

## **ACCORDO SINDACALE**

**Ratifica dell'Accordo fra la Fondazione E.N.P.A.I.A. e le Organizzazioni Sindacali dei conduttori SUNIA, ed UNIAT siglato il 9.6.99, a seguito sottoscrizione e deposito Accordi locali del 06.08.99 ex art. 2, comma 3, Legge 431/98 e D.M. LL.PP. del 05.03.99 (G.U. 22.03.1999).**

Tra le Organizzazioni Sindacali degli inquilini maggiormente rappresentative a livello territoriale SUNIA, rappresentata dai Sigg.ri Ranieri Piero, UNIAT, rappresentata dai Sigg.ri Behmann Patrizia, e 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,

### **PREMESSO**

- che occorre procedere al rinnovo di numerosi contratti di locazione ad uso abitativo disdettati e pervenuti a scadenza per le unità immobiliari di proprietà della Fondazione E.N.P.A.I.A.;
- che a seguito di una serie di incontri svoltisi con le rappresentanze delle citate Organizzazioni Sindacali SUNIA, SICET ed UNIAT il Consiglio di Amministrazione della Fondazione, nelle sedue dell'11 novembre 1998 e del 1° giugno 1999, ha deliberato di sottoscrivere un accordo con le stesse Organizzazioni, allo scopo di procedere al rinnovo dei contratti di locazione;
- che tale accordo è stato siglato in data 9 giugno 1999 dalla fondazione E.N.P.A.I.A. e le OO.SS. SUNIA, SICET, UNIAT sopracitate come in allegato 1.
- Che frattanto è entrata in vigore la legge 9 dicembre 1998, n. 431, con la quale la preesistente normativa in materia di locazioni abitative è stata profondamente riformata; che in data 6 agosto 1999 è poi stato sottoscritto, tra le Organizzazioni Sindacali SUNIA, UNIAT, UNIONE INQUILINI e CONIA per i conduttori e CONFEDILIZIA, ASPPI ed APPC per i proprietari, accordo locale per il Comune di Roma, ai sensi dell'art. 2, comma 3, Legge n. 431/98 ed in attuazione del D.M. Lavori Pubblici 05.03.99;
- Che le parti, con il presente atto si sono impegnate a ratificare nella sua interezza l'ipotesi di accordo siglata in data 9 giugno;
- Che è ora necessario definire fra la fondazione E.N.P.A.I.A., come sopra assistita, e le Organizzazioni Sindacali dei conduttori SUNIA ed UNIAT, firmatarie degli accordi nazionali e territoriali, l'accordo integrativo di cui al citato D.M. Lavori Pubblici 5.3.1999, art. 1, comma 5;
- Che detto accordo integrativo, recepisce l'accordo territoriale;

### **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. 431/98 (contratti concertati con le Organizzazioni Sindacali dei conduttori maggiormente rappresentative a livello territoriale), con fruizione delle agevolazioni fiscali previste dall'art. 8, commi 1 e 2, della stessa Legge, nonché del D.M. Lavori Pubblici 5 marzo 1999 e dell'accordo territoriale per il Comune di Roma concluso e depositato in data 6 agosto 1999.
2. A. I contratti di locazione identificati ai sensi del precedente punto 1 verranno rinnovati ai canoni risultanti dai valori al metro-quadro/mese concordati, così come indicati nell'apposita tabella A, in allegato, che costituisce parte integrante del presente

