

FAQ

Dismissione del patrimonio immobiliare

Sommario

Gestione vendita.....	1
Prezzo di vendita.....	1
Acquisti e agevolazioni.....	2
Per chi non acquista.....	5
Contatti.....	5

Gestione vendita

Q: Da chi verrà gestita la vendita del patrimonio della dismissione?

A: Le fasi di vendita saranno gestite direttamente dalla Fondazione, senza intermediari commerciali. Gli inquilini saranno puntualmente informati da Enasarco durante tutte le varie fasi del piano di vendita. Nelle operazioni di supporto alle vendite, la Fondazione sarà affiancata da un raggruppamento temporaneo d'impresе, individuato attraverso una gara europea, formato da EXITone S.p.A. e I.C. Italiana Controlli S.r.l.

Q: Quale sarà la tempistica di vendita?

A: Il piano di vendita si svilupperà in 2 anni. I primi immobili ad essere venduti saranno quelli con la documentazione perfezionata e che quindi permetta di effettuare i rogiti nel minor tempo possibile.

Prezzo di vendita

Q: Come si determina il prezzo di vendita?

A: Il prezzo di ciascun complesso immobiliare sarà determinato tenendo conto della localizzazione/ubicazione, dello stato di manutenzione, della tipologia e qualità edilizia nonché delle funzionalità e dei servizi accessori. Sarà un esperto indipendente ad elaborare i listini di frazionamento per ogni edificio e ad adattarli alle caratteristiche di ciascun appartamento (esposizione, orientamento, livello di piano etc). A garanzia di totale trasparenza, ci sarà anche l'Agenzia del Territorio a valutare la congruità del valore a metro quadrato di ciascun complesso immobiliare.

Q: Quali saranno le modalità di comunicazione del prezzo e i tempi per esercitare il diritto di prelazione?

A: Ad ogni inquilino verrà recapitata la lettera raccomandata di prelazione. L'inquilino da quel momento avrà 60 giorni per decidere.

Q: Vi saranno sopralluoghi?

A: Sì, potranno essercene. L'inquilino verrà informato con locandine appese negli spazi comuni degli stabili ed il personale incaricato sarà munito di apposito tesserino di riconoscimento. Di volta in volta gli inquilini saranno avvisati sulla data del sopralluogo dei tecnici incaricati.

FAQ

Dismissione del patrimonio immobiliare

Acquisti e agevolazioni

Q: Chi può acquistare?

A: Potranno acquistare tutti i titolari di contratto di locazione in regola con i pagamenti. Si potrà inoltre:

- estendere la possibilità di acquisto a favore di parenti ed affini (parenti del coniuge) fino al 4° grado;
- scambiare appartamenti nell'ambito dello stesso complesso immobiliare.

Q: Sono previste agevolazioni per chi intende acquistare?

A: Si sono previste:

- sul valore di mercato del singolo appartamento libero sarà applicata una riduzione pari al 30%;
- inoltre, l'acquisto collettivo che raccolga il 70% degli inquilini di uno stesso immobile comporterà un ulteriore sconto del 10%.

Q: Sono previsti mutui a condizioni particolari?

A: Sì. La Fondazione, attraverso una gara europea, ha individuato gli Istituti Bancari (BNL BNP Paribas aggiudicataria e Monte dei Paschi di Siena seconda classificata) che gli inquilini potranno liberamente scegliere per accedere a mutui a condizioni agevolate.

Gli inquilini potranno così usufruire di mutui a condizioni favorevoli:

- durata fino a 40 anni;
- finanziamento dell'intero costo dell'appartamento, comprensivo delle spese necessarie all'acquisto;
- interessi ridotti e senza spese per l'istruttoria e la perizia;
- spread inferiori a quelli generalmente applicati;
- possibilità di rinegoziare il mutuo a seconda delle esigenze del mutuatario;
- soluzioni concordate in presenza di carenze dei requisiti di solvibilità;
- tempi minimi per l'erogazione;
- riduzione dei costi notarili a carico dell'inquilino;
- finanziamento anche nel caso in cui gli inquilini volessero acquistare il solo usufrutto o il diritto di abitazione.

Negli esempi riportati, si evidenziano le agevolazioni che la Banca BNL offre agli inquilini (Tabelle 1 e 2). Di seguito il confronto con le condizioni generalmente offerte dal mercato (Tabelle 3 e 4). Si ricorda che i potenziali acquirenti potranno liberamente scegliere l'Istituto bancario erogatore del mutuo.

