

# PROTOCOLLO D'INTESA SIGLATO DALLE PARTI

## PER L'ANIA (Associazione Nazionale Imprese Assicuratrici):

ING. MARCELLO BRUNI, ING. MASSIMO FORTINI, DOTT. ENRICO GILI, ARCH. PAOLO PIETROLUCCI;

## PER LE ORGANIZZAZIONI SINDACALI DEGLI INQUILINI:

DOTT. LUIGI PALLOTTA E SIG. PIERO RANIERI DEL SUNIA,

ARCH. FERRUCCIO ROSSINI DEL SICET,

SIG. ROBERTO SCORPIONI DELL'UNIAT,

DOTT. VINCENZO SIMONI E DOTT. MASSIMO PASQUINI DELL'UNIONE INQUILINI

IN DATA 10 GENNAIO 2002 AI FINI DELLA SUCCESSIVA APPROVAZIONE DEI RISPETTIVI ORGANI DELIBERANTI

in materia di contratti di locazione di immobili urbani destinati ad uso abitativo (art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e art. 1, comma 5, del decreto ministeriale 5 marzo 1999)

ANIA, in persona del ..... pro-tempore .....

Confedilizia, in persona del .....

e

le	Organizzazioni	sindacali	degli	inquilini
SUNIA,	in	persona	del	.....
SICET,	in	persona	del	.....
UNIAT,	in	persona	del	.....
UNIONE INQUILINI,	in persona del .....			

premesso che

- l'art. 2, comma 3, della legge n. 431 del 1998 prevede la possibilità di stipulare contratti di locazione relativi ad unità immobiliari ad uso abitativo adottando particolari modalità alle quali è connessa la concessione di determinati benefici fiscali;
- l'art. 1, comma 5, del D.M. 5 marzo 1999 prevede, con riferimento alla tipologia di contratti sopra individuati, la stipulazione di accordi integrativi tra le Organizzazioni sindacali degli inquilini e, tra l'altro, le imprese di assicurazione

sottoscrivono il presente Protocollo d'intesa al fine di concordare i seguenti documenti di riferimento:

Schema di Accordo aggiuntivo - integrativo Contratto - tipo di locazione Regolamento per la ripartizione dei costi e delle spese.

Tali documenti, di seguito concordati tra le Parti, saranno utilizzati come modelli per la stesura degli Accordi aggiuntivi - integrativi territoriali da depositare presso i Comuni interessati. Le Parti convengono, con la sottoscrizione del presente Protocollo d'intesa, sulla necessità che il confronto per la definizione e la sottoscrizione degli Accordi aggiuntivi - integrativi territoriali sia concentrato, per ragioni condivise di funzionalità, in riunioni da tenersi esclusivamente presso le città di Firenze, Milano, Napoli e Roma. Gli Accordi aggiuntivi-integrativi definiti in quelle sedi saranno sottoscritti direttamente dai rappresentanti delle Associazioni locali delle Organizzazioni sindacali degli inquilini, o dai rispettivi dirigenti nazionali per delega delle Associazioni stesse. Resta inteso tra le Parti che il confronto di cui sopra sarà limitato alla sola determinazione dei canoni, essendo stati già stabiliti, con il Protocollo d'intesa, i principi generali e fondamentali cui attenersi. Le previsioni di cui al presente Protocollo d'intesa hanno validità, nei limiti nello stesso precisati, se ed in quanto vengano recepite negli Accordi aggiuntivi - integrativi territoriali sottoscritti dai rappresentanti delle Associazioni locali delle Organizzazioni sindacali degli inquilini, direttamente o tramite loro rappresentanti validamente delegati.

Quanto ai predetti principi generali e fondamentali, le Parti intervenute convengono e sottoscrivono quanto segue:

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 terrà conto dei seguenti elementi:
  - canoni attualmente praticati dalle imprese assicuratrici per la stipulazione 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 dovranno collocare all'interno delle fasce di oscillazione risultanti dagli accordi già depositati a livello territoriale.

