

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

DELIBERA n. 92/2025
Seduta del 10 dicembre 2025



IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DELLA FONDAZIONE ENPAIA

VISTO l'art 8, comma 2 lett. s) dello Statuto

PREMESSO che la Fondazione ENPAIA, in coerenza con gli obiettivi di raggiungimento della redditività riferita all'asset immobiliare intende proseguire l'attività di alienazione delle unità immobiliari ad uso abitativo nonché ad uso diverso, libere ed occupate;

VISTE le delibere n. 59/2023 e n.75/2024 sull'attuazione del programma di dismissione del patrimonio immobiliare della Fondazione;

CONSIDERATO quanto previsto dalle Linee Guida approvate con Delibera n. 66 del 31 ottobre 2023 per le attività di alienazione di immobili di proprietà della Fondazione;

RAVVISATA la necessità di dismettere tutte le unità immobiliari residuali libere, locate e/o occupate, singolarmente o in blocco anche di compendi immobiliari cielo-terra, tramite l'ausilio di nuovi strumenti come agenzie immobiliari e/o tramite vendite all'asta senza incanto;

VALUTATA l'opportunità che il buon fine di dette alienazioni determinerebbe un contenimento delle spese condominiali, manutentive e legali a carico della Fondazione, il recupero di eventuali pregresse morosità e la realizzazione di plusvalenze derivanti dal valore di vendita dei cespiti;

CONSIDERATA pertanto la necessità di dover prevedere e regolamentare tali modalità di vendita procedendo all'aggiornamento delle attuali Linee Guida;

TENUTO CONTO del parere espresso dalla Commissione Gestioni Mobiliari e Gestione del patrimonio Immobiliare nel corso della seduta del 09/12/2025

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

DELIBERA

In virtù della seguente votazione:

- di approvare l'aggiornamento delle Linee Guida per l'alienazione degli immobili di proprietà, allegate alla presente delibera, che avranno efficacia a decorrere dal giorno 1° gennaio 2026;
- di dare mandato al Presidente ed ai competenti uffici della Direzione Gestione Immobiliare, di dare seguito a tutti gli adempimenti conseguenti la presente delibera.
- di conferire al Presidente tutti i poteri al fine di dare seguito a tutti gli adempimenti conseguenti alla presente delibera.

Il Presidente
Dott. Giorgio Piazza

Il Segretario
Avv. Fabio Petrucci



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



5

Linee guida per l'alienazione immobili di proprietà della Fondazione

	Funzione	Nominativo	Data	Firma
Elaborato	Direzione Immobiliare	M.Vanni		
Verificato	RMP – Responsabile Manuale Procedure	M.V. Bechelli		
Approvato	Direttore Generale	R. Diacetti		

Cronologia delle revisioni

N° versione	Data approvazione	Motivo della revisione
1		Prima approvazione
2		Aggiornamento

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



Sommario

1. SCOPO E CONTENUTI DELLA PROCEDURA	3
2. CAMPO DI APPLICAZIONE	3
3. COMUNICAZIONE	3
4. RIFERIMENTI NORMATIVI	3
5. RUOLI E RESPONSABILITÀ	5
6. PRINCIPI GENERALI DI CONTROLLO E BUONA GESTIONE	5
7. PROCESSI INTERESSATI	7
7.1 VERIFICHE TECNICHE/CATASTALI	7
7.2 STIME DEI BENI	7
7.3 – COMUNICAZIONE DELLA VENDITA	8
7.3.1- Individuazione dei soggetti titolati all'acquisto (Soggetti Titolati).....	8
7.3.2 Condizioni Generali di Vendita	10
7.4 PERCENTUALI DI ABBATTIMENTO RISPETTO ALLA VALUTAZIONE DI STIMA DELLE SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI E RELATIVE PERTINENZE.....	11
7.5 TEMPISTICHE.....	12
7.6 MOROSITÀ.....	12
7.7 RICHIESTA TARDIVA DI ACQUISTO DA PARTE DI SOGGETTO TITOLATO	12
7.8 ACCETTAZIONE DELLA COMUNICAZIONE DELLA VENDITA ED ADEMPIMENTI CONSEQUENTI.....	13
7.9 REGOLAMENTO DI CONDOMINIO.....	13
8. VENDITA A TERZI DI UNITÀ IMMOBILIARI LIBERE E INOPTATE/OCCUPATE	14
9. VENDITA TRAMITE AGENZIE IMMOBILIARI DI UNITÀ LIBERE, INOPTATE, SINGOLE E/O AGGREGATE	14
10. VENDITA IN BLOCCO UNITÀ IMMOBILIARI LIBERE, LOCATE E/O OCCUPATE.....	15
11. VENDITA ALL'ASTA SENZA INCANTO DI UNITÀ IMMOBILIARI	16
12. TUTELA DELLE FASCE DEBOLI NON IN GRADO DI ACQUISTARE	17
13. CONTROLLO E MONITORAGGIO	17
14. TRACCIABILITÀ	18
15. ARCHIVIAZIONE.....	18
16. PRINCIPI DI CONTROLLO D.Lgs. n. 231/01 e L. n. 190/2012.....	18
17. COMUNICAZIONI ALL'ORGANISMO DI VIGILANZA	19
18. SISTEMA DISCIPLINARE	19

