



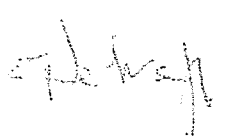




**IV NOTA INTEGRATIVA ALL'ACCORDO E AL DISCIPLINARE PER L'ACQUISTO IN FORMA COLLETTIVA**

PREMESSO CHE

- nel mese di settembre 2008 la Fondazione e le Organizzazioni Sindacali degli inquilini (SUNIA, SICET, UNIAT.UIL, FEDER.CASA, ASSOCASA, ANIA, UNIONE INQUILINI e per adesione SAI CISAL), hanno sottoscritto un Accordo che prevede forme di tutela per gli inquilini della Fondazione, modalità di vendita, criteri per la formazione dei prezzi nonché tutele specifiche per i conduttori comunque non in grado di acquistare;
- nel mese di dicembre 2010, la Fondazione e le stesse Organizzazioni Sindacali hanno sottoscritto, 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, evitare disagi di carattere tecnico/gestionale nella procedura di vendita e riduzione di costi di trasferimento, mentre per gli inquilini garantire l'assenza di disagi tecnico/gestionali nella procedura di acquisto, sostegno da parte di soggetti qualificati e competenti e maggiori vantaggi economici;
- la Fondazione Enasarco e le Organizzazioni Sindacali, a completamento ed integrazione di quanto disposto nell'Accordo e nel Disciplinare per l'acquisto in forma collettiva, hanno sottoscritto:
  - (i) a febbraio 2012 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;*
  - (ii) a ottobre 2012 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;*
  - (iii) a luglio 2014, hanno sottoscritto una terza *Nota integrativa all'Accordo e al Disciplinare per l'acquisto in forma collettiva - Interventi di sostegno e agevolazioni alla vendita in favore degli inquilini;*

 - il Progetto Mercurio, nonostante l'insorgere ed il perdurare della particolare congiuntura economica, anche grazie alle forme di tutela e ai meccanismi di compensazione e sostegno disciplinati dagli Accordi sottoscritti con le Organizzazioni Sindacali e messe a disposizione degli inquilini, seguita a raccogliere un importante numero di adesioni all'acquisto e a riportare un elevato numero di compravendite;

- il Progetto Mercurio prevede, con particolare riferimento alla dismissione del patrimonio ad uso prevalente residenziale, il conferimento delle unità immobiliari invendute, ai Fondi Enasarco Uno (gestito da Prelios Sgr) ed Enasarco Due (gestito da BNP Paribas REIM Sgr

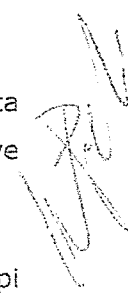
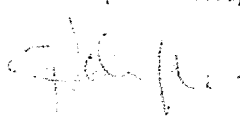
p.A.) aggiudicatari della Gara 3 "Istituzione e gestione di uno o più fondi immobiliari dedicati al patrimonio immobiliare invenduto";

- le Organizzazioni Sindacali Sunia, Sicut ed Uniat, con nota del 10 febbraio 2015 hanno formalmente richiesto un incontro con gli Organi della Fondazione per verificare lo stato di attuazione del Progetto Mercurio, con particolare riferimento all'applicazione dei programmi di alienazione in funzione degli accordi sindacali e delle relative note integrative; analoghe richieste sono pervenute anche da Feder.Casa, Assocasa, Ania e Unione Inquilini;
- la Fondazione ed i rappresentanti delle due SGR, gestori dei Fondi Enasarco Uno e Due, nel merito della richiesta delle OO.SS., concordano sull'opportunità di ricercare ed identificare nuove soluzioni coerenti con il piano di attuazione del Progetto Mercurio e con le forme di tutela già disciplinate negli Accordi e nelle Note integrative vigenti;
- in coerenza con la reciproca volontà di continuare a dare completa attuazione al contenuto ed ai principi di tutti gli Accordi sottoscritti, con particolare riguardo alla "primaria forma di tutela nei confronti di tutti gli inquilini della Fondazione che è rappresentata dalla possibilità, per ciascun conduttore, di accedere all'acquisto dell'unità immobiliare locata ad uso abitativo" nonché alla necessità di consentire "ai nuclei familiari in possesso dei requisiti richiesti, che comunque non fossero in grado di acquistare, di garantire ulteriori specifiche modalità di tutela", si è preso atto alle osservazioni delle rappresentanze sindacali avanzate;
- l'applicazione di tali modalità di acquisto e di tutela è stata ulteriormente rafforzata estendendo anche ai fondi immobiliari la sottoscrizione delle varie tipologie contrattuali previste dai succitati accordi, anche dopo il previsto conferimento e attraverso nuove forme di vendita (c.d. rent to buy);
- l'acquisto del diritto di abitazione in modalità rateale, in considerazione del suo contenuto estremamente innovativo, ha trovato delle oggettive difficoltà nella sua formale applicazione, con particolare riferimento alla fase di registrazione fiscale del contratto di acquisto;
- le parti ribadendo la propria convinzione in relazione alla validità dello strumento individuato, ritengono che non sia più rinviabile l'individuazione di un procedimento che consenta l'immediata e concreta attuazione della vendita del diritto di abitazione in modalità rateale;
- la Fondazione ed i rappresentanti delle due SGR, gestori dei Fondi Enasarco Uno e Due, tenuto debitamente conto del rilevante impatto sociale del Progetto Mercurio, hanno espresso la propria disponibilità ad individuare soluzioni adeguate e coerenti con le forme di tutela disciplinate negli accordi sottoscritti con le Organizzazioni Sindacali.

