

ACCORDO INTEGRATIVO

in attuazione dell'art. 2 comma 3 della legge 9 dicembre 1998 n. 431 e del decreto 16 gennaio 2017 del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministero dell'economia e delle finanze (art. 1 comma 5)

tra

la **SIDIEF - SOCIETÀ ITALIANA DI INIZIATIVE EDILIZIE E FONDIARIE S.P.A.**, con sede in Roma, Via degli Scialoja n. 20, iscritta al Registro delle Imprese di Roma, c.f. e p.iva 02627770155 rappresentata dal Direttore Generale Arch. Carola Giuseppetti (di seguito "Sidief" o "Società")

CONFEDILIZIA, rappresentata dall'Arch. Paolo Pietrolucci, Presidente Confedilizia Roma

e

SUNIA, rappresentata da Daniele Barbieri, Segretario Generale, e da Emiliano Guarneri, Segretario Generale del SUNIA Roma

SICET, rappresentata da Fabrizio Esposito, Segretario Generale Aggiunto

UNIAT APS, rappresentata da Patrizia Behmann dell'Elmo, Presidente UNIAT APS Lazio, in nome e per conto di Augusto Pascucci, Presidente UNIAT APS Nazionale

di seguito per brevità le "Parti"

premesso che

- Sidief è società il cui capitale è integralmente detenuto dalla Banca d'Italia ed è detentrica di grandi proprietà immobiliari destinate ad uso abitativo ai sensi dell'art. 1, comma 5, del D.M. 16.1.2017; con atto di conferimento del 15.10.2013 a rogito del Notaio Pietro Sormani di Milano, Rep. 390449/85870, la Banca d'Italia ha trasferito alla Sidief un compendio immobiliare comprensivo, tra l'altro, degli immobili messi a reddito dalla Banca d'Italia medesima, a suo tempo appostati a garanzia del trattamento di quiescenza del personale della Banca (T.Q.P.);
- Sidief intende, con il presente Accordo Integrativo nazionale, ampliare maggiormente l'ambito di applicazione delle proprie politiche locative anche a vantaggio di una più ampia platea di inquilini degli immobili ad uso abitativo, nel rispetto delle finalità di garanzia di cui sopra e di una complessiva sostenibilità ed equilibrio per la Società;
- per i Comuni ove sono ubicate le unità immobiliari di proprietà della Società (Roma, Bologna, Bolzano, Bari, Brescia, Firenze, L'Aquila, Milano, Cassina de' Pecchi, Pioltello, Segrate, Genova, Napoli, Ercolano, Padova, Piacenza, Salerno, Trento, Torino, Rivoli, Verona, Venezia), le Organizzazioni Sindacali stipulanti il presente Accordo Integrativo (di seguito "Accordo Integrativo") sono firmatarie degli Accordi territoriali ex art. 2, comma 3, della L. 431/1998 per gli stessi Comuni, depositati ai sensi di legge;
- le Parti hanno interesse a disciplinare, ai sensi dell'art. 1, comma 5, del D.M. 16.1.2017, le condizioni per la stipula dei contratti di locazione delle unità immobiliari di proprietà della Società;

si conviene e si stipula quanto segue

1. Valore delle Premesse

1.1. Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo Integrativo.

2. Oggetto ed applicabilità dell'Accordo Integrativo

2.1. Il presente Accordo Integrativo si applica ai contratti di locazione stipulati tra la data di sottoscrizione e la data di scadenza del presente Accordo Integrativo e aventi ad oggetto unità immobiliari facenti parte del patrimonio residenziale della Sidief di cui all'Allegato 1 "Elenco aggregati, canoni e note tecniche". Le Parti, d'intesa tra loro, potranno aggiornare e modificare l'elenco degli immobili di cui al predetto Allegato 1 (in via esemplificativa per acquisizione e/o dismissione di unità immobiliari).

