

## NOTA INTEGRATIVA ALL'ACCORDO TERRITORIALE DI ROMA DELL'11.05.2011

Si illustrano, di seguito, le specifiche dei criteri interpretativi dell'Accordo Territoriale di Roma.

### a) Efficacia delle disdette contrattuali

Si fa riferimento ai contratti stipulati ai sensi della Legge 359/1992 (Patti in deroga).

La Fondazione ENPAM, tenuto conto delle controversie esistenti sui termini di preavviso di alcune disdette che si assume essere state inviate tardivamente, pur ribadendo la correttezza sostanziale e giuridica del proprio operato, in ottica conciliativa e vista anche la obiettiva difficoltà di lettura delle clausole contrattuali inserite in alcuni contratti, si farà carico di applicare, per il quarto quadriennio di contratto (primo oltre la scadenza) l'ultimo canone corrisposto in forza del contratto scaduto.

Resta inteso che, alla scadenza di tale ulteriore quadriennio, il canone da applicarsi è quello corrente, salvo quanto stabilito alla lettera c) che segue. Gli eventuali arretrati maturati successivamente alla suddetta scadenza, dovranno essere corrisposti secondo quanto stabilito alla lettera b) che segue.

### b) Arretrati relativi a contratti di locazione scaduti

L'art. 6 dell'Accordo Territoriale di Roma cita: "E' concessa la possibilità di rateizzare gli arretrati in un numero di rate mensili pari almeno al numero di mesi trascorsi dalla scadenza del contratto."

Viene assunta un'interpretazione *estensiva* del termine "almeno", prevedendo la possibilità, per inquilini che ne facciano richiesta, di rateizzare gli arretrati in 60 mesi. In alternativa, gli arretrati dovranno essere saldati in unica rata all'atto della stipula del rinnovo del contratto.

All'atto della vendita da parte della Fondazione ENPAM, l'ammontare degli arretrati non ancora corrisposto dovrà essere saldato, in un'unica soluzione, antecedente o contestuale al versamento del prezzo di acquisto.



c) Clausola sociale di cui all'art. 7 dell'Accordo Territoriale di Roma (art. 6 dell'Accordo Nazionale)

Confermando la volontà di individuare particolari forme di protezione nei confronti degli inquilini con reddito da lavoro dipendente od assimilato, si assume che il "reddito annuo lordo complessivo del nucleo familiare", cui far riferimento per l'applicazione dello sconto del 15% del canone concordato, sia quello derivante dalla applicazione del calcolo ISEE, da certificare a mezzo di Centri di Assistenza Fiscale o soggetti abilitati equivalenti.

Agli inquilini che hanno rinnovato il contratto a canone concordato, ma che – in ragione del comma che precede – rientrano nelle previsioni dell'applicazione della Clausola sociale, a decorrere dal 1° giugno 2013 verrà applicato il nuovo canone scontato, previa certificazione del reddito da parte dei centri abilitati.

Parimenti, anche la quota di arretrati ancora da addebitare alla data del 1° giugno 2013, verrà ricalcolata, per un numero di rate pari ai mesi residui di durata del contratto, in funzione delle nuove regole di cui ai commi che precedono.

Resta inteso che, come previsto al comma 3 dell'art. 6 dell'Accordo Nazionale (Clausola sociale):


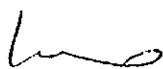
*"Lo sconto del canone non verrà applicato qualora un membro del nucleo familiare, o l'intero nucleo, sia pieno proprietario di altro appartamento idoneo nel medesimo comune dell'abitazione di cui al rinnovo della locazione."*

Pertanto, in analogia con quanto già previsto al comma 4 del citato art. 6, gli inquilini interessati allo sconto dovranno fornire all'atto della domanda ed annualmente, alla Fondazione, pena l'automatica applicazione del canone pieno, la documentazione idonea a dimostrare di possedere i requisiti di cui al presente paragrafo ed in particolare:

- certificato di stato di famiglia;
- dichiarazione circa ulteriori eventuali conviventi costituenti il nucleo familiare rispetto quanto indicato nello stato di famiglia;
- certificazione del reddito complessivo del nucleo familiare su base ISEE, rilasciato dai Centri di Assistenza Fiscale o soggetti abilitati equivalenti;
- autocertificazione riguardante la proprietà da parte di ciascun membro del nucleo familiare di altri immobili nel comune dell'abitazione in locazione."

d) Nuovi contratti di locazione

I nuovi contratti di locazione saranno stipulati ai sensi dell'art. 2 comma 3 *ex lege* 431/98, con riconoscimento della applicabilità della clausola sociale di cui all'art. 6 dell'accordo Nazionale dell'11.05.2011, come sopra stabilito, al primo comma della lettera c). Pertanto, anche i contratti già stipulati "a canone libero" e scaduti verranno ri-stipulati ai sensi del comma precedente.



e) Contratti "a canone libero" in corso

Agli inquilini che hanno stipulato contratti di locazione ai sensi dell'art. 2 comma 1 *ex lege* 431/98 (contratti a canone libero), la Fondazione, a decorrere dalla data del 1° giugno 2013, darà la possibilità di stipulare nuovi contratti a canone concordato, con la previsione di applicazione della clausola sociale di cui al primo comma della lettera c).

