

PROTOCOLLO D'INTESA

(Questo protocollo è integrativo rispetto a quello sottoscritto il 17 marzo 1998 che [troverete di seguito](#))

Le parti - **INPS, INPDAP, INAIL, IPSEMA, INPDAI, IPOST, ENPAF, ENPALS, SUNIA, SICET, UNIAT**, riunitesi presso il Ministero del Lavoro, hanno stipulato il seguente protocollo d'intesa per gli immobili ad uso abitativo non di pregio a modifica ed integrazione del protocollo d'intesa del 17 marzo 1998.

I. Rinnovi dei contratti scaduti ante 30 giugno 1997

Chiusura immediata e preliminare dei rinnovi ante 30 giugno 1997, nei termini già concordati nel protocollo d'intesa firmato dagli Enti Previdenziali in data 17 marzo 1998 e con le modalità di seguito indicate:

- a. contratti concordati ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge n. 431/98;
- b. decorrenza giuridica: dalla data di stipula del contratto;
- c. durata contrattuale: tre anni;
- d. il canone mensile sarà determinato dalla somma delle seguenti voci:
 - I. canone Cristofori mensile a regime aggiornato con l'ISTAT al 31.12.99;
 - II. la differenza tra il totale dovuto dall'inquilino per il periodo intercorrente tra l'ultima scadenza contrattuale ed il 31.12.99 a titolo di canoni calcolati secondo quanto previsto dalla circolare Cristofori ed agli accordi integrativi con gli Enti, e il totale pagato per lo stesso periodo.

II. Canoni per le nuove locazioni

Definizione dei nuovi canoni sulla base delle seguenti regole:

Saranno stipulati contratti concordati ai sensi dell'[art. 2, comma 3, della legge n. 431/98](#), con durata contrattuale di tre anni, prorogabile di ulteriori 2 anni.

Il canone di ogni singola unità immobiliare dovrà ricadere all'interno di una fascia di oscillazione propria degli Enti Previdenziali che, per ciascuna delle zone omogenee individuate dagli accordi territoriali, abbia come valore inferiore quello più basso della subfascia minima e come valore massimo quello medio della subfascia media.

All'interno di questa fascia di oscillazione dovrà ricadere la determinazione del canone effettivo dell'unità immobiliare individuato in sede di contrattazione integrativa locale.

III. Rinnovi dei contratti scaduti tra il 1° luglio 1997 ed il 31 dicembre 1998

La relativa regolarizzazione avverrà secondo le seguenti modalità:

- a. contratti concordati ai sensi dell'[art. 2, comma 3, della legge n. 431/98](#);
- b. decorrenza giuridica: dalla data di stipula del contratto;
- c. durata contrattuale: pari a quella residua agli otto anni previsti dalla legge n. 359/92 a partire dalla data di scadenza del precedente contratto;
- d. il canone mensile sarà determinato dalla somma delle seguenti voci:
 - I. il canone sarà determinato con le modalità previste al punto II. a). L'aumento contrattuale derivante dalla differenza fra il nuovo canone e quanto precedentemente corrisposto sarà graduato, in conformità con quanto previsto dal protocollo d'intesa del 17 marzo 1998, in 3 annualità, con la percentuale del 30% per i primi 12 mesi del contratto, del 60% per i secondi 12 mesi e del 100% per l'ulteriore periodo di contratto.
 - II. La differenza fra il totale pagato dall'inquilino per il periodo intercorrente tra l'ultima scadenza contrattuale e la data di stipula sarà suddivisa in tante mensilità per quanti sono i mesi di durata del contratto.

