

# **ACCORDO TRA AURIGA IMMOBILIARE, PIRELLI & C. REAL ESTATE (GIÀ MILANO CENTRALE) E SICET, SUNIA, UNIAT, UNIONE INQUILINI E COORDINAMENTO DEI COMITATI**

Roma 23 febbraio 2001

## **Premesso**

- Che in relazione al processo di dismissione del patrimonio abitativo di proprietà della Società Auriga Immobiliare, la proprietà, Pirelli & C. Real Estate in qualità di gestore, ed i rappresentanti degli inquilini si sono incontrati, in data 30 gennaio, 15, 19 e 23 febbraio 2001, per discutere in merito alla verifica dei prezzi, i criteri di determinazione degli stessi, le modalità di vendita degli alloggi, le garanzie per gli appartenenti alle fasce deboli che non possono acquistare, la definizione dei criteri per i rinnovi dei contratti di locazione in scadenza;
- che di conseguenza si è determinato, di comune accordo, di sospendere i termini delle lettere di vendita già inviate e le connesse attività commerciali;
- che, negli incontri del 30 gennaio e del 19 febbraio sono stati istituiti dei tavoli tecnici che si sono riuniti in data 8 e 21 febbraio 2001;
- che sono stati oggetto di esame da parte dei tavoli tecnici gli argomenti concordati nel corso della riunione del 30 gennaio 2001, e sono stati illustrati i criteri adottati dalla proprietà per il calcolo delle consistenze e dei coefficienti di piano, affaccio ed esposizione, salve eventuali verifiche richieste sui singoli stabili rispetto alla corretta applicazione degli stessi.

La proprietà, il gestore ed i rappresentanti degli inquilini concordano quanto segue.

### **1) Salvaguardia delle famiglie a basso reddito residenti negli stabili attualmente posti in vendita**

Ai nuclei familiari con reddito complessivo inferiore ai limiti previsti dalle rispettive Leggi Regionali per la revoca di un alloggio di Edilizia Residenziale Pubblica che non siano in grado di acquistare l'alloggio, è garantito il rinnovo del contratto di locazione ai sensi della Legge 431/98 con decorrenza dalla data di stipula del contratto stesso se quello precedente è già scaduto, oppure dalla data di scadenza se ancora in corso ed alle stesse condizioni economiche del precedente. Il rinnovo del contratto verrà garantito ai soggetti portatori di handicap superiori ai 2/3 indipendentemente dal livello di reddito.

Sono esclusi dal rinnovo del contratto quei nuclei familiari dove insistono proprietari di unità immobiliari, con l'esclusione di quote ereditarie di proprietà inferiori al 50% e con la verifica congiunta di eventuali casi particolari e ciò ai fini dell'eventuale mantenimento dello status di famiglia a basso reddito.

### **2) Salvaguardia per famiglie con presenza di anziani**

In merito alla tutela degli anziani si conviene di tutelare i nuclei familiari composti da ultrasessantottenni regolamentando la vendita dell'usufrutto e della nuda proprietà e demandando lo studio dell'idoneo strumento giuridico al tavolo tecnico, che concluderà i lavori entro fine marzo 2001 iniziando gli incontri il giorno 1° marzo 2001.

### **3) Rinnovo dei contratti per gli immobili ad uso abitativo attualmente non posti in vendita**

Tutti i contratti scaduti o in scadenza degli immobili non posti in vendita, verranno rinnovati ai sensi della Legge 431/98, art. 2 comma 3, compresi quelli per i quali sono in corso procedure o sentenze di sfratto per finita locazione.

Le parti, a questo proposito, definiranno apposito accordo integrativo sul livello dei canoni entro il mese di Marzo 2001 e viene pertanto concordata la data di inizio dei lavori per il giorno 1° marzo

2001.

A tal fine la proprietà, che ha fornito la consistenza dei contratti, la loro tipologia e le scadenze relative, si impegna a fornire gli indirizzi ed i canoni attualmente applicati negli immobili, oggetto dei rinnovi, entro il 28 Febbraio.

A partire dalla data del presente accordo la proprietà non invierà lettere di disdetta dei contratti di locazione fino alla chiusura della trattativa per l'accordo integrativo.

