

PROTOCOLLO d'INTESA

tra

7 MAR. 1998

INPS , INPDAP, IPSEMA, ENPALS, IPOST,

e

SUNIA , SICET, UNIAT, ASSOCASA, AMIA, UNIONE INQUILINI

ASIA, SAI,

Relazioni sindacali

Gli Enti firmatari del presente protocollo e SUNIA, SICET, UNIAT , nel valutare positivamente la contrattazione quale strumento per la composizione degli interessi tra le parti ritengono che questa vada estesa, ove la legge lo consenta, a tutti gli aspetti del rapporto di locazione e che, di conseguenza, vadano individuati gli strumenti per realizzarla.

I firmatari ritengono necessario ristabilire un corretto e paritario rapporto contrattuale tra utenza e proprietà acquisendo la rappresentanza sindacale come diritto dell'utente e forma attraverso la quale sia possibile il rispetto dei diritti e la salvaguardia degli interessi individuali e collettivi.-

Gli Enti previdenziali firmatari del presente protocollo e SUNIA-SICET-UNIAT-<sup>1)</sup> convengono quindi di:

- a) normalizzare le relazioni sindacali anche mediante la individuazione da parte degli Enti di un responsabile delle relazioni stesse sia a livello nazionale che territoriale con competenza su: monitoraggio sulla gestione, andamento del mercato abitativo, politiche di riqualificazione del patrimonio ,definizione e verifica degli accordi, politiche di innovazione nella gestione;
- b) garantire il diritto all'informazione alle organizzazioni sindacali su gli atti e le decisioni che vengono assunti in merito alle politiche del patrimonio immobiliare;
- c) riconoscere i comitati inquilini di SUNIA-SICET-UNIAT-<sup>1)</sup> come interlocutori degli Enti sulle vertenze specifiche di caseggiato o comprensorio;
- d) garantire all'interno dei caseggiati spazi per l'informazione sull'attività delle OO.SS. e dei comitati;
- e) garantire il diritto alla iscrizione per delega al sindacato con addebito mensile della quota sui bollettini di affitto. A questo scopo si approva il modulo per la iscrizione per delega allegato al presente protocollo;
- f) garantire ai conduttori, "a partire dalla firma dei contratti", l'assistenza sindacale da parte delle organizzazioni firmatarie, per informarli dettagliatamente sulle clausole contrattuali nonché sul riparto delle spese condominiali.

ASSOCIAZIONE INQUILINI E ASSEGNATARI  
Via Sebastiano Satta, 7  
00156 Roma Tel. 4587989

ASIA RAB  
ASIA  
ASIA

U. S. Mica. M. 2. 1. 2.  
A. V. M. E. C. E. S. T. E. R. T. I.  
1

[Handwritten signatures and initials]

I regolamenti attuativi su questi punti verranno predisposti di comune accordo entro 30 giorni dalla firma del presente protocollo tenendo conto di quanto previsto dal D. leg. 104/96 in materie di comportamenti unitari da parte degli Enti e di centro unitario dei servizi.-

INPS, , INPDAP, IPSEMA, ENPALS, IPOST, e SUNIA-SICET- UNIAT<sup>1)</sup>

premesse:

- che, con circolare del 30 aprile 1997 n. 6/4 PS/30712 pubblicata sulla G.U. della Repubblica Italiana n. 150 del 30 giugno 1997, il Ministro del Lavoro e della Previdenza Sociale, in attuazione delle disposizioni contenute nell'art. 15 del d. leg.vo 16 febbraio 1996, n. 104, ha dettato criteri ai quali gli enti pubblici previdenziali debbono ispirare il proprio comportamento adottando regolamenti uniformi in materia di determinazione dei canoni di locazione degli immobili di proprietà degli enti stessi, in materia di assegnazione degli alloggi liberi, e in materia di individuazione degli immobili di pregio, previo confronto unitario con le organizzazioni degli inquilini;

- che si rende necessario adottare il metodo della negoziazione nazionale e territoriale con le associazioni degli inquilini, da estendere ai vari aspetti del rapporto di locazione, nel rispetto delle norme vigenti, riconoscendo fin d'ora alle OO.SS. il diritto alla relativa informazione, nei modi e nelle forme da definire;

