

**ACCORDO INTEGRATIVO TERRITORIALE  
DEL COMUNE DI ROMA**  
(Legge 9.12.98 n. 431, art. 2 comma 3, Decreto Ministeriale 16.01.2017)

**TRA**

**INVESTIRE Sgr S.p.A. – FONDO IMMOBILIARE INPGI GIOVANNI AMENDOLA** in persona del procuratore speciale Gabriele Polito, **assistito dall'U.P.P.I.** in persona di Angelo De Nicola;

**E**

le seguenti Organizzazioni Sindacali Nazionali dei conduttori:

- |                              |                                    |
|------------------------------|------------------------------------|
| - <b>SUNIA</b>               | in persona di Emiliano Guarneri    |
| - <b>SICET</b>               | in persona di Paolo Rigucci        |
| - <b>UNIAT</b>               | in persona di Patrizia Behmann     |
| - <b>UNIONE INQUILINI</b>    | in persona di                      |
| - <b>ANIA</b>                | in persona di                      |
| - <b>FEDER.CASA CONFISAL</b> | in persona di Gianluigi Pascoletti |

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

**PREMESSO**

- a) che l'ISTITUTO NAZIONALE DI PREVIDENZA DEI GIORNALISTI ITALIANI "GIOVANNI AMENDOLA" (d'ora in poi "l'Istituto") ha trasferito il proprio patrimonio immobiliare al FONDO IMMOBILIARE INPGI GIOVANNI AMENDOLA gestito da INVESTIRE SGR S.p.A (d'ora in poi "Fondo Inpgi");
- b) che le Organizzazioni Sindacali stipulanti il presente accordo integrativo territoriale sono firmatarie degli Accordi territoriali ex art. 2 comma 3 della legge 431/98, depositati a norma di legge;
- c) che l'art. 1 comma 5 del Decreto ministeriale 16.01.2017 ha stabilito che per quanto riguarda i Fondi Immobiliari ed altri soggetti detentori di grandi proprietà immobiliari, che vogliano procedere alla stipula di contratti ai sensi dell'art. 2 comma 3 della legge 431/98, è necessario che gli stessi concludano appositi accordi integrativi con le organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori partecipanti al tavolo di confronto per il rinnovo della Convenzione nazionale o comunque firmatarie degli Accordi territoriali relativi;
- d) che, con la stipula del presente accordo, le parti intendono prorogare i contenuti economici e normativi dell'accordo integrativo nazionale del 30 marzo 2004 e successive modifiche, già prorogato al 31.12.2018 e dell'accordo integrativo territoriale di Roma del 30 marzo 2004, già prorogato al 31.12.2018 esclusivamente per le tutele riservate ai soli rinnovi relativi agli immobili oggetto di vendita precisando che per questi si intendono esclusivamente gli stabili per i quali il Consiglio di Amministrazione della SGR ha deliberato la vendita e non è stato deciso il ritiro dalla dismissione;
- e) che le parti concordano che sarà riconosciuto ai singoli inquilini il diritto di prelazione per l'acquisto dell'alloggio da essi condotto in locazione, quale sia la modalità di vendita e quale sia la tipologia di contratto applicato e da applicare;
- f) che le parti hanno raggiunto un'intesa e recepito quanto contenuto al "TITOLO C" dell'Accordo territoriale per il territorio del comune di Roma Capitale e che, comunque, come criterio generale, le parti precisano che i canoni di locazione unitari mq/mese saranno quelli fissati nel precedente accordo integrativo territoriale di Roma del 30.3.2004, già prorogato fino al 31.12.2018, da incrementarsi nella misura del 75% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (F.O.I.), raccordata alla data di stipula del nuovo contratto di locazione; in particolare l'elenco dettagliato dei fabbricati del Comune di Roma viene allegato al presente accordo "tabella sub A" a cui saranno applicati i coefficienti correttivi relativi al piano e alle superfici (come definiti dall'Accordo territoriale per il territorio del comune di Roma Capitale del 27 febbraio 2019) anche questi indicati nella suddetta "tabella sub A".

**TUTTO CIO' PREMESSO**

le parti sopra costituite convengono e stipulano quanto segue:

1. **Premessa.** La premessa forma parte integrante e sostanziale del presente accordo integrativo e ne costituisce il patto primo.