IV. Rinnovi dei contratti scaduti dopo il 1° gennaio 1999

Si procederà alla stipula di contratti aventi le seguenti caratteristiche:

- a. contratti concordati ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge n. 431/98;
- b. decorrenza giuridica: dalla data di scadenza del precedente contratto;
- c. durata contrattuale: 3 anni, prorogabile di 2;
- d. il canone mensile sarà costituito dal valore come determinato al punto II. a). L'aumento contrattuale, derivante dalla differenza tra il nuovo canone e quello aggiornato con l'ISTAT al 31.12.98, sarà

- graduato in due annualità, con la percentuale del 50% per i primi dodici mesi del contratto e del 100% per l'ulteriore periodo di contratto;
- e. gli eventuali arretrati saranno corrisposti in un'unica soluzione.

V. Clausola di salvaguardia

In considerazione della variegata composizione e dell'estensione territoriale del patrimonio immobiliare degli Enti Previdenziali ed alla luce degli accordi raggiunti nel Protocollo d'intesa del 17 marzo 1998 in merito, si stabilisce che la determinazione dei canoni di locazione secondo le modalità previste al punto II e per le fattispecie elencate ai punti II, III e IV non può, in ogni caso, essere inferiore al canone che sarebbe applicato secondo i criteri stabiliti dalla Circolare Cristofori.

Ai conduttori con reddito familiare pari o inferiore a 30 milioni lordi annui sarà garantita, alla scadenza del contratto, la salvaguardia della posizione esistente fino all'offerta da parte dell'Ente di alloggi alternativi, la cui valutazione sarà demandata alla commissione prevista dal punto IX.

Il reddito sarà aumentato di 6 milioni per ogni componente e del nucleo familiare.

VI. Clausole particolari

I contratti di locazione che verranno stipulati in applicazione degli accordi integrativi locali previsti dal [D.M. 5.3.1999](#) dovranno prevedere sempre le clausole concernenti le seguenti materie:

- i canoni di locazione saranno aggiornati nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT;
- gli interessi convenzionalmente pattuiti relativi alla mora dovuta per mancato o ritardato pagamento dei corrispettivi mensili sarà pari al saggio legale di interesse all'epoca vigente, maggiorato di due punti percentuali.

VII. Contratti stipulati successivamente al protocollo d'intesa del 17 marzo 1998

I contratti di locazione ad uso abitativo, rinnovati o stipulati a condizioni diverse, per quanto concerne l'importo del canone, da quelle previste dal presente protocollo d'intesa, saranno definiti ai sensi di quanto disposto ai precedenti punti III, IV e V con le modalità previste ai punti III e IV.

VIII. Termine per gli adempimenti

Gli Enti si impegnano a portare a termine gli adempimenti di cui ai punti I, III, IV e VII nel più breve tempo possibile ed a stipulare entro 90 giorni gli accordi integrativi.

Trascorso inutilmente questo termine provvederà in via surrogatoria la Commissione di cui al punto IX.

IX. Commissione di attuazione e implementazione dell'intesa

Allo scopo di verificare l'applicazione del presente Protocollo d'Intesa, anche in sede di accordi integrativi locali, nonché dell'intesa raggiunta il 17 marzo 1998 in merito a questioni relative alla gestione dei contratti di locazione e di individuare soluzioni concordate è istituita una Commissione formata da rappresentanti degli Enti e delle OO.SS. degli inquilini, che si avvale del supporto tecnico dell'Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli Enti previdenziali.

Analoghe commissioni opereranno anche a livello locale.

INPS	SUNIA
INPDAP	SICET
INPDAI	UNIAT
INAIL	
IPOST	
IPSEMA	
ENPAF	
ENPALS	

Nota a verbale

L'Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli Enti previdenziali e gli Enti previdenziali dichiarano che quanto previsto al punto VII (contratti stipulati successivamente al protocollo d'intesa del 17 marzo 1998) non riguarda gli immobili assegnati a base d'asta.

