

U 1 FER 2010

S. P. Q. R.
DEPT. TO III
L. 30.12.2002
00186 ROMA

2414 del 2/2/2010

ACCORDO SINDACALE

IN ATTUAZIONE DELL'ART.2 COMMA 3 DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998 N.431 E DEL DECRETO DEL MINISTRO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI DI CONCERTO CON IL MINISTRO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE IN DATA 30.12.2002.

Tra

La Fondazione E.N.P.A.I.A.- Ente Nazionale di Previdenza per gli Addetti e gli Impiegati in Agricoltura, con sede in Roma, Viale Beethoven n.48, nella persona del suo Direttore Generale, Dott. Gabriele Mori

e

le Organizzazioni Sindacali degli inquilini maggiormente rappresentative a livello territoriale
SUNIA, rappresentata dal Sig. Piero Ranieri e Emiliano Guarneri
UNIAT, rappresentata dalla Sig.ra Patrizia Behmann,
SICET, rappresentata dal Sig. Maurizio Savignano,
FEDER.CASA, rappresentata dal Sig. G. Pascoletti
UNIONE INQUILINI, rappresentata dal Sig. G. Lanciano

e

L'Organizzazione Sindacale della Proprietà
CONFEDILIZIA, rappresentata dall'arch. P.Pietrolucci

PREMESSO

- che occorre procedere al rinnovo dei contratti di locazione ad uso abitativo, a suo tempo già stipulati in applicazione dell'Accordo con le OO.SSS. in data 9 marzo 2000, disdettati e pervenuti a scadenza per le unità immobiliari di proprietà della Fondazione E.N.P.A.I.A.;
- che i valori a mq./mese concordati e di cui all'Allegato A rientrano nelle fasce di oscillazione relativa agli Accordi Territoriali con il Comune di Roma stipulati dalle Organizzazioni Sindacali di settore (Proprietà e Conduttori).

SI CONVIENE QUANTO SEGUE:

1. I contratti di locazione oggetto del presente accordo verranno rinnovati con i conduttori degli immobili ad uso abitativo, aventi regolare titolo, in applicazione dell'art.2, comma 3, della Legge n.431/1998, con fruizione delle agevolazioni fiscali previste dall'art.8, commi 1 e 2, della stessa Legge, nonché del D.M. Lavori Pubblici 30.12.2002 e dell'accordo territoriale per il Comune di Roma sottoscritto il 3 febbraio 2004.
2. I contratti di locazione identificati ai sensi del precedente punto 1 verranno rinnovati ai canoni risultanti dai valori a mq./mese concordati, così come indicati nell'apposita Tabella A allegata, che costituisce parte integrante del presente documento. Le Parti prendono atto che le superfici prese a base per il calcolo dei nuovi canoni di locazione saranno tutte quelle indicate nei precedenti contratti di locazione scaduti, nonché dello stato manutentivo degli immobili.



