

**IPOTESI DI CONCERTAZIONE DELL'ATTO DI INDIRIZZO  
PER IMMOBILI ADIBITI AD USO ABITATIVO**

L'anno 2014 il giorno 20 marzo alle ore 12 presso la sede del Vice Sindaco si è tenuta la concertazione con i Sindacati degli inquilini.

L'Assessore introduce i principi ispiratori dell'atto d'indirizzo da sottoporre all'approvazione della Giunta.

Dopo ampia ed approfondita discussione le parti concordano quanto di seguito illustrato:

**PREMESSO**

- che in attuazione della Legge 431/98 art. 2 comma 3 e del Decreto Interministeriale del 30/12/2002 è stato stipulato un Accordo Territoriale per il Comune di Roma in data 04/02/2004;
- che tutti gli immobili del patrimonio disponibile di Roma Capitale aventi destinazione abitativa saranno posti in locazione ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge 431/1998;
- che il predetto Accordo Territoriale prevede che il canone di locazione sia determinato dalle parti all'interno di fasce di oscillazione di cui all'allegato D del predetto accordo;
- che all'interno delle suddette fasce di oscillazione, si ritiene di dover distinguere in base alla effettiva capacità reddituale del singolo nucleo familiare;
- che al fine di favorire l'ingresso del conduttore rispetto all'importo del nuovo canone così determinato, per le diverse fasce di canone si ritiene opportuno stabilire una graduazione dell'adeguamento che verrà ripartito in uno o più anni come di seguito stabilito
- che il richiamato Accordo Territoriale sottoscritto in data 04/02/2004 rimarrà invariato in tutte le parti non espressamente modificate o integrate dai seguenti articoli;
- che il presente accordo di concertazione avrà efficacia tra le parti alla data di approvazione del provvedimento della Giunta capitolina che lo ratifica;

**SI CONVIENE**

**Art.1  
CANONI DI LOCAZIONE**




1<sup>a</sup> FASCIA: ai conduttori che dimostrino di aver un reddito secondo l'indicatore ISEE, del proprio nucleo familiare, non superiore a € 15.000,00, si applica l'importo minimo della fascia minima ridotto del 50% dell'Accordo Territoriale del 04/02/2004 per Roma Capitale. Al fine di favorire l'ingresso del conduttore rispetto all'importo del nuovo canone così determinato, lo stesso aumento verrà ripartito in quattro anni con un aumento pari al 25% per ogni anno fino al raggiungimento del canone a regime (4° anno). Il contratto avrà la durata di anni quattro. Alla prima scadenza del contratto, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il



contratto sarà prorogato di diritto per due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte di Roma Capitale nel caso in cui intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'art. 3 comma 1 lett. b), c), d), e) f) ovvero vendere l'immobile; in tal caso al conduttore in regola con i pagamenti è riconosciuto il diritto di opzione. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna delle parti ha il diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto comunicando la propria intenzione con lett. racc a/r da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni. Alla scadenza naturale del contratto, in assenza dell'invio da parte dell'interessato della documentazione relativa alla capacità reddituale del nucleo familiare, l'Amministrazione Capitolina procederà d'ufficio all'acquisizione della medesima presso le Autorità competenti. In caso di mancata accettazione della proposta così formulata si procederà all'avvio delle procedure giudiziali per finita locazione.

II<sup>a</sup> FASCIA: ai conduttori che dimostrino di aver un reddito secondo l'indicatore ISEE, del proprio nucleo familiare, tra €15.000,00 e € 25.000,00, si applica l'importo minimo della fascia minima ridotto del 20% dell'Accordo Territoriale del 04/02/2004 per Roma Capitale. Al fine di favorire l'ingresso del conduttore rispetto all'importo del nuovo canone così determinato, lo stesso aumento verrà ripartito in quattro anni con un aumento pari al 25% per ogni anno fino al raggiungimento del canone a regime (4° anno). Il contratto avrà la durata di anni quattro. Alla prima scadenza del contratto, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto sarà prorogato di diritto per due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte di Roma Capitale nel caso in cui intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'art. 3 comma 1 lett. b), c), d), e) f) ovvero vendere l'immobile; in tal caso al conduttore in regola con i pagamenti è riconosciuto il diritto di opzione. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna delle parti ha il diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto comunicando la propria intenzione con lett. racc a/r da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni. Alla scadenza naturale del contratto, in assenza dell'invio da parte dell'interessato della documentazione relativa alla capacità reddituale del nucleo familiare, l'Amministrazione Capitolina procederà d'ufficio all'acquisizione della medesima presso le Autorità competenti. In caso di mancata accettazione della proposta così formulata si procederà all'avvio delle procedure giudiziali per finita locazione.