2.2. I contratti di locazione oggetto del presente Accordo Integrativo verranno stipulati in applicazione dell'articolo 2, comma 3, della Legge 431/1998 e s.m.i. A tale ultimo riguardo, l'attestazione prevista dall'art. 1, comma 8, del D.M. 16.1.2017 potrà essere rilasciata anche da una sola organizzazione sindacale degli inquilini e/o dalla organizzazione della proprietà, firmataria del presente Accordo Integrativo, secondo il modello di cui all'Allegato 2 "Modello di Attestazione di rispondenza ex D.M. 16.1.2017", valevole per tutto il territorio nazionale.

2.3. I contratti di locazione verranno stipulati secondo il modello di cui all'Allegato 3 "Modello di contratto di locazione abitativa agevolata" e, ricorrendone i presupposti, secondo i modelli di cui al successivo art. 7, modelli tutti che costituiscono parte integrante del presente Accordo Integrativo.

2.4. La Sidief proporrà agli inquilini con contratti liberi vigenti la stipula di contratti rientranti nell'ambito del presente Accordo Integrativo; in casi particolari (ivi inclusi i contratti di cui al successivo art. 3.3) la Sidief potrà altresì proporre ai conduttori la stipula di contratti liberi non rientranti nell'ambito del presente Accordo Integrativo. Potrà inoltre destinare a progetti speciali (a titolo esemplificativo e non esaustivo: co-housing, student housing, ricettivo etc.) singole unità immobiliari.

2.5. In caso di morosità, per gli inquilini in indennità di occupazione, il rinnovo dei contratti alle condizioni di cui al presente Accordo Integrativo resta subordinato alla contestuale e completa sanatoria della morosità ed al pagamento delle eventuali spese legali; dietro formale richiesta dell'inquilino interessato al rinnovo, l'importo della morosità verrà rateizzato in almeno 12 (dodici) rate mensili senza applicazione di interessi.

3. Canoni di locazione e fasce di oscillazione dei canoni

3.1. I contratti di locazione verranno stipulati ai canoni concordati risultanti dai valori "euro/mq" indicati nell'Allegato 1 "Elenco aggregati, canoni e note tecniche", fermo quanto previsto ai successivi commi.

3.2. I valori euro/mq di cui all'Allegato 1 rientrano all'interno dei valori stabiliti dai rispettivi Accordi Territoriali vigenti alla data di stipula del presente Accordo Integrativo per i Comuni di cui alle premesse. Detti valori sono stati negoziati e convenuti tra le Parti anche tenendo conto delle indicazioni contenute nelle note tecniche, valevoli a livello nazionale per tutti gli immobili della Sidief di cui all'Allegato 1, nonché tenendo conto delle singole condizioni contrattuali, tra le quali specificamente le garanzie richieste agli inquilini e gli oneri economici gravanti su questi ultimi per tali garanzie.

3.3. Le Parti convengono che, per il Comune di Roma, ai sensi di quanto stabilito dal secondo comma del Titolo C) dell'Accordo Territoriale di Roma stipulato in data 27.2.2019, depositato in data 28.2.2019, prot. n. QC 7177, come modificato con nota integrativa del 3.4.2019, prot. n. QC 13186, la Sidief potrà applicare ai valori euro/mq del presente Accordo Integrativo variazioni in diminuzione rispetto al minimo della Fascia A.

3.4. La Sidief avrà quindi facoltà di applicare valori euro/mq in diminuzione rispetto a quelli indicati nell'Allegato 1 con riferimento alle unità immobiliari (ubicate sia nel Comune di Roma che negli altri Comuni di cui alle premesse) in forza della Convenzione sottoscritta con la Banca d'Italia vigente alla data di sottoscrizione del presente Accordo Integrativo.

3.5. La Sidief, nel confermare l'attenzione in favore di casi di disagio sociale dei conduttori, valuterà le richieste pervenute caso per caso e, a suo insindacabile giudizio, potrà applicare canoni più contenuti di quelli determinati nel presente Accordo Integrativo.

3.6. I valori euro/mq di cui all'Allegato 1 "Elenco aggregati, canoni e note tecniche" sono aggiornati su base annua nella misura del 75% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente, o di altro indice che per legge allo stesso dovesse sostituirsi.