FAQ

Dismissione del patrimonio immobiliare

TASSI E RATA CONVENZIONE ENASARCO

Tabella 1: Tasso Fisso (Mutuo Spensierato)

Durata del mutuo	IRS	Spread	Tasso finito	Rata indicativa per 100.000 euro
5	1,93%	1,00%	2,93%	€ 1.793,76
10	2,60%	1,00%	3,60%	€ 993,55
15	2,92%	1,10%	4,02%	€ 740,69
20	3,02%	1,10%	4,12%	€ 612,32
25	2,99%	1,20%	4,19%	€ 538,38
30	2,89%	1,20%	4,09%	€ 482,62
35	2,89%	1,20%	4,09%	€ 448,19
40	2,77%	1,20%	3,97%	€ 416,07

Tabella 2: Tasso variabile (Mutuo Tasso Variabile)

Durata del mutuo	Euribor	Spread	Tasso finito	Rata indicativa per 100.000 euro
5	0,62%	1,30%	1,92%	€ 1.749,28
10	0,62%	1,30%	1,92%	€ 916,56
15	0,62%	1,30%	1,92%	€ 639,83
20	0,62%	1,40%	2,02%	€ 506,83
25	0,62%	1,40%	2,02%	€ 424,83
30	0,62%	1,40%	2,02%	€ 370,62
35	0,62%	1,40%	2,02%	€ 332,29
40	0,62%	1,40%	2,02%	€ 303,88

FAQ

Dismissione del patrimonio immobiliare

TASSI E RATA OFFERTE DAL CATALOGO

Tabella 3: Tasso Fisso (Mutuo Spensierato)

Durata del mutuo	IRS	Spread	Tasso finito	Rata indicativa per 100.000 euro
5			3,25%	€ 1.808,00
10			4,25%	€ 1.024,38
15			4,70%	€ 775,25
20			4,70%	€ 643,50
25			4,80%	€ 573,00
30			4,90%	€ 530,73
35			5,15%	€ 514,29
40			5,15%	€ 492,17

Tabella 4: Tasso variabile (Mutuo Tasso Variabile)

Durata del mutuo	Euribor	Spread	Tasso finito	Rata indicativa per 100.000 euro
5	0,62%	1,75%	2,37%	€ 1.769,01
10	0,62%	1,75%	2,37%	€ 936,80
15	0,62%	1,75%	2,37%	€ 660,69
20	0,62%	1,85%	2,47%	€ 528,44
25	0,62%	1,90%	2,52%	€ 449,62
30	0,62%	2,00%	2,62%	€ 401,39
35	0,62%	2,00%	2,62%	€ 363,96
40	0,62%	2,00%	2,62%	€ 336,44

FAQ

Dismissione del patrimonio immobiliare

Per chi non acquista

Q: Se non posso acquistare?

A: Sarà garantito un Contratto di locazione della durata di 5+3 anni, al canone concordato con le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini, per i nuclei con reddito familiare imponibile annuo fino a:

- € 30.000 per nucleo familiare con unico componente;
- € 33.000 per nucleo familiare con due componenti;
- € 36.000 per nucleo familiare con tre/quattro componenti;
- € 42.000 per nucleo familiare con oltre quattro componenti;
- nel caso di nuclei familiari, con presenza di portatore di handicap grave, i limiti di reddito imponibile indicati sono aumentati di € 3.000;
- sarà garantito un contratto di locazione di durata 6+3 anni, al canone concordato con le Organizzazioni Sindacali, agli inquilini con grave disagio economico che usufruiscono di sovvenzioni a carico di Istituzioni pubbliche (Comuni e Municipi);
- sarà garantita anche la possibilità di vendita del diritto di abitazione o di usufrutto ai nuclei familiari composti da soli ultra sessantasettenni.

Il reddito imponibile sarà accertato sulla base dell'ultima dichiarazione dei redditi (o altro documento fiscale equivalente) rispetto alla data in cui Enasarco invierà l'offerta di acquisto all'inquilino. Questi contratti saranno firmati direttamente dalla Fondazione prima del conferimento dell'alloggio al Fondo immobiliare. Per tutti gli altri inquilini varrà il contratto esistente.

Q: Saranno rinnovati i contratti in scadenza?

A: Verranno rinnovati tutti i contratti in scadenza. Tutti i contratti in scadenza fino al giorno prima dell'invio della lettera raccomandata di prelazione verranno rinnovati con condizioni normative ed economiche previste dagli Accordi Sindacali.

Contatti

Q: A chi rivolgersi per avere informazioni?

A: Sarà possibile contattare il numero unico 199.30.30.33 oppure scrivere all'indirizzo di poste elettronica help.inquilini@enasarco.it. Inoltre gli inquilini potranno rivolgersi agli uffici situati presso:

- la sede Enasarco in via Usodimare 31;
- le sedi periferiche (vedi indirizzi sul sito della Fondazione, area "dove siamo" e scegli l'ufficio a te più vicino).