Roma, 24 febbraio 2000

**PROTOCOLLO D'INTESA TRA
INPS, INAIL, INPDAP, IPSEMA, INPDAI, IPOST, ENPAF, ENPALS**

E

SUNIA – SICET – UNIAT

SUI PIANI DI CESSIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Le parti, riunite presso il Ministero del Lavoro e della Previdenza sociale, valutano positivamente il completo avvio del programma di cessione del patrimonio immobiliare previsto dal [D. Lgs. 104/96](#) e dalla circolare del 26 agosto 1999 del Ministro del Lavoro e concordano di istituire un tavolo permanente di confronto sui piani di cessione, il cui coordinamento è affidato all'Osservatorio del Ministero del lavoro per il patrimonio immobiliare degli Enti previdenziali per affrontare tempestivamente eventuali problemi che dovessero insorgere e per elaborare proposte da presentare al Ministro.

INPS	SUNIA
INPDAP	SICET
INPDAI	UNIAT
INAIL	
IPOST	
IPSEMA	
ENPAF	
ENPALS	

Roma, 24 febbraio 2000

PROTOCOLLO D'INTESA

Sottoscritto il 17/03/1998 tra INPS, INPDAP, INPDAI, INAIL, IPSEMA, IPOST, ENPAF, ENPALS e SUNIA-SICET-UNIAT

Relazioni sindacali

Gli Enti firmatari del presente protocollo e SUNIA, SICET, UNIAT, nel valutare positivamente la contrattazione quale strumento per la composizione degli interessi tra le parti ritengono che questa vada estesa, ove la legge lo consenta, a tutti gli aspetti del rapporto di locazione e che, di conseguenza, vadano individuati gli strumenti per realizzarla.

I firmatari ritengono necessario stabilire un corretto e paritario rapporto contrattuale tra utenza e proprietà acquisendo la rappresentanza sindacale come diritto dell'utente e forma attraverso la quale sia possibile il rispetto dei diritti e la salvaguardia degli interessi individuali e collettivi.

Gli Enti previdenziali firmatari del presente protocollo e SUNIA-SICET-UNIAT convengono quindi di:

- a. normalizzare le relazioni sindacali anche mediante la individuazione da parte degli Enti di un responsabile delle relazioni stesse sia a livello nazionale che territoriale con competenza su: monitoraggio sulla gestione, andamento del mercato abitativo, politiche di riqualificazione del patrimonio, definizione e verifica degli accordi, politiche di innovazione nella gestione;
- b. garantire il diritto all'informazione alle organizzazioni sindacali su gli atti e le decisioni che vengono assunti in merito alle politiche del patrimonio immobiliare;
- c. riconoscere i comitati inquilini di SUNIA-SICET-UNIAT come interlocutori degli Enti sulle vertenze specifiche di caseggiato o comprensorio;
- d. garantire all'interno dei caseggiati spazi per l'informazione sull'attività delle OO.SS. e dei comitati;
- e. garantire il diritto alla iscrizione per delega al sindacato con addebito mensile della quota sui bollettini di affitto. A questo scopo si approva il modulo per la iscrizione per delega, allegato al presente Protocollo.
- f. garantire ai conduttori, "a partire dalla firma dei contratti", l'assistenza sindacale da parte delle organizzazioni firmatarie, per informarli dettagliatamente sulle clausole contrattuali nonché sul riparto delle spese condominiali.

I regolamenti attuativi su questi punti verranno predisposti di comune accordo entro 30 giorni dalla firma del presente protocollo tenendo conto di quanto previsto dal D. leg. 104/96 in materie di comportamenti unitari da parte degli Enti e di centro unitario dei servizi.

