

ACCORDO INTEGRATIVO

Ai sensi dell'Art. 2, comma 3 della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di Concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze in data 30 dicembre 2002.

La Società SARA Immobili spa, Società del Gruppo Sara, rappresenta dall'Amministratore Delegato Ing. Salvatore Vitale

e

SUNIA, rappresentato dal Signor Piero Ranieri
SICET, rappresentato dal Signor Maurizio Savignano
UNIAT, rappresentato dalla Signora Patrizia Behmann
UNIONE INQUILINI, rappresentata dal Sig. Guido Lanciano
FEDER.CASA rappresentata dal Signor Gianluigi Pascoletti

premesso che:

- tra l'ANIA e le Organizzazioni degli inquilini è stato sottoscritto in data 19 Febbraio 2002 il Protocollo d'Intesa per l'applicazione dell'art. 2 comma 3 della Legge 431 del 9 dicembre 1998 nel quale sono stati, tra l'altro concordati lo schema di accordo aggiuntivo integrativo, lo schema di contratto tipo di locazione nonché il regolamento per la ripartizione dei costi e delle spese;
- per il Comune di Roma le Organizzazioni della proprietà edilizia e le Organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative sono firmatarie di accordi territoriali stipulati e depositati ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge n. 431 del 1998;
- la citata disposizione stabilisce che le organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini provvedono alla definizione di "contratti-tipo";
- in aderenza a quanto sopra in data 28 ottobre 2002 fu sottoscritto tra le parti un primo Accordo Aggiuntivo Integrativo depositato in data 13 novembre 2002 presso il Comune di Roma con prot. 2458;
- a seguito dell'emanazione del D.M. 30 dicembre 2002 fu sottoscritto tra le parti in data 21 luglio 2003 un ulteriore Accordo Aggiuntivo Integrativo depositato in data 29 luglio 2003 presso il comune di Roma con prot. 26966
- successivamente alla scadenza dell' Accordo Aggiuntivo Integrativo depositato in data 29 luglio 2003 fu sottoscritto dalle parti il 03 marzo 2005 un nuovo Accordo Aggiuntivo Integrativo depositato in data 07 marzo 2005 presso il Comune di Roma con prot. 3621;
- tale ultimo Accordo Aggiuntivo Integrativo è scaduto il 31 dicembre 2007;
- le parti hanno determinato di sottoscrivere un nuovo accordo;

convengono e sottoscrivono

il presente Accordo Integrativo, a valere per gli immobili ad uso esclusivamente abitativo di proprietà SARA Immobili Spa, situati nel Comune di Roma, ai sensi del citato D.M. 30 dicembre 2002, contenente i seguenti principi generali e fondamentali:

10 MAR. 2008

1

1) Per la determinazione dei canoni dei contratti di locazione scaduti o in scadenza si è tenuto conto dei seguenti elementi:

- canoni attualmente corrisposti dagli inquilini che abbiano stipulato il contratto in base ai precedenti accordi ai sensi dell'art. 2 comma 3 della Legge 431/1998;
- canoni di locazione previsti dall'Accordo Territoriale del Comune di Roma del 30.02.2004
- incidenza dei benefici fiscali previsti dall'art. 8 della legge n. 431 del 1998;
- specificità dei territori e degli immobili;
- durata del contratto.

I canoni unitari, come determinati sulla base degli elementi sopra stabiliti, si collocano all'interno delle fasce di oscillazione risultanti dagli accordi già depositati a livello territoriale. Nell'**allegato A.1)** sono riportate le unità immobiliari e i corrispondenti valori dei canoni relativi ai rinnovi oggetto del presente Accordo Integrativo. Qualora il canone concordato così come riportato nel citato **allegato A.1)** risulti inferiore al canone corrisposto alla data della scadenza contrattuale, si procederà al rinnovo del contratto mantenendo il valore di tale ultimo canone, salvo per i casi comunque riferiti agli stabili riportati sempre nell'**allegato A.1)** per ricomprendere il valore del nuovo canone all'interno delle fasce di oscillazione di cui al comma precedente; in tali casi sarà operata una riduzione fino alla corrispondenza del valore massimo della fascia di oscillazione definita per la zona interessata. La misura dei canoni riportata nell'**allegato A.1)** sarà automaticamente rivalutata a decorrere dal 1° gennaio 2009, con l'applicazione della percentuale di variazione del costo della vita per operai ed impiegati accertata dall'ISTAT. Resta inteso che la misura dei nuovi canoni dovrà ricadere all'interno delle fasce di oscillazione prevista per ciascuna delle zone nelle quali ricadono gli immobili oggetto del presente Accordo.

