

ACCORDO AGGIUNTIVO INTEGRATIVO SARA

Ai sensi dell'Art. 2, comma 3 della legge 9 dicembre 1998, n. 431 ed in applicazione dell'art. 1, comma 5, del decreto ministeriale 5 marzo 1999.

La Società SARA Assicurazioni S.p.a., rappresenta dal Direttore Generale Ing. Salvatore Vitale e

SUNIA, rappresentato dal Signor Piero Ranieri

SICET, rappresentato dal Signor Maurizio Savignano

UNIAT, rappresentato dalla Signora Patrizia Behmann

UNIONE INQUILINI, rappresentata dal Signor Massimo Pasquini

FERCASA, rappresentata dal Signor Pierluigi Pascoletti.

premesse che:

- tra l'ANIA e le Organizzazioni degli inquilini è stato sottoscritto in data 19 Febbraio 2002 il Protocollo d'Intesa per l'applicazione dell'art. 2 comma 3 della Legge 431 del 9 dicembre 1998 nel quale sono stati, tra l'altro concordati lo schema di accordo aggiuntivo integrativo, lo schema di contratto tipo di locazione nonché il regolamento per la ripartizione dei costi e delle spese;
- per il Comune di Roma le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative sono firmatarie di accordi territoriali stipulati e depositati ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge n. 431 del 1998;
- la citata disposizione stabilisce che le organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini provvedono alla definizione di "contratti-tipo";
- gli accordi integrativi di cui all'art. 1 del D.M. del 5 marzo 1999 possono recare solo disposizioni riguardanti i canoni, che si devono collocare comunque all'interno delle fasce di oscillazione risultanti dagli accordi già depositati a livello territoriale, dovendo in ogni caso rimanere ferme le aree omogenee come individuate negli stessi accordi territoriali,

convengono e sottoscrivono

il presente Accordo Aggiuntivo-Integrativo, a valere per gli immobili di proprietà SARA assicurazioni Spa, situati nel Comune di Roma, ai sensi del citato D.M. 5 marzo 1999 contenente i seguenti principi generali e fondamentali:

1) Per la determinazione dei canoni dei contratti di locazione scaduti o in scadenza e di quelli relativi agli alloggi che si renderanno disponibili si è tenuto conto dei seguenti elementi:

- canoni attualmente praticati dalle imprese assicuratrici per la sostituzione dei contratti ai sensi dell'art. 2, comma 1, della legge n. 431 del 1998, nonché canoni attualmente corrisposti dagli inquilini che abbiano rinnovato il contratto in base all'art. 11 della legge 8 agosto 1992, n. 359 (c.d. "patti in deroga");
- incidenza dei benefici fiscali previsti dall'art. 8 della legge n. 431 del 1998;
- specificità dei territori e degli immobili;
- durata del contratto.

I canoni unitari, come determinati sulla base degli elementi sopra stabiliti, si collocano all'interno delle fasce di oscillazione risultanti dagli accordi già depositati a livello territoriale.

Nell'allegato a) sono riportati le unità immobiliari e i corrispondenti valori dei canoni oggetto del presente Accordo Aggiuntivo-Integrativo. Per i contratti stipulati ai sensi della legge 359/1992, che non derivino dall'applicazione di precedenti accordi tra le parti, qualora il

canone concordato, così come riportato nel citato allegato a) risulti inferiore al canone corrisposto alla data della scadenza contrattuale, si procederà al rinnovo del contratto mantenendo il valore di tale ultimo canone, salvo per i casi, comunque riferiti agli stabili riportati sempre nell'allegato a) per i quali si rendesse necessario intervenire per ricomprendere il valore del nuovo canone all'interno delle fasce di oscillazione di cui al comma precedente, in tali ultimi casi sarà operata una riduzione fino alla corrispondenza del valore massimo della fascia di oscillazione definita per la zona interessata.

2) Le Parti concordano di utilizzare l'allegato contratto-tipo per la stipula dei contratti da locazione di cui al precedente punto 1) (allegato b). Le Parti concordano altresì di utilizzare l'allegato regolamento per la ripartizione dei costi e delle spese (allegato c).

3) I canoni unitari, come determinati sulla base degli elementi stabiliti dal precedente punto 1), sono riferiti alla superficie convenzionale ex legge 27 luglio 1978, n. 392 ed ad una durata di anni 5 (cinque) più 3 (tre) di rinnovo automatico.

