

**ACCORDO INTEGRATIVO TERRITORIALE PER
L'AREA METROPOLITANA DI ROMA
(Legge 9.12.98 n. 431, art. 2 comma 3, Decreto Ministeriale 30.12.2002)**

TRA

FONDO IMMOBILIARE INPGI gestito da INVESTIRE IMMOBILIARE SGR SPA, con sede in Roma Piazza del Gesù 49, in persona del procuratore speciale Carlo Palmeri, **assistiti dall'U.P.P.I. di Roma**, in persona di Angelo De Nicola;

E

le seguenti Organizzazioni Sindacali Nazionali dei conduttori:

- | | |
|------------------------------|---|
| - SUNIA | in persona di Emiliano Guarneri |
| - SICET | in persona di Paolo Ricucci
delegato dal Commissario Guido Piran |
| - UNIAT | in persona di Patrizia Behmann |
| - FEDER.CASA CONFISAL | in persona di Gianluigi Pascoletti e Gianni Ugolini |
| - SIAI | in persona di Corrado Giustiniani |
| - UNIONE INQUILINI | in persona di Guido Lanciano |

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

PREMESSO

- a) 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.;
- b) che con riferimento al Comune sopra indicato, le Organizzazioni Sindacali stipulanti il presente accordo integrativo territoriale sono firmatarie - tranne il SIAI, aderente al SUNIA, che comunque sottoscrive il presente accordo in rappresentanza dei propri iscritti, assegnatari di alloggi dell'Istituto, - degli Accordi territoriali ex art. 2 comma 3 della legge 431/98, depositati a norma di legge;
- c) che in data 8 marzo 2017 le parti sopra indicate hanno sottoscritto un accordo integrativo nazionale con cui hanno deciso di prorogare fino al 31.12.2017 l'accordo nazionale raggiunto in data 30.3.2004, scaduto il 31.12.2006 e già prorogato fino al 31.12.2016, per addivenire, in occasione del rinnovo dei contratti di locazione scaduti e da scadere, alla stipula di contratti - tipo, ai sensi dell'art. 2 commi 3 e 5 della legge 431/98 (cd. secondo canale), relativamente alle proprietà immobiliari sia dell'Istituto che del Fondo Immobiliare INPGI.
- d) che in data 9.12.2014 è stato anche sottoscritto dai rappresentanti locali delle suddette Organizzazioni Sindacali degli inquilini e dall'Istituto Nazionale di Previdenza dei Giornalisti Italiani "Giovanni Amendola" un accordo integrativo territoriale per il Comune di Roma con il quale è stato prorogato al 31.12.2016 l'accordo integrativo territoriale per l'area metropolitana di Roma sottoscritto in data 30.3.2004, con conseguente applicazione dei canoni unitari ivi previsti, aggiornati con l'Istat;
- e) che con detto ultimo accordo, le parti hanno deciso di rinnovare ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 431/98 (cd. secondo canale), anche i contratti di locazione originariamente stipulati ai sensi del cd. primo canale di cui alla legge 431/98, estendendo agli stessi il contenuto dell'accordo integrativo territoriale per l'area metropolitana di Roma sottoscritto in data 30.3.2004, con conseguente applicazione dei canoni unitari ivi previsti, aggiornati con l'Istat;
- f) che la precedente proroga si estendeva sulla durata di tre anni ma, in considerazione del rilevante processo di dismissione in corso, le parti ritengono preferibile definire una proroga per un periodo di un solo anno;

TUTTO CIO' PREMESSO

le parti sopra costituite convengono e stipulano quanto segue:

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

2. Le parti, nel richiamare punto per punto l'accordo integrativo nazionale da loro sottoscritto in data 30 marzo 2004 e relativi allegati e successive modifiche, già prorogato al 31.12.2016, convengono di prorogare ulteriormente la durata dello stesso al 31.12.2017, precisando altresì che tale accordo sarà comunque regolato da patti e condizioni differenti per gli immobili posti in vendita da parte del Fondo Immobiliare Inpgi Giovanni Amendola rispetto gli immobili che rimarranno acquisiti nel patrimonio immobiliare della Proprietà.

3. IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

- a) Le parti convengono che per immobili oggetto di vendita si intende gli stabili per i quali il Consiglio di Amministrazione della SGR ha deliberato la vendita e non è stato deciso il ritiro dalla dismissione;
- b) 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); in caso contrario, ovvero per i contratti scaduti e da scadere non stipulati ai sensi della legge 431/98 o per casi particolari, le parti precisano che i canoni unitari di locazione saranno quelli fissati negli accordi integrativi territoriali vigenti.
- c) I canoni tutti, così determinati, verranno aggiornati annualmente 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.), riaccordata alla data di stipula del nuovo contratto di locazione.
- d) Le parti, altresì, concordano che vengano così modificati i seguenti articoli dell'Accordo integrativo del 30 marzo 2004 e successive modifiche.

Art. 4 (durata e decorrenza) – comma 1: 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, indipendentemente dalla scadenza dei contratti scaduti e da scadere da rinnovare, 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 1 o 2 mesi per effetto del maggior carico di lavoro e del numero dei contratti da stipulare.