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****1. SCOPO E CONTENUTI DELLA PROCEDURA**

Scopo delle presenti linee guida è quello di definire e disciplinare le modalità che la Fondazione ENPAIA (Ente Nazionale di Previdenza per gli Addetti e gli Impiegati in Agricoltura (di seguito “ENPAIA” o la “Fondazione” o “Ente”) intende adottare per gestire il processo di alienazione degli immobili presenti nel piano triennale di alienazione, 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 da Enpaia in materia di alienazione degli immobili di proprietà.

Le linee guida disciplinano pertanto 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 inoptate), site in compendi già oggetto di dismissione.

2. CAMPO DI APPLICAZIONE

La presente procedura, richiamata all’interno della Procedura Direzione Gestione Immobiliare par.7.3, si applica per la vendita degli immobili, come indicati nel documento di programmazione triennale vigente, approvato con delibera del Consiglio di Amministrazione unitamente al Piano Triennale di Investimento, nonché all’alienazione di eventuali ulteriori unità immobiliari residuali (libere e/o locate, ma inoptate), site in compendi già oggetto di dismissione.

3. COMUNICAZIONE

La presente procedura è resa disponibile tramite i canali di comunicazione interna di Fondazione ENPAIA – SIENET: *la mia azienda – azienda – manuale delle procedure* ed è fatto obbligo a tutti i destinatari prenderne visione e adeguata conoscenza. La stessa è anche pubblicata all’interno del Manuale delle Procedure.

4. RIFERIMENTI NORMATIVI

Riferimenti Esterni

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



- Decreto Legislativo 8 giugno 2001, n. 231 “Disciplina della responsabilità amministrativa delle persone giuridiche, delle società e delle associazioni anche prive di personalità giuridica, a norma dell'articolo 11 della legge 29 settembre 2000, n. 300”;
- Legge 6 novembre 2012, n. 190 “Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell’illegalità nella pubblica amministrazione” e s.m.i.;
- Codice civile;
- Codice degli Appalti di cui al la normativa di cui al d.lgs. n. 36/2023 e s.m.i.
- D.L. 31/05/2010 n.78 convertito con modificazioni nella L. 30/7/2010 n. 122;
- Decreto del Ministero dell’economia e delle Finanze, di concerto con il Ministero del Lavoro e delle politiche sociali, del 10 Novembre 2010;
- Tutti gli riferimenti esterni applicabili.

Riferimenti Interni

- D.Lgs. 252/05, art. 6, comma 13, lett. b), c); art. 7, comma 1;
- DM 166/2014, artt. 7, 8, 9;
- Statuto Fondazione E.N.P.A.I.A.;
- Codice Etico;
- Modello 231;
- Regolamento per la Gestione del Conflitto di Interessi;
- Regolamento sugli investimenti;
- Delibere del Consiglio di Amministrazione;
- Procedura Direzione Gestione Immobiliare.

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



5. RUOLI E RESPONSABILITÀ

Nell'ambito del presente paragrafo sono riepilogati le principali Aree/soggetti coinvolti nelle attività del processo "Alienazione immobili di proprietà della Fondazione".

I soggetti coinvolti sono:

- Consiglio di Amministrazione;
- Commissione Gestioni Mobiliari e Gestione del Patrimonio Immobiliare;
- Comitati amministratori delle Gestioni separate;
- Direzione Generale;
- Direzione Gestione Immobiliare;
- Direzione Affari Legali;
- Area Internal Audit;
- Area Risk Management.

6. PRINCIPI GENERALI DI CONTROLLO E BUONA GESTIONE

Gli attori coinvolti nel processo "Alienazione immobili di proprietà della Fondazione" sono tenuti ad operare nel rispetto della presente Procedura, del sistema organizzativo, dei poteri e deleghe interne, in conformità con le normative di legge, i regolamenti vigenti ed i principi di seguito riportati.