III<sup>a</sup> FASCIA: ai conduttori che dimostrino di aver percepito un reddito annuo secondo l'indicatore ISEE del proprio nucleo familiare da € 25.000,00 a € 35.000,00, si applica l'importo minimo della fascia minima dell'Accordo Territoriale del 04/02/2004 per Roma Capitale. Al fine di favorire l'ingresso del conduttore rispetto all'importo del nuovo canone così determinato, lo stesso aumento verrà ripartito in tre anni con un aumento pari al 33,33 % per ogni anno fino al raggiungimento del canone a regime (3° anno). Il contratto avrà la durata di anni quattro. Alla prima scadenza del contratto, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto sarà prorogato di diritto per due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte di Roma Capitale nel caso in cui intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'art. 3 comma 1 lett. b), c), d), e) f) ovvero vendere l'immobile; in tal caso al conduttore in regola con i pagamenti è riconosciuto il diritto di opzione. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna delle parti ha il diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto comunicando la propria

Luvari                        

intenzione con lett. racc a/r da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni. Alla scadenza naturale del contratto in assenza dell'invio da parte dell'interessato della documentazione relativa alla capacità reddituale del nucleo familiare, l'Amministrazione Capitolina procederà d'ufficio all'acquisizione della medesima presso le Autorità competenti. In caso di mancata accettazione della proposta così formulata si procederà all'avvio delle procedure giudiziali per finita locazione.

**IV<sup>a</sup> FASCIA:** ai conduttori che dimostrino di aver percepito un reddito secondo l'indicatore ISEE del proprio nucleo familiare tra € 35.000,00 e 42.000,00 si applica l'importo minimo della fascia media dell'Accordo Territoriale di 04/02/2004 per Roma Capitale. Al fine di favorire l'ingresso del conduttore rispetto all'importo del nuovo canone così determinato, lo stesso aumento verrà ripartito in due anni con un aumento pari al 50% per ogni anno fino al raggiungimento del canone a regime (2° anno). Il contratto avrà la durata di 4 anni. Alla prima scadenza del contratto, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto sarà prorogato di diritto per due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte di Roma Capitale nel caso in cui intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'art. 3 comma 1 lett. b), c), d), e) f) ovvero vendere l'immobile; in tal caso al conduttore in regola con i pagamenti è riconosciuto il diritto di opzione. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna delle parti ha il diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto comunicando la propria intenzione con lett. racc a/r da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni.

Alla scadenza naturale del contratto in assenza dell'invio da parte dell'interessato della documentazione relativa alla capacità reddituale del nucleo familiare, l'Amministrazione Capitolina procederà d'ufficio all'acquisizione della medesima presso le Autorità competenti. In caso di mancata accettazione della proposta così formulata si procederà all'avvio delle procedure giudiziali per finita locazione.

**V<sup>a</sup> FASCIA:** ai conduttori che dimostrino di aver percepito un reddito secondo l'indicatore ISEE del proprio nucleo familiare tra 42.000,00 e € 55.000,00 si applica l'importo medio della fascia massima dell'Accordo Territoriale per Roma Capitale. L'aumento del canone avrà decorrenza immediata. Il contratto avrà la durata di 4 anni. Alla prima scadenza del contratto, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto sarà prorogato di diritto per due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte di Roma Capitale nel caso in cui intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'art. 3 comma 1 lett. b), c), d), e) f) ovvero vendere l'immobile; in tal caso al conduttore in regola con i pagamenti è riconosciuto il diritto di opzione. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna delle parti ha il diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto comunicando la propria intenzione con lett. racc a/r da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni.

Alla scadenza naturale del contratto in assenza dell'invio da parte dell'interessato della documentazione relativa alla capacità reddituale del nucleo familiare, l'Amministrazione Capitolina procederà d'ufficio all'acquisizione della medesima presso le Autorità competenti. In caso di mancata accettazione della proposta così formulata si procederà all'avvio delle procedure giudiziali per finita locazione.

Ravon    

VIª FASCIA: ai conduttori che dimostrino di aver percepito un reddito secondo l'indicatore ISEE del proprio nucleo familiare superiore a € 55.000,00 si applica l'importo massimo della fascia massima dell'Accordo Territoriale per Roma Capitale. L'aumento del canone avrà decorrenza immediata. Il contratto avrà la durata di 4 anni. Alla prima scadenza del contratto, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto sarà prorogato di diritto per due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte di Roma Capitale nel caso in cui intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'art. 3 comma 1 lett. b), c), d), e) f) ovvero vendere l'immobile; in tal caso al conduttore in regola con i pagamenti è riconosciuto il diritto di opzione. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna delle parti ha il diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto comunicando la propria intenzione con lett. racc a/r da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni.

