

**ACCORDO AGGIUNTIVO — INTEGRATIVO TRA CONFEDILIZIA — SUNIA, SICET,
UNIAT, UNIONE INQUILINI ED IL FONDO PENSIONE PER IL PERSONALE DELLA
BANCA DI ROMA**

15 febbraio 2005

(Legge 431/98, art. 2 comma 3 e DM del 5/3/99 art. 1 comma5)

Tra:

- Il **FONDO PENSIONE PER IL PERSONALE DELLA BANCA DI ROMA**, in persona di:
Mesiano Pietro, Vernice Leone e Falchetti Luigi

- La **CONFEDILIZIA**, in persona di Pietrolucci Paolo

Anche nella qualità di sub-delegato delle ape Confedilizia dei comuni interessati (Arenzano (GE), Bari, Bologna, Napoli, Milano, Monterotondo, (RM), Pescara, Pomezia (RM), Roma)

E:

le Organizzazioni Sindacali dei conduttori,

- SUNIA - in persona di Mambri Ivan — Rogai Paola

- SICET - in persona di Rossini Ferruccio

- UNIAT - in persona di Stamegna Gabriele

- UNIONE INQUILINI — in persona di Pasquini Massimo

che si dichiarano delegati dalle rispettive associazioni territoriali interessate (Arenzano (GE), Bari, Bologna, Napoli, Milano, Monterotondo, (RM), Pescara, Pomezia (RM), Roma) per quanto richiesto a norma di legge

- premesso che per i Comuni predetti le Organizzazioni sindacali stipulanti il presente accordo aggiuntivo-integrativo sono firmatarie degli Accordi territoriali ex art. 2, comma 3 per gli stessi Comuni e depositati ai sensi di legge,

- premesso che la precitata norma stabilisce che le Organizzazioni della Proprietà edilizia e dei Conduttori provvedano alla definizione di "contratti tipo",

- ritenuta la necessità, al fine di favorire la stipula di contratti agevolati, di provvedere, per tutti i comuni interessati, e relativamente alle proprietà immobiliari dall'Ente, all'adozione di un unico contratto tipo contenente, specificatamente, criteri per il calcolo delle superfici degli immobili e la ripartizione degli Oneri accessori,

- premesso altresì che gli Accordi integrativi, di cui all'art. 1 del DM 5/03/99 possono recare solo disposizioni riguardanti canoni da definirsi, comunque, all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti dagli Accordi territoriali, e dovendo in ogni caso rimanere ferme le aree omogenee come negli stessi individuate, nonché ogni previsione degli stessi Accordi o di Accordi aggiuntivi non afferente il canone, ferma altresì ogni disposizione degli Accordi territoriali principali o aggiuntivi alla quantificazione del canone medesimo,

si conviene e stipula

1. Il presente Accordo aggiuntivo-integrativo, a valere per i comuni come sopra indicati — ex citato DM — contenente i criteri uniformi di cui alla premessa;
2. I canoni riguardanti gli immobili del Fondo Pensione per il Personale della Banca di Roma, così come stabiliti nella allegata tabella sub "B";
3. Di provvedere, al fine di favorirne una razionale gestione amministrativa, all'adozione — per tutti i comuni interessati — di un unico contratto tipo, che dovrà essere utilizzato per la stipula dei contratti agevolati, di cui all'art. 2, comma 3 Legge 431/98, riguardanti tutto o parte del patrimonio immobiliare dell'Ente, il contratto tipo — allegati sub "A" e sub "A1" — è parte integrante del presente Accordo;
4. Le superfici degli immobili interessati e le relative pertinenze verranno calcolate secondo la normativa ex legge 392/78; verranno altresì indicati opportuni coefficienti di conversione per mantenere inalterato il rapporto dei valori min/max stabiliti dagli Accordi territoriali, ove in questi siano stati scelti criteri di calcolo diversi (vani/superficie catastale, ecc.);
5. La ripartizione degli oneri accessori verrà regolata dall'Accordo sottoscritto in merito dalla Confedilizia con SUNIA/SICET/UNIAT in data 26/3/99 n. Prot. C/07288;
6. Il presente Accordo, stante la legge, verrà depositato e protocollato presso i comuni interessati, dopo essere stato debitamente sottoscritto, direttamente o per la delega, anche dai rappresentanti delle Organizzazioni sindacali locali dei comuni interessati;