La presente procedura si ispira a principi generali di controllo e buona gestione, tra cui:

SEGREGAZIONE DELLE ATTIVITÀ: nello svolgimento dell'attività devono essere coinvolti soggetti diversi dotati delle adeguate competenze nella fase di richiesta, autorizzazione e di gestione dei flussi informativi, dei rapporti interni ed esterni. Tale standard è funzionale nel suo complesso a mitigare la discrezionalità gestionale nelle attività e nei singoli processi.

TRACCIABILITÀ: deve essere garantita la tracciabilità dei processi e delle singole attività previste, al fine di favorire l'integrità delle fonti informative e la puntuale applicazione dei presidi di controllo definiti. Tale standard è funzionale a garantire la trasparenza delle attività e la ricostruibilità della correttezza gestionale del processo in modo da consentire una verifica anche a posteriori (es.: audit/testing).

REGOLAMENTAZIONE: devono essere codificate le modalità operative e gestionali ritenute adeguate allo svolgimento del processo alle quali attenersi.

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



POTERI, DELEGHE E SISTEMA ORGANIZZATIVO: devono essere individuati strumenti organizzativi idonei alla chiara e formale identificazione delle responsabilità affidate al personale nella gestione operativa delle attività, dei poteri autorizzativi interni e dei poteri di rappresentanza verso l'esterno.

COMUNICAZIONE: le disposizioni e le regole della Fondazione devono essere comunicate tempestivamente e formalmente a tutti i destinatari, così da poter assolvere all'onere probatorio in caso di contestazioni nei confronti di soggetti che pongano in essere comportamenti in violazione delle stesse.

CONDOTTA ANTICORRUZIONE: con particolare riferimento alle persone coinvolte nello svolgimento delle attività del processo che prevedono rapporti con controparti Terze, in linea con i principi e disposizioni previsti dal Codice Etico, ad esse è vietato offrire/ricevere, direttamente o indirettamente, beni o altra utilità da un qualsiasi soggetto laddove questi possano essere interpretati come eccedente le normali pratiche commerciali o non rientrino nel contesto di atti di cortesia commerciale, o comunque sia individuabile la strumentalità degli stessi per l'acquisizione di vantaggi impropri, di trattamenti di favore nella conduzione di qualsiasi attività collegabile alla Fondazione o quando il fine sia di indurre/essere indotti ad esercitare, in maniera impropria qualsiasi attività connessa all'esercizio dei propri ruoli e responsabilità.

CONTROLLO E MONITORAGGIO: devono essere previsti momenti di controllo e monitoraggio sulla correttezza dell'attività svolta dalle singole Aree/Uffici nell'ambito del processo.

RISERVATEZZA: le persone devono assicurare la riservatezza delle informazioni apprese in ragione della propria funzione lavorativa, purché in conformità alle disposizioni vigenti in materia di trasparenza.

CONFLITTO DI INTERESSI: le persone sono tenute ad evitare tutte le situazioni e tutte le attività in cui si può manifestare un conflitto con gli interessi della Fondazione o che possono interferire con la loro capacità di assumere, in modo imparziale, decisioni nel migliore interesse della Fondazione e nel pieno rispetto dei principi del Codice Etico, del Modello di Organizzazione e Gestione ex. D. Lgs. 231/01.

REAZIONI ALLE VIOLAZIONI: i presidi di controlli previsti devono essere completati da un efficace sistema di sanzioni predisposto per ottenere il rispetto delle regole adottate.

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



7. PROCESSI INTERESSATI

Le Linee Guida per “Alienazione immobili di proprietà della Fondazione” prevedono i seguenti processi e/o attività:

- Verifiche Tecnico/Catastali;
- Stime dei Beni e percentuali di abbattimento rispetto alle valutazioni di stima;
- Comunicazione della vendita;
- Accettazione proposta ed adempimenti conseguenti;
- Regolamento di condominio;
- Vendita a terzi di singole unità immobiliari libere e/o occupate;
- Vendita tramite agenzie immobiliari di unità immobiliari libere, occupate/inoptate, singole e/o in blocco;
- Vendita in blocco di unità immobiliari libere, occupate/inoptate;
- Vendita all’asta senza incanto di unità immobiliari singole e/o aggregate, libere e/o occupate;
- Tutela delle fasce deboli non in grado di acquistare.

