



AREA
GESTIONALE
Servizio Dismissioni

Roma, lì _____

DIS/11/_____ all. [VI]

Gent.ma Sig.ra/Egr. Sig.

COGNOME NOME

INDIRIZZO

CAP CITTA'

Raccomandata A.R.

Oggetto: Esercizio del diritto di prelazione degli inquilini in occasione della dismissione del patrimonio immobiliare della Fondazione Enasarco ("Fondazione").

Gent.ma Sig.ra/Egr. Sig.

Le scriviamo per indicarle modalità e tempi per poter esercitare il diritto di prelazione per l'immobile di cui è affittuario/a.

Per facilitare la Sua scelta, abbiamo riassunto i criteri e le modalità che regolano il piano di dismissioni.

A. La dismissione del patrimonio residenziale. Le categorie di aventi diritto alla prelazione e le modalità di esercizio.

1. Come noto, la Fondazione Enasarco ha approvato il Piano di dismissione del patrimonio immobiliare ("**Piano**"), inteso a perseguire l'obiettivo di stabilità del bilancio tecnico ultratrentennale della Fondazione, in ossequio alla normativa di legge, applicabile agli enti eroganti prestazioni previdenziali ed assistenziali obbligatorie.
2. Il Piano contempla il riconoscimento, ai legittimi titolari del contratto di locazione, dell'opportunità di acquistare l'unità immobiliare condotta in locazione, attraverso l'esercizio del diritto di prelazione spettante ai sensi del contratto di locazione in corso tra ciascun inquilino e la Fondazione. Tale diritto di prelazione potrà essere esercitato in occasione dell'apporto del patrimonio immobiliare residenziale di Enasarco in uno dei due fondi di investimento immobiliare, istituiti e gestiti rispettivamente da Prelios SGR SpA e BNP Paribas REIM SGR SpA.
3. Con riferimento, in particolare, al diritto di prelazione spettante ai conduttori, la Fondazione, tenuto anche conto dei sostanziali riflessi sociali ed economici del Piano sulla platea degli inquilini, ha identificato i soggetti legittimati all'esercizio della suddetta prelazione nelle seguenti categorie di soggetti:
 - (i) legittimi titolari di un contratto di locazione vigente al momento dell'offerta di prelazione, in regola con la propria posizione amministrativa;
 - (ii) parenti ed affini di legittimi conduttori ai sensi del punto che precede, sino al quarto grado di parentela o affinità, sempre che il parente o

FONDAZIONE • ENASARCO

affine che eserciti la prelazione costituisca un diritto di abitazione a favore dell'attuale inquilino.

4. Il prezzo a cui il diritto di prelazione potrà essere esercitato è pari al valore di apporto dell'unità immobiliare da Lei condotta in locazione, come determinato, per ciascuna unità immobiliare, alla stregua dell'Accordo, come di seguito definito, e nel rispetto delle norme regolamentari e di legge applicabili.
5. Al fine di offrire ai soggetti legittimati, di cui al precedente paragrafo 3, le migliori condizioni possibili di finanziamento volte all'esercizio del diritto di prelazione, la Fondazione ha sottoscritto apposite convenzioni con BNL Gruppo BNP Paribas e Monte dei Paschi di Siena, risultati i migliori offerenti di mutui fondiari tra i partecipanti della gara europea indetta dalla Fondazione. Modalità e condizioni di concessione di mutui da parte dei sopra citati Istituti di Credito sono illustrate nei documenti allegati alla presente ("libretto") e pubblicati sul sito della Fondazione www.enasarco.it.
6. La Fondazione ed il Consiglio Notarile di Roma, in considerazione della notevole rilevanza sociale della dismissione, al fine di garantire esigenze pubbliche di celerità, trasparenza, semplificazione e razionalizzazione degli atti di vendita hanno sottoscritto un protocollo d'intesa ("Protocollo") che prevede condizioni agevolate a carico dei conduttori, allegato alla presente ("libretto") e pubblicato sul sito della Fondazione www.enasarco.it.
7. La Fondazione e le Organizzazioni Sindacali degli inquilini ("OO.SS.") hanno sottoscritto un Accordo ("**Accordo**"), allegato alla presente ("libretto") e pubblicato sul sito della Fondazione www.enasarco.it, che prevede forme di tutela per tutti gli inquilini della Fondazione, modalità di vendita, criteri per la formazione dei prezzi nonché tutele specifiche per i conduttori che non potranno acquistare.

