

# IPOTESI DI ACCORDO

TRA

FONDAZIONE ENASARCO, rappresentata dal Presidente Brunetto Boco e dal Direttore Generale Carlo Felice Maggi;

E

SUNIA, rappresentato da Daniele Barbieri e Piero Ranieri;

SICET, rappresentato da Guido Piran, Ciro Grillo e Maurizio Savignano;

UNIAT UIL, rappresentato da Roberto Scorpioni, Patrizia Behmann e Giuseppe Selvaggi;

UNIONE INQUILINI, rappresentata da Walter Petrucci e Guido Lanciano;

FEDER.CASA CONFISAL, rappresentata da Gianluigi Pascoletti;

ANIA, rappresentata da Walter Angori

ASSOCASA, rappresentata da Franco Scarinci

## Premesso

che:

- la Fondazione Enasarco, per esigenze connesse alla propria missione previdenziale, ha deliberato di adottare una strategia di dismissione dell'intero patrimonio abitativo;
- la Fondazione Enasarco, al fine di garantire la massima trasparenza dell'operazione di dismissione, ha deciso di vendere direttamente ai conduttori, mantenendo in proprietà gli appartamenti invenduti, liberi od occupati, con il loro conferimento ad un fondo immobiliare appositamente costituito;
- tale decisione, anche per le dimensioni rilevanti del suddetto patrimonio, comporta una oggettiva necessità di prevedere modalità di vendita attente ai risvolti sociali dell'operazione;
- le OO.SS. in epigrafe, proprio in considerazione dell'impatto sociale sopra richiamato, hanno espresso l'esigenza di concordare le modalità di vendita e di introdurre forme di tutela per le famiglie più deboli;

*Mania*  
*Sh*  
*Felice*

*ll*  
*l*

*ll*

*ll* *ll* *ll* *ll* *ll* *ll* *ll* *ll*

le parti concordano quanto segue.

## **Tutele per gli inquilini**

La primaria forma di tutela nei confronti di tutti gli inquilini della Fondazione è rappresentata dalla possibilità, per ciascun conduttore, di accedere all'acquisto dell'unità immobiliare locata ad uso abitativo.

Tale forma di tutela si esplicherà con le modalità appresso indicate.

- A) Estensione della possibilità di acquistare a favore di parenti ed affini fino al 4° grado, con obbligo a mantenere l'unità immobiliare ad uso del conduttore.
- B) Scambio di appartamenti nell'ambito dello stesso complesso immobiliare.
- C) Ricerca di mutui a condizioni agevolate, caratterizzati da:
  - a. durata fino a 40 anni, indipendentemente dall'età del mutuatario;
  - b. *spread* al massimo ribasso e senza spese accessorie;
  - c. importo del mutuo pari al prezzo dell'unità immobiliare e spese connesse alla compravendita, con acquisizione della perizia Enasarco ai fini dell'erogazione;
  - d. soluzioni concordate in presenza di lievi carenze dei requisiti di solvibilità.
- D) Ricerca di condizioni agevolate per i costi notarili a carico dell'inquilino.
- E) Agevolazioni per acquisti diretti mediante forme collettive.

## **Tutele per i soggetti deboli che non possono acquistare**

Ai nuclei famigliari in possesso dei requisiti sotto descritti, che non potranno acquistare, saranno garantite le seguenti tutele.

- A) Contratto di locazione di durata 5 anni + 3 anni, al canone concordato con le OO.SS. degli inquilini nell'Accordo Nazionale 2007-2008,

*franco*  
*NB*  
*Il bnf*  
*21*  
*Defini*  
*2008/11*  
*21*

---

sottoscritto il 24/5/2007, maggiorato del 5% (oltre Istat), agli inquilini con reddito familiare imponibile annuo pari od inferiore a:

- a. € 30.000,00, per nucleo familiare con unico componente;
- b. € 33.000,00 per nucleo familiare con due componenti;
- c. € 36.000,00 per nucleo familiare con tre/quattro componenti;
- d. € 42.000,00 per nucleo familiare con oltre quattro componenti.

Nel caso di nuclei familiari con presenza di portatore di handicap grave i limiti di reddito imponibile di cui sopra sono aumentati di € 3.000,00.

B) Contratto di locazione di durata 6 anni + 3 anni, al canone concordato con le OO.SS. degli inquilini nell'Accordo Nazionale 2007-2008, sottoscritto il 24/5/2007, agli inquilini con grave disagio economico che usufruiscono di sovvenzioni a carico di enti pubblici (Comuni e Municipi).

C) Vendita del diritto di abitazione o di usufrutto ai nuclei familiari composti da soli ultrasessantasettenni.