7.1 VERIFICHE TECNICHE/CATASTALI

La Direzione Gestione Immobiliare, con l’eventuale supporto di professionista o società esterna individuato nel rispetto del dlgs. n. 36/2023 e s.m.i., 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

7.2 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, Enpaia acquisisce perizie di stima rivolgendosi in prima istanza ai competenti uffici dell’Agenzia delle Entrate- Settore Servizi Estimativi, compatibilmente con le tempistiche di alienazione dettate dalla programmazione Triennale degli Investimenti; in secondo luogo, qualora le tempistiche di stima fornite dall’Agenzia delle Entrate non siano compatibili con le esigenze di dismissione di Enpaia, la Fondazione, nel rispetto del d.lgs. n. 36/2023 e s.m.i., acquisisce perizie che debbono essere redatte da soggetti in possesso dei requisiti inderogabili di competenza specifica e definiti dalle norme UNI

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



11558/2014 e s.m.i. e UNI/PdR 19/2016 e s.m.i.: “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).

La Direzione Gestione Immobiliare, prende atto dell'indicazione del Valore di Stima per ogni singola unità immobiliare - abitazione, uffici, locali commerciali, cantine, box, posti auto ecc. - fatto salvo eventuali integrazioni in caso di accertate incongruenze delle singole unità immobiliari oggetto di stima e provvede alla predisposizione della documentazione da sottoporre al Consiglio di Amministrazione per l'approvazione del Valore di Stima.

Il Valore di Stima dovrà essere riverificato ogni tre anni ovvero prima qualora vi siano degli eventi (ad esempio: eventi socio-economici, eventi finanziari etc etc) che modifichino significativamente i valori di mercato (ad esempio: valori OMI Agenzia delle Entrate).

Qualora sia necessario effettuare una perizia di stima su un numero inferiore a 5 unità immobiliari site nel medesimo compendio immobiliare la Fondazione, nel rispetto del dlgs. N. 36/2023 e s.m.i., potrà chiederle anche ad operatori economici diversi dall'Agenzia delle Entrate.

7.3 – COMUNICAZIONE DELLA VENDITA

La Direzione Gestione Immobiliare - verificata la regolarità tecnico/urbanistica come al punto 7.1 ed acquisita l'analisi da parte della Direzione Affari Legali in relazione all'insussistenza ovvero sussistenza di eventuali contenziosi, a vario titolo in essere con gli occupanti - predispone la Comunicazione della Vendita contenente le informazioni di cui all'art. 7.3.2 ed invia la stessa, a mezzo di raccomandata a/r o a mezzo pec, a tutti gli occupanti delle unità immobiliari interessate alle attività di alienazione.

7.3.1- Individuazione dei soggetti titolati all'acquisto (Soggetti Titolati)

I soggetti Titolati all'acquisto sono identificati come segue:

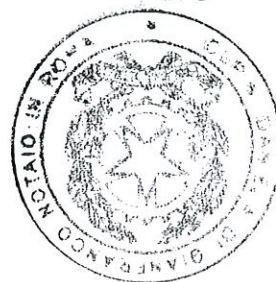
a) per quanto attiene alle unità ad uso abitativo, l'acquisto può essere effettuato da:

- 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

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



13

canoni di locazione arretrati, a cui aggiungere interessi e spese legali se dovuti, salvo il disposto dell'art. 7.6;

- 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. 7.6 ;
- 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. 7.6 .

I Soggetti Titolati potranno indicare, fino alla data del rogito, quale acquirente, anche congiuntamente (pro quota) il proprio coniuge o un parente in linea retta e collaterale 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) s.m.i., fornendone formale attestazione, per le previste verifiche, al notaio rogante.

I Soggetti Terzi, come sopra individuati, potranno acquistare anche congiuntamente (pro quota) 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 promiscuo con prevalenza abitativo, intestati a soggetti giuridici riconosciuti e non riconosciuti e/o a persone fisiche, è prevista la possibilità che l'immobile venga fruito da un soggetto utilizzatore diverso dal conduttore. Il nominativo del soggetto utilizzatore dell'immobile viene formalmente individuato dal conduttore titolare del contratto di locazione e dallo stesso comunicato alla Fondazione, contestualmente alla stipula del contratto di locazione. Il conduttore comunica altresì alla Fondazione i requisiti soggettivi del soggetto utilizzatore che derivano dai rapporti giuridici di natura diretta e indiretta (ex art. 2359 C.C.) che intercorrono tra il conduttore e lo stesso utilizzatore. Il conduttore ha l'onere di comunicare formalmente alla Fondazione le eventuali variazioni di tali requisiti soggettivi intervenute nel corso della locazione, al fine di attestare da parte della locatrice l'effettiva titolarità del fruitore del potere di permanere nell'unità immobiliare

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



ovvero comunicare il nominativo di un nuovo soggetto utilizzatore. Il diritto all'acquisto può essere concesso altresì alle società controllanti, controllate o collegate al conduttore con rapporto societario attivo e documentato da almeno 12 mesi antecedenti la comunicazione di vendita. Il conduttore ha l'obbligo di attestazione formale del rapporto di controllo o collegamento attraverso la presentazione di visura camerale aggiornata e di dichiarazione sostitutiva di atto notorio.

