

**ACCORDO QUADRO NAZIONALE**

**PER L'APPLICAZIONE DELL'ART. 2 COMMA 3 EX LEGE 431/98 PER LA STIPULA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO**

Tra

la **FONDAZIONE ENPAM** – Ente Nazionale di Previdenza ed Assistenza dei Medici e degli Odontoiatri – con sede in Roma, Via Torino n.38, in persona del suo Presidente e Legale Rappresentante Prof. Eolo Giovanni PARODI,

la **CONFEDILIZIA** Confederazione Italiana della Proprietà edilizia, in persona dell'arch. Paolo Pietrolucci, anche nella qualità di sub-delegatario delle Associazioni della Proprietà edilizia dei Comuni interessati,

e

**SUNIA** in persona del Sig. Daniele BARBIERI  
**SICET** in persona del Sig. Guido PIRAN  
**UNIAT** in persona del Sig. Roberto SCORPIONI  
**UNIONE INQUILINI** in persona del Sig. Walter PETRUCCI  
**ASSOCASA** in persona del Sig. Franco SCARINCI  
**FEDER.CASA** in persona del Sig. Gian Luigi PASCOLETTI

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

**LE PARTI SOPRA COSTITUITE  
CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:**

**1. Oggetto ed applicabilità dell'accordo**

Il presente accordo ha ad oggetto il rinnovo dei contratti di locazione ad uso abitativo c.d. "patti in deroga" stipulati ai sensi della Legge n° 359/1992 in scadenza entro il 31.12.2010 ed inerenti il patrimonio immobiliare residenziale della Fondazione ENPAM.

Le parti concordano di applicare ai predetti contratti in scadenza l'art. 2 comma 3 della Legge 431/98 e successive integrazioni e modificazioni.

A tal fine, per ogni Comune ove esistono proprietà della Fondazione nelle condizioni su menzionate e in prossimità delle scadenze contrattuali, saranno aperti appositi tavoli di confronto per la ricerca di Accordi Integrativi Territoriali, che avranno lo scopo di determinare i canoni di locazione.

In nessun caso il nuovo canone di locazione potrà essere inferiore al canone ultimo corrisposto in forza del contratto scaduto.





## 2. Fascia di oscillazione dei canoni

Le Parti concordano che i suddetti canoni saranno stabiliti da ciascun accordo territoriale depositato nei comuni ove la Fondazione possiede immobili residenziali.



## 3. Durata del contratto

La durata dei contratti come sopra individuati è definita in tre anni. Alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo, il contratto è prorogato di diritto per due anni.

## 4. Aggiornamento ISTAT

Il canone di locazione sarà aggiornato annualmente, nella misura del 75% della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatisi nell'anno precedente.

## 5. Pagamento arretrati – nuovo deposito cauzionale

Gli Accordi Integrativi Territoriali definiranno le modalità per l'eventuale pagamento degli arretrati in un numero di rate mensili pari almeno al numero di mesi trascorsi dalla scadenza del contratto.

All'atto della sottoscrizione del nuovo contratto dovrà essere versata la differenza fra il deposito cauzionale a suo tempo costituito e l'importo del nuovo deposito calcolato in misura pari a tre mensilità del nuovo canone; ciascun conduttore dovrà autorizzare il trasferimento del deposito esistente dal vecchio al nuovo contratto.

Il deposito cauzionale potrà essere anche costituito mediante fideiussione bancaria a prima richiesta.

## 6. Clausola sociale

Si concorda di individuare particolari forme di protezione per gli inquilini il cui reddito annuo lordo da lavoro dipendente o assimilato complessivo del nucleo familiare non superi Euro 42.000,00.

Per detti inquilini il canone che verrà definito sarà quello derivante dall'applicazione dei canoni concordati in sede territoriale, scontati del 15%.