3. All'atto della sottoscrizione del contratto ciascun conduttore verserà alla Fondazione 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 di locazione, determinato sulla base dei valori di cui al precedente punto 2. Ciascun conduttore, sottoscrittore del nuovo contratto di locazione, autorizzerà contestualmente la Fondazione E.N.P.A.I.A. a trasferire il deposito cauzionale già esistente dal vecchio al nuovo contratto.
 4. A decorrere dal secondo anno di locazione, i canoni derivanti dall'applicazione del presente accordo verranno aggiornati annualmente in misura pari al 75% dell'indice ISTAT di aumento del costo della vita per le famiglie di operai e di impiegati pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale, con riferimento esclusivo all'anno precedente.
 5. Condizione essenziale per il rinnovo dei contratti è la contestuale e completa sanatoria di eventuali morosità ed il pagamento integrale, da parte dei conduttori, delle eventuali spese legali ad esse riferite o comunque sostenute dalla Fondazione.
 6. La durata dei contratti di locazione, ex art. 2 comma 3 della legge 431/98, sarà la seguente:
 - 1) per i contratti scaduti entro la data del 30 giugno 2009, la durata sarà di tre anni, cui seguirà di diritto la proroga biennale prevista dalla citata Legge. Per tali inquilini sarà previsto l'abbattimento degli arretrati, a titolo di integrazione dell'indennità di occupazione, (calcolati sulla differenza tra il vecchio ed il nuovo canone intero pattuito) nella misura del 50% del dovuto dalla data di scadenza del precedente rapporto locatizio. Sarà possibile corrispondere l'intero importo in un massimo di 18 rate mensili a decorrere dalla data di sottoscrizione dei nuovi contratti .
 - 2) per i contratti di locazione scaduti dopo la data del 30 giugno 2009, la durata sarà di quattro anni, cui seguirà di diritto la proroga biennale prevista dalla citata Legge. Per tali inquilini sarà prevista la corresponsione di tutti gli arretrati dovuti, a titolo di integrazione dell'indennità di occupazione, (calcolati sulla differenza tra il vecchio ed il nuovo canone intero pattuito) dalla data di scadenza del precedente rapporto locatizio. Sarà possibile corrispondere l'intero importo in un massimo di 18 rate mensili a decorrere dalla data di sottoscrizione dei nuovi contratti.
- Si allega sotto la lettera (A) il testo tipo dei nuovi contratti di locazione che costituisce parte integrante del presente accordo.
7. Per quanto attiene alla salvaguardia delle "fasce deboli" la Fondazione E.N.P.A.I.A. è disponibile – in presenza di casi accertati relativi a nuclei familiari che alla data di sottoscrizione dell'accordo risultassero percepire un reddito lordo familiare annuo non superiore ad Euro 25.000,00 (incrementabile di euro 1.000,00 per ogni figlio a carico) – ad applicare un aumento graduale tra l'ultimo canone corrisposto ed il nuovo canone di cui al presente accordo, con le seguenti modalità: per il primo anno il 50%, a decorrere dall'inizio del secondo anno il 30% e dall'inizio del terzo anno il 20%. Gli inquilini che accederanno a tali agevolazioni dovranno presentare ogni anno idonea documentazione atta a comprovare la permanenza dei requisiti richiesti. Per tali fasce deboli sarà concesso uno sconto del 5% sui valori per metro quadro oggetto del presente accordo.
 8. In caso di eventuali dismissioni degli stabili, le Parti concordano, per quanto attiene i contratti di locazione oggetto di rinnovo di attuare le seguenti modalità:
 - Fermo restando il diniego all'esercizio del diritto di prelazione individuale, si conferma il riconoscimento di un diritto di prelazione collettivo agli inquilini, che lo potranno esercitare unicamente nelle forme collettive giuridicamente riconosciute (mandato collettivo, cooperativa, ecc.) per l'acquisto dell'intero fabbricato cielo terra, senza alcuna esclusione di porzioni dello stesso;
 - Si conviene la possibilità, in alternativa, di cessione in blocco dell'intero fabbricato ad un soggetto terzo che si impegni a riconoscere ai conduttori il diritto di prelazione di cui innanzi, nonché la tutela delle fasce deboli.

01 FEB 2010

- Al fine di portare ad attuazione l'accordo, la Fondazione si impegna a fornire alle OO.SS. firmatarie tempestiva informazione su eventuali processi di dismissione del patrimonio immobiliare.
- 9. La Fondazione comunicherà ad ogni inquilino le condizioni per la stipula del rinnovo contrattuale, indicando un termine congruo decorso il quale l'inquilino sarà considerato come non interessato al rinnovo stesso.
- 10. Le Parti stabiliscono che la ripartizione degli oneri accessori verrà regolata dagli artt.9 e 10 della Legge n.392/78 e dalla Tabella di cui al D.M. 30 dicembre 2002.
- 11. Le parti convengono di richiamarsi a quanto disposto dall'art.6 del citato D.M. 30.12.2002, prevedendo la costituzione di una Commissione Conciliativa stragiudiziale cui la parte interessata potrà ricorrere a richiesta, in ordine alla corretta interpretazione ed applicazione dell'accordo territoriale ed in riferimento ai contenuti del presente accordo integrativo, prima di adire l'Autorità Giudiziaria. Detta Commissione, che non ha natura di arbitro, dovrà decidere entro 60 giorni dalla richiesta e sarà formata, quanto a due componenti, da rappresentanti scelti fra appartenenti alle rispettive Organizzazioni Sindacali firmatarie del presente accordo, 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 ritengano, di comune accordo, di nominarlo. Detta Commissione potrà essere investita solo per valutare casi che abbiano rilevanza generale per l'inquinato e non particolare, limitata al singolo conduttore.

01 FEB 2010

- SUNIA Piero Paris *Federico Gerardi*
 - SICET DI ROMA E LAZIO *Renzo Folgeri*
 - UNIAT UIL ROMA E LAZIO *Patrizia RL*

