

**ACCORDO TERRITORIALE DI ROMA
INTEGRATIVO DELL'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 E.N.P.A.M.** – Ente Nazionale di Previdenza ed Assistenza dei Medici e degli Odontoiatri – con sede in Roma, Piazza Vittorio Emanuele II 78, in persona del suo Presidente e Legale Rappresentante Dott. Alberto Oliveti,

la **UPR CONFEDILIZIA**, firmataria dell'Accordo territoriale del Comune di Roma, in persona dell'Arch. Paolo Pietrolucci

e

SUNIA	in persona di	<u>EMILIANO GARDNERI</u>
SICET	in persona di	<u>ROBERTO PEDULLA PER PATIZIA BEHMANI</u>
UNIAT	in persona di	<u>MATTEO TOMASELLI</u>
UNIONE INQUILINI	in persona di	<u>FABRIZIO RAGUCCI</u>
FEDER. CASA CONFSAL	in persona di	<u>PASCOLISTI GIANLUIGI</u>

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

PREMESSO

- a) che la Fondazione E.N.P.A.M. e le OO.SS. stipulanti il presente accordo territoriale sono firmatarie dell'Accordo Nazionale siglato in Roma il 30/01/2015;
- b) che la Fondazione E.N.P.A.M. e le OO.SS. stipulanti il presente accordo territoriale sono firmatarie dell'Accordo Territoriale siglato in Roma il 30/01/2015, scaduto il 31/12/2017;
- c) che la Fondazione E.N.P.A.M. e le OO.SS. stipulanti il presente accordo territoriale sono firmatarie dell'Accordo Territoriale siglato in Roma il 20/03/2018, scaduto il 31/12/2019;
- d) che la Fondazione E.N.P.A.M. e le OO.SS. stipulanti il presente accordo territoriale sono firmatarie dell'Accordo Territoriale siglato in Roma il 30/07/2020, scaduto il 31/12/2020;
- e) che la Fondazione E.N.P.A.M. e le OO.SS. stipulanti il presente accordo territoriale, al fine di garantire il corretto svolgimento del processo di dismissione sino al suo completo compimento, sono addivenute alla



determinazione di prorogare l'Accordo Territoriale siglato in Roma il 30/07/2020 per un ulteriore anno, dal 1 gennaio 2021 al 31 dicembre 2021;

- f) che i canoni concordati e di cui all'allegato A rientrano nella fascia di oscillazione relativa agli accordi territoriali con il Comune di Roma stipulati tra le Associazioni di settore.

Ciò premesso,

LE PARTI SOPRA COSTITUITE
CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

1. Accordo Nazionale

L'Accordo Nazionale siglato tra le parti in Roma il 30/01/2015 è parte integrante del presente accordo e qui interamente richiamato.

2. Oggetto ed applicabilità dell'accordo

Il presente accordo territoriale 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 nonché in base all'accordo siglato con le OO.SS. degli inquilini il 06/12/1996, all'accordo siglato il 29/01/2008, all'accordo siglato l'11/05/2011 e successiva nota integrativa del 22/05/2013, all'accordo siglato il 30/01/2015, scaduti e in scadenza nel periodo 01/01/2021 - 31/12/2021, inerenti il patrimonio immobiliare residenziale della Fondazione E.N.P.A.M. nel Comune di Roma.

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

3. Durata del contratto

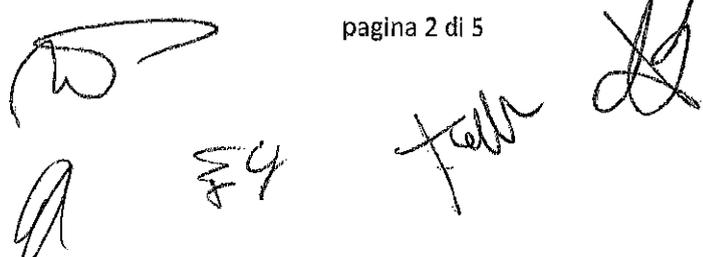
La durata dei contratti come sopra individuati è definita in tre anni rinnovabili per un ulteriore biennio.

4. Canoni di locazione

I canoni annui di locazione per i contratti in oggetto del presente accordo sono quelli indicati nell'allegato A) da considerarsi parte integrante del presente accordo.

Per la determinazione del canone, i metri quadrati dell'unità immobiliare, con una tolleranza del 5% in più o in meno, sono dati dalla somma dei seguenti elementi:

- l'intera superficie dell'unità immobiliare;
- il 50 per cento della superficie dei box singoli;
- il 20 per cento della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- il 25 per cento della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the right and several smaller ones below it.

- e. il 15 per cento della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- f. il 10 per cento della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.

E' detratto il 30 per cento dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1,70.