Resta inteso che al di fuori delle ipotesi sopra individuate sono escluse altre possibilità di diritto all'acquisto.

Resta, inoltre, inteso che anche per le ipotesi di cui al presente punto b) 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. 7.6.

- c) In caso di vendita a Società e/o associazioni anche non riconosciute, titolari di un contratto di locazione vigente e/o scaduto fermo quanto stabilito ai precedenti punti a) e b), saranno legittimati all'acquisto esclusivamente il Legale Rappresentante pro tempore il quale acquista esclusivamente in nome e per conto della Società e/o associazione anche non riconosciuta risultante dalla visura camerale estratta prima della comunicazione alla vendita di cui all'art. 7.3 o l'utilizzatore del bene designato formalmente con comunicazione a mezzo pec dal Legale Rappresentante pro tempore, come sopra individuato, pervenuta agli atti della Fondazione almeno 180 giorni solari consecutivi precedenti alla notifica della comunicazione alla vendita. Resta inteso che il conduttore deve comunicare alla Fondazione i requisiti soggettivi del soggetto utilizzatore che derivano dai rapporti giuridici (a titolo meramente esemplificativo: contratto di lavoro, comodato d'uso, mandato d'uso etc.).

7.3.2 Condizioni Generali di Vendita

Nella Comunicazione alla Vendita dovranno essere indicate le seguenti condizioni generali:

1. Il prezzo di vendita di ciascuna unità immobiliare e relative pertinenze è da considerarsi:
 - a corpo e non a misura.
 - comprensivo della prevista percentuale di abbattimento del Valore di Stima di cui all'art. 7.4.

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



- Comprensivo della prevista maggiorazione di cui all'art. 7.4 relativa ai lavori effettuati.
 - 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.
2. l'indicazione dei coefficienti di ragguaglio adottati nella perizia valutativa in considerazione del piano, della esposizione, ecc.
 3. il 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.
 4. La data prevista per la stipulazione del contratto preliminare di compravendita e del conseguente atto di rogito, presso notaio individuato dalla Fondazione di cui all'Albo Notai istituito presso Enpaia;
 5. Il termine di validità della Comunicazione alla Vendita non inferiore a 30 giorni solari e non superiore a giorni 45 solari, a far data dall'avvenuto ricevimento della stessa nonché modalità di riscontro (raccomandata a.r. o a mezzo pec).
 6. Le 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. 7.4, 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).

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



7.4 PERCENTUALI DI ABBATTIMENTO RISPETTO ALLA VALUTAZIONE DI STIMA DELLE SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI E RELATIVE PERTINENZE

Per i Soggetti Titolati, come individuati all'art. 7.3.1, 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:

- 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.

Inoltre, laddove la Fondazione abbia provveduto, a propria cura e spese ovvero tramite il conduttore riconoscendo a quest'ultimo una riduzione sui canoni di locazione, all'effettuazione dei lavori di riattamento dell'unità immobiliare locata, a seguito di acquisizione di apposita relazione e computo metrico redatti dal preposto ufficio tecnico (Attività Manutenzione Ordinaria e Straordinaria), il prezzo di vendita stabilito dalla Fondazione verrà maggiorato di un importo commisurato al costo dei lavori eseguiti.

Tale maggior costo sarà determinato e richiesto all'acquirente come di seguito indicato:

- 100% del costo dei lavori laddove la dismissione avvenga entro 36 mesi dalla data di avvenuta sottoscrizione del contratto di locazione;
- 80% del costo dei lavori laddove la dismissione avvenga dal 37° al 60° mese dalla data di avvenuta sottoscrizione del contratto di locazione;
- 70% del costo dei lavori laddove la dismissione avvenga dal 61° all' 85° mese dalla data di avvenuta sottoscrizione del contratto di locazione.

7.5 TEMPISTICHE

La stipula degli atti di rogito dovrà avvenire in ottemperanza a quanto previsto all'art. 7.3.2, entro e non oltre il termine essenziale di 180 giorni solari consecutivi dalla data di accettazione della proposta irrevocabile di acquisto (comunicazione della vendita). Eventuali proroghe della data di stipula dei rogiti saranno autorizzate ad insindacabile giudizio della Fondazione.

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



7.6 MOROSITÀ

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, Enpaia si riserva di compensare il proprio credito fino a concorrenza dell'abbattimento come sopra determinato.