INPS, INPDAP, IPSEMA, ENPALS, IPOST, e SUNIA-SICET-UNIAT
premesse:

- che, con circolare del 30 aprile 1997 n. 6/4 PS/30712 pubblicata sulla G.U. della Repubblica Italiana n. 150 del 30 giugno 1997, il Ministro del Lavoro e della Previdenza Sociale, in attuazione delle disposizioni contenute nell'art. 15 del d.leg.vo 16 febbraio 1996, n. 104, ha dettato criteri ai quali gli enti pubblici previdenziali debbono ispirare il proprio comportamento adottando regolamenti uniformi in materia di determinazione dei canoni di locazione degli immobili di proprietà degli enti stessi, in materia di assegnazione degli alloggi liberi, e in materia di individuazione degli immobili di pregio, previo confronto unitario con le organizzazioni degli inquilini;
- che si rende necessario adottare il metodo della negoziazione nazionale e territoriale con le associazioni degli inquilini, da estendere ai vari aspetti del rapporto di locazione, nel rispetto delle norme vigenti, riconoscendo fin d'ora alle OO.SS. il diritto alla relativa informazione, nei modi e nelle forme da definire;
- che è necessario stabilire nuovi criteri per la determinazione dei canoni di locazione degli immobili in modo da superare i criteri e i riferimenti contenuti nella circolare Cristofori, nel rispetto, peraltro, delle indicazioni contenute nell'art. 11 del decreto legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito con modificazioni dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, che reca disposizioni sui patti in deroga;
- che si rende necessario stabilire i criteri diretti alla individuazione degli immobili di pregio e procedere alla concreta individuazione degli stessi;

- che le parti riconoscono l'importanza di trovare una intesa in materia di rinnovo dei contratti di locazione già scaduti;
- che in ogni caso i canoni non potranno mai essere inferiori ai canoni calcolati sulla base degli elementi previsti nella circolare Cristofori aggiornati secondo l'indice Istat sul costo della vita;

concordano il presente protocollo d'intesa per gli immobili ad uso abitativo.

1. **Rinnovo dei contratti scaduti**

Il rinnovo dei contratti di locazione scaduti dopo l'entrata in vigore della legge 359/92 e fino al 30 giugno 1997 dovrà avvenire, a partire dalle scadenze dei singoli contratti, sulla base della circolare Cristofori e/o degli accordi già sottoscritti dagli Enti e dalle OO.SS.

Per i contratti scaduti entro il 30 giugno 1997, sarà attuata la graduazione degli aumenti previsti dalla predetta circolare, e/o sulla base degli accordi integrativi già sottoscritti dai singoli Enti e dalle OO.SS. degli inquilini.

Entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del presente accordo verranno chiariti e definiti gli aspetti della Circolare Cristofori che hanno determinato controversie dipendenti da mancata o carente osservanza degli accordi sottoscritti.

Gli arretrati maturati fino alla stipulazione del contratto potranno essere rateizzati, su semplice richiesta, di un numero di rate pari al numero di mensilità trascorso dalla scadenza del precedente contratto senza interessi. Eventuali interessi di mora o penali per ritardata registrazione, limitatamente ai rinnovi dei contratti scaduti entro il 30/6/1997, saranno a carico degli enti proprietari.

2. **Determinazione dei nuovi canoni**

I canoni da applicare ai rinnovi dei contratti di locazione, ai nuovi contratti di immobili urbani ad uso abitativo, ed a quelli stipulati precedentemente a condizioni diverse da quelle previste dalla cosiddetta "circolare Cristofori", saranno determinati in base ad accordi a livello territoriale da stipulare direttamente tra rappresentanti locali delle OO.SS. firmatarie dell'accordo e rappresentanti degli enti pubblici previdenziali, tenendo conto della localizzazione dello stabile, delle caratteristiche costruttive, dello stato della manutenzione (ordinaria e straordinaria) effettuata o programmata in modo certo e di ogni altra condizione oggettiva apprezzabile.

Analoga procedura verrà seguita per definire i canoni degli immobili di pregio, la cui individuazione sarà effettuata nel confronto locale tra enti ed OO.SS. nel rispetto delle indicazioni fornite dalla [circolare del Ministero del Lavoro del 30/4/97](#).

