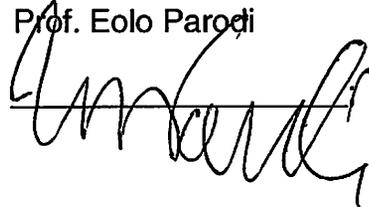


## IPOTESI DI ACCORDO QUADRO

tra

FONDAZIONE ENPAM, rappresentata dal

Prof. Eolo Parodi



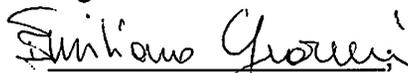
e

SUNIA, rappresentato da

Sig. Piero Ranieri

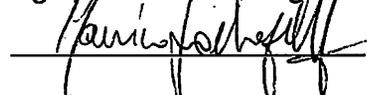


Sig. Emiliano Guarneri



SICET, rappresentato da

Sig. Maurizio Savignano

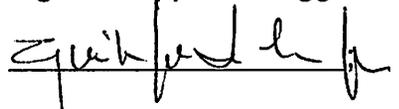


UNIAT UIL, rappresentato da

Sig.ra Patrizia Behmann



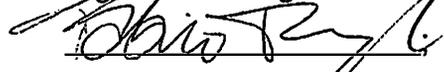
Sig. Giuseppe Selvaggi



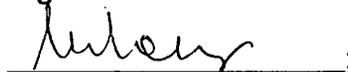
UNIONE INQUILINI, rappresentato da

ASSOCASA UGL, rappresentata da

Sig. Fabio Ronghi

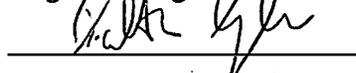


Sig. Massimo Caruso

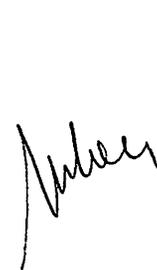


FEDER.CASA CONFISAL, rappresentata da

Sig. Gianluigi Pascoletti



Sig. Davide Maldera



## premess

che:

- la Fondazione Enpam intende procedere alla dismissione del proprio patrimonio prevalentemente abitativo, ubicato nel Comune di Roma (nel seguito anche gli immobili) secondo un programma temporale che sarà determinato dalla Fondazione medesima;
- in data 11.05.2011 è stato sottoscritto, tra la Fondazione Enpam e le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini firmatarie del presente accordo, l'Accordo Quadro Nazionale (e il Territoriale di Roma) "*Per l'applicazione dell'Art. 2 comma 3 ex lege 431/98 per la stipula di contratti di locazione ad uso abitativo*" che prevede, all'art. 10, che "*In caso di vendita di immobili residenziali, la Fondazione ENPAM, stabilita la forma di vendita, individuerà con i Sindacati sottoscrittori del presente accordo le modalità per garantire all'inquilinato il diritto di prelazione*";
- la Fondazione Enpam e le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini firmatarie del presente accordo, al fine di garantire che il programma di dismissione si realizzi in condizioni di trasparenza e completezza del quadro informativo, hanno deciso di definire anticipatamente le modalità di alienazione, che saranno mantenute stabili per tutto il periodo di attuazione del piano e comunque non oltre il 2014, ciò anche al fine di agevolare i conduttori nella preparazione dell'acquisto;
- le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini firmatarie del presente accordo, in considerazione dell'impatto sociale che l'attuazione del piano è suscettibile di produrre, hanno espresso l'esigenza di concordare modalità di vendita compatibili anche con le esigenze di tutela delle famiglie più deboli;

**le parti concordano quanto segue:**

### 1. Tutele per gli inquilini

Le parti firmatarie si danno reciprocamente atto che la vendita degli immobili di proprietà della Fondazione Enpam avverrà per interi fabbricati, intesi da cielo a

terra, ovvero per interi complessi immobiliari (intesi quali insiemi di fabbricati), secondo le indicazioni date dalla Fondazione Enpam, con riconoscimento di un diritto di prelazione all'acquisto a favore di soggetti giuridici collettivi costituiti da conduttori dei medesimi immobili; la Fondazione Enpam verificherà la costituzione e le modalità di organizzazione e di funzionamento del soggetto giuridico collettivo.

Nel caso in cui, per l'acquisto di uno stesso immobile, si presentino due o più soggetti giuridici collettivi rappresentanti gli inquilini, la Fondazione Enpam si riserva di scegliere il soggetto acquirente seguendo criteri di capacità rappresentativa, di tutela degli inquilini nonché di capacità economica; il soggetto scelto dovrà comunque operare nell'interesse di tutti gli inquilini.