2. Le Parti concordano di utilizzare l'allegato contratto-tipo per la stipula dei contratti di locazione di cui al precedente punto 1), in tutto il territorio nazionale. Le Parti concordano altresì di utilizzare l'allegato regolamento per la ripartizione dei costi e delle spese, in tutto il territorio nazionale. nbsp;nbsp;
3. I canoni unitari, come determinati sulla base degli elementi stabiliti dal precedente punto 1, saranno riferiti alla superficie convenzionale ex lege 27 luglio 1978, n. 392. In riferimento agli accordi territoriali che prevedono criteri di misurazione della superficie degli alloggi diversi da quello sopra indicato, le Parti concordano di adottare i coefficienti di riparametrazione stabiliti dalla Confedilizia e dalle Organizzazioni sindacali degli inquilini per rapportare i predetti canoni unitari alla superficie misurata secondo quanto previsto dagli stessi accordi territoriali.
4. 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 Protocollo d'intesa. Tali contratti saranno modificati, in occasione della prima scadenza fiscale utile, con apposito atto di novazione.
5. Le Parti dichiarano la propria disponibilità a trovare soluzioni per gli inquilini meno abbienti (vale a dire con reddito del nucleo familiare derivante esclusivamente da lavoro subordinato o da trattamento pensionistico, non superiore a lire 30 milioni lordi), adottando procedure atte ad agevolare per gli aventi diritto l'accesso ai contributi per gli inquilini previsti dalla legge n. 431 del 1998.
6. La scadenza del presente Protocollo d'intesa viene fissata al 31 dicembre 2003; le Parti si danno reciproco affidamento di prevedere nuovi incontri prima di tale data finalizzati al rinnovo del Protocollo d'intesa stesso. Il presente Protocollo d'intesa cesserà automaticamente di produrre effetti in caso di modificazioni della disciplina della locazione degli immobili ad uso abitativo, nonché di modificazioni del regime impositivo a carico degli immobili che dovessero alterare l'attuale assetto dei benefici fiscali derivanti dall'applicazione del regime contrattuale di cui all'art. 2, comma 3, della legge n. 431 del 1998.
7. Qualora esistano realtà territoriali ed immobili relativamente ai quali la misura dei canoni, da determinarsi sulla base degli elementi di cui al punto 1 del presente Protocollo d'intesa, non sia

riconducibile all'interno delle fasce di oscillazione stabilite dagli attuali accordi territoriali depositati nei comuni interessati, le Parti si impegnano a riesaminare dette situazioni purché, nel periodo di vigenza del Protocollo d'intesa stesso, gli accordi territoriali già depositati siano modificati con l'introduzione di fasce di oscillazione diverse da quelle attuali.

8. Gli effetti del presente Protocollo d'intesa e dei conseguenti accordi aggiuntivi-integrativi saranno sospesi limitatamente ai casi in cui, nel periodo di vigenza del Protocollo d'intesa stesso, 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 immobili di proprietà delle imprese di assicurazione.
9. Le Parti concordano che eventuali contenziosi relativi all'interpretazione del presente Protocollo d'intesa, prima del ricorso alla magistratura, vengano ricondotti ad un apposito tavolo di conciliazione, al quale parteciperanno i firmatari del Protocollo d'intesa stesso.

#### DICHIARAZIONI A VERBALE:

1. L'ANIA precisa che il presente Protocollo d'intesa non ha efficacia vincolante per le singole imprese di assicurazione aderenti all'Associazione che non volessero uniformarsi a quanto qui sottoscritto. In ogni caso, l'ANIA si impegna a fare opera di sensibilizzazione nei confronti delle imprese associate per un'adesione generalizzata al Protocollo d'intesa stesso.
2. L'ANIA precisa che, qualora le imprese assicuratrici trasferissero in qualsiasi forma propri immobili ad altro soggetto, ancorché facente parte del medesimo "gruppo", questi stessi immobili – a partire dalla data del trasferimento – non saranno soggetti alla regolamentazione del presente Protocollo d'intesa.
3. L'ANIA precisa che le singole imprese di assicurazione sono libere di modificare l'impostazione formale dell'allegato contratto-tipo per renderlo compatibile con le modalità della gestione adottata, fermi restando naturalmente i contenuti dello stesso contratto-tipo.

#### Allegati

1. Schema di Accordo aggiuntivo-integrativo
2. Contratto-tipo di locazione
3. Regolamento per la ripartizione dei costi e delle spese

Protocollo approvato definitivamente il 22 gennaio 2002