2) Per la stipula dei contratti di locazione di cui al precedente punto 1) verrà utilizzato il contratto-tipo conforme all'allegato B1) del D.M. 30 dicembre 2002 (nel quale è stata inserita, a richiesta delle OO.SS. firmatarie del presente Accordo Integrativo, la clausola relativa alla concessione della prelazione del conduttore in caso di vendita frazionata degli immobili) (**allegato B**). Le Parti concordano altresì di utilizzare l'allegato regolamento per la ripartizione dei costi e delle spese (**allegato C**).

3) I canoni unitari, come determinati sulla base degli elementi stabiliti dal precedente punto 1), sono riferiti alla superficie convenzionale calcolata sulla base dei valori percentuali attribuiti alle varie destinazioni delle unità immobiliari riportate al punto 1) dell'Accordo territoriale per il Comune di Roma riportato alle premesse e ad una durata complessiva di anni 6 (4+2) ivi compresa la proroga biennale prevista per legge.

4) I rinnovi contrattuali stipulati in base al presente accordo avranno decorrenza dalla data di scadenza del contratto originario; more ed interessi richiesti dall'Agenzia delle Entrate per il ritardo della registrazione saranno ripartiti al 50%.

La mancata presentazione degli inquilini per la stipula del rinnovo contrattuale alla data fissata dalla SARA Immobili S.p.a. sarà intesa come rinuncia esplicita al rinnovo medesimo e si darà corso senza ulteriore indugio all'azione legale di rilascio per finita locazione.

5) Per quanto riguarda gli inquilini meno abbienti, già occupanti alloggi della SARA Immobili S.p.a., intendendosi come tali quelli con reddito del nucleo familiare derivante esclusivamente da lavoro dipendente o assimilato che non superi complessivamente € 28.000,00 lordi annui, la Sara Immobili darà luogo al rinnovo del contratto per una durata di anni 3 (tre) + 2 (due) di proroga di diritto applicando uno sconto rispetto ai canoni concordati nell'**allegato A.1)** e più

17° MAR. 2009

precisamente applicherà i canoni riportati **nell'allegato A.2)** oltre aggiornamenti ISTAT a partire dal 1° gennaio 2009, dovuti come per legge.

Lo sconto sul canone non verrà applicato qualora un membro del nucleo familiare, o l'intero nucleo sia proprietario di altro idoneo appartamento nel medesimo comune dell'abitazione di cui al rinnovo della locazione.

Si precisa altresì che i conduttori che si sono resi morosi, anche per una sola volta, nel corso del contratto in scadenza non avranno diritto a beneficiare dello sconto di cui al presente articolo e decadranno altresì dal suddetto beneficio, qualora diventino morosi nel corso del contratto rinnovato a condizioni agevolate per i meno abbienti.

Gli inquilini interessati allo sconto dovranno fornire all'atto della domanda ed annualmente alle Organizzazioni Sindacali degli Inquilini, pena l'automatica applicazione del canone pieno, la documentazione idonea a dimostrare i requisiti di cui al presente articolo ed in particolare:

- i. certificato di stato di famiglia, attestante che la composizione del nucleo familiare al momento del rinnovo del contratto sia conforme a quella indicata nel contratto di locazione scaduto;
- ii. dichiarazione circa ulteriori eventuali conviventi costituenti il nucleo familiare rispetto a quanto indicato nello stato di famiglia;
- iii. per ciascun membro del nucleo familiare modello C.U.D. dell'anno precedente al rinnovo contrattuale
- iv. per ciascun membro del nucleo familiare copia dell'ultimo modello 730-3 "prospetto di liquidazione" o certificazione equipollente;
- v. autocertificazione riguardante la proprietà da parte di ciascun membro del nucleo familiare di altri immobili nel comune dell'abitazione in locazione
- vi. dichiarazione sostitutiva di atto notorio con la quale si attesta la assoluta mancanza di reddito di uno o più componenti del nucleo familiare

Una volta ricevuta la documentazione di cui sopra le Organizzazioni Sindacali provvederanno ad analizzarla e a segnalare per iscritto a Sara Immobili spa i nuclei familiari che hanno diritto allo sconto indicato nel presente articolo, contestualmente con la trasmissione di tutta la predetta documentazione elencata.