documento. Verranno così rinnovati anche i contratti in corso in applicazione della Circolare Cristofori, a condizione che l'inquilino, regolare intestatario del contratto o il suo legittimo avente causa, lo richieda per iscritto entro 6 mesi dalla stipula del presente accordo, con decorrenza economica dsl 01.02.2000. In proposito, le Parti prendono contestualmente atto, per la determinazione del valore per metro-quadro/mese dei canoni contrattati, della esatta ubicazione dei singoli fabbricati, dei quali nella citata Tabella A sono indicati i valori per metro-quadro/mese dei canoni concordati, all'interno delle fasce di oscillazione (per ogni singolo indirizzo), delle vie e dei numeri civici, del relativo valore di mercato, delle dotazioni infrastrutturali, della tipologia edilizia e costruttiva, delle pertinenze, e quanto comunque già previsto ai sensi del Decreto Interministeriale 5 marzo 1999, art. 1, commi 2, 3 4 e 5. B. In particolare, le Parti prendono atto fin d'ora dello stato manutentivo degli immobili. Le Parti prendono atto, altresì, che le superfici prese a base per il calcolo dei nuovi canoni di locazione saranno tutte quelle indicate nei precedenti contratti di locazione scaduti. C. Riguardo allo stato degli impianti e delle attrezzature tecnologiche, anche in relazione alle normative sulla sicurezza, nel prendere atto che le parti comuni dei fabbricati oggetto del presente accordo sono in regola con le vigenti normative, le Parti espressamente convengono di dare attuazione agli adeguamenti di cui ad eventuali future norme, a seguito della relativa emanazione. In proposito, le Parti prendono atto che il rilascio del "certificato di collaudo" e della certificazione energetica" di cui agli artt. 29 e 30 della Legge n. 10/1991 è, allo stato, inattuabile, in quanto —rispettivamente— il primo non è ancora regolato da alcuna disposizione di legge e per la seconda non è stato ancora emanato il decreto recante le relative disposizioni di attuazione. Si conviene altresì a tale proposito che, laddove dovessero essere emanate nuove disposizioni chiarificatrici o modificatrici delle pattuzioni di cui al presente accordo e, di conseguenza, delle norme di cui all'allegato contratto-tipo, l'accordo ed il contratto verranno adeguati di conseguenza.

3. All'atto della sottoscrizione del contratto ciascun conduttore verserà alla Fondazione la differenza fra il deposito cauzionale firà 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. Il deposito cauzionale relativo al nuovo contratto potrà essere sostituito da fidejussione bancaria od assicurativa costituita a favore della Fondazione per un pari importo e per l'intera durata del contratto.
4. I canoni di locazione iniziali derivanti dall'applicazione del presente accordo verranno aggiornati dall'ultimo mese del quarto anno di locazione e per la durata degli eventuali rinnovi contrattuali, 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 e così di seguito per le annualità successive.
5. Condizione essenziale per il rinnovo dei contratti è la contestuale e completa sanatoria di eventuali morosità, il pagamento integrale da parte dei conduttori delle eventuali spese legali ad esse riferite e comunque sostenute dalla Fondazione.
6. La Fondazione assicura la sua disponibilità a valutare la situazione degli occupanti abusivi accertati alla data di stipula del presente accordo e che risultino ivi residenti alla data del 1 settembre 1999 favorendone ove possibile una regolarizzazione mediante il perfezionamento di nuovi contratti di locazione alle condizioni concordate e previo rimborso delle eventuali spese legali sostenute dall'Ente.
7. La durata dei contratti di locazione che saranno rinnovati in base al presente accordo — in applicazione dell'art. 2, comma 3, della Legge 9/12/98 n. 431 — sarà superiore a quella minima prevista da detta legge e cioè di quattro anni e ulteriore periodo di rinnovo per altri quattro anni, con rinuncia espressa da parte della fondazione alla disdetta alla prima scadenza per un totale di otto anni. La decorrenza economica è fissata dal 1 gennaio del 2000: verranno pertanto richiesti i conguagli dovuti.
8. Le parti si danno atto della volontà di affrontare eventuali "casi sociali", obiettivamente accertati e verificati, provvedendo ad individuare successivamente idonei strumenti atti a risolvere tali problematiche.

