

ACCORDO QUADRO

tra


FONDAZIONE ENPAM, rappresentata dal

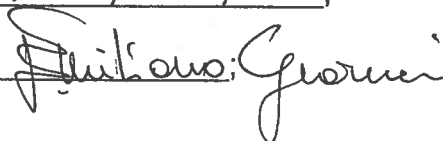
Dott. Alberto Oliveti



e

SUNIA, rappresentato da

SUNIA NAZIONALE: PIERO RANIERI 

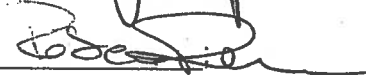
SUNIA DI ROMA: ETULIANO GUARNERÌ 

SICET, rappresentato da

SICET ROMA-PAOLO RIGUCCI

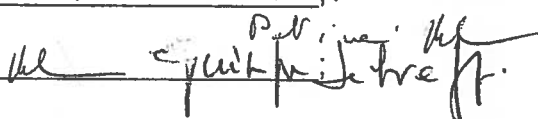


SICET ROMA-ROBERTO PEDULLA



UNIAT UIL, rappresentato da

UNIAT NAZIONALE x AUGUSTO PASCUCCI

UNIAT LAZIO 

ASSOCASA UGL, rappresentato da

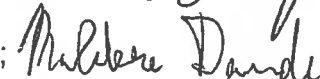


FEDER.CASA CONFISAL, rappresentato da

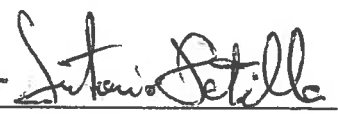
FEDER.CASA NAZIONALE PASCOLETTI GIANLUIGI

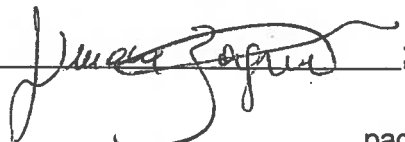


FEDER.CASA ROMA E LAZIO MALDERA DAVIDE



SAI-CISAL, rappresentato da

Delegato Nazionale ANTONIO PETRILLO - 

Delegato Nazionale SIMONE MAGNANI - 

**premess**

che:

- la Fondazione Enpam sta procedendo alla dismissione del proprio patrimonio prevalentemente abitativo, ubicato nel Comune di Roma (nel seguito anche gli immobili) secondo un programma temporale determinato dalla Fondazione medesima;
- in data 30.01.2015 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, 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. Decorrenza del presente accordo

Il presente accordo ha validità per la dismissione dei complessi pubblicati per la vendita dalla Fondazione a partire dal 1° GENNAIO 2015.

Firmitudine

## 2. Tutele per gli inquilini

Le parti firmatarie si danno reciprocamente atto che la vendita degli immobili di proprietà della Fondazione Enpam avverrà in blocco, ovverosia per interi fabbricati, o 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 dei soci dei soggetti giuridici collettivi costituiti dai 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 socio conduttore, di accedere all'acquisto dell'unità immobiliare locata.

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

A) Avrà diritto all'acquisto, o ad altro diritto reale di godimento:

A1) il socio conduttore, con contratto di locazione valido ed in regola con i pagamenti dei canoni di locazione e degli oneri accessori;

A2) il socio conduttore, indicato da altro socio conduttore non optante entro il termine di prenotazione (definito obbligatoriamente da ogni SGCCI), con contratto di locazione valido, ed in regola con i pagamenti. Il socio conduttore indicato dovrà farsi carico di eventuali morosità del socio conduttore non optante;

*Firma Enpam*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

A3) la persona fisica, indicata dal socio conduttore di unità ad uso abitativo non optante entro il termine di prenotazione (definito obbligatoriamente da ogni SGCCI), che non sia già titolare di medesimo diritto in ambito della medesima vendita. La persona fisica indicata dal socio conduttore dovrà formalizzare l'adesione al SGCCI entro e non oltre il citato termine di prenotazione. Il trasferimento dovrà avvenire con finalità non speculative. La persona fisica indicata dovrà farsi carico di eventuali morosità del socio conduttore non optante;

A4) persona fisica o persona giuridica, indicata dal socio conduttore di unità ad uso diverso dall'abitativo non optante entro il termine di prenotazione (definito obbligatoriamente da ogni SGCCI). La persona giuridica indicata dal socio conduttore dovrà formalizzare l'adesione al SGCCI entro e non oltre il citato termine di prenotazione. Il trasferimento dovrà avvenire con finalità non speculative. La persona giuridica indicata dovrà farsi carico di eventuali morosità del socio conduttore non optante;

A5) cooperativa, o soggetto facente capo alla stessa, indicata dal SGCCI quale acquirente delle unità immobiliari non acquistate dai singoli conduttori. La cooperativa indicata, ovvero il soggetto facente capo alla stessa, dovrà farsi carico di eventuali morosità del socio conduttore non optante. La cooperativa, o soggetto facente capo alla stessa, potrà acquistare in proprio o con riserva di nomina ex art. 1401 C.C.;

B) la Fondazione potrà consentire - su base consensuale e reciproca - lo scambio di appartamenti tra acquirenti dello stesso immobile o del complesso immobiliare;

C) ove possibile, la Fondazione favorirà il dialogo tra i soggetti giuridici collettivi e il sistema creditizio per l'accesso a mutui a condizioni favorevoli.