le parti inoltre convengono

7. di sottoscrivere quanto segue nell'intento di definire criteri uniformi di riferimento per la stipula e il rinnovo dei contratti di locazione riguardanti le abitazioni a reddito di proprietà del Fondo Pensione per il Personale della Banca di Roma in coerenza al canale concordato sopra citato;
8. il presente protocollo d'intesa si applica a tutti i contratti di locazione relativi ad immobili urbani ad uso abitativo di proprietà del Fondo Pensione per il Personale della Banca di Roma siti in Roma o in altre province del territorio nazionale;
9. circa le clausole contrattuali di maggiore rilievo sotto l'aspetto sostanziale, le parti prendono atto che:
 - il canone locativo verrà calcolato sulla base della tabella allegata sub. "B";
 - a decorrere dopo il primo anno dalla stipula e successivamente di anno in anno, il canone sarà aggiornato nella misura pari al 75% della variazione accertata dall'ISTAT, dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatasi nell'anno precedente;
1. Casi di particolare ed effettiva difficoltà economica (ad esempio reddito annuale lordo di nucleo familiare pari a 24 milioni) saranno oggetto di particolare verifica tra le parti contraenti;
2. Durata contrattuale anni 3 + 2 (tre più due)
3. In caso di controversia nell'applicazione del presente accordo si applicherà quanto previsto dall'art. 21 dei citati contratti di locazione di cui agli allegati sub "A" e "A.1".
4. La durata del presente accordo è concordata in anni 3 (tre)

Il Fondo Pensione per il Personale della Banca di Roma dichiara che nella stipula dei singoli contratti di locazione sarà assistito esclusivamente dalla Confedilizia tramite le Associazioni/Organizzazioni territoriali aderenti alla Confedilizia stessa.

DICHIARAZIONE DEL FONDO PENSIONE PER IL PERSONALE DELLA BANCA DI ROMA

In caso di vendita frazionata di singoli immobili, il Fondo è orientato a rivolgere l'offerta di acquisto preliminarmente ai conduttori eventualmente interessati all'acquisto stesso.

Roma, lì

IL FONDO PENSIONE PER IL PERSONALE DELLA BANCA DI ROMA

La CONFEDILIZIA

SUNIA

SICET

UNIAT

UNIONE INQUILINI

ALLEGATO A/A1

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Ai sensi dell'art. 2 comma, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e come da Accordo territoriale di del/...../..... così come accettato nell'Accordo Aggiuntivo — integrativo firmato in data 30/1/2001.

IL FONDO PENSIONE PER IL PERSONALE DELLA BANCA DI ROMA, code fiscale e partita I.V.A. 04756981009, di seguito denominato locatore

CONCEDE IN LOCAZIONE

al Sig., nato a

il/...../....., Codice fiscale di seguito denominat... conduttore identificat... mediante

Che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in via n. civico....., piano, scala, int., composta di n. vani, oltre cucina e servizi e dotata altresì dei seguenti elementi accessori:non ammobiliata.

I documenti dell'immobile, prevista dalla normativa vigente, ivi compresi gli estremi catastali identificativi del cespite di cui sopra sono a disposizione presso il Locatore.

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

1. Il contratto è stipulato per la durata di anni tre dal/...../....., al/...../....., e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di due anni fatta salva la facoltà di disdetta del contratto da parte del locatore motivata ai sensi dell'art. 3 della legge 431/98. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni.

Nel caso in cui il locatore abbia riacquistato la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquistato la detta disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore avrà diritto al ripristino del rapporto di locazione alle medesime condizioni di cui al contratto disdetta o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito.