7.7 RICHIESTA TARDIVA DI ACQUISTO DA PARTE DI SOGGETTO TITOLATO

I Soggetti Titolati di cui all'art. 7.3.1, che non hanno esercitato il diritto di prelazione a seguito di Comunicazione alla vendita ovvero nonostante l'abbiano esercitato non siano giunti a rogito nei termini indicati, hanno la facoltà di presentare, tramite pec o raccomandata A/R, richiesta di acquisto dell'immobile locato e/o occupato senza titolo alle condizioni vigenti all'atto della ricezione da parte della Fondazione della richiesta stessa.

Pertanto, per l'indicazione del prezzo di vendita troveranno applicazione gli abbattimenti applicabili al momento della richiesta di acquisto di cui all'art. 7.4 nonché i maggiori costi per i lavori effettuati dalla Fondazione in base a quanto stabilito dal citato articolo.

Inoltre, troveranno applicazione le condizioni generali di cui al precedente articolo 7.3.2.

Prima del rogito il promissario acquirente dovrà provvedere al pagamento dei canoni di locazione arretrati, a cui aggiungere interessi e spese legali se dovuti, salvo il disposto dell'art. 7.6.

Resta fermo che la Fondazione non ha l'obbligo di accettare la proposta di acquisto presentata dal conduttore e/o occupante senza titolo, successivamente alla scadenza del termine per esercitare il diritto di prelazione.

7.8 ACCETTAZIONE DELLA COMUNICAZIONE DELLA VENDITA ED ADEMPIMENTI CONSEGUENTI

L'accettazione della Comunicazione della Vendita da parte dei Soggetti Titolati dovrà essere inviata alla Fondazione nelle stesse forme della Comunicazione alla vendita entro il termine indicato ai sensi dell'art. 7.3.2 punto 5. Farà fede la data di ricezione dell'accettazione da parte della Fondazione.

L'accettazione non può essere parziale e deve comprendere l'unità principale e le relative pertinenze anche se censite catastalmente in modo autonomo, ad eccezione della presenza di più pertinenze della medesima Classe e Categoria Catastale, che il promissario acquirente potrà, tramite formale richiesta, chiedere la riconsegna alla Fondazione. La Fondazione, a seguito dell'analisi effettuata dalla Direzione Gestione Immobiliare, potrà accettare o respingere la richiesta.

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



La Fondazione provvederà entro 60 giorni solari dalla ricezione dell'accettazione anzidetta a comunicare al Soggetto Titolato (o all'acquirente da egli indicato) il nominativo del notaio incaricato ed i termini di cui all'art. 7.3.2 punto 4 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.

7.9 REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Alla sottoscrizione del contratto di rogito ciascun acquirente (e nel caso, sia il nudo proprietario che l'usufruttuario) dovrà accettare il Regolamento di Condominio.

8. VENDITA A TERZI DI UNITÀ IMMOBILIARI LIBERE E INOPTATE/OCCUPATE

La Fondazione può procedere alla vendita delle singole unità libere e/o locate ma inoptate a favore di un soggetto terzo secondo le seguenti percentuali di abbattimento dei Valori di Stima:

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%.

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



L'unità immobiliare locata ma inoptata non può essere acquistata da coloro che rispetto al Soggetto Titolato conduttore/occupante dell'unità immobiliare sia: coniuge, parente in linea retta o collaterale fino al 2 grado, le parti dell'unione civile ed i conviventi di cui alla legge 20 maggio 2016 n. 76 e s.m.i.. Il Consiglio di Amministrazione della Fondazione si riserva a suo insindacabile giudizio di valutare particolari ipotesi di offerte di acquisto pervenute, da parte di soggetti terzi, di immobili in blocco e/o di porzioni rilevanti delle unità residuali di un unico compendio, con possibilità di accedere ad un ulteriore abbattimento del prezzo rispetto ai "Valori di Stima" delle singole unità immobiliari, determinati ai sensi del presente articolo, che sarà oggetto di quantificazione in termini percentuali da parte degli Organi deliberanti della Fondazione.

9. VENDITA TRAMITE AGENZIE IMMOBILIARI DI UNITÀ LIBERE, INOPTATE, SINGOLE E/O AGGREGATE

La Fondazione, per la vendita delle unità immobiliari libere, locate o inoptate, singole e/o aggregate, potrà procedere a conferire mandato ad una o più agenzie immobiliari. Dette Agenzie verranno selezionate dalla Fondazione nel rispetto del D.lgs. n. 36/2023 e s.m.i..

Il prezzo di vendita delle singole unità immobiliari potrà avvenire alle condizioni del libero mercato e, comunque ad un valore di vendita in misura non inferiore al "Valore di Stima" individuato ai sensi dell'art.7.2 delle Linee Guida, comprensivo delle percentuali di abbattimento di cui all'art. 8 delle presenti Linee Guida.