- che è necessario stabilire nuovi criteri per la determinazione dei canoni di locazione degli immobili in modo da superare i criteri e i riferimenti contenuti nella circolare Cristofori, nel rispetto, peraltro, delle indicazioni contenute nell'art. 11 del decreto legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito con modificazioni dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, che reca disposizioni sui patti in deroga;

- che si rende necessario stabilire i criteri diretti alla individuazione degli immobili di pregio e procedere alla concreta individuazione degli stessi;

- che le parti riconoscono l'importanza di trovare una intesa in materia di rinnovo dei contratti di locazione già scaduti;

- che in ogni caso i canoni non potranno mai essere inferiori ai canoni calcolati sulla base degli elementi previsti nella Circolare Cristofori aggiornati secondo l'indice ISTAT sul costo della vita;

concordano il presente protocollo d'intesa per gli immobili ad uso abitativo.

### 1) Rinnovo dei contratti scaduti

Il rinnovo dei contratti di locazione scaduti dopo l'entrata in vigore della legge 359/92 e fino al 30 giugno 1997 dovrà avvenire, a partire dalle scadenze dei singoli contratti, sulla base della Circolare Cristofori e/o degli accordi già sottoscritti dagli Enti e dalle OO.SS.

Per i contratti scaduti entro il 30 giugno 1997, sarà attuata la gradazione degli aumenti previsti dalla predetta circolare e/o sulla base degli accordi integrativi già sottoscritti dai singoli Enti e dalle OO.SS. degli inquilini.

Entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del presente accordo verranno chiariti e definiti gli aspetti della Circolare Cristofori che hanno determinato controversie dipendenti da mancata o carente osservanza degli accordi sottoscritti.

ASIA  
R. 21/3  
COMUNE INQUILINI E ASSEGNATARI  
c. Bastiano Saffi, 7  
Tel. 43567989

43

ASIA

*[Handwritten signatures and initials]*

*[Vertical handwritten notes and signatures on the right margin]*

Gli arretrati maturati fino alla stipulazione del contratto potranno essere rateizzati su semplice richiesta in un numero di rate pari al numero di mensilità trascorso dalla scadenza del precedente contratto senza interessi. Eventuali interessi di mora o penali per ritardata registrazione, limitatamente ai rinnovi dei contratti scaduti entro il 30.6.1997, saranno a carico degli enti proprietari.

## 2) Determinazione dei nuovi canoni

I canoni da applicare ai rinnovi dei contratti di locazione, ai nuovi contratti di immobili urbani ad uso abitativo, ed a quelli stipulati precedentemente a condizioni diverse da quelle previste dalla cosiddetta "circolare Cristofori", saranno determinati in base ad accordi a livello territoriale da stipulare direttamente tra rappresentanti locali delle OO.SS. firmatarie dell'accordo e rappresentanti degli enti pubblici previdenziali, tenendo conto della localizzazione dello stabile, delle caratteristiche costruttive, dello stato della manutenzione ordinaria e straordinaria effettuata o programmata in modo certo e di ogni altra condizione oggettiva apprezzabile.-

Analoga procedura verrà seguita per definire i canoni degli immobili di pregio, la cui individuazione sarà effettuata nel confronto locale tra enti ed OO.SS. nel rispetto delle indicazioni fornite dalla circolare del Ministero del Lavoro del 30/4/1997.-

In caso di rinnovo contrattuale, dopo il 30 giugno 1997, la differenza tra nuovo e vecchio canone verrà graduata in 2 annualità con percentuali pari al 50% della differenza per gli immobili di pregio e graduata in 3 annualità con percentuale: del 30% per i primi 12 mesi di contratto; del 60% per i secondi 12 mesi di contratto e del 100% per ulteriore periodo di contratto per gli immobili non di pregio.

Per gli alloggi liberi il canone così determinato sarà applicato subito e per intero.

L'adeguamento del canone ai sensi dell'art. 24 della legge n. 392/78 avrà effetto a partire dal quarto anno e con riferimento alla variazione intervenuta nel biennio precedente.- Resta esclusa la possibilità di applicazione dell'art. 23 ex lege 392/78.

Il contratto, secondo quanto previsto dalla legge 359/92, avrà una durata di quattro anni rinnovabile alle stesse condizioni per altri quattro.- Le parti, entro 30 giorni dalla firma del presente protocollo, concorderanno un modello di contratto tipo valido per tutti gli Enti regolamentando, con apposito atto, le ripartizioni degli oneri accessori e la rendicontazione degli stessi.

