

**IIIª NOTA INTEGRATIVA ALL'ACCORDO E AL DISCIPLINARE PER L'ACQUISTO IN
FORMA COLLETTIVA**

**INTERVENTI DI SOSTEGNO E AGEVOLAZIONE ALLA VENDITA IN FAVORE DEGLI
INQUILINI**

PREMESSO CHE

- a) la Fondazione e le Organizzazioni Sindacali degli inquilini (SUNIA, SICET, UNIAT.UIL, FEDER.CASA, ASSOCASA, ANIA, UNIONE INQUILINI e per adesione SAI CISAL), a settembre 2008 hanno sottoscritto un Accordo che prevede forme di tutela per tutti gli inquilini della Fondazione, modalità di vendita, criteri per la formazione dei prezzi nonché tutele specifiche per i conduttori che non potranno acquistare;
- b) la Fondazione e le stesse Organizzazioni Sindacali hanno sottoscritto, a dicembre 2010, il Disciplinare per l'acquisto in forma collettiva con l'obiettivo, per la Fondazione di semplificare il processo di vendita, conseguire maggior margine di dialogo sociale e riduzione dei costi di trasferimento e per i conduttori, evitare disagi di carattere tecnico/gestionale nella procedura di acquisto, ottenere sostegno da parte di soggetti qualificati e competenti nonché maggiori vantaggi economici;
- c) la Fondazione Enasarco e le Organizzazioni Sindacali, a febbraio 2012, hanno sottoscritto una prima *Nota integrativa all'Accordo e al Disciplinare per l'acquisto in forma collettiva- Meccanismi di compensazione e misure di sostegno in favore degli inquilini*;
- d) la Fondazione Enasarco e le Organizzazioni Sindacali, ad ottobre 2012, hanno sottoscritto una seconda *Nota integrativa all'Accordo e al Disciplinare per l'acquisto in forma collettiva - Ulteriori meccanismi di compensazione e misure di sostegno in favore degli inquilini*;
- e) nonostante lo sfavorevole perdurare dello scenario economico finanziario e dei relativi riflessi negativi sull'andamento del mercato immobiliare residenziale, il Progetto continua a registrare un elevato numero di compravendite ed una adesione all'acquisto attestata su valori che superano mediamente l'85%, anche in considerazione delle specifiche forme di tutela e dei meccanismi di compensazione e sostegno previste negli accordi sottoscritti con le Organizzazioni Sindacali e messe a disposizione degli inquilini.
- Tuttavia, le ormai consolidate difficoltà di accesso al credito rendono necessaria l'adozione di ulteriori interventi di sostegno e agevolazioni alla vendita, soprattutto per le famiglie monoreddito e di età media elevata;
- f) il Progetto Mercurio prevede, come è noto, il conferimento delle unità immobiliari libere e delle unità locate prelezionate per le quali non sia stato perfezionato

l'acquisto, ai Fondi Enasarco Uno (gestito da Prelios Sgr) ed Enasarco Due (gestito da BNP Paribas REIM Sgr p.A.) aggiudicatari della Gara 3 "Istituzione e gestione di uno o più fondi immobiliari dedicati al patrimonio immobiliare invenduto";

- g) la Fondazione ed i rappresentanti delle due SGR, gestori dei Fondi Enasarco Uno e Due, tenuto conto del rilevante impatto sociale del Progetto Mercurio, convengono sulla necessità di esprimere la propria disponibilità ad individuare ulteriori soluzioni adeguate e coerenti con le forme di tutela disciplinate negli accordi sottoscritti con le Organizzazioni Sindacali;
- h) in riferimento alle criticità emerse ed alle ripetute osservazioni delle rappresentanze sindacali relativamente alle sopravvenute difficoltà incontrate dagli inquilini/acquirenti, nonché, allo scopo di individuare una ipotesi di implementazione del progetto attraverso nuove forme di tutela, con particolare riferimento alle unità invendute anche se prelazionate, la Fondazione ha incontrato i rappresentanti delle SGR, allo scopo di individuare un percorso comune da condividere necessariamente con le OO.SS. firmatarie, che salvaguardi spirito e sostanza degli accordi e delle note integrative vigenti.