4. Superficie convenzionale e parametri

4.1. I criteri per la determinazione della superficie convenzionale e i parametri per il calcolo dei canoni di locazione sono riportati nelle note tecniche di cui all'Allegato 1 "Elenco aggregati, canoni e note tecniche", valevoli a livello nazionale (anche in deroga a specifiche previsioni locali) per tutti gli immobili della Sidief di cui al predetto Allegato 1.

5. Durata dei contratti di locazione

5.1. La durata dei contratti di locazione che saranno stipulati in base al presente Accordo Integrativo sarà di 3 (tre) anni, a cui seguirà di diritto la proroga biennale prevista dalla Legge 431/1998. Su richiesta del conduttore la Società potrà incrementare la durata dei contratti come previsto per legge e come indicato nell'Allegato 1 "Elenco aggregati, canoni e note tecniche".

5.2. La durata dei contratti di cui all'art. 7 è quella prevista per legge.

6. Oneri Accessori

6.1. La ripartizione degli oneri accessori è regolata secondo la tabella allegata al D.M. 16.1.2017; per le voci non considerate nella citata tabella si rinvia alle tabelle allegate agli accordi territoriali applicabili ovvero ancora alle leggi vigenti e agli usi locali.

7. Contratti transitori e per studenti

7.1. Il presente Accordo Integrativo trova altresì applicazione ai contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di natura transitoria e ai contratti di locazione per studenti universitari di cui al D.M. 16.1.2017 sulla base dei modelli di contratto di cui, rispettivamente, all'Allegato 4 "Modello di contratto di locazione abitativa transitoria" e all'allegato 5 "Modello di contratto di locazione abitativa per studenti".

7.2. I contratti di locazione abitativa transitoria potranno essere stipulati, oltre che alla ricorrenza delle ipotesi di transitorietà previsti dai singoli Accordi Territoriali applicabili in base all'ubicazione dell'immobile, anche per le seguenti specifiche esigenze della Sidief: (a) ristrutturazione integrale del fabbricato, (b) progetto di valorizzazione del fabbricato, anche finalizzato alla sua riconversione o alla sua dismissione, (c) ristrutturazione temporanea del

singolo alloggio assegnato, che non consenta la permanenza del conduttore all'interno dello stesso, nelle more dell'esecuzione dei lavori.

8. Scadenza dell'Accordo Integrativo

8.1. Il presente Accordo Integrativo ha durata di 3 (tre) anni dalla data di sottoscrizione.

8.2. Il presente Accordo Integrativo si rinnoverà tacitamente per un ulteriore periodo di 3 (tre) anni, fatta salva la facoltà di disdetta di una delle Parti da comunicarsi con un preavviso di almeno 3 (tre) mesi sulla data di scadenza.

9. Conciliazione

9.1. Le Parti concordano che eventuali problemi di interesse generale riferiti al rapporto contrattuale e sull'applicazione del presente Accordo Integrativo verranno verificati e accertati tra le Parti sottoscrittrici nel tentativo di ricercare la soluzione più idonea.

10. Clausola fiscale

10.1. Le Parti concordano che in caso di sostanziali modifiche e/o interpretazioni o applicazioni delle normative fiscali relative ai contratti di cui al presente Accordo Integrativo, procederanno ad incontri di verifica dell'accordo stesso. Le Parti convengono altresì che in tempi utili verranno effettuati degli incontri al fine di verificare i rinnovi dei contratti agevolati a suo tempo sottoscritti.

11. Pubblicità

11.1. Il presente Accordo Integrativo verrà depositato presso i Comuni di cui all'elenco in premessa.

Allegati

- 1) Elenco aggregati, canoni e note tecniche
- 2) Scheda per la determinazione del canone concordato e attestazione di conformità ai sensi del D.M. 16/01/2017
- 3) Modello di contratto di locazione abitativa agevolata
- 4) Modello di contratto di locazione abitativa transitoria
- 5) Modello di contratto di locazione abitativa per studenti

SIDIEF - SOCIETÀ ITALIANA DI INIZIATIVE

EDILIZIE E FONDARIE S.P.A.



CONFEDILIZIA

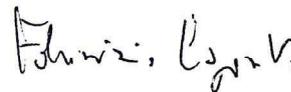


SUNIA




UNIAT APS

SICET



Per Pignatelli

Per Pignatelli 4