

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

DELIBERE



DELIBERA n. 4/2021

Seduta del 20 gennaio 2021

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DELLA FONDAZIONE ENPAIA

Premesso che la Fondazione ENPAIA, in attuazione del Piano Triennale di Investimento approvato in coerenza con gli obiettivi di raggiungimento della redditività riferita all'asset immobiliare, ha proseguito l'attività di alienazione delle unità immobiliari ad uso abitativo e parte ad uso diverso : commerciale /uffici, e che in tale contesto sono state avviate dai preposti uffici, le attività di dismissione , nel rispetto delle deliberazioni assunte dal C.d.A. della Fondazione nel corso del triennio di riferimento;

Valutata l'opportunità di ratificare, integrando in aggiornamento, le procedure già poste in essere dai competenti uffici della Direzione Gestione Immobiliare in attuazione delle richiamate deliberazioni, con il supporto di legale esterno, e predisporre un testo che contempra tutte le linee guida riferite alle attività di alienazione degli immobili di proprietà;

Considerato che detto documento è stato redatto in ottemperanza ai dettami di cui all'art. 76 delle Norme Interne di Contabilità e di Amministrazione della Fondazione nonché in coerenza delle precedenti deliberazioni assunte dal C.d.A. della Fondazione per ciò che attiene alle procedure di alienazione;

Preso atto che lo stesso contempla sia l'ipotesi di vendita in blocco ovvero singolarmente, laddove sia riscontrato un maggiore interesse da parte della Fondazione, delle unità immobiliari inopstate da parte degli occupanti e/o libere nonché di ulteriori unità immobiliari residuali da precedenti dismissioni, a favore di un soggetto terzo da individuarsi mediante una procedura di manifestazione d'interesse da deliberarsi da parte del C.d.A. della Fondazione.

Tenuto conto delle valutazioni della Commissione Gestioni Mobiliari e Gestione del Patrimonio Immobiliare

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

DELIBERE



Tutto ciò premesso

Delibera

in virtù della seguente votazione

		Favorevole	Contrario	Astenuto
Dott. Giorgio Piazza	Presidente	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dott. Sergio Retini	Vice Presidente	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dott. Luca Provaroni		X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dott.ssa Raffaelina Buonaguro		X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dott. Bruno Busacca		X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dott. Roberto Caponi		X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dott. Gian Marco Casadei		X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rag. Alessandro Folli		X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dott. Massimo Gargano		X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dott. Guido Majrone		X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dott. Gaetano Mancini		X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dott.ssa Claudia Merlino		ASSENTE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dott.ssa. Silvia Cicerchia		X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rag. Claudio Paitowsky		X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sig. Enrico Tonghini		X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

- di approvare le linee guida allegate alla presente delibera, che avranno efficacia dal 01 febbraio 2021;

FONDAZIONE ENPAIA
Ente Nazionale di Previdenza per gli Addetti e gli Impiegati in Agricoltura
00144 ROMA - Viale Beethoven, 48
C.F. 02070800582 - P.IVA 01028511002

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

DELIBERE

25



- di dare mandato al Presidente ed ai competenti uffici al fine di dare seguito a tutti gli adempimenti conseguenti alla presente delibera.

Il Presidente

Dott. Giorgio Piazza

La Segretaria

D.ssa Loredana Pesoli

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

DELIBERE



Oggetto	Data di emissione	Codice procedura
Linee guida per l'alienazione immobili di proprietà della Fondazione	20 /01/2021	GI000001
Riferimenti	Entrata in vigore	Stato
<ul style="list-style-type: none">• Codice civile• Codice degli Appalti di cui al la normativa di cui al d.lgs. n. 50/2016• Normativa interna: Norme interne di contabilità e amministrazione approvate con delibera del Consiglio di Amministrazione n. 31/97 modificata con delibera n. 6/2003; Albo Notai istituito dalla Fondazione	01/02/2021	<input checked="" type="checkbox"/> Nuova procedura <input type="checkbox"/> Aggiornamento
	Parole chiave	
	"vendita immobili" "prelazione" "condominio" "stima"	
	Livello di approvazione	



SOMMARIO

1. PRINCIPI GENERALI
2. PIANO DI ALIENAZIONE
3. VERIFICHE TECNICO/CATASTALI
4. STIME DEI BENI
5. PERCENTUALI DI ABBATTIMENTO RISPETTO ALLE VALUTAZIONI DI STIMA
6. COMUNICAZIONE DELLA VENDITA
7. ACCETTAZIONE PROPOSTA ED ADEMPIMENTI CONSEGUENTI
8. REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
9. VENDITA A TERZI DELLE UNITA' IMMOBILIARI INOPTATE E/O LIBERE
10. TUTELA DELLE FASCE DEBOLI



Art. 1 – PRINCIPI GENERALI

Le linee guida disciplinano l'attività di alienazione degli immobili di proprietà della Fondazione (Venditore), nel rispetto dei criteri di trasparenza, in ottemperanza dell'Art. 76 delle Norme interne di contabilità e amministrazione approvate con delibera del Consiglio di Amministrazione n. 31/97 modificata con delibera n. 6/2003, nonché in coerenza con tutte le successive deliberazioni assunte dal Venditore in materia di alienazione degli immobili di proprietà.

