

**QUARTIERE “IMMOBILIARE SAN CARLO TRIESTE”
UN ACCORDO CHE ABBASSA GLI AFFITTI
PER GARANTIRE AGLI INQUILINI
MAGGIOR SICUREZZA E STABILITÀ ABITATIVA**



Febbraio 2018

PREMESSA

È STATA UNA LUNGA E COMPLESSA TRATTATIVA

Nel giugno 2015 è stato sottoscritto da alcune organizzazioni sindacali degli inquilini e dalle associazioni dei proprietari un nuovo “Accordo Locale” che determina i canoni applicabili nel Comune di Milano dai proprietari che intendono stipulare contratti a canale concordato. L'utilizzo di questo tipo di contratti consente ai Proprietari di usufruire di importanti sconti fiscali e di percepire bonus a fondo perduto.

Il problema è che i valori previsti dall'accordo locale erano, e sono, troppo alti. Addirittura più alti di molti affitti attualmente in corso con contratti “liberi”.

Con il paradossale risultato che vi sono proprietà che possono proporre agli inquilini un nuovo contratto con canone superiore e ugualmente ottenere i contributi previsti.

Per questo motivo il SICeT ha deciso di non firmare quell'accordo.

Le leggi nazionali e lo stesso Accordo Locale prevedono però (e questo anche grazie al SICeT che, pur non firmando ha partecipato a tutta la trattativa contribuendo a migliorare tutta la parte normativa dell'accordo) la necessità per le grandi proprietà (come l'Immobiliare San Carlo Trieste) di sottoscrivere un accordo integrativo per poter stipulare contratti a canale concordato ed ottenere quindi i conseguenti benefici. È così iniziata una collaborazione stretta tra Sicut e Comitato Inquilini per percorrere la strada della trattativa con l'obiettivo dell'accordo integrativo.

Infatti ad ottobre 2015 abbiamo proposto agli inquilini la firma di un mandato al Sicut e Comitato Inquilini che chiedeva alla Proprietà di avviare una trattativa per ottenere una riduzione degli affitti attraverso l'applicazione del cosiddetto “canale concordato” ai contratti di locazione.

Gli inquilini che ci hanno dato il mandato sono stati numerosissimi.

A novembre 2015 è iniziata la trattativa con la Proprietà. È stata lunga e difficile, ma abbiamo avuto due elementi cardine a cui non abbiamo mai rinunciato:

OTTENERE UN ACCORDO CHE PREVEDESSE LA PROPOSTA DI RINNOVI ANTICIPATI A TUTTI GLI INQUILINI E OTTENERE UNA RIDUZIONE GENERALIZZATA DEGLI AFFITTI. CI SIAMO RIUSCITI!

È stato necessario resistere quando sembrava che non vi fossero più margini, analizzare i canoni attualmente in essere nel quartiere, coinvolgere l'Assessorato alla Casa. Il risultato finale è ora a vostra disposizione.

Noi crediamo che questo accordo rappresenti una vittoria importante per gli inquilini del quartiere Grigioni, ma come sempre è stato nel nostro metodo, l'accordo è subordinato all'approvazione da parte degli inquilini. Per questo abbiamo organizzato le **ASSEMBLEE** per informare e discutere e predisposto questo opuscolo.

L'accordo sindacale, come vedremo, prevede la possibilità di stipulare nuovi contratti di locazione con il cosiddetto “canale concordato” e con particolari benefici per chi ha un ISEE inferiore a € 40.000.

Prima di addentrarci nella spiegazione dettagliata dell'accordo è opportuno spiegare questi termini in modo da renderlo più comprensibile:

ISEE

L'ISEE (Indicatore della Situazione Economica Equivalente) è uno strumento utilizzato per attestare la condizione economica di una famiglia. Al suo calcolo concorrono i redditi (cui sono sottratte le imposte IRPEF ed altre spese) e una parte dei patrimoni posseduti ma è anche proporzionato rispetto al numero di componenti della famiglia.

IMPORTANTE! Non bisogna confondere l'ISEE con il proprio reddito familiare perché il risultato finale è molto più basso. Per fare un esempio: una famiglia di 4 persone con un reddito netto di 95.000 euro se non possiede patrimoni significativi ha un ISEE inferiore a 40.000 euro.

Naturalmente l'ISEE è un calcolo complesso quindi il consiglio che diamo a tutti quelli che non l'avessero già fatto per altre prestazioni è quello di portare i documenti al Caf che garantirà il proprio servizio gratuito presso il nostro sportello di Via Scrosati in modo da verificare in modo certo la propria condizione.