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

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;
- per ciascun membro del nucleo familiare copia dell'ultimo modello 730-3 "prospetto di liquidazione" o certificazione equipollente;
- autocertificazione riguardante la proprietà da parte di ciascun membro del nucleo familiare di altri immobili nel comune dell'abitazione in locazione.



Qualora da accertamenti comunque effettuati, la dichiarazione resa non dovesse risultare veritiera, l'inquilino 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; l'inquilino sarà perseguito in termini di Legge per le dichiarazioni false o mendaci.

Casi di particolare disagio sociale tra i conduttori potranno essere segnalati alla Fondazione che, a Suo insindacabile giudizio, valuterà l'opportunità di applicare canoni di locazione difformi da quelli determinati negli Accordi Integrativi Territoriali.

Fermo restando l'oggetto e l'applicabilità definiti nell'art. 1 di cui sopra ed in particolare l'ultimo comma dello stesso, ai conduttori, così come individuati da questo articolo 6, che siano titolari di contratti non stipulati ai sensi della Legge n° 359/92, verrà rinnovato il contratto di locazione secondo quanto previsto nel presente accordo.

## 7. Cambi di alloggi

La Fondazione si riserva di autorizzare cambi di alloggi tendenti prioritariamente a ridurre il canone dell'inquilino su proposta dello stesso e compatibilmente con la disponibilità.

## 8. Morosità

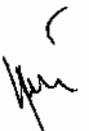
I soggetti morosi, con sfratto già convalidato, essendo il contratto risolto, non potranno essere ammessi al rinnovo e sarà esclusa l'applicabilità dell'accordo ai medesimi; qualora lo sfratto non sia ancora convalidato, potranno essere ammessi, previo integrale saldo di ogni debito, a qualunque titolo (canoni, oneri, interessi, spese legali, etc.).

Tra le parti potranno essere concordate coperture assicurative a garanzia del pagamento dei canoni di locazione.

## 9. Locazioni "sine titolo"

In nessun caso potranno essere tutelati occupanti abusivi "sine titolo" o altri soggetti che non conducono legittimamente in locazione appartamenti di proprietà della Fondazione.

I casi resi noti entro 60 gg. dalla firma del presente accordo e preesistenti allo stesso, saranno esaminati in appositi incontri che saranno convocati dall'Ente.



## 10. Eventuali dismissioni e diritto di prelazione

In caso di vendita di immobili residenziali di cui all'art. 1, la Fondazione Enpam, stabilita la forma di vendita, valuterà con i Sindacati sottoscrittori del presente accordo le modalità per garantire all'inquilinato il diritto di prelazione.

Qualora un membro del nucleo familiare del conduttore, o l'intero nucleo, sia pieno proprietario di altro idoneo appartamento nel medesimo comune dell'abitazione in vendita, il diritto di prelazione non verrà concesso.

Non costituiscono oggetto del presente accordo gli immobili per i quali la Fondazione ENPAM ha già avviato la dismissione con proprie delibere.

## 11. Conciliazione

Le Parti concordano che eventuali problemi di interesse generale riferiti al rapporto contrattuale e sull'applicazione dell'Accordo verranno verificati e accertati nel tentativo di ricercare la soluzione più idonea.

## 12. Clausola sospensiva dell'accordo

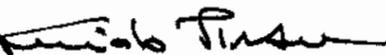
La presente ipotesi di accordo acquisirà efficacia a seguito delle ratifiche degli organismi dirigenti delle OO.SS firmatarie del presente accordo e della Fondazione ENPAM.

Roma, 29.01.2008

SUNIA



SICET



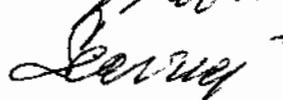
UNIAT



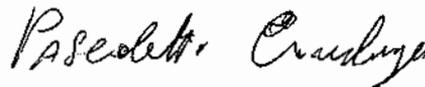
UNIONE INQUILINI



ASSOCASA



FEDER.CASA



Fondazione ENPAM

CONFEDILIZIA