Art. 2 – PIANO DI ALIENAZIONE

Le linee guida disciplinano la vendita degli immobili, la cui programmazione triennale è approvata con delibera del Consiglio di Amministrazione unitamente al Piano Triennale di Investimento, nonché l'alienazione di eventuali ulteriori unità immobiliari residuali (libere e/o locate ma inopstate), site in compendi già oggetto di dismissione.

Art. 3 – VERIFICHE TECNICHE/CATASTALI

La Direzione Gestione Immobiliare, con l'eventuale supporto di professionista o società esterna, effettua i necessari sopralluoghi presso le unità immobiliari interessate dall'alienazione, al fine di accertare la rispondenza dello stato dei luoghi rispetto alla documentazione catastale ed ai titoli edilizi provvedendo, in caso di riscontrata difformità, a dare seguito alle necessarie attività di regolarizzazione ed aggiornamento.

Art. 4 – STIME DEI BENI

Nel rispetto delle procedure previste dalle Norme interne di contabilità ed amministrazione nonché dalla normativa vigente per l'affidamento degli incarichi a consulenti tecnici e/o società esterne, il Venditore acquisisce perizie di stima che debbono essere redatte da soggetti in possesso dei requisiti inderogabili di competenza specifica e definiti dalle norme UNI 11558/2014 e UNI/PdR 19/2016: "Valutatore immobiliare Livello Avanzato – valutazione di tutte le tipologie immobiliari utilizzando anche metodiche finanziarie complesse".

Le perizie valutative dovranno considerare lo stato manutentivo dei compendi interessati, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, la vetustà, e tutti i previsti ulteriori parametri estimativi che saranno adottati dal valutatore per la determinazione del valore di stima (Valore di Stima). Preso atto dell'indicazione del Valore di Stima per ogni singola unità immobiliare: abitazione, uffici, locali commerciali, cantine, box, posti auto ecc., la Direzione Gestione Immobiliare, predispone la documentazione da sottoporre alla Direzione Generale e al Consiglio di Amministrazione.

ART. 5 – PERCENTUALI DI ABBATTIMENTO RISPETTO ALLA VALUTAZIONE DI STIMA DELLE SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI E RELATIVE PERTINENZE

Per i Soggetti Titolati, come individuati all' art. 6, comma 1 punto 2 il prezzo di vendita è calcolato applicando un abbattimento al Valore di Stima delle singole unità immobiliari e relative pertinenze (Prezzo di Vendita) nelle seguenti percentuali:

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

DELIBERE



- 10% se il contratto di locazione è stato sottoscritto da non meno di 12 mesi antecedenti la stipula dell'atto di rogito;
- 20% se il contratto di locazione è stato sottoscritto da non meno di 24 mesi antecedenti la stipula dell'atto di rogito;
- 30% se il contratto di locazione è stato sottoscritto da non meno di 36 mesi antecedenti la stipula dell'atto di rogito;

Gli abbattimenti non sono cumulabili tra loro.

La stipula degli atti di rogito dovrà avvenire entro il termine inderogabile del 31 dicembre dell'anno in cui è stata inviata la Comunicazione di cui all'art. 6.

Nel caso in cui il soggetto titolato sia moroso nel pagamento dei canoni di locazione, nel pagamento riferito all'indennità di occupazione, o altro credito nei confronti della Fondazione, il Venditore si riserva di compensare il proprio credito fino a concorrenza dell'abbattimento come sopra determinato.

Art. 6 - COMUNICAZIONE DELLA VENDITA

Verificata la regolarità tecnico/urbanistica ex art. 3, esperite le previste verifiche in relazione ad insussistenza di eventuali contenziosi, a vario titolo in essere con gli occupanti ed acquisito il previo nulla osta da parte dell'Area Affari Legali, viene predisposta ed inviata, a mezzo di raccomandata a/r, a tutti gli occupanti le unità immobiliari interessate alle attività di alienazione la Comunicazione della Vendita contenente:

1. individuazione del quorum minimo del 51% degli acquirenti. Ai fini di detto quorum, sono considerati acquirenti: i conduttori delle unità principali (con esclusione di unità pertinenziali) titolari di regolare contratto di locazione nonché gli occupanti con contratti di locazione scaduti e non rinnovati dalla proprietà.
2. individuazione dei soggetti titolati all'acquisto (Soggetti Titolati)
 - a) per quanto attiene alle unità ad uso abitativo, l'acquisto può essere effettuato da:
 - conduttori titolari di contratto di locazione vigente ed in regola con il pagamento dei canoni di locazione. In caso contrario dovranno provvedere al pagamento dei canoni di locazione arretrati, a cui aggiungere interessi e spese legali se dovuti, salvo il disposto dell'art. 5 comma 3;
 - occupanti con contratti di locazione scaduti e non rinnovati dalla proprietà in regola con il pagamento dei canoni di locazione. In caso contrario dovranno provvedere al pagamento dei canoni di locazione arretrati, a cui aggiungere interessi e spese legali se dovuti, salvo il disposto dell'art. 5 comma 3;
 - ex conduttori, ma occupanti delle unità immobiliari, con contratto di locazione dichiarato risolto a seguito di risoluzione giudiziale, che regolarizzino all'atto di sottoscrizione del rogito la propria posizione (con la corresponsione degli arretrati dovuti a titolo di integrazione dell'indennità di occupazione, degli interessi e delle spese legali sostenute dalla proprietà), salvo il disposto dell'art. 5 comma 3.

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

DELIBERE



I Soggetti Titolati potranno indicare quali acquirente il proprio coniuge o un parente in linea retta fino al secondo grado, ivi comprese le parti dell'unione civile ed i conviventi di fatto di cui alla Legge 20 maggio 2016 n. 76 (Soggetti Terzi).

I Soggetti Terzi, come sopra individuati, potranno acquistare l'immobile concedendo lo stesso, in sede di rogito, in usufrutto (ex art.978 e ss. cc.) al soggetto Titolato o viceversa.

- b) per quanto attiene ai contratti di locazione ad uso diverso dall'abitativo o ad uso promiscuo, intestati a persone giuridiche riconosciute e non riconosciute, il diritto di prelazione spetta al titolare del contratto di locazione ovvero, qualora questo non lo eserciti, al soggetto utilizzatore dell'immobile formalmente individuato dal titolare del contratto e comunicato al Venditore prima del ricevimento della Comunicazione della Vendita. Pertanto, il legale rappresentante della persona giuridica riconosciuta e non riconosciuta dovrà comunicare, secondo le tempistiche della prelazione di cui al successivo punto 8, la volontà di esercitare il diritto per sé ovvero in favore del soggetto utilizzatore dell'immobile formalmente individuato dal Soggetto Titolato e co. Anche in questa ipotesi è necessario che il Soggetto Titolato sia in regola con il pagamento dei canoni di locazione e/o delle indennità di occupazione. In caso contrario dovrà provvedere al pagamento dei canoni di locazione e/o delle indennità di occupazione, a cui aggiungere interessi e spese legali se dovuti, salvo il disposto dell'art. 5, comma 3).
3. prezzo di Vendita di ciascuna unità immobiliare e relative pertinenze, a corpo e non a misura, comprensivo della prevista percentuale di abbattimento del Valore di Stima, nello stato di fatto e di diritto in cui trovansi alla data di offerta in vendita, con relative pertinenze, accessioni, vincoli, servitù attive e passive esistenti.
 4. indicazione dei coefficienti di ragguaglio adottati nella perizia valutativa: piano, esposizione, ecc.
 5. riferimento ai contratti attivi e passivi di manutenzione e gestione del compendio immobiliare, ivi compreso il previsto trasferimento del rapporto di lavoro del custode e, laddove presente, del pulitore, al costituendo condominio nel rispetto del CCNL per i dipendenti da proprietari di fabbricati e di eventuali accordi integrativi.
 6. data prevista per la stipulazione del contratto preliminare di compravendita e del conseguente atto di rogito, presso notaio individuato dalla proprietà di cui all'Albo Notai istituito dal venditore;
 7. possibilità di accedere alla compravendita di unità immobiliari, di metratura inferiore o superiore a quella regolarmente condotta in locazione sita nel medesimo compendio immobiliare, nello stato manutentivo cui trovansi. Il Valore di Stima del diverso immobile sarà abbattuto della percentuale già spettante al Soggetto Titolato. La possibilità riguarda solo le unità immobiliari principali con le relative pertinenze.
 8. termine di validità della Comunicazione alla Vendita non inferiore a 30 giorni solari fino al termine massimo di giorni 45 solari, a far data dall'avvenuto ricevimento della stessa.

