

# ACCORDO INTEGRATIVO NAZIONALE

31 gennaio 2005

(Legge 09.12.1998 n. 431, art. 2 comma 3 e Decreto Interministeriale 30/12/2002)

## TRA

**L'E.N.P.A.F., ENTE NAZIONALE DI PREVIDENZA E ASSISTENZA FARMACISTI**, Fondazione di diritto privato, 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, dell'Arch. Rossana Mancini, professionista dell'Ente

## E

Le seguenti organizzazioni sindacali Nazionali dei conduttori:

SUNIA	in persona di Daniele Barbieri e Piero Ranieri
SICET	in persona dell'Arch. Ferruccio Rossini e Maurizio Savignano
UNIAT	in persona di Roberto Scorpioni
UNIONE INQUILINI	in persona del Dr. Massimo Pasquini
ANIA	in persona dell'Ing. Walter Angori
FEDER.CASA	in persona di 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'Ente. 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, nel periodo di vigenza del presente accordo, stabiliscono che i canoni dovranno, di norma, essere compresi fra i valori della fascia di oscillazione minima ed i valori della fascia di oscillazione media stabiliti da ciascun accordo territoriale depositato nei comuni ove l'Enpaf possiede immobili residenziali.

Per alcuni immobili aventi caratteristiche particolari, o ubicazioni di particolare pregio, il canone sarà compreso all'interno della fascia di oscillazione complessiva.

## TUTTO CIÒ 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 dovranno, di norma, essere compresi fra i valori della fascia di oscillazione minima ed i valori della fascia di oscillazione media stabiliti da ciascun

accordo territoriale depositato nei comuni ove l'Enpaf possiede immobili residenziali. Per alcuni immobili aventi caratteristiche particolari, o ubicazioni di particolare pregio, 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, il rinnovo avverrà con applicazione dell'Accordo, indipendentemente dalle fasce di oscillazione previste all'interno dello stesso. Nei casi in cui i canoni in essere supereranno le fasce previste, le parti concordano di demandare la definizione, caso per caso, alla Commissione conciliativa, fermo restando che non saranno in ogni caso possibili riduzioni del canone di locazione in essere. 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.

3. **DURATA E DECORRENZA:** I contratti che verranno stipulati per il rinnovo dei rapporti locativi scaduti e da scadere, avranno 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 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.
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 18.000 euro (incrementabile di 3.100 euro per ogni ulteriore componente, fino ad un massimo di 27.300 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 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

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.

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 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 nazionale. 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:** Nel caso in cui l'Enpaf provveda a dimettere, 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 ai sensi del decreto legislativo n. 509/94, le parti, tenuto conto dell'esito positivo delle sperimentazioni avviate a seguito del precedente accordo con le dismissioni degli immobili ubicati in Roma, località Ostia lido, via Deruta, via Carlo Conti Rossini e piazza Aruleno Celio Sabino, si incontreranno per avviare un confronto sui criteri, condizioni e modalità di cessione delle unità immobiliari.

Il presente accordo scadrà il 31/12/2006

Roma lì 31/01/2005

ENPAF

SUNIA

SICET

UNIAT

**UNIONE INQUILINI**

ANIA

FEDER.CASA

## 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 Emilio Gemignani, Guido Visco Gilardi, Giuseppe De Filippis e Maurizio Guerra, del Direttore Generale Avv. Marco Lazzaro

### E

Le seguenti organizzazioni sindacali Nazionali dei conduttori:

- |                    |                                   |
|--------------------|-----------------------------------|
| - SUNIA            | in persona di Piero Ranieri       |
| - SICET            | in persona di Maurizio Savignano  |
| - UNIAT            | in persona di Patrizia Behmann    |
| - UNIONE INQUILINI | in persona di Walter Petrucci     |
| - FEDER.CASA       | in persona di Vincenzo Ciaramella |
| - ANIA             | in persona di Nicola Dentamaro    |

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).
- 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:

Accordo 2008

1

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, 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.).



2

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 21.000 euro (incrementabile di 3.500 euro per ogni ulteriore componente, fino ad un massimo di 32.000 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.

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 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;  
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 arbitro, 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:** 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 2008.