Art. 8 (clausola di salvaguardia) e art. 9 (richieste di cambio alloggio): Le parti concordano di sopprimere i suddetti articoli.

Art. 10 (Condizioni per il rinnovo e comunicazione agli inquilini e nuova clausola di salvaguardia) – commi 1, 2 e 3: 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 annuo 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 del 31.12.2016 per gli immobili appartenenti alla prima tranche e antecedentemente alla data dell'atto del Consiglio di Amministrazione di Investire Sgr che ne ha deliberato la vendita per gli immobili appartenenti alle tranche successive alla prima.

Le parti convengono, altresì, che per i conduttori di contratti stipulati a libero mercato che risulteranno possedere un reddito complessivo 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), verrà applicato il canone previsto dagli accordi integrativi territoriali, sottoscritti dall'Istituto o del Fondo Immobiliare Inpgi Giovanni Amendola con le OO.SS. degli inquilini, e verranno stipulati, quindi, contratti ai sensi della Legge 431/98, art. 2 comma 3 (cd. secondo canale concordato). 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. Esclusivamente in questo caso, qualora il canone concordato dovesse risultare superiore al canone attualmente corrisposto, si procederà al rinnovo contrattuale mantenendo l'ultimo canone in essere.

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 dell'Istituto o del Fondo Immobiliare Inpgi Giovanni Amendola;
- Non abbiano pendenze giudiziarie nei confronti dell'Istituto o del Fondo Immobiliare Inpgi Giovanni Amendola;
- Non abbiano situazioni di morosità nei confronti dell'Istituto o del Fondo Immobiliare Inpgi Giovanni Amendola, 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 Immobiliare Inpgi Giovanni Amendola comunicherà ad ogni inquilino, avente diritto, le condizioni per la stipula del nuovo contratto, di cui al presente accordo, ed indicherà un ulteriore 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.

Art. 11 (diritto di prelazione) – commi 1 e 2: 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.

Le Parti danno atto che gli apporti al fondo immobiliare non costituiscono vendita del patrimonio.

Il resto dell'accordo integrativo territoriale del 30 marzo 2004 e successive modifiche rimane invariato.

4. IMMOBILI CHE RESTERANNO ACQUISITI NEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL FONDO IMMOBILIARE INPGI GIOVANNI AMENDOLA.

- a) Le parti precisano che i canoni unitari di locazione, fissati negli accordi integrativi territoriali vigenti, verranno aggiornati annualmente 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.
- b) Le parti, altresì, concordano che vengano così modificati i seguenti articoli dell'Accordo integrativo del 30 marzo 2004 e successive modifiche.

Art. 6 - comma 2: con riferimento ai rinnovi relativi ai contratti scaduti nel corso del 2017 verranno rinnovati al valore dell'ultimo canone annuo corrisposto senza dunque recepire l'aggiornamento in base all'indice ISTAT.

Art. 11 (diritto di prelazione) – comma 1 e 2: Le parti precisano che sarà riconosciuto ai singoli inquilini il diritto di prelazione per l'acquisto dell'alloggio da essi condotto in locazione, quale che sia la modalità di vendita e indipendentemente da quanto disciplinato nel contratto di locazione. Tale clausola si applica sia ai contratti vigenti che a quelli di nuova sottoscrizione.

Le Parti ribadiscono che gli apporti al fondo immobiliare non costituiscono vendita del patrimonio.

Il resto dell'accordo integrativo nazionale del 30 marzo 2004 e successive modifiche rimane invariato, inclusi gli articoli 4 – 8 – 9 e 10 modificati esclusivamente per gli immobili oggetto di vendita

5. Resta inteso che se, entro la suddetta data del 31.12.2017, dovessero essere stipulati nuovi accordi a livello locale tra le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative ai sensi dell'art. 2, comma 3 della legge 431/98, il presente accordo e gli accordi integrativi territoriali ad esso collegati saranno oggetto di riesame fra le parti.

3

Le parti concordano inoltre di incontrarsi nuovamente nel corso della durata dell'accordo qualora intervengano novità significative del quadro normativo relativo alle locazioni per verificare gli effetti introdotti e valutare eventuali conseguenti modifiche dell'accordo stesso.

6. Qualora il canone concordato risulti inferiore al canone attualmente corrisposto, si procederà al rinnovo contrattuale mantenendo l'ultimo canone in essere. Nel caso in cui il canone attuale risultasse superiore alla banda di oscillazione prevista dagli accordi territoriali, la Proprietà applicherà 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.

Roma, 8 marzo 2017

INVESTIRE IMMOBILIARE SGR – FONDO INPG

UPPI

SUNIA

SICET

UNIAT

UNIONE INQUILINI

FEDER.CASA CONFESAL

SIAI (aderente al SUNIA)

The image shows handwritten signatures for each of the listed organizations. The signatures are written in black ink and are somewhat stylized. The signature for INVESTIRE IMMOBILIARE SGR is the longest and most prominent, extending across the top right of the list. The other signatures are shorter and more compact, positioned to the right of their respective organization names.