Condizioni essenziali, da realizzarsi entro e non oltre la data del rogito, per potere accedere all'acquisto da parte degli occupanti di unità immobiliari, con contratti di locazione scaduti dichiarati risolti dalle Autorità Competenti, fermo restando l'applicazione della percentuale di abbattimento sul prezzo di cui all'art. 5., sono le seguenti:



- rifusione ad Enpaia di ogni credito a qualsivoglia titolo ivi comprese le spese legali sostenute dalla Fondazione;
- rinuncia ad eventuali contenziosi pendenti;
- cancellazione, a spese del conduttore, di eventuali iscrizioni/trascrizioni su immobili della Fondazione;
- pagamento degli arretrati dovuti a titolo di integrazione dell'indennità di occupazione dalla data di scadenza del contratto di locazione sino alla data di sottoscrizione del rogito (al netto della maggiorazione del 20% dovuta ai sensi dell'art. 6, comma 6, della L. 431/1998).

Art. 7 - ACCETTAZIONE DELLA COMUNICAZIONE DELLA VENDITA ED ADEMPIMENTI CONSEQUENTI

L'accettazione della Comunicazione della Vendita da parte dei Soggetti Titolati dovrà essere inviata al Venditore nelle stesse forme della Comunicazione alla vendita entro i termini di cui all'art. 6 p.8 .

L'accettazione non può essere parziale e deve comprendere l'unità principale e le relative pertinenze anche se censite catastalmente in modo autonomo.

Il Venditore provvederà entro 60 giorni solari dalla ricezione della stessa, ad avvenuto raggiungimento del previsto quorum, a comunicare al Soggetto Titolato (o all'acquirente da egli indicato) il nominativo del notaio incaricato ed i termini previsti per la sottoscrizione del contratto preliminare di compravendita e dell'atto di rogito. All'atto della stipula del contratto preliminare di compravendita, o, in alternativa, in caso di proposta irrevocabile all'acquisto, il promittente acquirente dovrà contestualmente produrre un assegno circolare per un importo pari al 5% del valore di vendita dell'immobile.

Art. 8 - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Alla sottoscrizione del contratto di rogito ciascun acquirente (e nel caso, sia il nudo proprietario che l'usufruttuario) dovrà sottoscrivere, per espressa accettazione, il Regolamento di Condominio che verrà predisposto a cura dal Venditore.

Art. 9 - VENDITA A TERZI DI UNITA' IMMOBILIARI LIBERE E OCCUPATE

Il Venditore procederà alla vendita delle unità libere e/o locate ma inoprate, in blocco ovvero singolarmente, a favore di un soggetto terzo, non individuabile tra : il coniuge, il parente in linea retta fino al secondo grado, le parti dell'unione civile ed i conviventi di fatto di cui alla Legge 20 maggio 2016 n. 76, laddove riferibili ai Soggetti Titolati .

Le percentuali di abbattimento dei Valori di Stima, applicate per la vendita a terzi , delle unità immobiliari e relative pertinenze ad uso abitativo ed uso ufficio/commerciale, oltre a singole unità



pertinenziali (posti auto coperti/scoperti, box auto , locali cantina) vengono stabilite nelle seguenti misure:

- a) **vendita di unità libere:** verranno poste in vendita con un abbattimento del 5% del Valore di Stima.
- b) **unità immobiliari inoptate** (locate con regolare titolo) verranno offerte in vendita a terzi con una percentuale di abbattimento del Valore di Stima proporzionale alla durata residuale del contratto di locazione nelle seguenti misure:
 - ✓ se l'acquisto dovesse avvenire entro la prima scadenza del contratto di locazione, stante l'indisponibilità del bene entro breve termine, il promissario acquirente potrà accedere ad uno sconto del 30% sul Valore di Stima ,
 - ✓ se l'acquisto dovesse avvenire dopo la prima scadenza contrattuale ed entro la seconda l'acquirente avrà diritto ad uno sconto pari al 20% del Valore di Stima .
- c) **unità immobiliari inoptate** (occupate con contratto di locazione scaduto o dichiarato risolto): verranno offerte in vendita a terzi con una percentuale di abbattimento pari al 10% del Valore di Stima .
- d) **posti auto coperti/scoperti, box auto e locali cantina (liberi) :** la percentuale di abbattimento sul Valore di Stima sarà del 20%.

Art.10 - TUTELA DELLE FASCE DEBOLI NON IN GRADO DI ACQUISTARE

Per ciò che attiene al comparto abitativo, ai conduttori titolari di contratto di locazione vigente e ad occupanti con contratti di locazione scaduti e non rinnovati dalla proprietà, impossibilitati all'acquisto dell'unità immobiliare dagli stessi locata poiché appartenenti ad accertate "fasce deboli" individuate secondo i criteri stabiliti dalla Fondazione (ove il reddito lordo familiare annuo sia inferiore a € 25.000,00 quale risultante da certificazione reddituale : C.U., Unico, 730), compatibilmente con la disponibilità di unità immobiliari di proprietà del Venditore , verranno offerti in locazione altri appartamenti con sottoscrizione di contratto di locazione ai sensi L.431/98 art. 2 comma 1 con applicazione dei canoni previsti dalla proprietà.