B. Comunicazione di apporto ed invito ad esercitare il diritto di prelazione.

1. Premesse finalità e contenuti del piano di dismissione, come sopra illustrate, la Fondazione con la presente Le comunica, ad ogni effetto di legge e di contratto, il proprio intento di alienare l'unità immobiliare da Lei condotta in locazione, attraverso l'apporto della medesima al fondo immobiliare chiuso [*] (il "**Fondo**") istituito e gestito da [*] ("**SGR**"). In relazione al suddetto intento di procedere all'apporto al Fondo dell'unità immobiliare da Lei condotta in locazione, con la presente

la Fondazione formalmente La invita a dichiarare il proprio intento di esercitare il diritto di prelazione sull'unità immobiliare da Lei condotta in locazione

e sita in:

[identificazione per indirizzo e particelle catastali dell'Unità Immobiliare] (di seguito "**Unità Immobiliare**").

Qualora Ella intendesse esercitare la prelazione, dovrà farlo restituendoci copia sottoscritta, per presa visione ed accettazione dei termini e condizioni di vendita, ove indicato ed in ogni sua pagina, della presente, dell'allegato "A" e dell'Allegato "E", **entro e non oltre 60 giorni dal ricevimento della presente.**

2. Con riferimento, in particolare, al **prezzo di prelazione** dell'Unità Immobiliare, il medesimo è stato determinato, alla stregua dei criteri di cui in premessa, in **Euro [*]**, comprensivo della valorizzazione dello stato occupato pari al 30% in meno dello stato libero. Salvi i correttivi di cui al paragrafo che segue, il prezzo di prelazione è pari al valore di apporto.
3. Qualora Ella conferisca mandato irrevocabile ad un terzo mandatario di Sua nomina e tale mandato irrevocabile - unitamente a quelli conferiti da altri conduttori di immobili Enasarco siti nello stesso complesso immobiliare - rappresenti non meno del 70% dei

soggetti legittimati alla prelazione, Ella avrà diritto ad uno sconto sul prezzo di acquisto di cui al precedente paragrafo 2, dell'Unità Immobiliare in ragione del 10%. Maggiori dettagli sulle condizioni di accesso al godimento del beneficio della riduzione di prezzo suddetta, sono riportati nel disciplinare per l'acquisto in forma collettiva ("**Disciplinare**"), sottoscritto tra la Fondazione e le OO.SS., allegato alla presente ("libretto"), le cui condizioni dovranno considerarsi ad ogni effetto integrative della presente ed integralmente accettate.

4. Nel caso in cui Ella esercitasse il diritto di prelazione, la stipula del rogito di compravendita avverrà alla data che Le sarà indicata dalla Fondazione con successiva comunicazione, con non meno di 15 giorni di preavviso. La stipula del contratto di compravendita dovrà avvenire entro 150 giorni dal ricevimento della presente, a rogito del notaio [*] con studio in [*] che, ai sensi del Protocollo sottoscritto con il Consiglio Notarile di Roma, Le consente di godere del beneficio della tariffa ridotta. Il rogito avverrà ai termini e condizioni di cui alla presente ed all'Allegato "E", e l'acquisto comporterà anche l'assunzione degli oneri e benefici derivanti dai rapporti di servizio (portierato, pulizia, ecc...) relativi all'Immobile.
5. Entro 30 giorni dall'invio della presente, la Fondazione invierà un prospetto contenente tutte le partite contabili, a chiusura definitiva del rapporto di locazione in essere. La posizione contabile dovrà essere definita entro 15 giorni dalla data prevista per la stipula dell'atto di compravendita. Restano dovuti i ratei di canone di locazione ed oneri maturati nel periodo intercorrente tra la data di redazione del prospetto contabile e la data di stipula dell'atto di compravendita.