#### **4) Vendite in blocco agli inquilini**

La proprietà valuterà caso per caso eventuali concrete offerte di acquisto in blocco che provengano dagli inquilini organizzati, ad un prezzo più vantaggioso per gli stessi rispetto alla vendita frazionata, procedendo in tempi rapidi ad una valutazione di fattibilità con i rappresentanti degli stessi. Tale fattispecie potrà essere proposta anche dagli inquilini organizzati di quegli stabili attualmente non posti in vendita. In caso di offerta di acquisto in blocco da parte di terzi, la proprietà riconoscerà il diritto di prelazione, con questa forma di acquisto, agli inquilini residenti. In quest'ultimo caso, ove gli inquilini rinuncino all'acquisto in blocco, la proprietà si impegna a prevedere che il terzo acquirente dell'immobile in blocco si obblighi, nel contratto di compravendita, alla tutela delle fasce deboli, come regolamentata dal presente accordo ed al diritto di prelazione in favore degli inquilini in caso di successiva vendita.

Il diritto di prelazione per l'acquisto in blocco è escluso per gli immobili di pregio che saranno individuati nel tavolo tecnico già convocato – al punto 3) che precede - per il giorno 1° marzo 2001. Comunque in caso di acquisto in blocco di immobili di pregio da parte di terzi verrà garantito, nel contratto di compravendita, sia il diritto di prelazione per gli inquilini, in caso di successiva rivendita, sia la salvaguardia delle fasce deboli.

#### **5) Metodo di formazione dei prezzi degli alloggi - proseguimento del piano di vendita**

Le parti concordano che il prezzo medio unitario a libero degli immobili, sia già posti in vendita sia oggetto di prossima vendita frazionata, viene determinato all'interno della fascia di oscillazione desumibile dalle rilevazioni di: Osservatorio dei Valori Immobiliari del Ministero delle Finanze, Listino Immobiliare delle Camere di Commercio, Listino Scenari Immobiliari ed ogni altra pubblicazione ufficiale di settore vigente al momento del frazionamento.

Su tale valore a libero, come sopra concordato, sarà riservato agli inquilini residenti uno sconto del 30% per l'acquisto dell'appartamento.

Le parti convengono che l'applicazione dei criteri sopradescritti verrà definita congiuntamente e preventivamente alla fase di commercializzazione; la proprietà comunicherà periodicamente i successivi programmi di vendita. Per gli immobili in corso di vendita frazionata l'applicazione è già oggetto di accordo.

#### **6) Condizioni e modalità di pagamento**

Qualora un inquilino, al fine di acquistare l'appartamento da lui occupato, avesse specifiche esigenze (ad es. vendita di altro alloggio di proprietà, richiesta di mutuo per importo superiore all'85% del prezzo di acquisto) potrà essere accordata una maggiore elasticità nei tempi di definizione, per quanto effettivamente necessario, ed una diversa modalità di pagamento.

Restano concordati, in via generale, i tempi attualmente previsti per la procedura di vendita.

#### **7) Ripresa dell'attività di commercializzazione**

Le parti concordano che le attività di commercializzazione degli immobili in vendita, attualmente sospese, riprenderanno il giorno 7 marzo 2001 con l'inizio della consegna da parte della proprietà delle comunicazioni agli inquilini contenenti le condizioni di vendita.

Dalla data di consegna decorreranno i 60 giorni previsti per la sottoscrizione della proposta di acquisto.

Roma, lì 23 febbraio 2001

**AURIGA IMMOBILIARE**

(Carlo Bianco)

**PIRELLI & C. REAL ESTATE**

(Enrico Signori)

**SICET**

(Ferruccio Rossini)

**SUNIA**

(Luigi Pallotta)

(Daniele Barbieri)

**UNIAT**

(Maurizio Nicolìa)

(Patrizia Behmann)

**UNIONE INQUILINI**

(Massimo Pasquini)

(Ugo Montanari)

**COORDINAMENTO**

**DEI COMITATI**

(Paola Amendola)

**Accordo integrativo nazionale tra Auriga Immobiliare S.r.l., Pirelli & C. Real Estate S.p.A. e SUNIA, SICET, UNIAT, Unione Inquilini e Coordinamento dei Comitati**

Premesso

- Che in data 23 febbraio 2001 è stato sottoscritto l'accordo tra le parti che prevede l'utilizzo, per i rinnovi contrattuali, della L. 431/98 art. 2 comma 3;
- che nel redatto Accordo le parti hanno convenuto di salvaguardare le famiglie con redditi sino a limite di revoca, di cui alla norma vigente in materia di Edilizia Residenziale Pubblica;

Si concorda quanto segue:

**Criteri di rinnovo dei contratti di locazione**

**1. Decorrenza**

Dal momento della commercializzazione dello stabile e negli stabili oggi già in fase di commercializzazione di cui all'elenco [allegato sub A](#)) al presente accordo, il rinnovo del contratto di locazione sarà effettuato per le sole famiglie individuate al punto 1) dell'accordo sottoscritto il 23 febbraio 2001, i cui limiti di reddito vengono precisati

all'[allegato B](#)) del presente accordo, fatti salvi, per il futuro, eventuali aggiornamenti da parte delle Amministrazioni Regionali: a tale proposito si conviene che, prima della vendita al terzo, la proprietà sottoscriverà il nuovo contratto di locazione.