4) Per il primo anno di rinnovo della locazione la SARA assicurazioni S.p.a. praticherà uno sconto sul canone di locazione contrattualmente previsto pari al cinquanta per cento della differenza tra il canone di locazione contrattualmente previsto stesso e quello corrisposto dall'inquilino al moment del rinnovo.

5) Le Parti si danno reciproco affidamento nel consentire la variazione di tutti i contratti di locazione – stipulati prima della data odierna ai sensi dell'art. 2, comma 1 della legge n. 431 del 1998 con inquilini già conduttori della medesima unità immobiliare – per i quali risulti possibile l'applicazione del presente Accordo Aggiuntivo-Integrativo. Tali contratti saranno modificati, in occasione della prima scadenza fiscale utile, con apposito atto di novazione.

6) I rinnovi contrattuali stipulati in base al presente accordo avranno decorrenza dalla data di scadenza del contratto originario; gli arretrati dei canoni superiori alle tre mensilità sanno corrisposti in tanti mesi quanti sono quelli trascorsi dalla data di scadenza del contratto a quella del rinnovo; more ed interessi richiesti dall'ufficio del registro per il ritardo della registrazione saranno ripartiti al 50%.

La mancata presentazione degli inquilini per la stipula del rinnovo contrattuale alla data fissata dalla SARA assicurazioni S.p.a. sarà intesa come rinuncia esplicita al rinnovo medesimo e si darà corso senza ulteriore indugio all'azione legale di rilascio per finita locazione.

7) Per quanto riguarda gli inquilini meno abbienti, già occupanti alloggi della SARA assicurazioni S.p.a. e con contratti ad equo canone, intendendosi come tali quelli di età superiore ad anni 55 con reddito del nucleo familiare derivante esclusivamente da lavoro subordinato o da trattamento pensionistico non superiore ad \times 15.000,00 lordi annui, la Società darà luogo al rinnovo del contratto per una durata di anni 3 (tre) + 2 (due) di proroga di diritto applicando al canone corrisposto al momento del rinnovo la maggiorazione del 20% oltre aggiornamenti ISTAT come legge.

8) Le Parti concordano che eventuali contenziosi relativi all'interpretazione del presente Accordo Aggiuntivo-Integrativo, prima del ricorso alla magistratura, vengano ricondotti ad un apposito tavolo di conciliazione, al quale parteciperanno i firmatari dello stesso Accordo Aggiuntivo-Integrativo.

9) Gli effetti del presente Accordo Aggiuntivo-Integrativo saranno sospesi limitatamente ai casi in cui, nel periodo di vigenza dello stesso Accordo Aggiuntivo-Integrativo, dovessero intervenire modificazioni degli accordi territoriali già depositati. In tal caso, le Parti si impegnano ad aprire nuovi confronti territoriali per ogni realtà in cui siano presenti stabili di proprietà della Società SARA assicurazioni.

10) Il presente Accordo aggiuntivo-integrativo verrà depositato e protocollato presso il Comune di Roma.

11) Il presente Accordo Aggiuntivo-Integrativo andrà a scadenza alla data del 31 dicembre 2003.

Allegati

- a) Elenco delle unità immobiliari e dei relativi canoni
- b) Contratto-tipo
- c) Regolamento per la ripartizione dei costi e delle spese

Roma, 28 ottobre 2002-10-28

SARA assicurazioni S.p.a. Salvatore Vitale
e
SUNIA Piero Ranieri
SICET Maurizio Savignano
UNIAT Patrizia Behmann
UNIONE INQUILINI Massimo Pasquini
FERCASA Pierluigi Pascoletti.

IMMOBILI DI ROMA (Allegato A)*

Indirizzo	Canoni Concordati	
	£	€
Via Gambara,2	130.000	67,14
Via Pascarella, 55	157.000	81,08
Via Portuense, 96	157.000	81,08
Piazza Vinci, 73	135.000	69,72
Tuscolano	122.000	63,01
Via M. Borsa	122.000	63,01
Via dei Promontori, 40	125.000	64,56
Via F. Acton, 70	125.000	64,56
Via P. Filippini, 120	138.000	71,27

*Valori per mq/annuo