



Spettabile Fondazione Enasarco

Alla cortese attenzione
Arch. Sandro Tibaldeschi
Arch. Carmelo Francot

Roma, 2 febbraio 2011

OGGETTO: Richiesta urgente convocazione Commissione ex art. 10 su lettera tipo per l'esercizio del diritto di prelazione

In merito alla bozza di "lettera tipo" ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione, pervenutaci in data 01.02.20011, la scrivente Organizzazione segnala che riscontra alcune clausole che considera non corrispondenti ai contenuti del disciplinare, così come concordato con le OO.SS., e altre che, potendole considerare interpretazioni unilaterali dell'accordo da parte della Fondazione, si prestano a differenti valutazioni.

In particolare, e riservandosi di formulare ulteriori osservazioni, sottolineiamo i seguenti punti:

• Punto 4 della lettera B

Nel punto in questione, viene indicato nome e cognome del notaio che provvederà al rogito, con riferimento all'accordo stipulato dalla Fondazione con il Consiglio del Notariato.

Nulla nell'accordo o nel disciplinare lascia intendere che vi sia l'obbligo da parte del conduttore di rivolgersi a un notaio indicato dalla Fondazione.

Correttamente, sulla base sempre delle intese sottoscritte, la Fondazione ha stipulato un accordo con il Consiglio del Notariato e svolto delle gare ai fini di poter indicare alcuni Istituti bancari per i mutui. Questi atti rappresentano una offerta che viene messa a disposizione degli inquilini e non un vincolo inderogabile ai fini dello svolgimento della compravendita.

D'altra parte, la normativa parla chiaro nel senso che il notaio e l'istituto bancario per l'eventuale mutuo sono devolute alla responsabilità dell'acquirente.

Al di là delle eccezioni di merito che noi avanziamo all'accordo concluso dalla Fondazione con il Consiglio del Notariato, avanziamo una obiezione all'indicazione perentoria che viene formulata attraverso lo schema di lettera tipo e che non corrisponde ad alcun punto dell'accordo o del disciplinare.

A parere nostro, pertanto, come tra l'altro correttamene si fa per quanto riguarda gli Istituti bancari, deve evincersi chiaramente dalla lettera di prelazione che, rispetto al notaio, quella avanzata dalla fondazione, sulla base dell'accordo stipulato con il Consiglio del Notariato, è una proposta ma che la decisione finale spetta unicamente agli inquilini.



Unione Inquilini – Segreteria Nazionale

Via Cavour 101, Int. 4 - 00184 Roma - Tel. 0647.45.711 - Fax 06488.23.74

E MAIL: Unioneinquilini@virgilio.it

• Punto 5 della lettera B

La previsione che la posizione contabile debba essere definita entro 15 giorni dalla data prevista per la stipula dell'atto di compravendita ci sembra contraddittoria rispetto al punto 7 del disciplinare.

Infatti, anche se è vero che alla lettera a) si legge che il conduttore debba regolarizzare la propria posizione contabile con le modalità indicate nella lettera di prelazione, successivamente, dopo il punto d) si chiarisce che deve essere cura di ciascun acquirente entro 5 giorni prima dell'atto, se non deciso diversamente, di mettere a disposizione del mandatario gli eventuali importi residui necessari per regolarizzare la propria posizione contabile. Nel corso delle riunioni preparatorie della firma del disciplinare, è stato espressamente precisato dai Dirigenti dell'Enasarco presenti che l'espressione "se non deciso diversamente", deve essere interpretata nel senso più favorevole, ovvero che si possa derogare anche dal termine dei 5 giorni e, per esempio, poter regolarizzare la propria posizione pregressa al momento del rogito, attraverso l'erogazione del mutuo.

• Lettera C

Stabilire che il conduttore debba indicare le modalità in cui intende acquistare già all'atto della risposta alla lettera di prelazione, ci sembra una interpretazione unilaterale dell'accordo.

A parere dello scrivente, nella lettera di prelazione, il conduttore esprime esclusivamente la sua volontà di esercitare il diritto di prelazione.

