

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 DELL'AREA METROPOLITANA DI ROMA

PREMESSO CHE

- 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;
- 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;
- la Fondazione Enasarco e le Organizzazioni Sindacali, a febbraio 2012, hanno sottoscritto una *Nota integrativa all'Accordo e al Disciplinare per l'acquisto in forma collettiva- Meccanismi di compensazione e misure di sostegno in favore degli inquilini* con la quale è stato convenuto di adeguare all'inflazione le fasce di reddito individuate al punto a) del capitolo "Tutele per i soggetti deboli che non possono acquistare" dell'Accordo ed il recupero del 25% dei canoni di locazione corrisposti dal 1 gennaio 2012 fino alla data di compravendita, in favore degli inquilini che acquisteranno nel corso del 2012 ed aventi un determinato reddito familiare;
- le Organizzazioni Sindacali di Roma e Lazio Sunia, Sietet ed Uniat hanno unitariamente rappresentato alla Fondazione, in data 13.06.2012, la necessità di modificare/integrare gli accordi presentando formalmente un documento avente ad oggetto *Richieste e modifiche agli Accordi e alle Note integrative sottoscritte per la dismissione degli immobili di proprietà della Fondazione Enasarco*, come anche le altre Organizzazioni sindacali firmatarie;
- la Fondazione, tenuto conto del rilevante impatto sociale del Piano di dismissione, preso atto del permanere della grave situazione economica, sociale e finanziaria e della impossibilità per i soggetti e le famiglie meno abbienti di accedere al credito nelle presenti condizioni di mercato, conferma la propria disponibilità ad individuare



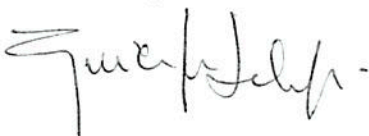


soluzioni adeguate e coerenti con le forme di tutela disciplinate negli accordi sottoscritti con le Organizzazioni Sindacali;

- a tal proposito le Organizzazioni Sindacali degli inquilini firmatarie della presente Nota integrativa intendono esprimere il proprio apprezzamento per l'atteggiamento tenuto dalla Fondazione, nonostante la promulgazione di nuove norme legislative. Infatti, invece di irrigidirsi come avrebbe potuto a seguito dei sopravvenuti interventi governativi, ha inteso continuare il percorso già intrapreso, assicurando in tal modo a tutti gli inquilini che intendono far riferimento agli accordi la possibilità di avere a disposizione strumenti migliorativi anche delle norme attualmente in essere;
- per tali ragioni, le parti, anche appresi i contenuti della normativa intervenuta, alla luce della situazione contingente che evidenzia il perdurare di una crisi economico-finanziaria che attanaglia l'intero Paese, hanno ritenuto opportuno e necessario, come già fatto in precedenza, proseguire il confronto, per assicurare le migliori condizioni da offrire sia agli inquilini acquirenti che alle famiglie che necessitano di forme di tutela, aggiornando, a tal fine, ogni volta che se ne ravveda l'opportunità e/o la necessità, forme e procedure contenute negli accordi esistenti.

Tutto ciò premesso le parti convengono quanto segue:

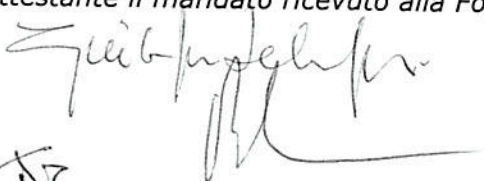
1. Al fine di agevolare concretamente la possibilità di acquisto da parte di tutto l'inquilinato, conservando al contempo il diritto alla richiesta di una forma di tutela così come prevista negli accordi, a tutti gli inquilini in possesso dei requisiti richiesti, che, pur avendo esercitato il diritto di prelazione, non siano in condizione di procedere con l'acquisto a causa della impossibilità di accedere al credito, sarà consentito di richiedere, entro e non oltre trenta giorni dalla comunicazione di diniego da parte dell'istituto di credito, una delle forme di tutela così come disciplinate nel capitolo "Tutele per i soggetti deboli che non possono acquistare" dell'Accordo ed integrato con Nota integrativa all'Accordo e al Disciplinare del 06.02.2012.
2. Le parti concordano che i limiti di reddito previsti dagli Accordi e dalle note integrative sottoscritte, relativamente alle forme di tutela da applicare a coloro che ne facciano richiesta, saranno annualmente adeguate al costo dell'inflazione fino al termine del processo di dismissione.