2. **Oggetto dell'accordo.** Rientrano nelle disposizioni del presente accordo esclusivamente gli immobili per i quali non sia stato esercitato il diritto di opzione all'acquisto da parte del conduttore o avente causa e quest'ultimo, avendone le caratteristiche previste dall'art. 10 dell'accordo nazionale del 25/01/2018, abbia richiesto l'applicazione delle tutele ovvero il rinnovo contrattuale, secondo le modalità previste dal medesimo articolo.

3. **Canoni e Coefficienti correttivi.** Le parti concordano che si procederà al rinnovo contrattuale mantenendo l'ultimo canone in essere a condizione che i contratti scaduti e da scadere siano stati stipulati ai sensi della Legge 431/98 (1° e 2° canale); nel caso in cui il canone attuale risultasse superiore alle fasce di oscillazione previste dal precedente accordo territoriale di Roma del 30.3.2004, già prorogato fino al 31.12.2018, utilizzando i coefficienti correttivi relativi al piano e alle superfici indicati nel presente accordo integrativo nella "tabella sub A", sarà applicato un contratto della durata di anni 4 + 4 ai sensi della Legge n. 431/98, art. 2 comma 1 (cd. primo canale), mantenendo l'ultimo canone in essere.

4. **Durata e decorrenza.** I contratti che verranno stipulati per il rinnovo dei rapporti locativi, avranno la durata di anni 6 + 2 (senza facoltà di disdetta del locatore alla fine del primo periodo contrattuale) e decorrenza successiva alla data di stipula del presente accordo integrativo, indipendentemente dalla scadenza dei contratti scaduti e da scadere da rinnovare, ovvero a partire dal mese successivo a quello della data ultima per l'adesione alla proposta d'acquisto, previa risoluzione del precedente contratto qualora ancora vigente, al fine di assicurare la formalizzazione del nuovo contratto prima della vendita a terzi acquirenti. A tal proposito le parti precisano che la decorrenza del contratto potrà essere posticipata di qualche mese per effetto del maggior carico di lavoro e del numero dei contratti da stipulare.

5. **Aggiornamento Istat.** Le parti convengono che, nel corso della locazione, a partire dal secondo anno, il canone sarà aggiornato, all'inizio di ciascuna annualità, nella misura del 75% della variazione, accertata dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (F.O.I.) verificatasi nell'anno precedente, salvo quanto previsto dalla normativa fiscale vigente.

6. **Oneri accessori.** Le parti stabiliscono che la ripartizione degli oneri accessori verrà regolata dalla tabella di cui all'allegato 5 dell'Accordo Territoriale per il territorio del Comune di Roma Capitale e allegata al presente accordo "tabella sub B".

7. **Condizioni per il rinnovo e comunicazione agli inquilini.** Le parti definiscono che il rinnovo contrattuale sarà concesso solo a favore di quei conduttori che si dovessero trovare in una delle condizioni sotto elencate:

- Risultino possedere un reddito complessivo lordo del nucleo familiare non superiore ad euro 50.000,00, incrementabile di euro 2.500,00 per ogni componente residente, fino ad un massimo di euro 60.000,00 annui lordi, per nuclei familiari composti da più persone;
- All'interno del proprio nucleo familiare sia presente un portatore di handicap con invalidità non inferiore al 75%
- Tutti i componenti del nucleo familiare abbiano più di 67 anni di età;
- Solo i titolari del contratto di locazione abbiano più di 67 anni di età e risultino possedere un reddito complessivo lordo del nucleo familiare non superiore ad euro 60.000,00;
- L'ultimo contratto in essere, a prescindere dai succitati requisiti, sia scaduto antecedentemente alla data dell'atto del Consiglio di Amministrazione di Investire Sgr che ne ha deliberato la vendita.
- Iscritti Inpgi, dipendenti Inpgi e altre categorie riportate all'art. 2 del "Regolamento speciale Assegnazione Alloggi" ad eccezione del punto 7.