Qualora da accertamenti comunque effettuati, la dichiarazione resa non dovesse risultare veritiera, il conduttore non beneficerà del presente accordo ed il contratto eventualmente stipulato sarà risolto di diritto e sarà, comunque, nullo ed inefficace con conseguente applicazione del canone libero; il conduttore sarà perseguito in termini di Legge per le dichiarazioni false o mendaci.

Inoltre, si precisa che lo sconto sul canone non verrà applicato qualora anche un solo membro del nucleo familiare, si rifiuti od ometta di presentare la documentazione indicata ai punti i, ii, iii, iv, v, vi o comunque abbia un reddito derivante da lavoro autonomo.

Casi di particolare disagio sociale tra i conduttori potranno essere segnalati alla Sara Immobili che, che a Suo insindacabile giudizio, valuterà l'opportunità di applicare canone di locazione difforni da quelli determinati nel presente Accordo.

6) La Sara Immobili si riserva di autorizzare, nei limiti di quanto normativamente previsto, cambi di alloggi tendenti prioritariamente a ridurre il canone del conduttore su proposta dello stesso e compatibilmente con la disponibilità.

7) Per quanto riguarda i nuovi contratti di locazione, relativi agli immobili che si renderanno disponibili, la Sara Immobili applicherà i canoni concordati riportati nell'**allegato A.3)**. La maggiorazione dei predetti canoni rispetto a quelli riportati nell'allegato A.1) è riconosciuta in considerazione del fatto che la proprietà sostiene notevoli costi di manutenzione prima di rendere disponibile ad una nuova locazione le unità immobiliari. La misura dei canoni riportata nell'**allegato A.3)** sarà automaticamente rivalutata a decorrere dal 1° gennaio 2009, con l'applicazione della percentuale di variazione del costo della vita per operai ed impiegati accertata dall'ISTAT. Resta inteso che la misura dei nuovi canoni dovrà ricadere all'interno delle fasce di oscillazione prevista per ciascuna delle zone nelle quali ricadono gli immobili oggetto del presente Accordo.

19 MAR. 2008

3

8) Le Parti concordano che eventuali contenziosi relativi all'interpretazione del presente Accordo Integrativo, prima del ricorso alla magistratura, vengano ricondotti ad un apposito tavolo di conciliazione, al quale parteciperanno i firmatari dello stesso Accordo Integrativo.

9) Gli effetti del presente Accordo Integrativo saranno sospesi limitatamente ai casi in cui, nel periodo di vigenza dello stesso Accordo Integrativo, dovessero intervenire modificazioni degli accordi territoriali già depositati. In tal caso, le Parti si impegnano ad aprire entro trenta giorni nuovi confronti territoriali per ogni realtà in cui siano presenti stabili di proprietà della Società SARA Immobili spa.

10) Il presente Accordo Integrativo verrà depositato e protocollato presso il Comune di Roma.

11) Il presente Accordo Integrativo andrà a scadenza alla data del 31 dicembre 2009.

Allegati

A.1) Elenco delle unità immobiliari e dei relativi canoni per i rinnovi contrattuali

A.2) Elenco delle unità immobiliari e dei relativi canoni applicati esclusivamente per le fasce deboli di cui all'art. 5

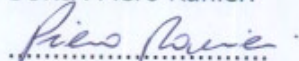
A.3) Elenco delle unità immobiliari e dei relativi canoni per le nuove locazioni

B) Contratto-tipo

C) Regolamento per la ripartizione dei costi e delle spese

Roma, marzo 2008

SUNIA Piero Ranieri


.....

SICET Maurizio Savignano


.....

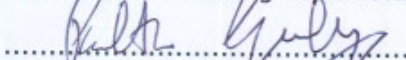
UNIAT Patrizia Behmann


.....

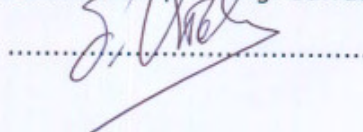
UNIONE INQUILINI Guido Lanciano


.....

FEDER.CASA Gianluigi Pascoletti


.....

SARA Immobili S.p.a. Ing. Salvatore Vitale


.....

10 MAR. 2008