In ragione di ciò, i canoni liberi verranno quindi attratti nel regime dei canoni concordati.

f) Procedimenti di sfratto per morosità

La Fondazione chiarisce che per accedere alle modalità proposte per il rientro dei debiti maturati, l'inquilino interessato, mediante apposita richiesta, dovrà assumere formale impegno in tal senso. Il mancato assolvimento di tale impegno, sia totale che parziale, comporterà la prosecuzione delle azioni esecutive avviate a seguito dei procedimenti di convalida di sfratto per morosità.

Nel ribadire quanto già stabilito nell'art. 8 del citato Accordo Nazionale, in merito agli occupanti "sine titolo", la Fondazione Enpam si riserva di valutare eventuali situazioni particolari.

La Fondazione ENPAM, in ogni caso, non procederà al rinnovo dei contratti risolti in ragione delle vertenze di sfratto per morosità.

Roma, li 22 MAG. 2013

SUNIA *Fiorino Giocini* FONDAZIONE ENPAM  
SICET *Antonio Joligo*  
UNIAT *Antonio Joligo*  
UNIONE INQUILINI *Luigi Lencioni*  
ASSOCASA *Luigi Lencioni*  
FEDER.CASA CONFISAL *Luigi Lencioni*

**Comunicato allegato alla nota Integrativa all'accordo ENPAM – OO.SS. degli inquilini**

La Fondazione ENPAM e le OO.SS. degli inquilini, a seguito del lavoro svolto in seno alla Commissione paritetica – costituita su richiesta delle OO.SS. per esaminare le problematiche afferenti i rinnovi dei contratti di locazione ad uso abitativo per la città di Roma – hanno valutato ed esaminato varie situazioni di particolare disagio, definendo criteri interpretativi ad integrazione degli accordi vigenti, in grado di alleviare le difficoltà dell'inquinato nell'epoca attuale, considerato che tali difficoltà coinvolgono un numero crescente di soggetti, hanno causato l'apertura di contenzioso, appesantiscono con i relativi oneri e aspetti di aleatorietà l'incontro delle volontà negoziali tra le parti. Tutto ciò nel pieno e completo rispetto degli accordi siglati con le OO.SS. degli Inquilini, con applicazione dell'art. 2 comma 3 *ex lege* 431/98 per la stipula di contratti di locazione ad uso abitativo Accordo Quadro Nazionale e Accordo Territoriale di Roma del 11.05.2011, la cui validità ed applicazione viene integralmente confermata.

Le disponibilità espresse dalla Fondazione ENPAM nei confronti delle istanze sindacali, sono state formulate nell'ottica di agevolare il programma, già deliberato, di dismissione del patrimonio romano e consentire al maggior numero di inquilini di divenire proprietari dell'alloggio attualmente condotto in locazione, avendo ben presente il difficile momento economico e l'andamento dei mercati immobiliari, ma non dimenticando gli ineludibili obblighi verso il proprio scopo istituzionale, ovvero garantire la corresponsione delle pensioni ai medici iscritti.

Si offrono quindi soluzioni e mediazioni, elencate nel testo completo della nota integrativa, introducendo novità contrattuali quali l'assunzione del riferimento ISEE nel calcolo dei limiti di reddito necessari per usufruire di riduzione di canoni, la riconduzione a canone concordato dei contratti a regime di mercato libero, la stipula di nuovi contratti a canone concordato, la proroga di un ulteriore quadriennio – con risoluzione delle eventuali citazioni in giudizio per finita locazione – per situazioni contrattuali oggetto di contestazione alla scadenza e, in riferimento alla questione degli arretrati, la rateizzazione degli stessi fino a 60 mesi.

Si tratta, come evidente, di provvedimenti posti a disposizione degli inquilini e resi possibili proprio dalla comune consapevolezza di come, a fronte di una situazione di crisi economica di proporzioni straordinarie, sia indispensabile rispondere con provvedimenti altrettanto straordinari per soddisfare le attese di tutte le famiglie interessate e dare attuazione, in tempi rapidi, ai programmi di dismissione del patrimonio immobiliare della Fondazione ENPAM confermando, nel merito, gli accordi già intervenuti tra le parti.



Giuseppe Lanza