FEDER. CASA CONFESAL *Roberto Gualco*
 UNIONE INQUILINI Guido Tonda

CONFEDILIT *Guido Folgeri*

ENPAIA *[Signature]*

Roma 1-2-2010

COMPLESSO IMMOBILIARE	Accordi OO.SS. 2010	ZONA DI RIFERIMENTO
	<i>€/mq. Mens</i>	
Via Pian di Scò, 23	9,24	QUARTIERE NUOVO SALARIO
Via Albano, 77	7,40	QUARTIERE APPIO PIGNATELLI
Via A. di Bonaiuto 39-41	8,88	QUARTIERE VIGNA MURATA
Via del Fiume Bianco, 29	8,29	ZONA TORRINO (SUD E NORD)
Via Rosetta Pampanini, 11	7,11	QUARTIERE FIDENE
Via Deserto di Gobi, 13-19	8,29	ZONA TORRINO (SUD E NORD)
Via Enrico Viaristo, 21	7,11	QUARTIERE FIDENE
Via Tina Pica, 10-60	7,11	QUARTIERE FIDENE
Via Benedetto Croce, 68	8,88	QUARTIERE MONTAGNOLA
Via Primo Carners, 21	8,40	QUARTIERE ARDEATINO/ Annunziata
Via di Grottaferetta, 603	8,88	QUARTIERE ARDEATINO/ Annunziata
Via Gaetano Ermoli, 18	6,92	QUARTIERE ALESSANDRINO
Via Gennaro Righelli, 53-59	7,16	QUARTIERE CASAL BOCCONE
Via Pian di Scò, 72-92	8,40	QUARTIERE NUOVO SALARIO

01 FEB 2010

[Handwritten signatures and notes]

Luca Parisi
Antonio Geronzi
[Signature]
[Signature]
[Signature]

Le OO.SS. degli inquilini: Sunia, Sictet, Uniat, Feder.Casa, Unione Inquilini

Preso atto della indisponibilità della proprietà Enpaia a proseguire ulteriormente la trattativa (che è in atto da più di un anno) e conseguentemente, di iniziare a dar corso ai rinnovi contrattuali, in assenza di accordi, utilizzando il canale "libero", considerando anche le modifiche apportate (a vantaggio degli inquilini) nel corso del confronto tra le parti, decidono di siglare il presente verbale di accordo, per offrire agli inquilini condizioni economiche e contrattuali nettamente migliori di quelle che scaturirebbero dall'applicazione del libero mercato.

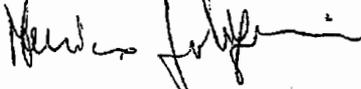
Inoltre tutte le sigle sindacali chiedono che il tavolo di trattativa tra le parti continui per trovare un accordo sull'ammontare dei canoni dei contratti non soggetti al presente accordo

Dichiarazione a verbale delle OO.SS. degli inquilini

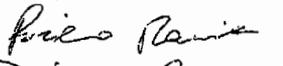
UNIATI S. L. 
Roberto 

Roma, 1 febbraio 2010

FEDER.CASA 
CONFASAL 



SUNIA




PREAMBOLO NELL'ACCORDO SUL RINNOVO CONTRATTO SCADUTO 2000

L'Enpaia è la Fondazione che gestisce il TFR dei lavoratori agricoli e il Fondo di Previdenza Integrativa oltre il Fondo Infortuni.

Ogni esercizio finanziario a norma di legge deve rivalutare i Fondi con un'aliquota stabilita dalla legge per quanto concerne il TFR e del 4% per il Fondo di Previdenza Integrativa.

La legge prevede il divieto per lo Stato di intervenire a sostegno finanziario.

La garanzia dei diritti dei lavoratori iscritti è conseguita con la redditività degli investimenti mobiliari ed immobiliari.

Conseguentemente la scadenza dei contratti di locazione sottoscritti con l'accordo del 2000 impone un rinnovo che abbia come parametro l'ammontare dei canoni a libero mercato.

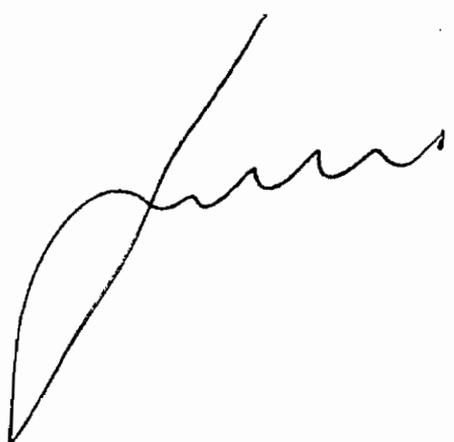
Tuttavia in considerazione delle motivazioni presentate dalle forze sindacali dovute alla grave crisi che caratterizza il paese si ritenne di esperire un confronto con le stesse al fine di individuare soluzioni che non penalizzassero la funzione dell'Ente e fossero compatibili con le esigenze degli inquilini.

Tali premesse sono state alla base di una serie di proposte della Fondazione che il sindacato ha di volta in volta ritenuto eccessivamente onerose.

Il tempo trascorso dallo scadenza dei contratti, l'esigenza di garantire la redditività degli investimenti, l'obbligo di far fronte alle prestazioni induce l'Enpaia ad assumere determinazioni definitive.

Per tali ragioni si auspica la disponibilità delle OO.SS. a sottoscrivere un'ipotesi di accordo come è definito in allegato.

In assenza di accordo l'Enpaia proporrà ai singoli inquilini il rinnovo dei contratti al valore di libero mercato.



Roma, 15.12.2009

01 FEB 2010