La possibilità di avvalersi della clausola che consente l'acquisto di un proprio familiare, salvo il diritto di abitazione, di poter provvedere a scambi con altra unità immobiliare, possono essere atti successivi e non vincolati dal termine perentorio dei 60 giorni.

• Lettera D

Stabilire che il conduttore debba indicare l'eventuale richiesta di rinnovo del contratto già all'atto della risposta alla lettera di prelazione, è una interpretazione unilaterale dell'accordo.

A parere dello scrivente, nella lettera di prelazione, il conduttore esprime esclusivamente la sua volontà di esercitare il diritto di prelazione.

Il rinnovo del contratto previsto dal capitolo intitolato "Tutele per i soggetti che non possono acquistare" dell'Accordo sindacale, non è soggetto ad alcuna richiesta preventiva essendo un diritto che, in presenza di alcune condizioni soggettive, e della impossibilità ad acquistare, deriva direttamente ed automaticamente dall'accordo.

• Lettera B, punto 3

La modalità in cui viene spiegata l'opportunità di conferire mandato irrevocabile a un terzo mandatario, ai fini dell'ulteriore sconto, è in contrasto con i

Unione Inquilini - Segreteria Nazionale

Via Cavour 101, Int. 4 - 00184 Roma - Tel. 0647.45.711 - Fax 06488.23.74



Unione Inquilini – Segreteria Nazionale

Via Cavour 101, Int. 4 - 00184 Roma - Tel. 0647.45.711 - Fax 06488.23.74

E MAIL: Unioneinquilini@virgilio.it

punti c) e d) del disciplinare che indicano in modo chiaro la differenza tra il mandato al soggetto indicato dal singolo inquilino “secondo le modalità previste nella lettera di prelazione” e la “procura speciale” conferita al mandatario “comune a tutti gli altri partecipanti”.

Nella lettera non viene indicata la modalità con cui il singolo inquilino debba conferire il primo mandato mentre nelle riunioni preparatorie era stato espressamente affermato che la scelta doveva essere effettuata contestualmente alla risposta alla lettera di prelazione.

La lettera, così come proposta, può generare l'equivoco che si debba preventivamente accordarsi con gli altri inquilini e che i due momenti, l'indicazione del proprio mandatario di fiducia e l'indicazione del mandatario comune, conseguenza del raggiungimento della quota stabilita del 70%, siano atti contemporanei.

Nella lettera, invece, andrebbe chiarito che, nel rispondere alla lettera di prelazione, il conduttore può indicare il terzo mandatario di fiducia. Successivamente, raccolte tutte le risposte da parte della Fondazione, risulterà, sia se si è raggiunta la quota necessaria, sia quale o quali siano i mandatarie che hanno raggiunto il massimo delle adesioni.

- **Lettera E**

Ci riserviamo di valutare la corrispondenza normativa di quanto affermato nel punto E e nel punto 4 della lettera B in merito all'obbligo del condominio di stipulare un contratto di servizio o un contratto di lavoro.

Per i motivi suddetti, la scrivente Organizzazione, chiede, a norma dell'art. 10 del disciplinare, la convocazione della commissione di attuazione dell'intesa e di risoluzione del contenzioso.

Ciò si rende necessario anche ai fini di un approfondimento di altre problematiche inerenti questa fase di avvio del processo di alienazione che, come è facile intuire, rappresenta probabilmente il momento più delicato dell'intera operazione.

Naturalmente, riterremo necessario che l'invio delle prime lettere fosse conseguente allo svolgimento della succitata riunione e allo scioglimento positivo delle questioni sollevate.

Alleghiamo il codice di autoregolamentazione sui mandati collettivi.

In attesa della convocazione cogliamo l'occasione per rivolgere distinti saluti.

La segreteria

Dell'UNIONE INQUILINI

Unione Inquilini - Segreteria Nazionale

Via Cavour 101, Int. 4 - 00184 Roma - Tel. 0647.45.711 - Fax 06488.23.74