

FONDO INPGI – Controproposta piattaforma accordo con le OOSS inquilini

Il presente documento ha la finalità di formalizzare la controproposta illustrata in data odierna dalla SGR alle OOSS ed i Comitati degli inquilini.

La controproposta, che tiene debitamente conto della qualità e delle specificità del patrimonio oggetto di dismissione non assimilabile a quello di altre recenti dismissioni, prevede:

1. Applicabilità dell'eventuale accordo – la SGR è autorizzata a sottoscrivere accordi che abbiano a riferimento l'intero processo di dismissione, sia relativo alla tranche avviata che a quelle future, per la durata massima di due anni.
2. Prezzi
 - a. Modalità di verifica dei prezzi calcolati dalla SGR – è stata accolta la richiesta delle OOSS di prevedere un limite massimo al prezzo da libero applicabile dalla SGR che verrebbe determinato sulla base di fonti statistiche riconosciute sul mercato; in ragione della qualità degli immobili la controproposta prevede che tale limite sia calcolato come media aritmetica fra il valore medio dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e quello dell'Istituto indipendente di ricerca Scenari Immobiliari; è prevista inoltre l'esclusione da questa modalità degli immobili di pregio (per la prima tranche: Roma, Via del Casaleto e Napoli, S. Maria a Cappella Vecchia) per i quali si confermano i prezzi già utilizzati per l'elaborazione dei listini;
 - b. Scontistica riservata agli inquilini – i prezzi di vendita agli inquilini delle sole unità residenziali e loro pertinenze, tenendo conto anche delle significative manutenzioni straordinarie in corso di realizzazione, saranno determinati scontando del 25% i prezzi da libero di cui al punto precedente, con le differenziazioni di coefficienti già utilizzate per la determinazione dei listini di vendita già elaborati.

Nella successiva tabella si riepilogano gli effetti di tali due modifiche sulle lettere consegnate agli inquilini:

Città	Indirizzo	Riduzione prezzo medio di vendita per l'applicazione del criterio di definizione prezzo massimo (media tra OMI e Scenari Immobiliari)	Riduzione di prezzo rispetto alle lettere consegnate per adeguarle allo sconto del 25%	Totale sconto da applicare alle lettere consegnate (solo lettere unità residenziale oltre pertinenze) %
Roma	Via E. Chini n. 10/22	0,0%	6,2%	6,2%
Roma	Via dei Lincei n. 125	2,0%	6,2%	8,2%
Roma	Viale Marconi n. 57	1,0%	6,2%	7,2%
Roma	Via del Casaleto n. 385/387		6,2%	6,2%
Roma	Via Sanzeno n.25	0,0%	6,2%	6,2%
Roma	Via Trionfale n. 6316	0,0%	6,2%	6,2%
Roma	Via Clelia, n. 5	9,0%	6,2%	15,2%
Torino	Via Verdi 12	10,0%	6,2%	16,2%
Arenzano	Piazza Golgi n.19/20	0,0%	6,2%	6,2%
Milano	Via Nicola Romeo 14	0,0%	6,2%	6,2%
Milano	Via Fratelli Frascini 7	0,0%	6,2%	6,2%
Milano	Via Taranto 2 / Via Faenza 22	0,0%	6,2%	6,2%
Napoli	Via S. Giacomo dei Capri n.125	0,0%	6,2%	6,2%
Napoli	Via S.Maria a Cappella Vecchia 8B		6,2%	6,2%
Bari	Via Lenoci n.12	0,0%	6,2%	6,2%
Rende	Via Manzoni n.160	0,0%	6,2%	6,2%

3. Tutele

- a. Diritto di prelazione – è previsto l'applicazione del diritto di prelazione per tutte le unità residenziali a prescindere dal fatto che sia previsto o meno nei contratti di locazione;
- b. Nuovo contratti di locazione
 - i. Criteri di definizione delle fasce deboli – è stata accolta parzialmente la richiesta di innalzare il livello del reddito di accesso che dagli iniziali € 50.000 lordi annui del nucleo familiare, sarà incrementato di € 2.500 lordi per ogni componente del nucleo familiare residente con il massimale di € 60.000 lordi annui;
 - ii. Ultrasessantasettenni – è stata accolta la richiesta estendere, oltre che ai nuclei familiari composti esclusivamente da ultrasessantasettenni (senza limiti di reddito), anche a quelli il cui solo titolare del contratto di locazione supera tale età, introducendo però il limite di reddito di € 60.000 annui lordi;
 - iii. Durata del contratto – la controproposta prevede una durata di 6 anni+2;
- c. Acquisto del solo diritto di usufrutto – è stata accolta la richiesta di prevedere l'acquisto del solo diritto di usufrutto, mentre è stata esclusa la possibilità di acquisto del solo diritto di abitazione a seguito delle problematiche di commercializzazione per la restante quota del diritto di proprietà;
- d. Non è stata accolta la richiesta di introdurre la vendita tramite Rent to Buy in quanto incompatibile con le esigenze della dismissione.

Nel ribadire che tale controproposta non è soggetta ad ulteriore negoziazione si invitano le OOSS degli inquilini a comunicare entro il 20 gennaio 2017 la disponibilità a sottoscrivere una piattaforma d'accordo che si intenderà valida per tutte le tranche di dismissione del Fondo INPGI. Vi comunichiamo, infine, che i termini per la presentazioni delle proposte d'acquisto riprenderanno il 21 gennaio 2017 ed avranno termine unificato il 20 marzo 2017.