3. La Fondazione farà sì che le SGR che gestiscono i Fondi Enasarco Uno e Due, Comparto Tutelati, si impegnino a rinnovare sia ai conduttori che hanno esercitato la prelazione inviando l'allegato "B" o "C" (dichiarazione di rinnovo del contratto) sia ai conduttori che non potranno procedere all'acquisto con le modalità previste al precedente punto 1, i contratti di locazione in essere alle medesime condizioni previste negli accordi. Tale impegno della SGR sarà assunto direttamente in sede di conferimento degli immobili al Comparto suddetto.
4. I diritti di prelazione degli inquilini potranno essere esercitati nei modi e tempi previsti dall'Accordo del 2008, indicando la propria volontà di acquistare o la forma di tutela prescelta. Le parti concordano che, qualora l'inquilino/acquirente manifestasse l'esigenza di ridurre il più possibile i tempi per l'acquisto con mandato collettivo, avvalendosi delle convenzioni appositamente previste per questa tipologia di acquisto, e/o anche al fine ad esempio di non incrementare ulteriormente i costi relativi alla locazione, la Fondazione si impegna a porre in essere in accordo con i mandatari designati, tutte le procedure atte a scadenzare il prima possibile la stipula del rogito.
5. La stipula del rogito di compravendita avverrà alla data che sarà indicata dalla Fondazione con successiva comunicazione inviata ai mandatari, nominati formalmente nella risposta alla lettera di prelazione, con congruo preavviso. Nella fissazione della data la Fondazione terrà conto di eventuali difficoltà temporanee dell'inquilino derivanti dalle aumentate difficoltà di accesso al credito. Tale modalità, naturalmente, potrà applicarsi esclusivamente agli inquilini che abbiano volontariamente conferito formale procura notarile a dei mandatari per svolgere tutti i compiti ad essi demandati dal Disciplinare di vendita, per consentire la programmazione e l'effettuazione dei rogiti di compravendita e/o il rigoroso controllo della corretta applicazione delle forme di tutela, indicate negli accordi sindacali per le famiglie non in grado di acquistare. Nel merito delle procedure da espletare per la predisposizione degli atti di compravendita, si ritiene utile e doveroso ricordare, di seguito, l'elenco dei sopracitati compiti assegnati dal Disciplinare di vendita ai mandatari, poiché gli inquilini che ritengano di svolgere personalmente tali procedure, ne abbiano completa e corretta conoscenza (anche se si rammenta che le stesse procedure sono contenute nell'opuscolo informativo che viene distribuito a tutti gli inquilini della Fondazione Enasarco).

Il mandatario, nell'esercizio del mandato a lui conferito, provvederà a:

- *far pervenire, anche tramite studio notarile estensore, copia dell'atto notarile attestante il mandato ricevuto alla Fondazione;*



- sottoscrivere, in nome e per conto degli inquilini aderenti al mandato, tutti i moduli, richieste, documenti e dichiarazioni, anche fiscali a seguito dell'esercizio del diritto di prelazione manifestata dal conduttore;
- verificare i beni oggetto della vendita con ogni elemento anche catastale comunque idoneo alla loro identificazione e indicare eventuali imprecisioni nei dati catastali stessi;
- accettare e confermare atti e convenzioni relativi alla proprietà da acquistare e dichiarare il gradimento dei beni stessi ed in particolare confermare di ben conoscere i beni venduti;
- dichiarare per ciascun mandante, anche in ordine al diritto di famiglia, lo stato civile, nonché il regime patrimoniale della stessa, ed il pieno possesso dei requisiti soggettivi per essere acquirente delle porzioni immobiliari stesse e per fruire di agevolazioni fiscali e creditizie, intervenendo eventualmente anche in nome e per conto del coniuge dell'acquirente per confermare l'acquisto fatto da quest'ultimo quale bene personale ai sensi dell'art. 179 c.c.;
- indicare la misura del prezzo convenuto, pagarlo, anche mediante parte del provento di mutuo fondiario, facendosi rilasciare quietanza;
- consentire trascrizioni ed iscrizioni a favore ed a carico di ciascun mandante, nei limiti richiesti dall'atto di acquisto e di mutuo fondiario;
- precisare che eventuali atti integrativi o di rettifica delle vendite potranno essere posti in essere con la sola partecipazione della parte venditrice e del solo acquirente interessato;
- intervenire negli eventuali atti preliminari e definitivi di vendita;
- richiedere la documentazione depositata presso i notai, l'istituto di credito, la proprietà ed eventuali società di gestione per garantire la predisposizione di tutti gli atti necessari al rogito nei tempi previsti;
- collaborare con la Fondazione alla rilevazione presso i propri mandanti di tutte le informazioni ed i documenti necessari alla stipula degli atti di costituzione del mandato collettivo, dell'atto di compravendita collettivo e dei mutui relativi;
- trasmettere alla Fondazione, antecedentemente la data prevista del rogito, un prospetto datato con le risultanze dei nominativi degli acquirenti e di coloro che intendono versare l'importo residuo al mutuo (in assegno circolare non trasferibile intestato alla Fondazione), necessario per saldare la Fondazione e liquidare le altre spese;
- convenire, in genere, tutti quei patti di natura generale e/o particolare che il mandatario riterrà utili, necessari ed opportuni, senza alcuna limitazione o riserva, ivi compresa la facoltà di precisare la quota di competenza degli acquirenti sui beni comuni e/o condominiali.