Al fine di favorire la partecipazione diretta dell'utenza nella gestione dei servizi gli Enti promuoveranno l'autogestione degli stessi.- A tal fine verrà predisposto un apposito regolamento.

## 3) Assegnazioni

Le assegnazioni di alloggi di proprietà degli Enti saranno effettuate nel pieno rispetto dei criteri indicati dal D.L.vo 16 febbraio 1996 n. 104.

ASIA RAB  
ASSOCIAZIONE INQUILINI E ASSEGNATARI  
Via Sebastiano Satta, 7  
00149 Roma - Tel. 43587989

*U. S. M. di ...*  
*...*  
*...*

*B. Luca*  
*[Signature]*  
*[Signature]*  
*[Signature]*  
*[Signature]*  
*[Signature]*

#### 4) Clausola di salvaguardia

- 1) Ai conduttori con reddito familiare pari o inferiore a 30 milioni lordi annui sarà garantita, alla scadenza del contratto, la salvaguardia della posizione esistente fino all'offerta da parte dell'ente di alloggi alternativi, la cui valutazione sarà demandata ad apposita Commissione tecnica formata da rappresentanti degli enti e delle associazioni degli inquilini. Il reddito sarà aumentato di sei milioni per ogni componente del nucleo familiare.

#### 5) Occupanti senza titolo

L'occupazione senza titolo è un fenomeno che va eliminato.  
Le parti concordano che tale obiettivo si raggiunge attraverso:

- a) trasparenza e rapidità nelle assegnazioni nel pieno rispetto del precedente punto 3);
- b) individuazione di strumenti contrattuali idonei a scoraggiare il fenomeno, con particolare riferimento alle cessioni ed ai subentri;
- c) sistemi di controllo delle variazioni domiciliari;
- d) campagna di sensibilizzazione.

Le parti concordano altresì di procedere alla regolarizzazione del rapporto contrattuale di tutte quelle situazioni irregolari verificatesi entro il 30.6.1997.

Le condizioni cui subordinare tali regolarizzazioni sono:

- a) il possesso dei requisiti previsti dalla normativa delle assegnazioni in vigore all'atto dell'adozione del provvedimento;
- b) il pagamento del dovuto.

Sono esclusi dal beneficio le ipotesi di reato.

#### 6) Morosità

Le parti si impegnano ad effettuare una vera e propria campagna per eliminare il fenomeno delle morosità.

Gli Enti, entro trenta giorni dalla firma del presente protocollo, produrranno un monitoraggio delle situazioni di sofferenza, anche articolato su base territoriale, al fine di concordare con le OO.SS. le linee guida attraverso le quali addivenire alle opportune regolarizzazioni delle predette situazioni pregresse.

#### 7) Verifica del Protocollo d'intesa

In caso di modifiche legislative in materia di locazioni, le parti si riconvocheranno per valutarle ed eventualmente modificare il presente protocollo.

- 8) Il presente accordo sostituisce tutte le precedenti intese in materia di nuovi contratti di locazione.

**ASIA A S I B**  
ASSOCIAZIONE INQUILINI E ASSEGNATARI  
Via Sebastiano Satta, 7  
00159 Roma - Tel. 43587989

17 MAR. 1998

Handwritten initials and signatures on the left margin.

Handwritten signature and notes on the right margin.

Large handwritten signatures at the bottom of the page.

1)

SUNIA - SICET - UNIAT, in considerazione della mancata sottoscrizione del presente protocollo di intesa da parte dell'INPDAL, dell'INAIL e dell'ENPAF chiedono al Ministero del Lavoro di intervenire presso i suddetti Enti per farli recedere da questa posizione e quindi firmare l'intesa. Dichiarano comunque sin da ora la loro indisponibilità alla riapertura di qualsiasi confronto eventualmente proposto dagli Enti non firmatari volto a modificare il presente accordo.

Le parti si impegnano a non procedere a sottoscrivere intese diverse dal presente accordo.

*[Handwritten signatures and notes]*

ASIA R.d.B.  
ASSOCIAZIONE INQUILINI E ASSEGNATARI  
Via Sebastiano Satta, 7  
00159 Roma - Tel. 43587989

ASIA: Antonini  
Notario Nomici  
Ghisce

*[Other illegible handwritten signatures and initials]*