

IPOTESI DI ACCORDO TRA CENTOSTAZIONI SPA E SICET, SUNIA, UNIAT

Tra:

Centostazioni S.p.A., rappresentata da Mario Bensasson, Massimo Massaro e Francesco Iacobini,

e

SUNIA, rappresentato da Antonio De Monaco,

SICET, rappresentato da Ciro Grillo,

UNIAT, rappresentata da Fabrizio Pascucci,

Premesso

1. che nell'ambito delle attività concernenti la gestione del patrimonio affidato a Centostazioni SpA (di seguito per brevità "**Centostazioni**") dalla proprietà RFI SpA, con contratto in data 27.06.2001, Centostazioni ha inviato agli occupanti delle porzioni immobiliari ad uso alloggio, per le quali il contratto di locazione sia venuto a definitiva scadenza nel corso degli anni 2008, 2009 e 2010, una proposta di rinnovo a condizioni di mercato;
2. che tuttavia Centostazioni, su sollecitazione delle OO.SS. degli inquilini (di seguito per brevità le "**OO.SS.**"), ha ritenuto di avviare un confronto per discutere dei termini di rinnovo, con particolare riferimento alla verifica dei canoni, ai criteri di determinazione degli stessi e in generale alla definizione dei criteri per i rinnovi dei contratti di locazione in scadenza;
3. che le OO.SS. hanno, inizialmente, richiesto l'applicazione dei medesimi criteri adottati per la definizione dell'Accordo Nazionale sottoscritto il 13 novembre 2008 con Ferrovie dello Stato SpA, RFI SpA e Ferservizi SpA.
4. che tale richiesta delle OO.SS. non è stata ritenuta accoglibile da parte di Centostazioni;
5. che, pur in presenza di tali, motivate posizioni, le parti hanno comunque ritenuto di avviare una verifica tecnica e una fase di trattativa finalizzata a ricercare possibili soluzioni di accordo, in un'ottica di compatibilità con le rispettive esigenze rappresentate;

C. M. G. S. B.

1

[Handwritten signatures]

6. che, di conseguenza si è determinato, di comune accordo, di sospendere i termini delle lettere di rinnovo già inviate e le connesse attività giudiziali;

7. che nell'incontro del 6 aprile 2011 è stato istituito un tavolo tecnico che si è riunito in più incontri al fine di esaminare i contenuti degli accordi territoriali sottoscritti in attuazione dell'art. 2 comma 3 della L. 431/1998, vigenti per i comuni interessati, con specifico riferimento a quelli indicati in allegato A al presente accordo, pervenendo così alla condivisione dei criteri adottati per il calcolo delle consistenze e dei coefficienti da applicare.

Tutto quanto sopra premesso, Centostazioni e le O.O.S.S. (SUNIA, SICET, UNIAT), datesi reciprocamente atto del rilevante impegno profuso nella ricerca di soluzioni condivise rispetto alle rispettive posizioni iniziali, pervengono alla seguente ipotesi di

ACCORDO:

A) Rinnovo dei contratti

1. Tipologia

Tutti i contratti che risultano scaduti alla data di stipula del presente accordo, degli immobili ad uso abitativo rientranti nella gestione di Centostazioni, fatta eccezione per le situazioni che risultano irregolari o che evidenzino morosità degli occupanti, verranno rinnovati ai sensi della Legge 431/98, art. 2 comma 3; le Parti, a questo proposito, definiscono con il presente verbale l'apposito accordo integrativo, anche sulla determinazione dei canoni, con riferimento alle rispettive fasce previste dagli accordi territoriali vigenti nei comuni di appartenenza o, per analogia, da quelli esistenti in comuni in stretta vicinanza e con caratteristiche analoghe per la città di Orte.