Roma, li 22 gennaio 2008

ENPAF

SUNIA

SICET

UNIAT

UNIONE INQUILINI

FEDER.CASA

ANIA

*[Handwritten signatures and names in cursive script, including names like 'Antonio...', 'P...', 'M...', 'S...', 'G...']*

ENPAF Ente Nazionale di Previdenza e Assistenza Farmacisti  
 Fondazione di diritto privato  
 ACCORDO INTEGRATIVO TERRITORIALE PER L'AREA METROPOLITANA DI  
 ROMA 2008  
 TABELLA A

zona	immobile	CANONE CONCORDATO ANNO 2008
AURELIO 2	via Aurelia 429	7,76
AURELIO 2	via Cardinal Mistrangelo 28	7,76
AURELIO 2	via Gregorio VII 126	7,76
AURELIO 2	via Innocenzo XI 39	7,76
AURELIO 2	via Innocenzo XI 41	7,76
AURELIO 2	via Gregorio VII 311	7,76
AURELIO 2	via Gregorio VII 315	7,76
SUB TRIONFALE	via Allievo 80	6,50
COLLATINO (già PIETRALATA MONTI TIBURTINI)	via dei Crispotti 76	6,00
COLLATINO (già PIETRALATA MONTI TIBURTINI)	via dei Crispotti 78	6,00
COLLATINO (già PIETRALATA MONTI TIBURTINI)	via dei Crispotti 112	6,00
SUB PORTUENSE	via Portuense 711	6,00
OSTIENSE 1	via Nansen 5	6,50
E.U.R.	viale Pasteur 49	9,57
E.U.R.	viale dell'Aeronautica 34	9,57
E.U.R.	viale Europa 64	9,57
E.U.R.	viale Europa 98	9,57
E.U.R.	viale Europa 100	9,57
SUB PORTUENSE	via Frattini 255/8 - via Bassini 16	6,00
ARDEATINO OTTAVO COLLE	via Paolo di Dono 115-131	9,03
ARDEATINO OTTAVO COLLE	via Paolo di Dono 141	9,03
DELLA VITTORIA 1	via Madesimo 40	12,00
DELLA VITTORIA 1	via Fani 109	12,00
DELLA VITTORIA 1	via Courmayeur 74 - Nova Levante 60	12,00
TOR DI QUINTO/C.SO FRANCIA	via Flaminia vecchia 670	12,00

9

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

# 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 Emilio Gemignani, Guido Visco Gilardi e dal 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 Bruno Angelini                    |
| - ANIA             | in persona di Walter Angori e Luigi Galli       |

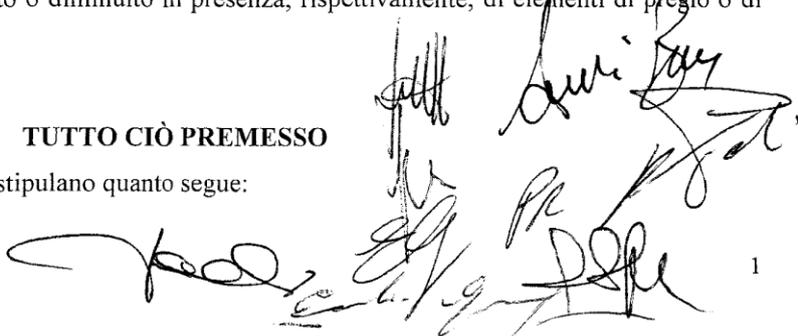
Che si dichiarano delegati dalle rispettive associazioni per quanto richiesto a norma di legge.

## 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).
- 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%.

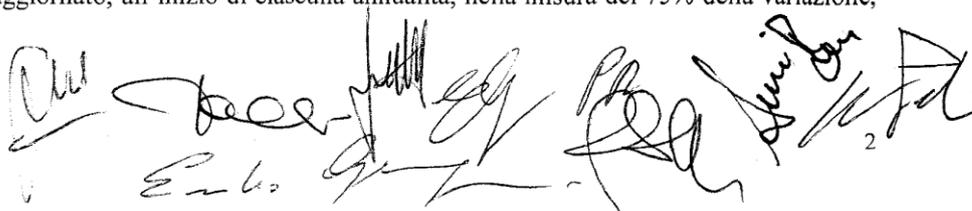
Per gli alloggi con superficie interna compresa fra 46 mq e 70 mq la superficie è aumentata del 10% fino ad un massimo di 70 mq.

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 27.000 euro (incrementabile di 3.500 euro per ogni ulteriore componente, fino ad un massimo di 37.000 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.

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.

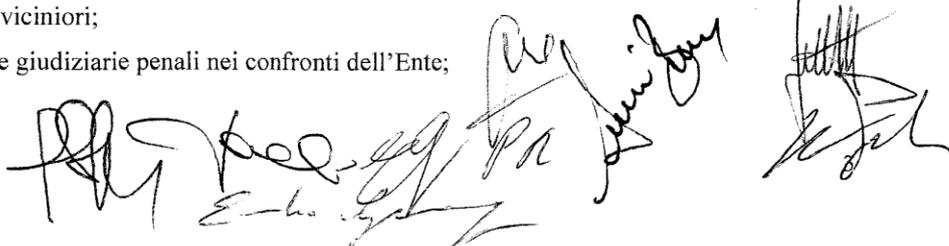
La modifica dei requisiti sopra indicati comporterà l'applicazione della disciplina prevista per gli altri contratti.

