commissione, che non ha natura di arbitrato, dovrà decidere entro 60 giorni dalla richiesta e sarà formata, quanto a due componenti, da rappresentanti scelti fra appartenenti alle rispettive Organizzazioni Sindacali firmatarie del presente accordo, e quanto a un terzo, che svolgerà eventualmente funzioni di Presidente, sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati ove gli stessi ritengano, di comune accordo, di nominarlo. Detta Commissione potrà essere investita solo per valutare casi che abbiano rilevanza generale per l'inquilinato e non particolare, limitata al singolo conduttore.
- 14. Le Parti convengono, che in caso di modifiche sostanziali alle attuali normative fiscali relative ai contratti di cui al presente accordo, procederanno ad incontri di verifica dell'accordo stesso. Le parti convengono altresì che in tempi utili verranno effettuati degli incontri al fine di verificare i rinnovi dei contratti agevolati a suo tempo sottoscritti.

Roberto...

Federico...

Luigi...

Roberto...

Anna...

Stefano...

Valter...



ALLEGATO B

Indirizzo	Nuovi canoni €/mq
-----------	----------------------

1	VIA PIAN DI SCO', 23	6,00
2	VIA ALBANO, 77	6,25
3	VIA ANDREA DI BONAIUTO, 39	7,50
4	VIA DEL FIUME BIANCO, 29	7,00
5	VIA ROSETTA PAMPANINI, 11	5,48
6	VIA DESERTO DI GOBI, 13/19	7,00
7	VIA ENRICO VIARISIO, 21	5,50
8	VIA TINA PICA, 10	6,00
9	VIA BENEDETTO CROCE, 68	7,50
10	VIA PRIMO CARNERA, 21	7,00
11	VIA GAETANO ERMOLI, 18	5,84
12	VIA GENNARO RIGHELLI, 53	6,05
13	VIA PIAN DI SCO' 72/92	7,80

[Handwritten signatures and notes]

Roberto... *[Signature]* *[Signature]* *[Signature]*

[Signature] *[Signature]* *[Signature]*

[Signature] *[Signature]* *[Signature]*

IPOTESI RINNOVO PATTI IN DEROGA

	Indirizzo	Sup. conv.le	Ipotesi rinnovo a Libero mercato (2004)	Proposta OO.SS.	Numero contratti	
1	VIA PIAN DI SCO', 23	95,68	10,55	574,08	6,00	12
2	VIA PIAN DI SCO', 23	133,35		800,10		
3	VIA ALBANO, 77	97,32	9,05	608,25	6,25	10
4	VIA ALBANO, 77	121,37		758,56		
5	VIA ANDREA DI BONAIUTO, 39	84,08	9,38	630,60	7,50	32
6	VIA ANDREA DI BONAIUTO, 39	83,97		629,78		
7	VIA DEL FIUME BIANCO, 29	112,54	9,89	787,78	7,00	27
8	VIA DEL FIUME BIANCO, 29	73,55		514,85		
9	VIA ROSETTA PAMPANINI, 11	109,78	9,31	601,59	5,48	21
10	VIA ROSETTA PAMPANINI, 11	110,25		604,17		
11	VIA DESERTO DI GOBI, 13/19	77,72	9,72	544,04	7,00	9
12	VIA DESERTO DI GOBI, 13/19	92,68		648,76		
13	VIA ENRICO VIARISIO, 21	104,27	10,05	573,49	5,50	2
14	VIA ENRICO VIARISIO, 21	103,32		568,26		
15	VIA TINA PICA, 10	89,05	9,23	534,30	6,00	8
16	VIA TINA PICA, 10	82,56		495,36		
17	VIA BENEDETTO CROCE, 68	69,26	9,56	519,45	7,50	2
18	VIA BENEDETTO CROCE, 68	59,54		446,55		
19	VIA PRIMO CARNERA, 21	79,02	9,97	553,14	7,00	5
20	VIA PRIMO CARNERA, 21	78,09		546,63		
21	VIA GAETANO ERMOLI, 18	56,28	8,14	328,68	5,84	45
22	VIA GAETANO ERMOLI, 18	92,94		542,77		
23	VIA GENNARO RIGHELLI, 53	130,23	8,57	787,89	6,05	2
24	VIA GENNARO RIGHELLI, 53	80,20		485,21		
25	VIA PIAN DI SCO' 72/92	57,60	8,99	449,28	7,80	2
26	VIA PIAN DI SCO' 72/92	74,19		578,68		

177

(*): valore massimo fascia media.

ALLEGATO B

Indirizzo

**Nuovi canoni
€/mq**

1	VIA PIAN DI SCO', 23	6,00
2	VIA ALBANO, 77	6,25
3	VIA ANDREA DI BONAIUTO, 39	7,50
4	VIA DEL FIUME BIANCO, 29	7,00
5	VIA ROSETTA PAMPANINI, 11	5,48
6	VIA DESERTO DI GOBI, 13/19	7,00
7	VIA ENRICO VIARISIO, 21	5,50
8	VIA TINA PICA, 10	6,00
9	VIA BENEDETTO CROCE, 68	7,50
10	VIA PRIMO CARNERA, 21	7,00
11	VIA GAETANO ERMOLI, 18	5,84
12	VIA GENNARO RIGHELLI, 53	6,05
13	VIA PIAN DI SCO' 72/92	7,80