*per favore*

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

Saranno garantite le seguenti tutele:

a) ai conduttori che si trovano nelle condizioni sub a1) e sub a2) viene concessa la facoltà di stipulare con la Fondazione, entro la data di stipula della compravendita, e con decorrenza da tale data, un contratto di locazione alle seguenti condizioni:

a1) 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 vigente, agli inquilini il cui reddito annuo lordo complessivo del nucleo familiare non superi Euro 42.000,00 da modello ISEE.

a2) durata di **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 vigente agli inquilini con grave disagio economico che usufruiscono di sovvenzioni a carico di enti pubblici (Comuni e Municipi).

La facoltà di stipulare con la Fondazione un contratto di locazione nelle condizioni sub a1) e sub a2) dovrà essere formalizzata dall'inquilino entro e non oltre il termine di prenotazione definito obbligatoriamente da ogni SGCCI.

Per la determinazione del requisito di composizione del nucleo familiare si avrà riguardo alla situazione in essere alla data di sottoscrizione del presente Accordo.

b) La cooperativa, o soggetto facente capo alla stessa, di cui al precedente punto A5) art. 2. Tutela degli inquilini, si obbliga ad acquistare la nuda proprietà dell'unità immobiliare condotta in locazione da ultrasessantasettenne, in caso di richiesta di acquisto del diritto di usufrutto o di abitazione. Tale opzione dovrà essere esercitata entro e non oltre il termine di prenotazione.

*Fondazione*

*Mel*

*RA*

*RA*

*h*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

I conduttori interessati alla tutela di cui alla precedente lettera a1) dovranno fornire, all'atto della sottoscrizione del contratto di locazione la documentazione idonea a dimostrare il possesso dei requisiti prescritti all'art.7 dell'Accordo Territoriale di Roma integrativo dell'Accordo Quadro Nazionale vigente.

I conduttori interessati alla tutela di cui alla precedente lettera a2) dovranno fornire, all'atto della sottoscrizione del contratto di locazione, la documentazione idonea a dimostrare la tutela prevista.

Le tutele i cui ai punti a) e b) che precedono verranno applicate esclusivamente ai conduttori in regola con i pagamenti dei canoni e degli oneri accessori.

#### 4. Formazione dei prezzi

La Fondazione, prende atto delle richieste delle OO. SS. firmatarie del presente Accordo per la corretta valutazione della vetustà del patrimonio, di considerare lo stato manutentivo, l'adeguamento alle norme di sicurezza e la tipologia costruttiva.

Di conseguenza, per l'individuazione dei principali parametri tecnico-economici del segmento di mercato relativo al singolo immobile, si concorda di fare riferimento agli elementi contenuti nel data base dell'OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare, aggiornato semestralmente dall'Agenzia del Territorio, con specifico riferimento ai valori editi alla data di offerta di acquisto.

Eventuali variazioni allo stato manutentivo degli immobili, successive alla valutazione effettuata, saranno quantificate dalla Fondazione e potranno comportare variazioni al prezzo di vendita.

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, corredata del relativo listino di frazionamento indicante il prezzo per ogni unità immobiliare del complesso o del fabbricato, le proprie deduzioni illustrando gli esiti delle proprie risultanze peritali in ordine alle quali, secondo gli elementi specificati nel precedente

*Manutentivo*

*Manutentivo*

*Manutentivo*

*Manutentivo*

*Manutentivo*

*Manutentivo*

*Manutentivo*

*Manutentivo*

*Manutentivo*

capoverso e di quanto altro convenuto nel presente accordo quadro, la Fondazione esprimerà, se lo riterrà opportuno, la propria accettazione.

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%, in considerazione del fatto che la vendita avverrà in blocco. La riduzione è applicata, convenzionalmente, al prezzo dell'intero fabbricato, indipendentemente dall'effettiva locazione delle singole unità e indipendentemente dalla prassi commerciale in uso.

Come sopra indicato, al momento della proposta di acquisto, il SGCCI dovrà presentare anche il listino di frazionamento indicante il prezzo per ogni unità immobiliare del complesso o del fabbricato, 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.

L'accettazione dell'offerta da parte della Fondazione si intende impegnativa per le parti per i successivi nove mesi, termine entro il quale dovrà essere completato il processo di dismissione.

## 5. Rinvio

Le parti concordano che eventuali questioni applicative del presente Accordo saranno esaminate da apposita Commissione all'uopo costituita, entro 15 giorni dalla ratifica del presente accordo.

## 6. Clausola sospensiva dell'accordo

Il presente accordo dovrà essere recepito dal Consiglio di Amministrazione della Fondazione ENPAM.

Roma,