2. Decorrenza economica, canoni, indennità ed oneri accessori per l'occupazione pregressa

Si conviene che i canoni unitari che dovranno essere applicati per il rinnovo dei contratti di cui al precedente art. 1, con decorrenza economica dal 1.01.2011, dovranno essere quelli, unitari, riportati in Allegato A al presente Accordo, da

L. 4 - B. 11.

2

[Handwritten signature]

calcolare sulle superfici catastali, pertinenze incluse, ponderate con i criteri ex L. 392/78. In base a quanto condiviso al tavolo tecnico di cui al punto 7 in premessa, le Parti convengono inoltre di adottare – per quanto applicabili - i criteri di variazione delle superfici delle singole Unità immobiliari, definiti negli AATT riportati in allegato, sub A. I canoni unitari indicati nel prospetto - allegato sub “A” - tengono conto del lavoro svolto dal tavolo tecnico di cui alle premesse, che ha provveduto alla verifica della precisa collocazione e delle caratteristiche specifiche degli immobili interessati rispetto alle previsioni degli accordi territoriali e dell’intervenuta variazione degli indici dei prezzi al consumo accertata dall’ISTAT, rispetto alla data di sottoscrizione dei detti accordi.

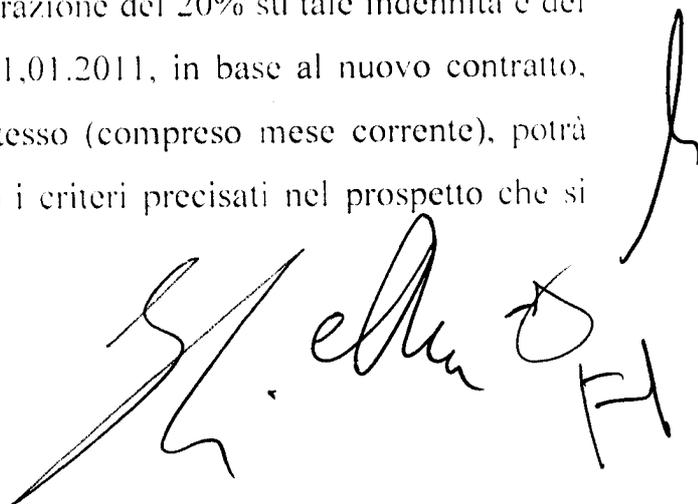
Trattandosi di contratti di durata maggiore a quella minima prevista dall’art. 1 comma 8 del D.M. 30.12.02, i valori dei canoni sono stati incrementati nel rispetto delle previsioni dei relativi accordi territoriali.

Oltre al canone, secondo legge, saranno dovuti i rimborsi degli oneri accessori. Prima della sottoscrizione del contratto di locazione ogni occupante dovrà provvedere al saldo di quanto eventualmente ancora dovuto in relazione al precedente contratto scaduto a titolo di canone e rimborso oneri accessori.

Per l’occupazione intervenuta tra la data di scadenza del precedente contratto ed il 31 dicembre 2010, sarà dovuta una indennità di occupazione, determinata su base annua, pari all’ammontare del canone alla scadenza, debitamente indicizzato in base alla intervenuta variazione ISTAT, incrementato in misura pari al 20%; l’indennità (con esclusione dell’incremento del 20%), oltre oneri accessori, dovrà essere corrisposta prima della sottoscrizione dei nuovi contratti; per il pagamento della maggiorazione del 20% su tale indennità e dei canoni ed oneri accessori maturati dal 1.01.2011, in base al nuovo contratto, sino alla data di sottoscrizione dello stesso (compreso mese corrente), potrà essere accordata una dilazione secondo i criteri precisati nel prospetto che si allega sub “B”.

140 G. A.

3

Handwritten signature in black ink, appearing to be 'G. A.', with a large flourish extending upwards and to the right.

3. Schema contrattuale – Durata

Per il rinnovo dei contratti Centostazioni procederà secondo lo schema di contratto che sarà elaborato da una commissione paritetica nei tempi strettamente utili e che prevedrà una durata di anni 6 + 2, con riferimento a quanto previsto all'art. 2 comma 3 della L. 431/1998.