2. Il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno sei mesi prima.

3. L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi;

.....

Per la successione nel contratto si applica l'art. 6 della legge 27 luglio 1978, n. 392, nel testo vigente a seguito della scadenza della Corte costituzionale 7 aprile 1988, n. 404.

4) Considerato che la superficie dell'appartamento non supera metri quadrati così come specificato nell'Accordo Aggiuntivo — integrativo firmato in data 30/1/2001, il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo tra il Locatore e le OO.SS. in data/...../....., è convenuto in lire/Euro, che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore, ovvero a mezzo bonifico bancario, ovvero:, in n° dodici rate eguali anticipate di lire/Euro ciascuna, scadenti il cinque di ogni mese.

Il canone a partire dal/...../....., e successivamente di anno in anno sarà aggiornato nella misura pari al 75% (settantacinque per cento) della variazione accertata dall'ISTAT, dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente.

5) Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari ad una mensilità del canone) costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 L. 27 luglio 1978, n. 392.

6) Il conduttore dovrà consentire di accedere all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano — motivandola — ragione.

7) Il conduttore dichiara di aver visitato la casa di cui al presente contratto e di averla trovata adatta all'uso convenuto e — così — di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento della medesima custode. Il conduttore si impegna a

ricesegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, ovvero al regolamento tipo "Confedilizia", accusando in tal caso ricevuta della consegna dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. E' in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'immobile, ai sensi dell'art. 1590 C.C., di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna.

8) Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

9) Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

10) Per gli oneri accessori le parti faranno applicazione della "Tabella oneri accessori" allegata all'Accordo territoriale citato in oggetto.

In ogni caso interamente a carico del conduttore le spese — in quanto esistenti — relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché, alle forniture degli altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria, ove istituito, saranno a carico del conduttore nella misura del novanta per cento.

Il pagamento di quanto sopra deve avvenire — in sede di consuntivo — entro due mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione presso il locatore (o presso il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate, anche tramite le organizzazioni sindacali.

In una col pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore verserà una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

11) Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

12) Il conduttore — in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata — si obbliga a servirsi esclusivamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore — in caso di inosservanza — autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla potrà pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge.

13) Nel caso in cui il locatore intendesse vendere l'unità immobiliare locata il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta la settimana per almeno due ore con l'esclusione dei giorni festivi, oppure, con le seguenti modalità:

.....

14) Il locatore non concede il diritto di prelazione al conduttore in caso di vendita dell'immobile locato.

15) Il locatore non concede il diritto di prelazione al conduttore in caso di nuova locazione alla scadenza del contratto.

16) Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore.

Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponderà la quota di sua spettanza, pari alla metà. Le parti potranno delegare per la registrazione del contratto una delle organizzazioni che abbiano prestato assistenza per la stipula del presente contratto.

17) A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'Ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

18) Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

19) Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge 31 dicembre 1996, n. 675).

20) La conclusione del presente contratto non comporta di per sé il trasferimento al locatario, con o senza corrispettivo, di quanto locato.

21) Ciascuna parte potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione e esecuzione del presente contratto, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'Accordo territoriale più sopra citato, anche a riguardo del canone, una Commissione di conciliazione stragiudiziale formata, pariteticamente fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo di cui trattasi — sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore 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, di comune accordo, ritengano di nominarlo. 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 compreso l'eventuale periodo di proroga biennale, o fino a nuova variazione.

22) ALTRE PATTUZIONI:

.....

23) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno rinvio al precitato d.m. 5 marzo 1999, alle disposizioni del codice civile, della legge n. 392/78, della legge 431/98 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

Letto, approvato e sottoscritto, lì

Il locatore

Il conduttore

A mente dell'art. 1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificamente approvano i patti in cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5), 8), 9), 10), 17), 18), 21), 22) e 23).

Il locatore

Il conduttore

SOTTOSCRIVONO IN SEGNO DELLA PRESENTATA ASSISTENZA:

- UPR Confedilizia

-