

Accordo Sindacale per la definizione del quadro di tutele da accordare ai conduttori interessati alla realizzazione del Programma di Dismissione dei complessi immobiliari siti in Roma, Vie: Peccioli 42/44, Segesta 11, C. Iacobini 180/190/200, G. Galati 95, B. Rizzieri 199, di proprietà della Fondazione ENPAIA

Premesso che:

- SUNIA, SICET, UNIAT, UNIONE INQUILINI, FEDERCASA, in data 17.11.2004 ed in data 24.03.2005 hanno sottoscritto appositi accordi con la Fondazione ENPAIA, finalizzati, tra l'altro, alla definizione di particolari cautele ed al riconoscimento di agevolazioni agli inquilini, nell'ipotesi dell'avvio di procedure di dismissioni immobiliari da parte dell'Ente proprietario;
- In seguito, e nel rispetto dei suddetti accordi, la Fondazione ENPAIA si è determinata ad alienare taluni stabili di proprietà, ubicati in Roma alle vie Peccioli 42/44, Segesta 11, C. Iacobini 180/190/200, G. Galati 95, B. Rizzieri 199;
- In particolare l'Ente, dopo aver esperito un tentativo di alienazione dei singoli complessi a favore dei relativi conduttori con le modalità previste dall'accordo sindacale in data 17.11.2004, successivamente, all'esito di trattativa appositamente condotta, ha inteso deliberare l'alienazione del compendio suddetto, inteso quale aggregato unitario dei cinque complessi, in blocco, a favore della "Con.It. Casa Consorzio Italiano Casa società cooperativa", al prezzo complessivo di euro 63.120.000,00 (euro sessantatremilioni centoventimila/00);
- Per detti stabili, stante la peculiare composizione sociale dell'inquilinato, è necessario adeguare e/o meglio definire il livello delle tutele previste dagli accordi sopra richiamati per le famiglie di anziani a basso reddito e contemporaneamente contenere il prezzo medio al metro quadro degli appartamenti in vendita;
- Il Consorzio Con.It. Casa, aderente a Confcooperative Federabitazione, si è reso disponibile a convenire con l'Ente proprietario particolari procedure, volte al fine di favorire l'acquisto delle unità immobiliari a destinazione abitativa in via di dismissione, impegnandosi:
 - ad agevolare l'acquisto delle unità immobiliari da parte dei relativi conduttori (inclusi i soggetti passivi di procedure di sfratto per finita locazione), riconoscendo loro un diritto di prelazione all'acquisto, esercitabile entro il termine di sessanta giorni dalla data di ricezione di apposita lettera di comunicazione, da inoltrarsi a cura di Con.It. Casa stesso;
 - a valorizzare le unità immobiliari in modo tale da far sì che la sommatoria dei valori riferiti alle predette unità non superi il prezzo specificato nell'offerta di acquisto formulata alla Fondazione Enpaia, di euro 63.120.000,00, riflettendo i benefici realizzati (in termini di minor prezzo dell'intero compendio rispetto alla sommatoria dei prezzi dei fabbricati praticati dalla Fondazione Enpaia), proporzionalmente, su tutti gli stabili in dismissione;
 - all'espletamento dei servizi utili per l'acquisto delle unità predette, ivi incluso il rilascio di fidejussioni bancarie a prima richiesta di importo pari al 10% del valore dell'offerta a garanzia del versamento della caparra confirmatoria, contenendo il relativo costo entro la misura dell'1,50% (oltre all'iva di legge) del prezzo di ogni singola unità immobiliare a destinazione abitativa;

- a concludere la procedura di dismissione entro il 31.03.2006;
- a convenire con la proprietà modalità di esecuzione della vendita che consentano, in sede di rogito notarile, il trasferimento della proprietà direttamente in capo agli inquilini prenotatari;

Premesso quanto sopra, le parti

SUNIA, SICET, UNIAT, UNIONE INQUILINI, FEDERCASA e CONSORZIO CON.IT.
CASA

Convengono quanto segue

- 1) Con.It. Casa si impegna ad accordare una riduzione della misura del compenso già concordata con la Fondazione Enpaia, determinandolo nella misura definitiva dell'1.36%, oltre all'iva di legge, calcolata sul prezzo di ogni singola unità abitativa (incluse pertinenze ed accessori) in vendita;
- 2) L'inquilino, il cui nucleo familiare, alla data di sottoscrizione del presente accordo, sia composto esclusivamente da uno o due ultrasessantacinquenni, potrà richiedere di acquistare il solo diritto di usufrutto, intrasmissibile. Il prezzo dell'usufrutto sarà determinato secondo i canoni tecnico finanziari ed attuariali correntemente in uso. Per fruire del beneficio, il conduttore dovrà farne richiesta tramite lettera raccomandata, entro il termine di 45 giorni dalla ricezione della lettera di comunicazione del prezzo e delle modalità di acquisto, finalizzata a consentire l'esercizio del diritto di prelazione.
- 3) Agli inquilini appartenenti a nuclei familiari con reddito inferiore al limite di euro 20.000,00 (da determinarsi in base all'art. 21, comma primo della legge 457/78) che non possano/vogliono acquistare l'alloggio condotto in locazione, e che ne facciano richiesta tramite lettera raccomandata a.r. indirizzata a Con.It. Casa entro il termine di 45 giorni dalla ricezione della lettera di comunicazione del prezzo e delle modalità di acquisto (finalizzata a consentire l'esercizio del diritto di prelazione), verrà accordato il rinnovo del contratto di locazione per 5 + 2 anni, all'attuale canone di locazione, previa risoluzione del contratto attualmente vigente. La lettera raccomandata dovrà essere, obbligatoriamente ed a pena di decadenza del diritto al rinnovo, corredata di documentazione anagrafica storica attestante lo stato di famiglia al 31.12.2004 e di copia dei documenti idonei a certificare, ai fini fiscali, il reddito riferito al periodo 2004 (ad es. mod. CUD e/o mod."unico") di tutti i membri del nucleo familiare.
- 4) Le unità immobiliari non prenotate dai singoli inquilini verranno acquistate dal Con.It. Casa o da soggetti da essa designati, che assumeranno comunque gli impegni derivanti dal presente accordo.
- 5) I termini previsti dal presente accordo devono intendersi come essenziali e perentori. I benefici previsti dal presente accordo sono concessi ai soli conduttori di unità a destinazione abitativa, in regola con il pagamento dei canoni di locazione e degli oneri accessori a tutto il 30.06.2005, e sempre che non sia stata accertata l'irregolarità a qualsiasi titolo, del rapporto locativo.

Roma, il 24.11.2005

SUNIA SICET UNIAT UNIONE INQUILINI FEDERCASA
Pico Rania *[Signature]* *[Signature]* *Pasquini* *[Signature]*
 CON.IT. CASA
[Signature]