In caso di rinnovo contrattuale, dopo il 30 giugno 1997, la differenza tra nuovo e vecchio canone verrà graduata in 2 annualità con percentuali pari al 50% della differenza per gli immobili di pregio e graduata in 3 annualità con percentuale: del 30% per i primi 12 mesi di contratto; del 60% per i secondi 12 mesi di contratto e del 100% per ulteriore periodo di contratto per gli immobili non di pregio.

Per gli alloggi liberi il canone così determinato sarà applicato subito e per intero.

L'adeguamento del canone ai sensi dell'[art. 24 della legge n. 392/78](#) avrà effetto a partire dal quarto anno e con riferimento alla variazione intervenuta nel biennio precedente. Resta esclusa la possibilità di applicazione dell'[art. 23 ex lege 392/78](#).

Il contratto, secondo quanto previsto dalla legge 359/92, avrà una durata di quattro anni rinnovabile alle stesse condizioni per altri quattro. Le parti, entro 30 giorni dalla firma del presente protocollo, concorderanno un modello di contratto tipo valido per tutti gli Enti regolamentando, con apposito atto, le ripartizioni degli oneri accessori e la rendicontazione degli stessi.

Al fine di favorire la partecipazione diretta dell'utenza nella gestione dei servizi gli Enti promuoveranno l'autogestione degli stessi. A tal fine verrà predisposto un apposito regolamento.

3. **Assegnazioni**

Le assegnazioni di alloggi di proprietà degli Enti saranno effettuate nel pieno rispetto dei criteri indicati dal [DLgs 16 Febbraio 1996 n. 104](#).

4. **Clausola di salvaguardia**

Ai conduttori con reddito familiare pari o inferiore a 30 milioni lordi annui sarà garantita, alla scadenza del contratto, la salvaguardia della posizione esistente fino all'offerta da parte dell'ente di alloggi alternativi, la cui valutazione sarà demandata ad apposita Commissione tecnica formata da rappresentanti degli enti e delle associazioni degli inquilini. Il reddito sarà aumentato di sei milioni per ogni componente del nucleo familiare.

5. **Occupanti senza titolo**

L'occupazione senza titolo è un fenomeno che va eliminato.

Le parti concordano che tale obiettivo si raggiunge attraverso:

- a. trasparenza e rapidità nelle assegnazioni nel pieno rispetto del precedente punto 3);

- b. individuazione di strumenti contrattuali idonei a scoraggiare il fenomeno, con particolare riferimento alle cessioni ed ai subentri;
- c. sistemi di controllo delle variazioni domiciliari;
- d. campagna di sensibilizzazione.

Le parti concordano altresì di procedere alla regolarizzazione del rapporto contrattuale di tutte quelle situazioni irregolari verificatesi entro il 30 giugno 1997.

Le condizioni cui subordinare tali regolarizzazioni sono:

- a. il possesso dei requisiti previsti dalla normativa delle assegnazioni in vigore all'atto dell'adozione del provvedimento;
- b. il pagamento del dovuto.

Sono esclusi dal beneficio le ipotesi di reato.

6. Morosità

Le parti si impegnano ad effettuare una vera e propria campagna per eliminare il fenomeno delle morosità.

Gli Enti, entro trenta giorni dalla firma del presente protocollo, produrranno un monitoraggio delle situazioni di sofferenza, anche articolato su base territoriale, al fine di concordare con le OO.SS. le linee guida attraverso le quali addivenire alle opportune regolarizzazioni delle predette situazioni pregresse.

7. Verifica del Protocollo d'intesa

In caso di modifiche legislative in materia di locazioni le parti si riconvocheranno per valutarle ed eventualmente modificare il presente protocollo.

- 8.** Il presente accordo sostituisce tutte le precedenti intese in materia di nuovi contratti di locazione

INPS, INPDAP, INPDAL, INAIL, IPSEMA, IPOST, ENPAF, ENPALS

SICET, SUNIA, UNIAT