Le parti firmatarie riconoscono che la forma di vendita di cui ai capoversi precedenti, consentendo il realizzo di significative economie di scala, facilita la realizzazione della primaria forma di tutela, rappresentata dalla concretizzazione della possibilità, per ciascun conduttore, di accedere, per il tramite del soggetto giuridico collettivo, all'acquisto dell'unità immobiliare locata ad uso abitativo.

Peraltro, per la migliore realizzazione di tale obiettivo, le vendite si esplicheranno con le modalità appresso indicate:

- A) il soggetto collettivo a favore del quale si perfezionerà la vendita dovrà obbligarsi nei confronti della Fondazione Enpam a riconoscere, ai soli conduttori con contratto di locazione valido e in regola con i pagamenti, un diritto di opzione all'acquisto delle singole unità immobiliari dagli stessi condotte in locazione, costituenti il compendio in vendita;
- B) il soggetto collettivo consentirà che il diritto di opzione all'acquisto sia esercitato da parenti ed affini del conduttore, fino al 4° grado, incluse le situazioni di convivenza accertate prima dell'entrata in vigore del presente accordo, fermo in questi casi l'obbligo di acquisire formale rinuncia da parte del conduttore;

- C) il soggetto collettivo potrà consentire - su base consensuale e reciproca - lo scambio di appartamenti tra acquirenti dello stesso immobile o del complesso immobiliare;
- D) ove possibile, la Fondazione favorirà il dialogo tra i soggetti giuridici collettivi e il sistema creditizio per l'accesso a mutui a condizioni favorevoli.

## 2. Tutele per i soggetti deboli che non possono acquistare

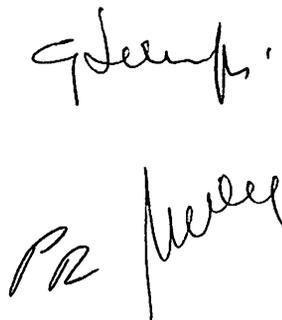
Ai nuclei familiari in possesso dei requisiti sotto descritti, che non potranno acquistare, saranno garantite le seguenti tutele minime:

- A) Contratto di locazione di durata di **5 anni + 3 anni**, con esplicita rinuncia di disdetta alla prima scadenza, **al canone concordato** con le OO. SS. degli inquilini nell'Accordo Territoriale di Roma integrativo dell'Accordo Quadro Nazionale sottoscritto l'11.05.2011 (oltre Istat), agli inquilini con reddito familiare imponibile annuo pari od inferiore ad Euro 42.000,00, per nucleo familiare.

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

- B) Contratto di locazione di durata **6 anni + 3 anni**, con esplicita rinuncia di disdetta alla prima scadenza, **al canone concordato** con le OO. SS. degli inquilini nell'Accordo Territoriale di Roma integrativo dell'Accordo Quadro Nazionale sottoscritto l'11.05.2011 (oltre Istat), agli inquilini con grave disagio economico che usufruiscono di sovvenzioni a carico di enti pubblici (Comuni e Municipi).

- C) Vendita dell'usufrutto o del diritto di abitazione ai nuclei familiari composti da soli ultrasessantasettenni; le modalità di cui al presente punto saranno oggetto di apposito accordo che valuterà l'entità del fenomeno avendo come finalità la massima applicazione della specifica metodologia di cessione.



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, presentato al momento della sottoscrizione del contratto preliminare di vendita in blocco del complesso immobiliare.

### 3. Formazione dei prezzi

La Fondazione, prendendo atto delle richieste delle OO. SS. firmatarie del presente Accordo per la corretta valutazione della vetustà del patrimonio, stato manutentivo, adeguamento alle norme di sicurezza e tipologia costruttiva, ha incaricato l'Agenzia del Territorio, ente di diritto pubblico, di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili per interi fabbricati, intesi da cielo a terra, comprese le parti accessorie.

A tal scopo l'Agenzia del Territorio ha proceduto ad accertamenti tecnici con sopralluoghi esterni a ciascun immobile, allo scopo di rilevare lo stato di fatto e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, compilando apposite schede ed eseguendo le opportune indagini di mercato per definire gli aspetti economico-estimativi da prendere a riferimento.

Per l'individuazione dei principali parametri tecnico-economici del segmento di mercato relativo al singolo immobile, l'Agenzia del Territorio ha fatto riferimento agli elementi contenuti nel data base dell'OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare, aggiornato semestralmente dalla stessa Agenzia.

Eventuali variazioni allo stato manutentivo degli immobili, successive alla valutazione dell'Agenzia del Territorio, saranno quantificate dalla Fondazione e potranno comportare variazioni al prezzo di vendita.