Per i nuclei familiari non ricadenti nelle previsioni di cui al punto 1) dell'accordo sottoscritto il 23 febbraio 2001, fino a quando non inizi la fase di commercializzazione dello stabile, la proprietà rinnoverà alla scadenza i contratti di locazione mentre per quelli già scaduti il rinnovo avrà decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente accordo; per le famiglie ricadenti nel punto 1) dell'accordo sottoscritto il 23 febbraio 2001, il contratto verrà rinnovato a partire dalla data di commercializzazione dell'alloggio occupato ed alle medesime condizioni economiche del precedente contratto; in questo caso la proprietà manterrà, sino al momento della commercializzazione le attuali condizioni economiche, rinunciando a qualsiasi azione di rilascio per finita locazione, dell'unità immobiliare interessata. Prima del rinnovo la proprietà potrà verificare la permanenza delle condizioni di tutela al solo fine della determinazione del canone da applicare, comunicandone l'esito all'inquilino.

## **2. Durata**

La durata dei rinnovi, a prescindere dalla appartenenza o meno alle fasce tutelate, sarà quella prevista dalla L. 431/98 art. 2 comma 3 e pertanto di tre anni più due. Per le fasce tutelate il rinnovo avverrà sommando, nel primo periodo di validità, la eventuale residua durata del contratto in essere al momento della commercializzazione.

## **3. Canoni**

Le parti concordano che per il rinnovo dei contratti, per le famiglie non ricadenti nelle previsioni di cui al punto 1) dell'accordo sottoscritto il 23 febbraio 2001, si applicheranno i canoni concordati in sede locale. Tenuto conto che la proprietà non usufruisce, per l'attività esercitata, delle agevolazioni fiscali di cui all'art. 8 della L. 431/98, nel caso che il precedente contratto preveda un canone unitario superiore, saranno mantenute tutte le condizioni economiche del contratto scaduto. Per la determinazione dei canoni concordati si procederà in sede locale, fermo restando il criterio di applicazione definito nel presente accordo nazionale.

Verranno forniti dai Sindacati degli inquilini, firmatari del presente accordo, gli elenchi dei rappresentanti territoriali, per la convocazione, da parte della proprietà, dei tavoli locali.

## **4. Schema di contratto**

Al fine di concordare lo schema di contratto di locazione le parti si incontreranno il giorno 29 marzo 2001 alle ore 15.00.

## **5. Assistenza e controversie**

I locatari al momento della stipula del contratto potranno essere assistiti dalle OO.SS. dell'inquilinato.

Le parti stabiliscono che in caso di controversie sull'applicazione dell'accordo in merito ai rapporti di locazione si ricorrerà ad un apposito tavolo territoriale di conciliazione.

## **6. Comunicazione agli inquilini**

Le condizioni che precedono verranno comunicate dalla proprietà agli inquilini interessati.

## **7. Immobili di pregio**

In relazione a quanto previsto al punto 4) (vendite in blocco agli inquilini) dell'accordo sottoscritto il 23 febbraio 2001, si conviene che gli immobili di pregio vengano individuati in sede locale e si precisa che, per detti stabili, nel caso di vendita in blocco del fabbricato,

la proprietà garantirà, con apposita pattuizione nel contratto di vendita al terzo, la tutela delle fasce deboli, come regolata nel presente accordo, e la prelazione nell'acquisto per gli inquilini, in caso di successiva vendita frazionata, alle condizioni stabilite dall'acquirente del blocco, ma non sarà tenuta ad offrire agli inquilini la prelazione per l'acquisto in blocco.

