

# Accordo per l'area metropolitana di Roma

**Anno 2008**

(Legge 09.012.1998 n. 431, art. 2 comma 3 e Decreto Ministeriale 05.03.1999, art. 1 comma 5)

## **TRA**

Il Fondo Pensioni per il Personale di ruolo della S.I.A.E. con sede in Roma, viale della Letteratura 30, in persona del Vice Presidente Signora Anna Avallone assistita dal Consigliere Aldo Ricci e dal Direttore Eugenio Truffa Giachet e dall'A.R.P.E. in persona della sig.ra Giuseppina Bosco

**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 Behemann
UNIONE INQUILINI	in persona di Walter Petrucci
FEDERCASA	in persona di Gianluigi Pascoletti

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

## **PREMESSO**

- a. che con riferimento al Comune di Roma, le Organizzazioni Sindacali stipulanti il presente accordo sono firmatarie degli Accordi Territoriali ex art. 2 comma 3 depositati a norma di legge:
- b. 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 Fondo Pensioni site nel Comune di Roma come da allegato. "A".
- c. che le parti, come sopra costituite, hanno raggiunto un'intesa in base alla quale, come criterio generale, per i rinnovi contrattuali ed i nuovi contratti ad uso esclusivamente abitativo riferiti a ciascuna unità immobiliare del F.P., sarà previsto un canone di locazione il cui importo è determinato moltiplicando la superficie dell'unità immobiliare per i valori indicati nell'allegato "A"
- d. che le parti concordano circa l'applicabilità del presente accordo anche nei confronti dei contratti fino ad ora stipulati

## **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 del valore medio della fascia di oscillazione massima stabilita da ciascun accordo territoriale depositato per il territorio comunale di Roma. La superficie dell'unità immobiliare è data dalla somma dei seguenti elementi:
  - a. l'intera superficie calpestabile,
  - b. il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili,
  - c. il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore,
  - d. la superficie con vano di altezza inferiore a m 1,70 è conteggiata al 70%.

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".

3. DURATA E DECORRENZA: I contratti che verranno stipulati per il rinnovo dei rapporti locativi scaduti e da scadere, avranno durata di anni 4 + 2 (quattro più due).
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.
5. ONERI ACCESSORI: Le parti stabiliscono che per la ripartizione degli oneri accessori si fa riferimento alle relative tabelle millesimali che si allegano.
6. RICHIESTE DI CAMBIO DI ALLOGGIO: il Fondo Pensioni S.I.A.E. 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.
7. 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 a titolo esclusivo di unità abitative site nel comune ove conducono in locazione l'immobile dell'Ente, o in comuni vicini e che non siano idonee al nucleo familiare;
  - 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 ed a condizione che 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:
    - a. ancorché siano anagraficamente residenti negli alloggi concessi in locazione, sulla base di verifiche effettuate dall'Ente, non vi abitino stabilmente;
    - b. nei confronti di coloro che abbiano sublocato l'immobile.
8. CONTRATTO TIPO: i rinnovi contrattuali saranno stipulati secondo la tipologia contrattuale che si allega.
9. Il Fondo Pensioni S.I.A.E. conferma il proprio impegno ad attuare interventi manutentivi straordinari sui propri stabili secondo un piano di interventi che sarà definito entro il corrente anno. Il F.P. informa che nell'immobile di via Borgia 61 e nell'immobile di via Pellati 80 gli interventi di manutenzione straordinaria sono già stati effettuati; per i restanti stabili gli interventi di manutenzione ordinaria continueranno come di consuetudine mentre, ove necessario, i lavori di manutenzione straordinaria saranno calendarizzati ed avviati a partire dall'anno 2008.
10. Per i contratti scaduti e da rinnovare, perché in attesa della stipula del presente accordo, si conviene che il rinnovo abbia efficacia dal mese immediatamente successivo alla scadenza del precedente contratto e che i conguagli tra i canoni dovuti e le somme versate potranno essere versati in rate mensili di eguale importo senza interessi, a decorrere dalla data di stipula del contratto ed entro il 31 dicembre 2009, a condizione che il conduttore rinnovi il contratto alle condizioni del presente accordo entro 30 giorni dalla ricezione della comunicazione del Fondo Pensioni S.I.A.E..
11. DURATA Il presente accordo scadrà il 31 dicembre 2009.

Roma,.....

- Fondo Pensioni S.I.A.E**.....
- A.R.P.E.** .....
- SUNIA** .....
- SICET** .....
- UNIAT** .....
- UNIONE INQUILINI** .....
- FEDER.CASA** .....