Per la determinazione del requisito di composizione del nucleo familiare si avrà riguardo alla situazione in essere alla data di sottoscrizione del presente Accordo. Il reddito sarà accertato sulla base dell'ultima dichiarazione dei redditi, o altro documento fiscale equivalente, al momento dell'offerta dell'unità immobiliare in prelazione.

I contratti sopra indicati per la tutela dei soggetti deboli saranno sottoscritti dalla Fondazione immediatamente prima del conferimento dell'alloggio al fondo immobiliare.

### **Formazione dei prezzi**

La Fondazione, prendendo atto delle osservazioni delle OO.SS. firmatarie del presente Accordo su vetustà del patrimonio, stato manutentivo, adeguamento alle norme di sicurezza, tipologia costruttiva, stato di occupazione dell'unità immobiliare, dichiara che i valori unitari al mq. di ciascun complesso immobiliare, ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione, saranno determinati sulla base del metodo comparativo di mercato applicato, tenuto conto delle seguenti caratteristiche:

- localizzazione/ubicazione;

*Pravati*  
*Di*  
*Felber*  
*3*  
*Car*  
*afz*  
*Car. 2011*  
*Al*

- stato manutentivo;
- tipologia edilizia;
- qualità edilizia;
- funzionalità e servizi accessori.

Nella determinazione del prezzo saranno, altresì, tenute in considerazione eventuali ulteriori caratteristiche specifiche del complesso immobiliare, in particolare nei casi di edificazione con diritto di superficie.

In base a questi criteri i valori unitari di ciascun complesso non supereranno di norma il valore medio risultante dalle rilevazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per le rispettive zone commerciali di appartenenza.

Nell'ipotesi di superamento di tale soglia un'apposita Commissione Tecnica Paritetica, costituita da rappresentanti della Fondazione e delle OO.SS. firmatarie del presente accordo, verificherà, sulla base delle caratteristiche oggettive del complesso immobiliare, il procedimento di stima adottato.

I valori unitari al mq. per ciascun complesso immobiliare saranno, inoltre, congruiti dall'Agenzia del Territorio.

Sulla base dei valori unitari come sopra determinati e congruiti dall'Agenzia del Territorio saranno elaborati i listini di frazionamento per ogni complesso immobiliare adattando, quindi, detti valori alle caratteristiche delle singole unità immobiliari quali esposizione, orientamento, livello di piano.

I prezzi stabiliti all'inizio delle offerte in prelazione saranno mantenuti inalterati fino al termine delle dismissioni.

Sul valore delle singole unità immobiliari, determinato con il procedimento sopra indicato, sarà applicata la valorizzazione dello stato occupato con una riduzione pari al 30%.

L'acquisto diretto esercitato in forma collettiva mediante mandato conferito a persone fisiche o giuridiche, che raccolga almeno il 70% degli aventi diritto alla prelazione nel singolo stabile sarà valorizzato mediante una riduzione, per ciascun aderente, pari al 10% del valore della singola unità immobiliare risultante dall'applicazione del capoverso precedente. A tal fine gli inquilini potranno organizzarsi con le OO.SS. firmatarie del presente accordo. Le modalità di applicazione dell'acquisto in forma

*Manic*  
*SP*  
*Fetref*  
*[Signature]*

*[Signature]*  
*[Signature]*  
*[Signature]*  
*[Signature]*

*[Signature]* *[Signature]* *[Signature]* *[Signature]*

collettiva saranno concordate, tra le parti firmatarie del presente Accordo, in apposito disciplinare.

Il valore delle singole unità immobiliari sarà determinato a corpo e non a misura, sulla base della superficie commerciale della singola unità immobiliare eventualmente comprensiva di accessori e pertinenze, ad esclusione delle parti comuni.

## Rinvio

Le parti concordano che eventuali questioni applicative del presente Accordo saranno esaminate da apposita Commissione all'uopo costituita.

Le parti concordano di definire in tempi brevi, oltre al disciplinare delle forme collettive di acquisto, le questioni relative ai contratti scaduti o in scadenza prima della vendita degli immobili e le modalità di esercizio del diritto di prelazione.

Roma, 11/08/08

SUNIA Daniello Prohimi Fico Pavia

SICET Enrico Finse C. - G. 11. Paolo Polino

UNIAT UIL Roberto Scarpioni Giuseppe Spaggiari Antonio M.

UNIONE INQUILINI Roberto Scarpioni

FEDER.CASA CONFISAL Roberto Scarpioni

ANIA Roberto Scarpioni

ASSOCASA \_\_\_\_\_

FONDAZIONE ENASARCO Daniello Prohimi