**Roma li 21 marzo 2001**

**AURIGA IMMOBILIARE S.r.l.**      **SUNIA**  
**PIRELLI & C. REAL ESTATE**      **SICET**  
   **UNIAT**  
   **UNIONE INQUILINI**  
   **COORDINAMENTO DEI**  
   **COMITATI**

---

### **Allegato A**

#### **Elenco immobili in vendita**

Roma	Via Val D'Ossola, 86
Roma	Via dei Salesiani, 43
Roma	Via Statilio Ottato/Via dei Salesiani, 49
Roma	Via Mascagni, 190-200
Roma	Via Salaria, 128
Roma	Via Coletti, 29-35
Roma	Via Sabotino, 22
Roma	Via Pezzana, 96
Roma	Via Pezzana, 109
Milan	Viale Piave, 8-10
Milano	P.zza della Vetra , 21
Milano	Via Spallanzani, 15
Milano	C.so Sempione, 3 Via Piermarini
Alessandria	Via Faà di Bruno
Brindisi	Via Germania, 2

**ACCORDO NAZIONALE INTEGRATIVO  
RELATIVO ALLA REGOLAMENTAZIONE DELLA VENDITA DELL'USUFRUTTO A  
FAVORE DEI NUCLEI FAMILIARI COMPOSTI DA ULTRASESSANTOTTENNI.**

**Roma 19 giugno 2001**

In relazione agli accordi sottoscritti in data 23 febbraio e 21 marzo 2001 tra AURIGA IMMOBILIARE, PIRELLI & C. REAL ESTATE E SUNIA, SICET, UNIAT, UNIONE INQUILINI, ASSOCASA E COORDINAMENTO DEI COMITATI, ed in particolare a quanto concordato al punto 2) del citato accordo siglato il 23 febbraio 2001, si conviene quanto segue.

**Tutela dei nuclei familiari costituiti da soli ultrasessantottenni. Strumenti.**

Oltre alla possibilità di acquistare l'alloggio alle condizioni stabilite nei richiamati accordi, sarà proposto, ai nuclei familiari composti da ultrasessantottenni, anche l'acquisto del solo diritto di usufrutto; in questo caso il prezzo sarà determinato applicando al prezzo concordato per l'inquilino, le tabelle di cui al [DPR 131/1986](#) e successive modifiche ed integrazioni ed il termine per la sottoscrizione delle proposte di acquisto sarà di 60 giorni dalla relativa comunicazione. Per gli ulteriori aspetti giuridici relativi alla costituzione del diritto di usufrutto le parti rinviano al documento che si allega al presente accordo integrativo sotto la lettera A) per formarne parte integrante e sostanziale. In applicazione di quanto sopra si precisa che, per i soli fabbricati già in corso di vendita frazionata, la proprietà procederà alle conseguenti comunicazioni, ai nuclei familiari che potrebbero rientrare nella applicazione di tale forma di tutela, per la verifica dei requisiti e per consentire un ulteriore termine di 40 giorni per la sottoscrizione della proposta di acquisto dell'usufrutto. Le parti convengono di incontrarsi periodicamente per esaminare e risolvere eventuali casi di difficoltà che dovessero determinarsi a seguito della applicazione del presente accordo.

Roma lì 19 giugno 2001

AURIGA IMMOBILIARE S.r.l.  
PIRELLI & C. REAL ESTATE

SUNIA  
SICET  
UNIAT  
UNIONE INQUILINI  
ASSOCASA  
COORDINAMENTO DEI COMITATI

*Allegato A) dell'accordo integrativo sottoscritto in data 19 giugno 2001*

**Tutela dei nuclei familiari costituiti da soli ultrasessantottenni**

1. La possibilità di acquistare il diritto di usufrutto verrà offerta ai nuclei familiari composti esclusivamente da ultrasessantottenni.
2. L'usufrutto durerà per tutta la vita dell'usufruttuario/degli usufruttuari.
3. Qualora il nucleo familiare sia composto da più di una persona l'usufrutto dovrà essere, di norma, congiuntivo, ovvero dovrà essere concesso in quote uguali in capo ad entrambi i soggetti e durerà per tutta la vita dei beneficiari; alla morte di un soggetto la quota del diritto

di usufrutto si estenderà per accrescimento a favore del superstite; il diritto di usufrutto si estinguerà solo alla morte di entrambi gli originali titolari del diritto.

4. Gli usufruttuari/inquilini, al momento della stipula del contratto, potranno essere assistiti dalle OO.SS. degli inquilini.
5. Le parti concordano altresì che in caso di controversie sull'applicazione dell'Accordo si ricorrerà ad appositi Tavoli di Conciliazione Territoriali.

Roma, 19 giugno 2001