Tutto ciò premesso le parti convengono quanto segue:

- come da Progetto, la Fondazione continuerà a perseguire l'obiettivo dell'apporto ai Fondi Enasarco Uno e Due delle unità prelazionate non ancora vendute, secondo il cronoprogramma di massima in calce indicato, assumendo ogni idonea iniziativa al riguardo;
- ad integrazione di quanto previsto dal Progetto, qualora sia trascorso almeno un anno dall'invio della lettera di prelazione della Fondazione senza che sia stato perfezionato l'acquisto, gli inquilini in regola con la propria posizione contabile potranno esercitare direttamente nei confronti dei Fondi immobiliari sopra indicati, entro il limite temporale di un anno dalla data di comunicazione di avvenuto apporto, una delle seguenti facoltà:
 1. acquisto dell'unità immobiliare, alle medesime condizioni economiche indicate nella lettera di prelazione, compreso l'eventuale sconto del 10% previsto per l'acquisto tramite mandato collettivo;
 2. sottoscrizione di un contratto di locazione contenente un diritto di opzione di acquisto dell'unità immobiliare; il rapporto di locazione e l'opzione all'acquisto avranno la durata massima di otto anni, comprensiva del rinnovo contrattuale alla prima scadenza, e avranno decorrenza dalla data di ricezione della comunicazione sopraindicata di avvenuto apporto al Fondo. Il canone di locazione sarà pari al canone vigente al momento del conferimento dell'unità immobiliare al Fondo maggiorato del 30%.

Nel caso di esercizio della facoltà sopra indicata al punto 2:

- a) entro il limite temporale di otto anni sopra indicato, il diritto di opzione potrà essere esercitato in ogni momento per l'acquisto dell'unità immobiliare locata al prezzo iniziale fissato nella lettera di prelazione inviata dalla Fondazione al conduttore, eventualmente scontato del 10% in caso di adesione all'acquisto tramite mandato collettivo, maggiorato dell'interesse annuo del 2% fino alla data di sottoscrizione del contratto di acquisto e detratti i canoni di locazione corrisposti dalla data di decorrenza del contratto di cui al punto 2 e fino alla data di sottoscrizione del contratto di acquisto;
- b) il diritto di opzione suddetto potrà altresì essere ceduto separatamente dal contratto di locazione, con l'effetto che il terzo cessionario avrà diritto ad acquistare l'immobile dal Fondo alle stesse condizioni concesse all'inquilino.

CRONOPROGRAMMA DI CONFERIMENTO

- (i) per le lettere di prelazione inviate dalla Fondazione agli inquilini delle Unità Prelazionate entro il 30.06.2013, il conferimento ai Fondi Immobiliari avverrà a decorrere dal 1° agosto 2014, a condizione che siano trascorsi 6 mesi dalla data del primo rogito;
- (ii) per le lettere di prelazione inviate dalla Fondazione agli inquilini delle Unità Prelazionate dal 1° luglio 2013 al 31.12.2013, il conferimento ai Fondi Immobiliari avverrà entro il 31.12.2014, a condizione che siano trascorsi almeno 6 mesi dalla data del primo rogito;
- (iii) per le lettere di prelazione inviate dalla Fondazione agli inquilini delle Unità Prelazionate entro il 30.06.2014, il conferimento ai Fondi Immobiliari avverrà entro il 30.06.2015, a condizione che siano trascorsi almeno 6 mesi dalla data del primo rogito e così fino al termine del processo di dismissione.

Per il solo conferimento di cui al precedente punto (i), ai conduttori che non siano in condizione di procedere con l'acquisto a causa dell'impossibilità di accesso al credito, viene estesa la facoltà di esercitare una delle forme di tutela così come disciplinate nel Capitolo "Tutele per i soggetti deboli che non possono acquistare" dell'Accordo e della Note integrative del 06.02.2012 e dell'11.10.2012.

Le parti confermano e si danno reciprocamente atto che, fino al termine del processo di dismissione:

- a) si intendono rinnovati i contenuti economici e normativi stabiliti nell'Accordo sulle vendite del 2008 e dei successivi Accordi Nazionali e Territoriali per la determinazione dei canoni di locazione ad uso residenziale;
- b) per coloro che acquisteranno prima del conferimento ai Fondi, il recupero del 25% dei canoni di locazione sarà calcolato al massimo delle 18 mensilità, fermo restando i limiti di reddito previsti nelle precedenti Note Integrative (Interventi di sostegno e agevolazione alla vendita in favore degli inquilini).

RINVIO

Le Parti rimandano alla tempestiva definizione di un Disciplinare per l'attuazione della presente Nota Integrativa.

Roma, 24 luglio 2014

Firmatario

Fondazione ENASARCO

SUNIA NAZIONALE

SUNIA ROMA E LAZIO

SICET NAZIONALE

SICET ROMA E LAZIO

UNIAT.UIL NAZIONALE

UNIAT.UIL ROMA E LAZIO

UNIONE INQUILINI

ANIA

ASSOCASA

FEDER.CASA NAZIONALE

FEDER.CASA ROMA E LAZIO

Per ratifica ed accettazione

FONDO ENASARCO UNO

FONDO ENASARCO DUE

The image shows a series of handwritten signatures on a document. The signatures are written in black ink on a white background. The first signature is the largest and most prominent, appearing to be 'Fondazione Enasarco'. Below it are several smaller signatures, some of which are partially obscured or less legible. The signatures are arranged vertically, corresponding to the list of parties on the left side of the page. The overall appearance is that of a formal document where multiple parties have signed their names.