9. Le Parti convengono altresì di favorire l'adesione degli inquilini alla sottoscrizione di nuovi contratti di locazione così concordati con questo atto.
10. Le condizioni del presente accordo saranno valide esclusivamente per i locatari che abbiano già risposto o risponderanno nei termini previsti dalla lettera inviata alla Fondazione. Trascorsi i termini previsti, la proprietà considererà l'inquilino come non interessato al rinnovo contrattuale.
11. Le parti convengono ai sensi dell'art. 1, comma 8, punto i, del D.M. 5.3.1999 ed in conformità a quanto indicato negli accordi territoriali validi per il Comune di Roma citati in premessa, la costituzione di una Commissione conciliativa stragiudiziale cui la parte interessata potrà ricorrere a richiesta, in ordine alla corretta applicazione dell'accordo territoriale e in riferimento ai contenuti del presente accordo integrativo anche a riguardo della corretta applicazione del canone peraltro già definito dal presente accordo nell'allegata tabella A. Detta Commissione, che non ha natura di arbitrato, sarà formata quanto a due componenti scelti fra appartenenti alle rispettive Organizzazioni firmatarie del presente accordo sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore — e, quanto ad un terzo, che svolgerà eventualmente funzioni di Presidente, sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati ove gli stessi, di comune accordo, ritengano di nominarlo. Il ricorso alla Commissione è ammissibile solo per i contratti, stipulati ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge n. 431/98 in applicazione del presente accordo. In caso di variazione in più o in meno dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata potrà adire una Commissione stragiudiziale di conciliazione, composta nei modi sopra indicati, la quale determinerà, nel termine perentorio di novanta giorni, il nuovo canone, a valere fino alla cessazione del rapporto contrattuale, ivi compresi eventuali periodi di proroga legale, o fino a nuova variazione. La Commissione di conciliazione ha la funzione di favorire la formazione di un accordo, per tutte le questioni non disciplinate nell'accordo territoriale ed in quest'accordo integrativo.
12. Le OO.SS. sono al corrente ed hanno preso atto delle dismissioni in corso, per i seguenti fabbricati:
  - a. Complesso di Torre Gaia (n. 14 palazzine);
  - b. Complesso immobiliare di via Mario Borsa;
  - c. Via Peccioli, 50.
1. Le OO.SS. sono state informate che viene esclusa dalla strategia immobiliare della Fondazione la vendita frazionata per gli immobili di cui al presente accordo (vedasi elenco allegato sub a) e non richiamati nel precedente punto 12, perciò la Fondazione, nell'ambito dei contratti che andrà a stipulare con i locatari, non concederà il diritto di prelazione individuale al singolo conduttore.
2. Le OO.SS. prendono atto che laddove la Fondazione ponesse in essere la dismissione di interi fabbricati di cui all'allegato, con l'esclusione dei fabbricati citati al punto 12, verrà riconosciuto un diritto di prelazione agli inquilini che lo potranno esercitare collettivamente. L'esercizio di tale diritto avverrà, da parte degli inquilini, nelle forme associative giuridicamente riconosciute e potrà essere esercitato unicamente per l'acquisto dell'intero fabbricato senza esclusione di alcune porzioni dello stesso.
3. Costituisce parte integrante del presente accordo il "contratto tipo", allegato sotto la lettera B, da utilizzare per la stipula dei contratti di locazione oggetto dell'accordo stesso, così come previsto dall'art. 2, comma 3, della Legge n. 431/98, dalla Convenzione Nazionale di cui all'art. 4, comma 1, stessa legge, dall'art. 1, punto 10, del D.M. Lavori Pubblici del 5.3.1999 e allegato A D.M. e dall'accordo territoriale depositato presso il Comune di Roma il 6 agosto 1999, ai fini degli sgravi fiscali di cui all'art. 8, comma 1, della Legge n. 431/98 e all'art. 4 del D.M. Lavori Pubblici 5.3.99.
4. Le parti convengono, in caso di modifiche sostanziali alle attuali normative fiscali relative agli immobili di cui al presente accordo, si procederà ad incontri di verifica dell'accordo stesso. Le organizzazioni sindacali e la proprietà convengono di incontrarsi in caso di modifiche al quadro normativo e/o pattizio, sia nazionale sia territoriale