Il Consiglio di Amministrazione della Fondazione si riserva a suo insindacabile giudizio di valutare particolari ipotesi di offerte di acquisto trasmesse dall'agenzia, di immobili aggregati e/o di porzioni rilevanti delle unità residuali del compendio affidato, con possibilità di accedere ad un ulteriore abbattimento del prezzo rispetto ai "Valori di Stima" delle singole unità immobiliari, determinati ai sensi degli artt. 7.2 e 8 delle presenti Linee Guida, che sarà oggetto di quantificazione in termini percentuali da parte degli Organi deliberanti della Fondazione.

Il mandato all'agenzia immobiliare avrà la durata di sei (6) mesi naturali e consecutivi decorrenti dalla stipula del contratto. Detto contratto, ad insindacabile giudizio della Fondazione, potrà essere prorogato di ulteriori sei (6) mesi in base ai risultati raggiunti nei primi sei mesi.

Il Soggetto titolato di cui all'art. 7.3.1 potrà acquistare dall'Agenzia l'unità immobiliare da lui condotta ai valori calcolati ai sensi dell'art. 7.4 secondo capoverso. Inoltre, lo stesso dovrà corrispondere all'Agenzia una provvigione pari all'1 % del valore di vendita.

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



10. VENDITA IN BLOCCO UNITA' IMMOBILIARI LIBERE, LOCATE E/O OCCUPATE

La Fondazione può procedere, previa autorizzazione del Consiglio di Amministrazione, alla vendita in blocco (cielo-terra) di tutte le unità libere, locate e/o occupate a vario titolo costituenti un intero fabbricato (blocco), senza alcuna esclusione di porzioni dello stesso, ivi comprese le parti comuni, le servitù attive e passive.

In tale fattispecie, al Valore di Stima individuato ai sensi dell'art. 7.2 delle presenti Linee Guida, e fermo restando, altresì, l'applicazione delle percentuali di abbattimento previsti dagli artt. 7.4 e 8 delle presenti Linee Guida riferibili ad ogni singola unità immobiliare, sarà riconosciuta, in considerazione della previsione di vendita in unica soluzione di tutto il fabbricato (cielo-terra) una ulteriore percentuale di sconto rispetto alle soprarichiamate percentuali, pari al 7%, da applicarsi al Valore di Stima determinato, al netto degli abbattimenti.

La Direzione Gestione Immobiliare procederà con una comunicazione alla vendita per l'intero fabbricato (cielo-terra) a tutti i Soggetti Titolati come individuati dalle presenti Linee Guida con un termine inderogabile di 60 giorni solari dalla ricezione della comunicazione alla vendita in blocco (cielo-terra) affinché, qualora interessati, conferiscano un mandato collettivo, per l'acquisto in blocco del fabbricato come sopra specificato, ad un soggetto giuridico o comunque si riuniscano nelle forme cooperativistiche previste dalla normativa vigente in materia.

Qualora l'unità immobiliare venga acquistata dal Soggetto titolato, questo dovrà corrispondere alla Fondazione, tutti gli importi a qualsivoglia titolo, derivanti dalla locazione e/o dall'occupazione senza titolo, comprese eventuali spese legali.

In caso di mancata costituzione della Cooperativa ovvero di conferimento di mandato a soggetto giuridico entro il termine di 60 giorni sopra indicato, la Fondazione procederà con un avviso pubblico per manifestazione di interesse all'acquisto dei compendi (cielo-terra) inclusi nel piano di dismissione della Fondazione.

La Fondazione può procedere alla dismissione di immobili singoli o di più unità immobiliari (libere e/o occupate) aggregate o in blocco (cielo-terra) tramite trattativa negoziale nei confronti di amministrazioni pubbliche, previa valutazione di congruità del prezzo offerto da parte del Consiglio di Amministrazione della Fondazione.

Il ricevimento di un'offerta di acquisto non comporterà per la Fondazione alcun obbligo o impegno nei confronti dell'offerente né, per quest'ultimo, alcun diritto o pretesa a qualsivoglia titolo. Non

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



saranno ritenute valide eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere.

La Direzione Gestione Immobiliare dovrà verificare la congruità dell'offerta da presentare al Consiglio di Amministrazione per l'accettazione ovvero diniego dell'offerta medesima.

11. VENDITA ALL'ASTA SENZA INCANTO DI UNITÀ IMMOBILIARI

In caso di mancata e/o non completa vendita degli immobili inseriti nel piano di dismissione la Fondazione potrà procedere con la vendita all'asta senza incanto delle unità immobiliari singole e/o aggregate. Le modalità e i tempi di esecuzione dell'asta saranno disciplinati da apposita procedura che dovrà essere approvata dal Consiglio di Amministrazione.