C. Forme di tutela per gli inquilini

1. Con particolare riferimento al punto A) del capitolo "Tutele per gli inquilini" dell'Accordo, è possibile estendere la possibilità di acquisto a parenti ed affini, fino al quarto grado, sempre che, nell'atto di compravendita, sia espressamente prevista la costituzione di un diritto di abitazione a favore del conduttore, salvo il caso in cui, entro la data dell'atto di compravendita, l'avente diritto al suddetto diritto di abitazione lo rinunci espressamente. Qualora Ella intendesse usufruire della predetta facoltà di cessione del diritto di acquisto dell'Unità Immobiliare ai suddetti parenti ed affini, dovrà farlo compilando, inoltre, la sezione dell'Allegato "A" riservata all'estensione della possibilità di acquisto.
2. Con particolare riferimento al punto B) del capitolo "Tutele per gli inquilini" dell'Accordo, è possibile concordare con altro inquilino, portatore del medesimo diritto di prelazione su altra unità immobiliare sita nel medesimo complesso immobiliare, lo scambio della propria Unità Immobiliare. Qualora Ella intendesse usufruire della predetta forma di tutela, dovrà farlo compilando, inoltre, la sezione riservata dell'Allegato "A" .

D. Tutele per i soggetti deboli che non possono acquistare

1. Con particolare riferimento al capitolo "Tutele per i soggetti deboli che non possono acquistare" dell'Accordo sottoscritto con le OO.SS., di cui al precedente paragrafo A.7, qualora Ella non esercitasse il diritto di prelazione e fosse in possesso dei requisiti sotto descritti, saranno garantite le seguenti forme di tutela:
 - (i) Contratto di locazione di durata 5 anni + 3 anni, al canone concordato con le OO.SS. degli inquilini nell'Accordo Nazionale 2007-2008, sottoscritto il 24/5/2007, maggiorato del 5% (oltre Istat), agli inquilini con reddito familiare imponibile annuo pari od inferiore a:
 - € 32.500,00, per nucleo familiare con unico componente;
 - € 36.000,00 per nucleo familiare con due componenti;
 - € 39.000,00 per nucleo familiare con tre/quattro componenti;

€ 45.500,00 per nucleo familiare con oltre quattro componenti.

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

Qualora Ella intendesse usufruire della predetta forma di tutela, dovrà farlo compilando l'allegato "B" - "Dichiarazione di rinnovo del contratto 5+3"

- (ii) Contratto di locazione di durata 6 anni + 3 anni, al canone concordato con le OO.SS. degli inquilini nell'Accordo Nazionale 2007-2008, sottoscritto il 24/5/2007, agli inquilini con grave disagio economico che usufruiscono di sovvenzioni a carico di enti pubblici (Comuni e Municipi).
Qualora Ella intendesse usufruire della predetta forma di tutela, dovrà farlo compilando l'allegato "C" - "Dichiarazione di rinnovo del contratto 6+3"
- (iii) Vendita del diritto di abitazione o di usufrutto ai nuclei familiari composti da soli ultrasessantasettenni.
Qualora Ella intendesse acquistare il diritto di abitazione o usufrutto dovrà compilare l'allegato "D" - "Dichiarazione di acquisto del diritto di abitazione o usufrutto"

I contratti sopra indicati saranno sottoscritti dalla Fondazione immediatamente prima del conferimento dell'alloggio al fondo immobiliare.

E. Servizio di pulizia e portierato

Con riferimento alle condizioni di acquisto dell'Unità Immobiliare, si fa presente che la medesima, unitamente al complesso immobiliare di cui fa parte, sarà oggetto, di un contratto di servizi di pulizia e/o portierato e/o custodia che vedrà come parte contrattuale, con tutti i relativi obblighi, diritti ed oneri, il condominio che verrà a formarsi per effetto della vendita agli inquilini di tutte o parte delle unità immobiliari rientranti in ciascun complesso immobiliare.

Il contratto di servizi, equivalente a quello attualmente fruito, verrà reso per un corrispettivo non superiore al costo attualmente sostenuto dalla Fondazione per ciascun complesso immobiliare (costituendo condominio), a titolo di pulizia, portierato, custodia e relativi materiali. Gli elementi di calcolo dei suddetti costi saranno forniti, a richiesta dei soggetti interessati, dagli uffici della Fondazione.

Il contratto di servizi avrà durata quinquennale e sarà aggiudicato all'esito di una gara ad evidenza pubblica per la selezione del contraente con il criterio dell'offerta economicamente più conveniente e vantaggiosa e, quindi, con metodo volto ad ottimizzare sia la qualità del servizio prestato sia il costo del servizio stesso, in relazione alla natura ed entità del medesimo, a tutto beneficio dei costituendi condomini.