CANALE CONCORDATO

La legge 431 nel 1998 ha definitivamente liberalizzato i canoni causando un aumento generalizzato degli affitti. Nella legge però accanto al canale "libero" con durata di 4 anni più 4, è prevista la possibilità (senza nessun tipo di obbligo) per il proprietario di affittare a canale "concordato", con una durata anche più breve, di norma almeno 3 anni più 2.

Questo tipo di contratti godono di **importanti agevolazioni fiscali**, ma i canoni devono rientrare nei valori previsti dagli "**Accordi Locali**" che Sindacati Inquilini e Associazioni dei Proprietari sottoscrivono in ogni comune.

Oltre all'Accordo Locale nei casi di grandi proprietà (come l'Immobiliare San Carlo Trieste) è necessario anche un ulteriore **Accordo Integrativo** per definire i canoni. Questo ha consentito al **SICeT** ed al **Comitato Inquilini**, pur in presenza di un pessimo accordo locale di portare avanti una trattativa con risultati economici vantaggiosi per gli inquilini del Quartiere Grigioni.

COM'È ORGANIZZATO L'ACCORDO

CHI RIENTRA NELL'ACCORDO?

Sono interessati al rinnovo contrattuale in base al Protocollo d'Intesa tutti gli inquilini che hanno un contratto in essere con l'Immobiliare San Carlo Trieste (sia scaduto, sia ancora in corso), con le sole eccezioni di:

- alloggi locati ad uso foresteria;
- alloggi locati nei sottotetti recuperati;
- alloggi locati a soggetti con facoltà di sublocazione.

DISTINZIONE IN FASCE DEGLI INQUILINI

I canoni in vigore ad oggi per gli Inquilini del quartiere sono diversi, ciò deriva dal periodo "storico" in cui le famiglie sono entrate nel quartiere. Una parte dei contratti (in particolare quelli di chi è qui da prima del 1992) sono stati rinnovati in base ad accordi sindacali che hanno contenuto gli aumenti voluti dalla proprietà. Moltissimi altri contratti invece sono stati sinora sottoscritti e rinnovati in modo totalmente "libero" dalla Proprietà, che ha imposto canoni anche diversi l'uno dall'altro in relazione all'andamento del mercato. Non è stato quindi possibile definire un accordo con valori uguali per tutti. Abbiamo dovuto lavorare per creare dei grandi gruppi di inquilini con canoni di importi simili per definire nuovi canoni che garantissero a tutti gli Inquilini un risparmio con particolare attenzione a quei canoni attualmente più elevati che non hanno goduto di alcun Accordo Sindacale precedente.

Di seguito le fasce previste dall'Accordo:

- Fascia 1

Inquilini con contratti rinnovati in base alle cosiddette "Clausole Sociali" previste da precedenti accordi sindacali

- Fascia 2

Inquilini con contratto rinnovato in base all'ultimo Accordo Sindacale (Protocollo d'Intesa del 15 marzo 2010)

- Fascia 3

Inquilini che hanno sottoscritto dall'anno 1992 in poi almeno due contratti di locazione con l'Immobiliare San Carlo Trieste al di fuori degli Accordi sindacali precedenti

- Fascia 4

Inquilini che non rientrano nelle prime tre fasce e che hanno sottoscritto un contratto di locazione con l'Immobiliare San Carlo Trieste al di fuori degli accordi sindacali precedenti

Vi sono inoltre 22 nuovi contratti sottoscritti dopo il 28 dicembre 2017, quando la trattativa era in corso di conclusione, per i quali non è stato ancora possibile definire una precisa modalità di rinnovo. Trattandosi di contratti appena sottoscritti abbiamo accettato la soluzione di discutere di questi contratti a Settembre 2018 o comunque alla fine del rinnovo dei contratti stipulati in data precedente.

SI ABBASSANO GLI AFFITTI

QUALI CANONI E QUALE DURATA PER CHI HA UN ISEE INFERIORE A 40.000 EURO?

Agli inquilini che presenteranno l'ISEE, dimostrando di rientrare nei criteri previsti dall'Agenzia Sociale per la Casa del Comune di Milano verrà proposto un nuovo contratto di locazione con un canone comunque più basso di quello attuale e così calcolato a seconda della "fascia" di appartenenza:

- Fascia 1

Canone invariato rispetto all'attuale

- Fascia 2

Canone massimo 80 euro/mq anno

- Fascia 3

Canone massimo 86 euro/mq anno

- Fascia 4

Riduzione del 10% sul canone riportato nell'ultima fattura, comprensivo dell'eventuale aggiornamento ISTAT applicato. Il canone risultante dopo l'abbattimento del 10% non potrà essere superiore a 104,76 euro/mq anno

Tutti questi contratti avranno durata di 6 anni (4 anni con rinnovo automatico di altri due). Oltre alla presentazione dell'ISEE per avere diritto all'applicazione di questo canone è necessario che nessun componente del nucleo risulti proprietario di un alloggio adeguato alla famiglia in Provincia di Milano.

