

Il mandato collettivo per accelerare i tempi di vendita

Ricordiamo che l'acquisto tramite il conferimento del mandato collettivo da parte degli inquilini è stato individuato come strumento ideale per semplificare il processo di vendita degli immobili ottimizzando i tempi e riducendo i costi. Infatti facilita la gestione dei rapporti con gli inquilini sia dal punto di vista della comunicazione sia da quello dell'organizzazione e offre agli affittuari l'opportunità di beneficiare di maggiori vantaggi economici rispetto all'acquisto individuale. Conferire il mandato di acquisto ad un mandatario (qualsiasi persona fisica o giuridica di propria fiducia) è molto conveniente soprattutto per gli inquilini che hanno così la possibilità di delegare una serie di attività burocratiche fondamentali per il perfezionamento della compravendita e godere di un notevole risparmio sui costi, dal momento che è prevista la stipula di un unico atto notarile per ciascuno stabile. Il mandatario può inoltre gestire e controllare la predisposizione degli atti di compravendita e/o la corretta applicazione delle forme di tutela previste per le famiglie che non sono in grado di acquistare.

- Per tutti coloro che eserciteranno il diritto di prelazione nei 60 giorni previsti dall'Accordo del 2008 avvalendosi dell'acquisto collettivo e richiedendo una accelerazione dei tempi al fine di risparmiare sulle spese di affitto, la Fondazione si impegna ad istituire una "corsia preferenziale" per concludere più rapidamente possibile le pratiche di vendita. Per di più la Fondazione, nel fissare la data del rogito, terrà conto di eventuali difficoltà temporanee ad accedere al credito incontrate dagli inquilini che abbiano comunque conferito mandato collettivo all'acquisto.

Nuova tutela per chi non ottiene il mutuo

Tutti gli inquilini che dopo aver esercitato il diritto di prelazione all'acquisto non siano in condizione di comprare poiché non hanno la possibilità di ottenere il mutuo, potranno richiedere, entro e non oltre trenta giorni dalla comunicazione di rifiuto del credito da parte della Banca, una delle forme di tutela previste dal Piano di dismissione purché in possesso dei requisiti reddituali previsti (le tutele sono riassunte nella tabella finale).

Adeguamento all'inflazione dei limiti di reddito

I limiti di reddito saranno adeguati di anno in anno al costo dell'inflazione fino al termine del processo di dismissione.

Recupero del 25% sul canone di affitto anche sugli arretrati

Potrà essere recuperato dall'acquirente, entro i 15 giorni successivi alla stipula del rogito, il 25% del canone di locazione corrisposto alla Fondazione nel 2012 comprensivo anche degli importi arretrati versati per il rinnovo del contratto di affitto di competenza contabile 2012. Questa agevolazione è estesa anche agli inquilini degli "stabili di pregio" purché siano pensionati o titolari esclusivamente di redditi da lavoro dipendente e che rientrino in quei limiti reddituali previsti nella nota integrativa all'Accordo del 06.02.2012.

Diritto di abitazione

I titolari del contratto di affitto che hanno i requisiti per acquistare il diritto di abitazione dell'immobile, avranno ora la possibilità di farlo prima che l'immobile confluisca nei Fondi appositamente istituiti, stipulando un contratto preliminare che prevede la rateizzazione mensile (uguale al canone di locazione) del prezzo del diritto di abitazione comprensivo di una rivalutazione del 4%.

Pubblicazione dei prezzi di vendita

Il valore di vendita medio di ogni singolo immobile sarà pubblicato da ora in poi sul sito istituzionale della Fondazione www.enasarco.it insieme all'elenco delle case in vendita.

Possibilità di acquisto per le coppie di fatto

Anche i componenti delle coppie di fatto potranno esercitare il diritto di prelazione purché richiedano la cointestazione del contratto. In caso di rinuncia all'acquisto da parte del titolare del contratto a totale favore del/della convivente sarà necessario dimostrare la convivenza da almeno un anno.

Tutele per chi non può acquistare

- A. Contratto di locazione di durata 5 anni + 3 anni, al canone concordato con le Organizzazioni sindacali degli inquilini (Accordo Nazionale 2007-2008) per coloro che rientrano nelle seguenti soglie di reddito:

SOGLIE DI REDDITO	NUCLEO FAMILIARE
€ 32.500,00	1 componente
€ 36.000,00	2 componenti
€ 39.000,00	3/4 componenti
€ 45.500,00	+ 4 componenti

In caso di nuclei famigliari con presenza di portatore di handicap grave i limiti di reddito imponibile di cui sopra sono aumentati di € 3.300,00.

- B. Contratto di locazione di durata 6 anni + 3 anni, al canone concordato con le Organizzazioni sindacali degli inquilini (Accordo Nazionale 2007-2008) per gli inquilini con grave disagio economico che usufruiscono di sovvenzioni a carico di enti pubblici (Comuni e Municipi).