#### Tutto ciò premesso

le parti si danno reciprocamente atto di aver coerentemente operato per realizzare la concreta applicazione dei principi e dei contenuti degli accordi e delle successive note integrative sottoscritte, con particolare riferimento:

- a) alla primaria forma di tutela offerta agli inquilini (accesso all'acquisto dell'unità locata, tempi e modi per l'esercizio del diritto di prelazione, etc);



- b) alla diponibilità della Fondazione, anche in considerazione delle osservazioni avanzate dalle OO.SS., di rendere più puntuali gli interventi di manutenzione necessari ed indifferibili;
- c) all'applicazione dei criteri individuati per la "formazione dei prezzi",
- d) all'introduzione di nuove forme e modalità di vendita che si esplicano attraverso il c.d. rent to buy post conferimento;
- e) all'adozione di strumenti in grado di garantire a tutte le famiglie impossibilitate all'acquisto ed in presenza di specifiche condizioni reddituali, famigliari ed anagrafiche di:
  - sottoscrivere un nuovo contratto di locazione;
  - procedere all'acquisto del diritto di usufrutto o del diritto di abitazione, quest'ultimo anche attraverso un acquisto in forma rateale.

Al fine di operare in coerenza con i principi fin d'ora adottati e preservare l'attuazione del Progetto Mercurio, tenuto debitamente conto del suo attuale stato di avanzamento, le parti

#### CONCORDANO CHE

- a) il calcolo del valore del diritto di abitazione in forma rateale farà riferimento all'età anagrafica dell'acquirente/conduuttore al momento della effettiva sottoscrizione dell'atto di acquisto, al fine di lasciare inalterata la misura degli oneri precedentemente stabiliti a carico dei richiedenti, tenuto conto del tempo trascorso dalla sottoscrizione della nota integrativa che introduceva tale forma di tutela;
- b) le unità immobiliari per le quali sia stato esercitato il diritto di prelazione con acquisto del diritto di abitazione in forma rateale saranno conferite ai Fondi immobiliari Enasarco Uno e Due, firmatarie della presente nota integrativa, che sottoscriveranno il trasferimento effettivo del diritto acquistato dai richiedenti nel rispetto sia degli accordi precedentemente intervenuti che della presente nota integrativa. A tale scopo la Fondazione si impegna a dare concreta e rapida attuazione ai conferimenti nei Fondi Enasarco Uno e Due delle unità interessate che provvederanno nei minori tempi tecnici possibili alla formalizzazione dei contratti;
- c) di consentire l'esercizio del diritto di prelazione a tutti gli inquilini, anche in presenza di morosità, con il conseguente invio della relativa lettera. Condizione essenziale per avviare la procedura di acquisto per questi inquilini, sarà la formale sottoscrizione di un atto che, riconoscendo il debito esistente, si impegni alla sua estinzione entro la data di scadenza della prima stipula. Al fine di accertare la reale volontà dell'inquilino di rispettare gli impegni assunti, i tempi e le modalità di acquisto previste dagli accordi vigenti, entro 60 giorni dal ricevimento della lettera di prelazione, dovrà essere versato un acconto pari al 10% della somma totale riconosciuta come debito;
- d) sulla necessità di continuare, oggi ancor più che in passato, a ricercare ed individuare le soluzioni più adeguate ad assicurare, di volta in volta, l'indispensabile equità di trattamento a tutti gli inquilini, anche a fronte delle variazioni intervenute negli ultimi



anni o che dovessero emergere in futuro nel mercato immobiliare. La Fondazione Enasarco conferma il proprio impegno a porre in essere ogni intervento manutentivo necessario ed indifferibile, ogni adeguamento normativo dello stato dei luoghi che si rilevasse utile o indispensabile ed ogni attività necessaria per la risoluzione di problematiche urbanistiche, in continuità con lo spirito già attuato di confronto costruttivo con le OO.SS..

NOTA A VERBALE: La Fondazione dichiara che provvederà direttamente, per i complessi immobiliari da dismettere, alla costituzione anticipata dei condomini, entro il termine massimo della data prevista per il primo rogito.

Roma,

Fondazione ENASARCO

SUNIA Nazionale

SUNIA di Roma e Lazio

SICET Nazionale

SICET di Roma e Lazio

UNIAT Nazionale

UNIAT di Roma e Lazio

UNIONE INQUILINI

ANIA

ASSOCASA

FEDER.CASA

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Per ratifica ed accettazione

FONDO ENASARCO UNO

FONDO ENASARCO DUE

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_