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 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;

e solo nel caso in cui:

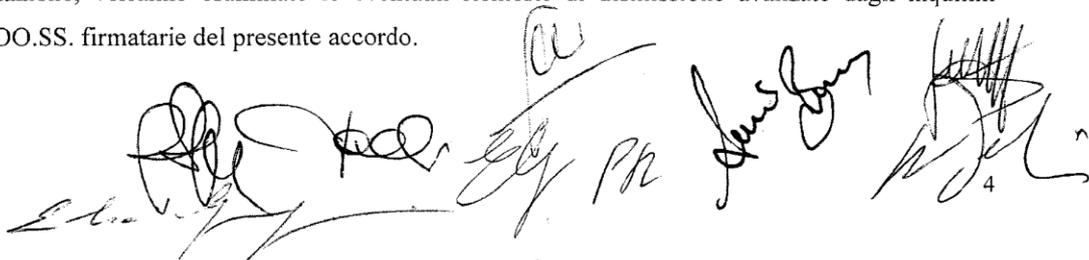
- si tratti di persona fisica titolare di contratto di locazione per unità immobiliare ad uso esclusivamente abitativo;

- 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'inquinato e non particolare, limitata al singolo conduttore, salvo per i casi previsti al punto 2.
11. DIRITTO DI PRELAZIONE: 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. A tal proposito, le parti convengono che compatibilmente con le esigenze e le volontà degli Organi statuari della Fondazione, verranno esaminate le eventuali richieste di dismissione avanzate dagli inquilini tramite le OO.SS. firmatarie del presente accordo.



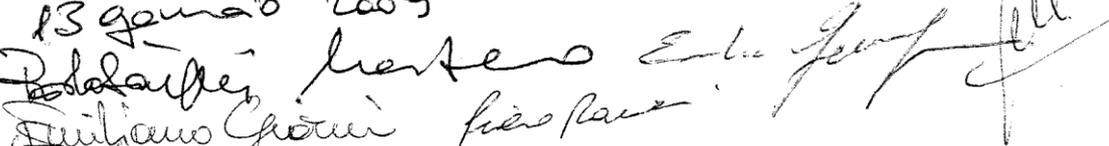
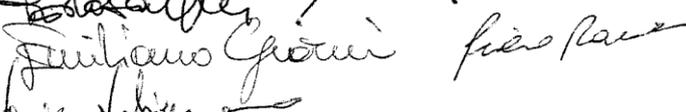
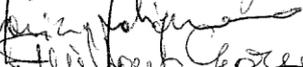
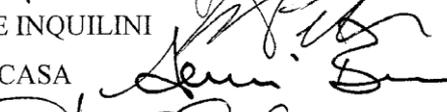
4

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 2009.

Roma, li 13 gennaio 2009  
ENPAF   
SUNIA   
SICET   
UNIAT   
UNIONE INQUILINI   
FEDER.CASA   
ANIA 

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 2009  
 TABELLA A

zona	Immobile	CANONE CONCORDATO ANNO 2009
AURELIO 2	via Aurelia 429	8,02
AURELIO 2	via Cardinal Mistrangelo 28	8,02
AURELIO 2	via Gregorio VII 126	8,02
AURELIO 2	via Gregorio VII 311	8,02
AURELIO 2	via Gregorio VII 315	8,02
AURELIO 2	via Innocenzo XI 39	8,02
AURELIO 2	via Innocenzo XI 41	8,02
SUB TRIONFALE	via G. Allievo 80	6,71
COLLATINO (già PIETRALATA - MONTI TIBURTINI)	via dei Crispolti 76	6,20
COLLATINO (già PIETRALATA - MONTI TIBURTINI)	via dei Crispolti 78	6,20
COLLATINO (già PIETRALATA - MONTI TIBURTINI)	via dei Crispolti 112	6,20
SUB PORTUENSE	via Portuense 711	6,20
SUB PORTUENSE	via P.Frattini 255/259 - via A.Bassini 16	6,20
OSTIENSE 1	via F.Nansen 5	6,71
E.U.R.	viale Pasteur 49	9,89
E.U.R.	viale dell'Aeronautica 34	9,89
E.U.R.	viale Europa 64	9,89
E.U.R.	viale Europa 98	9,89
E.U.R.	viale Europa 100	9,89
ARDEATINO OTTAVO COLLE	via P.Di Dono 115/131	9,33
ARDEATINO OTTAVO COLLE	via P.Di Dono 141	9,33
DELLA VITTORIA 1	via Madesimo 40	12,40
DELLA VITTORIA 1	via M.Fani 109	12,40
DELLA VITTORIA 1	via Courmayeur 74 - via Nova Levante 60	12,40
TOR DI QUINTO/C.SO FRANCIA	via Flaminia Vecchia 670	12,40

*Carer*

*Le Fazio Gianni*  
*Le Fazio*  
*Le Fazio*  
*Le Fazio*  
*Le Fazio*