B) Salvaguardia delle famiglie in condizione di disagio sociale

Centostazioni si impegna a valutare condizioni di miglior favore per i nuclei familiari che presentino evidenti e documentabili condizioni di particolare disagio sociale e che potranno essere segnalate dalle OO.SS. firmatarie del presente verbale di accordo, ciò anche segnalando alle società del gruppo FSI tali situazioni, per la verifica di eventuali diverse soluzioni abitative, nell'ambito del patrimonio disponibile. A tale proposito si precisa che potranno essere prese in considerazione esclusivamente situazioni nelle quali il nucleo familiare occupante l'alloggio dimostri, prima della sottoscrizione del contratto, che l'incidenza del nuovo canone rispetto al reddito complessivo del nucleo familiare stesso sia superiore al 30% e che tale reddito sia inferiore a quello previsto, per la regione di riferimento, per l'accesso all'E.R.P.

C) Comunicazione agli occupanti

Le condizioni che precedono verranno comunicate da Centostazioni agli occupanti gli alloggi interessati entro i 15 giorni successivi alla sottoscrizione del presente accordo; nella comunicazione verrà concesso agli occupanti un termine di 15 giorni per l'accettazione e un ulteriore termine di 30 giorni per la sottoscrizione del nuovo contratto, fermi gli adempimenti previsti nel presente accordo.

D) Mancato rinnovo e riconsegna delle porzioni immobiliari

Zino Jubb.

4



Per gli occupanti che non aderiranno alle condizioni stabilite dal presente verbale di accordo e che procederanno alla riconsegna dell'unità immobiliare libera da persone e cose entro e non oltre 60 giorni dalla data di ricezione della Centostazioni di cui al punto C) che precede, resta dovuto a Centostazioni il pagamento dell'indennità parametrata al canone del contratto scaduto, indicizzata sulla base della variazione ISTAT intervenuta, oltre al rimborso degli oneri accessori, sino alla data di riconsegna. Il pagamento dovrà intervenire comunque entro e non oltre i 2 mesi successivi alla riconsegna.

E) Controversie

Le parti stabiliscono che in caso di controversie sull'applicazione dell'accordo, concernenti la definizione del singolo contratto di locazione, propedeutica alla sottoscrizione, su richiesta delle OO.SS. si ricorrerà ad un'apposita Commissione di conciliazione, istituita presso la sede di Centostazioni, composta da un rappresentante dell'Organizzazione Sindacale richiedente e due rappresentanti di Centostazioni.

F) Ratifica

L'Ipotesi di Accordo dovrà formare oggetto di approvazione e ratifica da parte del Consiglio di Amministrazione di Centostazioni SpA, e degli Organismi Dirigenti delle OO.SS.

Roma 22 novembre 2011

SICET

E. 14. G. M. S.

CENTOSTAZIONI SPA

SUNIA

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

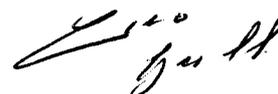
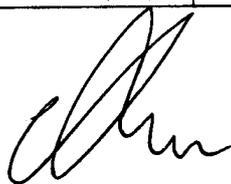
UNIAT

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

ALLEGATO A
ACCORDI TERRITORIALI DI RIFERIMENTO E CANONI UNITARI

STAZIONE	data rif AA.TT. L 431/98	canone unitario (rif AA.TT.) €/mq/a
BENEVENTO	10/11/99	44,90
BIELLA	28/06/09	32,86
BOLZANO	08/03/04	53,15
BRESCIA	20/04/11	50,54
CASERTA	01/04/11	31,40
CHIAVARI	23/07/04	50,56
CHIETI	25/01/10	45,25
CUNEO	26/01/05	55,83
FERRARA	12/09/07	49,58
FORMIA	02/12/04	56,73
GORIZIA	04/11/03	35,02
GROSSETO	29/05/03	43,16
MI-ROG	05/07/09	42,69
MODENA (canone mensile)	16/10/08	511,42
NAPOLI FLEGREI	10/11/03	50,02
NAPOLI MERGE	10/11/03	93,40
ORTE	30/12/02	24,53
PISTOIA	09/09/99	49,37
PRATO	31/07/03	61,99
RAPALLO	20/09/99	76,97
ROMA TRASTEVERE	03/02/04	132,59
SIENA	04/08/03	72,32
VOGHERA	10/11/99	55,13



ALLEGATO B

dilazioni di pagamento	
importo €.	numero rate mensili massime
0 - 3000	12
3001 - 6000	24
6001 - 10000	36
10001 - 18000	48
oltre 18000	60

Am 26

Luca

M