Sino all'assegnazione del servizio all'esito della gara sopra indicata, il medesimo servizio continuerà ad essere fornito dalla Fondazione alle condizioni e costi attuali, anche nei confronti di coloro che avranno acquistato l'immobile.

Infine, nel solo caso in cui l'assegnazione del servizio attraverso la gara non andasse a buon fine, è previsto che gli addetti alla custodia e pulizia continueranno il rapporto di lavoro direttamente con i condomini che si verranno a costituire per effetto del piano di dismissione degli immobili residenziali, con contratto di lavoro a tempo indeterminato, alle medesime condizioni economiche e normative vigenti, per la durata minima garantita di cinque anni che tuttavia non opererà in caso di recesso per fatto imputabile al dipendente o per raggiungimento dei requisiti pensionistici.

Dei patti e condizioni di cui sopra verrà dato atto nei contratti di compravendita immobiliare che saranno stipulati per effetto dell'esercizio del diritto di prelazione spettante agli attuali inquilini.

* * *

F. Il Regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali, allegate all'atto di compravendita, sono disponibili presso gli uffici della Fondazione.

* * *

G. Salvo l'esperimento delle procedure di conciliazione di cui all'Accordo, che devono intendersi come integralmente richiamate ed accettate con la presente, le controversie relative alla presente lettera e comunque connesse all'esercizio del diritto di prelazione sono rimesse alla competenza esclusiva del Tribunale di Roma.

* * *

H. Tutte le comunicazioni e notifiche da parte della Fondazione relative alla presente ed all'esercizio del diritto di prelazione e di ogni atto ad esso conseguente o relativo, si intenderanno validamente effettuate presso l'Unità Immobiliare, da intendersi quale domicilio eletto con l'accettazione della presente.

* * *

INFORMATIVA TRATTAMENTO DEI DATI

In ottemperanza a quanto previsto dal D.Lgs. n. 196 del 30/06/2003, Codice in materia di protezione dei dati personali, la Fondazione informa che il trattamento dei dati sarà effettuato per finalità strettamente connesse alla più funzionale gestione della procedura di dismissione delle unità immobiliari e comunque per l'assolvimento degli obblighi normativi, amministrativi e contrattuali assegnati alla Fondazione.

Il trattamento concerne informazioni relative alle domande ed alle offerte presentate dai soggetti interessati all'acquisto degli immobili locati ed ai contratti in essere con i conduttori.

Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto del D.Lgs. n. 196 del 30/06/2003 dei relativi obblighi di sicurezza e riservatezza e potrà essere effettuato anche mediante procedure automatizzate e/o informatizzate e mediante l'inserimento in banche dati, con logiche strettamente correlate alla finalità stesse.

I dati trattati saranno comunicati, per finalità strettamente connesse al buon esito della dismissione, ad Istituti di Credito e potranno essere comunicati a soggetti pubblici solo ove espressamente previsto da disposizioni legislative e/o regolamentari. Con riferimento ai predetti trattamenti, l'interessato potrà esercitare i diritti di cui all'art. 13 Legge 675/96 secondo le modalità contemplate nelle relative disposizioni.

* * *

Si ricorda che le condizioni speciali e le facilitazioni previste nella presente lettera e nelle altre fonti integrative sopra richiamate ed allegate alla presente si intendono strettamente riservate ai soli aderenti alla presente lettera.

Cordiali saluti

Il Dirigente del Servizio Dismissioni
Arch. Sandro Tibaldeschi

Il Direttore dell'Area Gestionale
Arch. Carmelo Francot

Per presa visione ed accettazione di quanto sopra ed a valere come dichiarazione del mio intento di esercitare il diritto di prelazione ai termini ed alle condizioni tutte di cui al testo che precede

Luogo e data _____

Firma leggibile _____

Ho letto e compreso in particolare gli articoli B.1 terzo comma (termini e condizioni di vendita); B.3 (rinvio al disciplinare di vendita); G (procedure di conciliazione e foro competente); H (comunicazioni e notifiche, elezione di domicilio); e che accetto espressamente.

Ho altresì preso visione del Disciplinare e degli altri termini e condizioni relativi all'esercizio del diritto di prelazione a me spettante allegati alla presente e pubblicati sul sito web della Fondazione www.enasarco.it, che dichiaro di ben conoscere ed accettare.

Luogo e data _____

Firma leggibile _____