

**NOTA INTEGRATIVA AL DISCIPLINARE PER L'ACQUISTO IN FORMA COLLETTIVA  
DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'USUFRUTTO E DEL DIRITTO D' ABITAZIONE**

**PREMESSO CHE**

- la Fondazione e le Organizzazioni Sindacali degli inquilini (SUNIA, SICET, UNIAT.UIL, FEDER.CASA, ASSOCASA, ANIA, UNIONE INQUILINI), 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;
- in data 16.03.2011 le Segreterie Generali di SUNIA, SICET e UNIAT hanno formalmente richiesto alla Presidenza della Fondazione la rideterminazione del valore dell'usufrutto e del diritto di abitazione, nonché lo slittamento dei termini per l'esercizio del diritto di prelazione già comunicato agli inquilini;
- nell'incontro del 21.03.2011 le Organizzazioni Sindacali hanno unitariamente rappresentato la necessità di concordare specifiche modalità per la determinazione del valore dell'usufrutto ed in particolare del diritto di abitazione, in relazione al rilevante impatto sociale del Progetto Mercurio, richiedendo altresì lo slittamento dei termini per l'esercizio del diritto di prelazione già comunicato agli inquilini;
- la Fondazione nello stesso incontro ha dichiarato la propria disponibilità a individuare modalità di calcolo coerenti con i principi di tutela specifici per i conduttori che non potranno acquistare, previsti nell'Accordo sottoscritto con le Organizzazioni Sindacali.

Tutto ciò premesso le parti convengono di determinare il valore dell'usufrutto e del diritto di abitazione con le modalità di seguito dettagliatamente indicate

**USUFRUTTO**

il valore dell'usufrutto verrà determinato in base alle tabelle ministeriali (D.M. 7 dicembre 2010) adottate per la determinazione dei diritti usufrutto a vita e delle rendite (o pensioni vitalizie), calcolate al saggio di interesse legale dell'1,50%. Al valore così determinato verrà applicata la valorizzazione dello stato occupato (30%) e dell'ulteriore sconto del 10% relativo al conferimento del mandato collettivo.

**DIRITTO DI ABITAZIONE**

il valore del diritto di abitazione verrà determinato attualizzando un numero di annualità del canone di locazione corrisposto dal conduttore al momento dell'esercizio del diritto di prelazione, per un massimo di otto anni fino ad un minimo di un anno, in riferimento all'età anagrafica dell'acquirente/conduttore, come da seguente tabella.

ETA'	ANNUALITA' DA CORRISPONDERE
67-69	8
70-72	7
73-75	6
76-78	5
79-82	4
83-86	3
87-92	2
93-99	1

Il requisito dell'età anagrafica dovrà essere posseduto al momento dell'esercizio del diritto di prelazione; come già stabilito dall'Accordo la composizione del nucleo familiare sarà accertata alla data di sottoscrizione dello stesso (18.09.2008).

Resta inteso che la nuda proprietà, sia in caso di usufrutto che in caso di diritto di abitazione, verrà conferita al Fondo secondo le modalità stabilite dal Progetto Mercurio.

Roma,

**Fondazione ENASARCO**

**SUNIA**

**SICET**

**UNIAT**

**UNIONE INQUILINI**

**ANIA**

**ASSOCASA**

**FEDER.CASA**

*[Handwritten signatures and names over horizontal lines]*