Alla scadenza naturale del contratto in assenza dell'invio da parte dell'interessato della documentazione relativa alla capacità reddituale del nucleo familiare, l'Amministrazione Capitolina procederà d'ufficio all'acquisizione della medesima presso le Autorità competenti. In caso di mancata accettazione della proposta così formulata si procederà all'avvio delle procedure giudiziali per finita locazione.

## **Art.2** **POSSIDENZA**

Ai conduttori e ai componenti del nucleo familiare che, indipendentemente dal reddito percepito, risulteranno proprietari e/o usufruttuari di alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare, nell'ambito del territorio di Roma Capitale, verranno applicati i canoni di cui alla sesta fascia, pertanto la carenza di tale condizione dovrà essere opportunamente documentata. Per alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare s'intende quello determinato ai sensi dell'art. 12 del Regolamento della Regione Lazio n. 2 del 20 settembre 2000;

## **Art.3** **DILAZIONE DELLA MOROSITA' PREGRESSA**

Al fine di porre termine ai sospesi amministrativi, ai contenziosi legali e ridurre i costi inerenti le azioni legali intentati da Roma Capitale nei confronti dei conduttori morosi, nonché, di anticipare i tempi per la messa a reddito anche di questi immobili di proprietà capitolina le parti convergono sull'opportunità di proporre ai conduttori morosi le modalità di dilazione del debito stabilite dalla deliberazione della Giunta Capitolina n. 88/2010;

## **Art.4** **CONDIZIONI ESSENZIALI PER IL RINNOVO DEI CONTRATTI**

- Roma Capitale invierà a tutti i conduttori degli immobili una lettera di proposta di rinnovo contrattuale con allegato il presente accordo, e l'indicazione del canone del singolo appartamento relativo alle diverse fasce di reddito;
- i conduttori, firmatari dei contratti di locazione o legittimi subentranti dovranno inviare entro 60 giorni l'accettazione della proposta con allegati la dichiarazione ISEE e una dichiarazione di impossidenza di appartamenti a Roma;

Ammin. Roma Cap. R. A. F. Mic

- il mancato invio della lettera di accettazione si intenderà rinuncia al rinnovo;
- i contratti di locazione dovranno essere sottoscritti entro 60 giorni dal ricevimento della lettera di accettazione;
- i rinnovi dei contratti di locazione già scaduti avranno decorrenza giuridica dal giorno della sottoscrizione e decorrenza economica dall'accettazione del rinnovo contrattuale;
- i conguagli relativi al periodo intercorrente tra la data di invio della lettera di risposta e la sottoscrizione del contratto non potranno comunque eccedere i sei mesi;
- i contratti non scaduti alla data di sottoscrizione del presente accordo verranno rinnovati alla prima scadenza, o con specifica richiesta del conduttore anticipatamente alla scadenza;
- tutti i contratti avranno durata di 4 anni rinnovabili, ex comma 5 art. 2 legge n. 431/98, per due anni con espressa rinuncia del locatore alla disdetta ad eccezione dei motivi indicati all'art. 3 comma 1 lett. b), c), d), e) f);
- il contratto di locazione tipo verrà concordato tra le parti firmatarie del presente accordo e dovrà contenere il diritto del conduttore ad una dilazione ed alla modifica dei canoni in causa di perdita incolpevole del lavoro, o di difficoltà economiche specifiche, l'indicazione degli oneri accessori dovute dal conduttore e le cause di risoluzione del contratto per grave inadempimento;

Gli alloggi nella disponibilità di Roma Capitale destinati ad uso abitativo, saranno posti in locazione attraverso apposito bando pubblico sulla base di graduatorie che favoriscano la soluzione al disagio abitativo, il passaggio da casa a casa, la formazione di nuovi nuclei familiari ed il rilascio di alloggi ERP a nuclei familiari con reddito oltre il limite per la decadenza.

Luigi Neri - Vice Sindaco Roma Capitale

*Luigi Neri*

Direto Claudio - Sunia

*cc - dir. D. Direto*

Sandro Licheri - Sunia

*Sandro Licheri*

Piran Guido - Sicet

*Guido Piran*

Rigucci Paolo - Sicet

*Paolo Rigucci*

Patrizia Behmann - Uniat

*Patrizia Behmann*

Guido Lanciano - Unione Inquilini

*Guido Lanciano*

Pascoletti Gianluigi - FederCasa Confsal

*Pascoletti Gianluigi*

*Pascoletti Gianluigi*