Alla superficie di cui alla lettera a) si applicano i seguenti coefficienti:

- i) 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a mq 70;
- ii) 1,15 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra mq 70, fino ad un massimo di mq 70;
- iii) 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a mq 46, fino ad un massimo di mq 50,6.

Il canone individuato sarà incrementato del 10% per gli alloggi situati al piano attico e diminuito del 10% per gli alloggi situati al piano seminterrato.

5. 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.

6. Arretrati – nuovo deposito cauzionale

E' concessa la possibilità di rateizzare gli arretrati in un numero di rate mensili pari a 60 mesi.

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.

7. Clausola sociale

Confermando la volontà di individuare particolari forme di protezione nei confronti degli inquilini, si assume che il "reddito annuo lordo complessivo del nucleo familiare", cui far riferimento per l'applicazione dello sconto del 15% del canone concordato, come previsto dall'art. 6 dell'Accordo Nazionale, sia quello derivante dalla applicazione del calcolo ISEE, da certificare a mezzo di Centri di Assistenza Fiscale o soggetti abilitati equivalenti.

Resta inteso che, come previsto al comma 3 dell'art. 6 dell'Accordo Nazionale (Clausola sociale):

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



In analogia con quanto già previsto al comma 4 del citato art. 6, 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;
- certificazione del reddito complessivo del nucleo familiare su base ISEE, rilasciato dai Centri di Assistenza Fiscale o soggetti abilitati equivalenti;
- autocertificazione riguardante la proprietà da parte di ciascun membro del nucleo familiare di altri immobili nel comune dell'abitazione in locazione."

8. Nuovi contratti di locazione

I nuovi contratti di locazione saranno stipulati ai sensi dell'art. 2 comma 3 *ex lege* 431/98, con riconoscimento della applicabilità della clausola sociale di cui all'art. 6 dell'Accordo Nazionale siglato il 30/01/2015.

In deroga a quanto previsto dall'Accordo Nazionale, anche i contratti già stipulati "a canone libero" e scaduti verranno ri-stipulati ai sensi del comma precedente.

9. Cambi di Alloggi, morosità e locazioni "sine titolo"

Vale quanto stabilito in sede di Accordo Nazionale il 30/01/2015 (artt. 7, 8 e 9 dell'Accordo Nazionale).

10. Oneri accessori

Per gli oneri accessori si fa riferimento alla tabella di cui all'allegato G) del D.M. 30/12/2002.

11. Manutenzione

La Fondazione E.N.P.A.M. predispone con cadenza trimestrale un programma di manutenzione ordinaria e, ove necessario, straordinaria, finalizzati ad uno stato di conservazione normale degli stabili.

12. Aggiornamento ISTAT contratti anni precedenti

Per i contratti stipulati a far data dal 01/01/2008 al 31/12/2011 e non ancora rinnovati, non si applicherà l'aumento annuo relativo all'indice ISTAT fino al rinnovo del contratto stesso.

13. Dismissioni e diritto di prelazione



Sino alla conclusione del processo di vendita di immobili residenziali, la Fondazione E.N.P.A.M., stabilita la forma di vendita, individuerà con i Sindacati sottoscrittori del presente accordo le modalità per garantire all'inquilinato il diritto di prelazione.

14. Conciliazione

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

L'inquilino in sede di stipula del contratto, potrà farsi assistere da una delle OO.SS. firmatarie del presente accordo territoriale.

Roma, 11 / 03 / 2021

SUNIA

Filippo Gomeri

SICET

Roberto Sella

1 ROMA - UNIAT aps LAZIO

UNIAT Via Cavour, 108 - 00184

FOR PATRIZIA STEWANN
ROMA (RM)
Cpd. Fisc. 98120040587

Patrizia Stewann
uniatapslazio@gmail.com

UNIONE INQUILINI

Federico Ricci

FEDER.CASA CONFISAL

Alberto Gyl

Fondazione E.N.P.A.M.

Alberto Gyl

UPR CONFEDILIZIA

Paolo Piccini

ACCORDO TERRITORIALE DI ROMA
per l'applicazione dell'art. 2 comma 3 ex Lege 431/98
per la stipula di contratti di locazione ad uso abitativo

Allegato A)

Allegato A

INDIRIZZO IMMOBILE	Canone annuo concordato per mq di superficie convenzionale locata - Accordo 30.07.2020	Canone annuo scontato del 15%
Via Barberini, 3/11	€ 281,61	€ 239,37
Via E. de' Cavalieri, 12	€ 212,77	€ 180,86
Via M. Celio Rufo, 12	€ 69,36	€ 58,96
Via Braque, 8/10/14/20	€ 72,56	€ 61,68
Via Degas, 104/108/112	€ 72,56	€ 61,68
Via Klee, 14/18/24/28	€ 72,56	€ 61,68
Via Mondrian, 13/19/20	€ 72,56	€ 61,68