Le parti concordano che, per l'intera durata del programma di dismissione in parola e comunque non oltre il 2014, i riferimenti utili a verificare la congruità della proposta di acquisto presentata dal soggetto giuridico acquirente come definito, saranno gli elementi contenuti nel data base dell'OMI aggiornato dall'Agenzia del Territorio al secondo semestre 2011.

Il soggetto giuridico acquirente, nella fase precontrattuale, potrà ottenere dalla Fondazione o da suoi delegati, con formale richiesta, documentazione anche di sintesi idonea al miglior accertamento delle consistenze immobiliari oggetto di vendita e dovrà esplicitare, al momento dell'offerta, le proprie deduzioni illustrando anche gli esiti delle proprie risultanze peritali in ordine alle quali, secondo gli elementi specificati nel precedente capoverso e di quanto altro convenuto nel presente accordo quadro, la stessa Agenzia del Territorio esprimerà il proprio parere di congruità.

In ogni caso la Fondazione, nel determinare il prezzo di vendita del singolo intero fabbricato, da cielo a terra, riconoscerà una riduzione del valore, come sopra determinato, pari al 30%.

Poiché la vendita avverrà, come detto, per interi fabbricati e da cielo a terra, la riduzione è applicata, convenzionalmente, al prezzo dell'intero fabbricato, indipendentemente dall'effettiva locazione delle singole unità e indipendentemente dalla prassi commerciale in uso.

I soggetti collettivi acquirenti dovranno farsi carico, entro la data del rogito, delle eventuali morosità esistenti nell'immobile o nel complesso immobiliare.

I soggetti collettivi che attueranno la compravendita in blocco dei fabbricati e/o dei complessi di fabbricati, saranno in ogni caso tenuti ad elaborare listini di frazionamento del prezzo per ogni complesso immobiliare, adottando almeno, quali coefficienti di differenziazione di prezzo per le singole unità immobiliari, i coefficienti di esposizione, orientamento e livello di piano. Resta salva la possibilità di applicare ulteriori coefficienti, idonei alla migliore determinazione dei singoli prezzi.

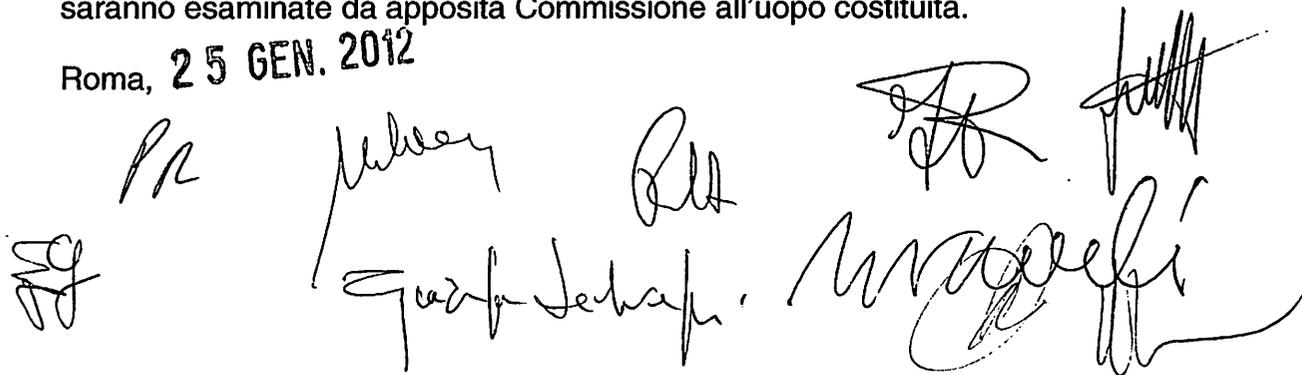
In considerazione della durata significativa del periodo durante il quale si prevede di sviluppare il programma di dismissioni in parola e delle inevitabili sperequazioni che si verrebbero a generare tra gli acquirenti che in tempi anche sostanzialmente diversi acquisterebbero gli immobili condotti in locazione, le parti si impegnano ad individuare una metodologia di vendita che minimizzi le differenze di trattamento, anche individuando meccanismi in grado di consentire a quegli inquilini che, non per propria scelta, si trovassero ad esercitare il

proprio diritto di prelazione in tempi più lunghi rispetto ad altri, di recuperare quota parte degli oneri legati alla locazione.

#### 4. Rinvio

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

Roma, 25 GEN. 2012



The image shows several handwritten signatures in black ink. On the left, there is a signature that appears to be 'R'. In the center, there is a signature that looks like 'Gianfranco...'. To the right, there are two more signatures, one of which is quite large and stylized, possibly reading 'M...'. The signatures are scattered across the page, with some overlapping.