Per tutto quanto non previsto nel presente disciplinare, in riferimento ai compiti del mandatario, si rimanda alla disciplina codicistica.

6. Il recupero del 25% dei canoni di locazione, ai sensi della Nota integrativa sottoscritta in data 06.02. u.s., comprensivo delle somme versate a titolo di arretrati corrisposti per il rinnovo del contratto e di competenza contabile 2012, avverrà entro i 15 giorni successivi alla stipula del rogito. Le parti concordano che i contratti di locazione rinnovati dovranno avere decorrenza giuridica dalla data di sottoscrizione. Resta invariata la modalità di pagamento degli arretrati stabilita nel vigente Accordo sottoscritto in data 17.02.2011.
7. Il disposto del punto precedente è esteso anche inquilini degli "stabili di pregio" (individuati al punto 6 dell'Accordo Territoriale Area Metropolitana di Roma sottoscritto in data 22.07.2004), sempre che siano pensionati o titolari esclusivamente di redditi di lavoro dipendente, nei limiti di reddito previsti nella Nota integrativa all'Accordo e al Disciplinare del 06.02.2012.
8. La Fondazione si impegna ad ufficializzare il valore di vendita medio di ogni singolo stabile, contestualmente alla pubblicazione degli elenchi dei fabbricati da porre in vendita.
9. Coloro che ai sensi del Disciplinare abbiano titolo ad acquistare il diritto di abitazione sull'immobile condotto in locazione, potranno farlo precedentemente all'apporto dell'immobile nei fondi immobiliari appositamente istituiti, stipulando un contratto preliminare debitamente trascritto che preveda il pagamento rateale del prezzo di acquisto e la stipula del definitivo, da trascriversi contro il fondo, al momento del pagamento del saldo di prezzo. Le rate di pagamento del prezzo di acquisto saranno dovute mensilmente in un importo pari al canone di locazione attualmente dovuto, sino a concorrenza del valore del diritto di abitazione, determinato alla stregua degli Accordi, e che risulterà comprensivo di una rivalutazione del 4%;
10. L'applicazione degli Accordi, del Disciplinare per l'acquisto in Forma collettiva e delle Note Integrative, è estesa anche alle coppie di fatto che richiedano la cointestazione. In caso di rinuncia all'acquisto da parte del titolare del contratto a totale favore della/del convivente sarà necessario dimostrare la convivenza anagrafica da almeno un anno;



11. I contenuti e le modalità convenute nella presente Nota sono applicabili a tutti gli inquilini che intendono avvalersi dell'Accordo del settembre 2008, del Disciplinare di dicembre 2010 e della Nota integrativa di febbraio 2012;

12. Le parti confermano che casi particolari potranno essere demandati ed affrontati nella Commissione paritetica.

Nota a verbale

La Fondazione Enasarco ritiene che la disposizione normativa introdotta rallenti l'attuazione del Piano di dismissione immobiliare, con la conseguenza di compromettere il Bilancio di previsione ed il Piano di reimpiego approvato dai Ministeri vigilanti e pertanto, ha accettato di aderire alle richieste avanzate dalle Organizzazioni Sindacali finalizzate ad ottenere condizioni migliorative a favore degli inquilini/acquirenti e delle famiglie che necessitano di forme di tutela, non contemplate dalla norme recentemente approvate.

Roma, 11 OTT, 2012

Fondazione ENASARCO

SUNIA di Roma e Lazio

SICET di Roma e Lazio

UNIAT di Roma e Lazio

UNIONE INQUILINI

ANIA

ASSOCASA

FEDER.CASA

Paolo Bocca

Piero Ranieri - presidente della Sunia

Stefano Pignatelli

Pietro Belmonte

Julian

Al