Le parti convengono, altresì, che per i conduttori di contratti stipulati a libero mercato che risulteranno possedere un reddito annuo lordo del nucleo familiare non superiore ad € 36.000,00 – incrementabile di € 3.000,00 per ogni ulteriore componente, fino ad un massimo di € 42.000,00, per nuclei familiari composti da più persone (**Clausola di salvaguardia**), verrà applicato il canone di locazione unitario mq/mese previsto dal precedente accordo integrativo territoriale di Roma del 30.3.2004, già prorogato fino al 31.12.2018, sottoscritto dal Fondo Inpgi con le OO.SS. degli inquilini, a cui saranno applicati i coefficienti correttivi relativi al piano e alle superfici indicati nel presente accordo integrativo nella "tabella sub A" e verranno stipulati, quindi, contratti ai sensi della Legge 431/98, art. 2 comma 3 (cd. secondo canale concordato).

Esclusivamente in questo caso, qualora il canone concordato dovesse risultare superiore al canone attualmente corrisposto, si procederà al rinnovo contrattuale a libero mercato mantenendo l'ultimo canone in essere.

Relativamente alla Clausola di salvaguardia sono esclusi gli studenti che risulteranno possedere un reddito pari a zero ma che uno dei genitori si sia impegnato solidamente e senza condizioni per le obbligazioni assunte con il contratto di locazione.

Ai fini dell'accertamento dei limiti reddituali, saranno validi solo quelli riferiti a lavoro dipendente e assimilabili. Le richieste provenienti da lavoratori autonomi verranno valutate dal Fondo Inpgi caso per caso.

Le parti stabiliscono, inoltre, che il rinnovo contrattuale sarà consentito solo a favore di quei conduttori che:

- Non risultino proprietari di unità abitative, adeguate al nucleo familiare, site nel comune ove conducono in locazione l'immobile del Fondo Inpgi;
- Non abbiano pendenze giudiziarie penali nei confronti dell'Istituto o del Fondo Inpgi;
- Non abbiano situazioni di morosità nei confronti dell'Istituto o del Fondo Inpgi, salvo che provvedano a regolarizzarle prima della stipula del nuovo contratto;
- Risultino abitare effettivamente gli alloggi dagli stessi attualmente condotti in locazione.

Le parti si impegnano a discutere eventuali casi particolari di applicazione dei criteri di cui sopra al fine di trovare soluzioni ragionevoli e condivise.

Il Fondo Inpgi comunicherà ad ogni inquilino, avente diritto, le condizioni per la stipula del nuovo contratto, di cui al presente accordo, ed indicherà un termine di 10 giorni per la eventuale integrazione della documentazione necessaria al rinnovo, decorso il quale l'inquilino sarà considerato come non interessato al rinnovo contrattuale.

**8. Modalità di attestazione.** Le parti concordano che per i contratti non assistiti, l'attestazione prevista dall'art. 1, comma 8, del DM 16 gennaio 2017, anche con riferimento alle agevolazioni fiscali, sarà rilasciata tramite la elaborazione e la consegna del modello allegato al presente accordo "sub C".

**9. Contratto – tipo.** I rinnovi contrattuali dovranno essere stipulati secondo lo schema di contratto – tipo di cui all'allegato A del Decreto Ministeriale 16 gennaio 2017, con l'aggiunta dell'art. 16 denominato "Altre Clausole"; contratto – tipo che viene in ogni caso allegato al presente accordo "sub D".

**10. Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale.** Per ogni controversia che dovesse sorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione dei contratti stipulati in forza del Decreto Ministeriale 16.01.2017 nonché in ordine all'esatta applicazione del presente accordo integrativo le parti richiamano quanto disposto dall'art. 6 del Decreto Ministeriale 16.01.2017, che prevede la facoltà di ciascuna delle parti di ricorrere, prima di adire l'Autorità giudiziaria, ad una Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale che dovrà decidere entro sessanta giorni dalla data della richiesta.

Le parti convengono, altresì, di costituire una Commissione Conciliativa, cui ognuna di essa potrà ricorrere per favorire la soluzione di contrasti in merito alla corretta applicazione del presente accordo integrativo. Detta Commissione, che non ha natura di arbitrato, potrà inoltre, essere investita solo per valutare casi che abbiano una rilevanza generale per l'inquinato e non particolare, limitata al singolo conduttore.

**11. Vigenza accordo integrativo.** Il presente accordo integrativo territoriale del comune di Roma ha validità a decorrere dalla data di stipula del presente accordo integrativo e scadenza al 31.12.2021.

Roma, li

FONDO IMMOBILIARE INPGI GIOVANNI AMENDOLA

UPPI

SICET

UNIONE INQUILINI

FEDER.CASA CONFESAL

SUNIA

UNIAT

ANIA