COSA SUCCEDE A CHI NON PRESENTA L'ISEE O SUPERA IL LIMITE ISEE O PATRIMONIALE?

A questi inquilini la proprietà potrà proporre un contratto con durata di almeno 5 anni (3 anni con rinnovo automatico di altri due) con questi canoni:

- Fascia 1

Maggiorazione del 10% sul canone attualmente corrisposto e comunque non inferiore a 300 euro in aggiunta all'attuale canone di affitto

- Altre fasce

Mantenimento del canone attuale purché non superiore al limite massimo previsto dall'Accordo integrativo per gli immobili di proprietà della Immobiliare San Carlo Trieste siti nel Comune di Milano.

COSA SUCCEDE A CHI NON RISPONDE ALLE PROPOSTE DELL'IMMOBILIARE?

Nei casi di contratti ancora in corso questi hanno valore sino alla naturale scadenza. A quel punto però la Proprietà potrà proporre un nuovo contratto alle condizioni che riterrà unilateralmente più opportune, oppure potrebbe anche, in base alla legge, ritenere concluso il rapporto di locazione senza fare altre proposte.

VENGONO RESTITUITE LE CAUZIONI

L'intero deposito cauzionale sarà restituito all'inquilino e non sarà necessario versare nessuna nuova cauzione. Come per le riduzioni dell'affitto questo beneficio riguarda tutti gli inquilini che presentano l'ISEE, rientrano nel limite di 40.000 € ISEE, non hanno case di proprietà a Milano. Condizione aggiuntiva è che il nuovo canone non sia superiore ad un terzo del proprio reddito familiare netto.

TUTELE PER LE FAMIGLIE IN DIFFICOLTÀ E CON PROBLEMI DI MOROSITÀ

L'accordo prevede un tavolo sindacale di confronto per cercare soluzioni più favorevoli per gli inquilini che si trovano in condizioni di particolare difficoltà economica e sociale e per quelle famiglie che hanno problemi di morosità. È quindi molto importante che questi inquilini si presentino al SICeT per valutare insieme quali proposte presentare alla Proprietà.

SI TORNANO A PIANIFICARE LE MANUTENZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE

Come spiegavamo in premessa l'applicazione del Canale Concordato prevede l'erogazione alla Proprietà di importanti contributi da parte del Comune di Milano. L'accordo vincola espressamente l'utilizzo di tali contributi alle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria negli stabili. **L'accordo prevede anche che, si costituisca un tavolo che comprenderà i rappresentanti degli inquilini per pianificare gli interventi da effettuare in quartiere.**

È quindi molto importante che la stipula contrattuale avvenga con l'Assistenza del SICeT. In quel momento, infatti, Sindacato e Comitato Inquilini potranno segnalare alla Proprietà le eventuali necessità di interventi manutentivi che poi saranno considerate nella definizione di un piano generale di manutenzioni.

COSA OCCORRE FARE PER OTTENERE LE RIDUZIONI ?

Pur trattandosi di una procedura per sua natura un po' più complicata, rispetto al normale rinnovo del contratto d'affitto, abbiamo cercato di individuare delle modalità che possano consentire a tutti di ottenere i benefici senza eccessive perdite di tempo. Abbiamo innanzitutto individuato un luogo che sarà in questi mesi il centro dove potranno essere effettuate dagli inquilini tutte le operazioni legate al rinnovo.

Dal momento della firma del contratto, infatti, troverete il SICeT ed il Comitato Inquilini al centro del vostro quartiere. Qui, oltre a tutte le operazioni strettamente legate al rinnovo del Contratto sarà possibile anche richiedere la nostra assistenza e consulenza ad esempio per capire qual è la vostra fascia di appartenenza e quindi quale sarà il Vostro canone.

DOVE CI TROVERETE ?

**Saremo in Via Luigi Scrosati 9
al negozio di fianco al Bar “Art Café”**

Qui sarà possibile completare tutta la procedura, con il supporto del SICeT, del CAF-CISL e la collaborazione del Comitato Inquilini, che in realtà si articola in **tre soli passaggi**:

1. La firma del Mandato assistenza al SICeT. Questo ci consentirà di farci inviare il Contratto direttamente dall'Immobiliare in modo da poterlo verificare senza necessità di nessun passaggio in Amministrazione per l'inquilino.