12. 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 un contratto di locazione ai sensi L.431/98 art. 2 comma 1 con applicazione dei canoni previsti dalla proprietà.

13. CONTROLLO E MONITORAGGIO

Tutto il personale è tenuto, per quanto di propria competenza, alla verifica della correttezza delle attività svolte. I Responsabili di Area devono altresì prevedere momenti di controllo e monitoraggio sulla correttezza delle attività svolte dal personale aziendale nell'ambito del processo.

La Fondazione ha implementato un sistema di Enterprise Risk Management (ERM) in ottica di miglioramento continuo e di prevenzione e mitigazione dei rischi strategici, operativi, legali e finanziari. Il Responsabile di Area/Direzione è inquadrato in tale sistema quale risk owner di processo. In accordo con le funzioni di controllo (Internal Audit e Risk Management) il Responsabile condivide annualmente le valutazioni sui rischi inerenti all'area/direzione e determina i punti di monitoraggio (KRI) che verranno trasmessi con periodicità e modalità annualmente definite nel piano

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



dei flussi informativi. Il Responsabile può individuare un addetto/a cui affidare il compito di monitoraggio e trasmissione dei dati.

14. TRACCIABILITÀ

Il personale coinvolto nel processo “Gestione del conflitto di interessi” deve garantire la tracciabilità dei documenti inerenti alle singole attività del processo e le verifiche svolte, al fine di favorire l'integrità delle fonti informative. Il personale deve inoltre assicurare la corretta archiviazione della documentazione e renderla disponibile ai fini di una verifica anche a posteriori (es. *audit/testing*).

15. ARCHIVIAZIONE

Il personale coinvolto nel processo “Gestione del conflitto di interessi” deve garantire che tutta la documentazione generata in entrata e in uscita (eccetto le notifiche d'ufficio) venga automaticamente protocollata e resa disponibile nella gestione documentale.

La posta in arrivo (cartacea, mail, pec) deve essere assegnata dal Responsabile agli addetti per la protocollazione e la successiva lavorazione. La conservazione dei documenti segue la normativa ai sensi degli obblighi di legge.

16. PRINCIPI DI CONTROLLO D.Lgs. n. 231/01 e L. n. 190/2012

GESTIONE CONFLITTO DI INTERESSI/RELAZIONI PRIVILEGIATE: in ottemperanza a quanto previsto dal Codice Etico, i soggetti coinvolti nello svolgimento delle attività del processo sono tenuti a segnalare tutte le situazioni di conflitto di interesse o di relazioni privilegiate (ossia di situazioni di parentela o affinità, o di vincoli di natura personale o patrimoniale che possono influenzare i comportamenti).

FLUSSI INFORMATIVI: Tutto il personale coinvolto nel processo si impegna allo svolgimento delle proprie attività garantendo la tracciabilità delle operazioni e controlli svolte. Qualora dovessero essere individuate potenziali condotte improprie il personale è tenuto ad informare tempestivamente il proprio superiore gerarchico e l'OdV attraverso gli strumenti messi a disposizione dalla Fondazione.

17. COMUNICAZIONI ALL'ORGANISMO DI VIGILANZA

Chiunque venga in possesso di notizie e/o informazioni relative a comportamenti non in linea con quanto previsto dalla presente procedura, nonché con condotte non conformi con quanto stabilito da

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



normative esterne e interne (es. codice etico, modello di organizzazione, gestione e controllo ex D.Lgs. n.231/2001, *policy*, e altre normative vigenti) è tenuto ad informare tempestivamente l'Organismo di Vigilanza. Questi ultimi hanno l'obbligo di non divulgare le notizie e le informazioni acquisite, assicurandone la riservatezza ed astenendosi dall'utilizzare le stesse per fini diversi da quelli indicati dell'art.6 del D.Lgs. n.231/2001.

Il personale formalmente designato è incaricato, in relazione al processo, ad inviare all'OdV i flussi informativi e di *reporting*.

Per i canali di segnalazione utilizzabili si rinvia al Modello Parte Generale di ENPAIA al paragrafo 8.3.3.

18. SISTEMA DISCIPLINARE

L'inosservanza da parte del personale aziendale dei principi contenuti nella presente procedura, nonché nel Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ex D.Lgs. n.231/01 e del Codice Etico, comportano l'applicazione delle misure sanzionatorie contenute nel sistema disciplinare aziendale, in base alle specifiche modalità ivi previste.