2. La consegna dei documenti necessari per l'elaborazione dell'ISEE e per la richiesta della restituzione della cauzione. L'ISEE potrà essere inserito dagli operatori del CAF-CISL che saranno anch'essi disponibili presso lo stesso ufficio di Via Scrosati, 9.

3. Una volta effettuate queste operazioni basta attendere la convocazione per la firma del contratto che potrà avvenire nello stesso ufficio, con l'assistenza di un operatore del SICeT, anche al di fuori dei ristretti orari d'ufficio e senza necessità di ulteriori appuntamenti presso l'amministrazione.

Il testo dell'accordo firmato sarà pubblicato e reso disponibile sul sito del Comitato Inquilini solo dopo l'approvazione degli inquilini alle Assemblee.

Chi non disponesse di Internet potrà richiederne una copia cartacea ai Rappresentanti del Comitato Inquilini e/o SICeT presso il locale che verrà allestito in Via Scrosati 9.





Il SICeT è un'organizzazione sindacale che ha avviato la sua esperienza negli anni 70 in alcune aree urbane, coagulando l'impegno di operatori e dirigenti sindacali e interpretando un bisogno di presenza, assai vivo nell'area che fa riferimento alla CISL e alle ACLI, per la difesa e l'affermazione al diritto alla casa e all'abitare.

Da allora il SICeT assiste e organizza inquilini nell'edilizia pubblica e privata ma anche famiglie sottoposte a procedura di sfratto, persone in emergenza abitativa o senza casa che fanno richiesta alle istituzioni di un alloggio pubblico.

Il SICeT oggi contatta e organizza oltre 300.000 famiglie su tutto il territorio nazionale, con 110 strutture Territoriali, 20 sedi Regionali ed una Sede Nazionale coadiuvata da un Ufficio legale e da un Osservatorio nazionale di monitoraggio sull'andamento abitativo e territoriale.

Il nostro Sindacato non dispone di finanziamenti pubblici e vive solo grazie al sostegno dei propri iscritti tramite il tesseramento. Questa è anche l'unica garanzia della nostra indipendenza da amministrazioni pubbliche e proprietà immobiliari con cui potremo sempre discutere di accordi ma che potremo sempre liberamente criticare e nel caso contrastare.

SICeT – Sindacato Inquilini Casa e Territorio

Web | <https://sictmilano.wordpress.com>

Email | milano.giambellino@sicet.it



Il Comitato Inquilini Immobiliare San Carlo Trieste è la forma di rappresentanza degli abitanti dello storico "Quartiere Grigioni", ora Immobiliare San Carlo Trieste, un complesso immobiliare realizzato tra il 1957 e il 1965, formato da trentasette stabili e circa 1800 appartamenti, che si estendono tra via Lorenteggio, via Bartolomeo d'Alviano, Via Barzilai, Via Panizzi, Via Scrosati e L.go Cavalieri di Malta.

La Proprietà "Immobiliare San Carlo" riconosce al Comitato Inquilini l'importante ruolo di rappresentanza in tutte le trattative legate ai prezzi degli affitti e alle attività di monitoraggio sulla qualità dei servizi offerti, compreso il controllo delle spese.

Il Comitato Inquilini è nato nel 1994, quando con la fine dell'Equo Canone, la Proprietà Immobiliare decise di aumentare in maniera spropositata gli affitti rispetto al precedente sistema di calcolo e di fronte a queste richieste la quasi totalità degli inquilini decise di unirsi ed eleggere i primi rappresentanti del Comitato i quali si impegnarono in una trattativa che andò a buon fine, con la chiusura di un accordo collettivo a tutela degli inquilini.

Il Comitato attuale è composto da inquilini diversi da quelli storici e sta perseguendo il raggiungimento di nuovi e importanti obiettivi di gestione, controllo e monitoraggio. Tra questi, importantissimo e che coinvolge la totalità degli inquilini, è l'accordo sui canoni concordati, che ha impegnato il comitato inquilini, con la collaborazione del SICeT, in una trattativa durata oltre due anni e che ha prodotto il grandissimo risultato di poter ottenere la riduzione degli affitti. Ogni inquilino può collaborare con il Comitato, anzi sarebbe auspicabile che ogni palazzo potesse avere il proprio rappresentante.

Comitato Inquilini San Carlo Trieste

Web | <https://www.grigiopolis.it>

Email | comitato-inquilini@libero.it

Fb | www.facebook.com/inquilinisancarlotrieste