

**QUARTIERE “IMMOBILIARE SAN CARLO TRIESTE”
UN NUOVO ACCORDO
PIÙ DI 600.000 € PER INTERVENTI
DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA
NEL QUARTIERE E NEI SINGOLI ALLOGGI**



Il Protocollo d'Intesa sottoscritto nel 2018, che ha portato alla firma dei nuovi contratti a canone concordato, prevede anche l'obbligo, per la Proprietà, di destinare a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria i fondi derivanti da bonus erogati dal Comune di Milano.

Come SICEt e Comitato Inquilini abbiamo raggiunto un accordo sulla modalità con cui questi fondi verranno utilizzati.

È un accordo importante e molto positivo perchè riguarda interventi nelle parti comuni del quartiere ma anche interventi nei singoli alloggi.

In particolare questo accordo prevede che i fondi siano utilizzati per realizzare:

- Interventi di manutenzione straordinaria nei singoli alloggi
- Un nuovo impianto di illuminazione del Quartiere con tecnologia led
- Un nuovo impianto anti-incendio

Si tratta quindi di interventi che miglioreranno le condizioni di sicurezza degli abitanti del quartiere e che, nel caso dell'impianto di illuminazione, garantiranno futuri risparmi sulle spese condominiali.

Sottolineiamo inoltre che la parte più importante del fondo verrà destinata agli interventi manutentivi nei singoli alloggi.

La quota destinata all'impianto anti-incendio e quella di illuminazione non potrà superare il 40% del valore del Fondo mentre la quota rimanente (60% più eventuali Bonus, che il Comune di Milano erogherà tramite l'Agenzia Milano Abitare) sarà destinata agli interventi degli alloggi.

Abbiamo scelto di dedicare un' attenzione particolare, ma non esclusiva, alle sostituzioni di infissi vetusti e ammalorati. È una richiesta "storica" del Comitato Inquilini e del Sindacato che dovrà garantire agli inquilini una migliore qualità dell'abitare e potrà consentire un risparmio energetico garantendo una minore dispersione del calore.

Nell'Accordo abbiamo definito le le procedure che la Proprietà dovrà seguire quando effettuerà i sopralluoghi nei singoli alloggi. Potrete leggere nelle pagine seguenti il testo completo dell'accordo in modo da poterne verificare la corretta attuazione.

Sottolineiamo qui due aspetti che occorre tener presenti:

- Il Tecnico incaricato dalla Proprietà dovrà utilizzare un modulo concordato con Sindacato e Comitato e rilasciarne una copia all'inquilino che firmerà per presa visione.
- L'Inquilino, oltre allo stato degli infissi, potrà segnalare anche altri problemi manutentivi che dovranno essere debitamente riportati dal tecnico nel modulo.

Con questo Accordo abbiamo certamente ottenuto un risultato molto positivo che avrà effetti concreti sulla qualità dell' abitare nel nostro quartiere ma non esaurisce il nostro lavoro. Lo consideriamo però un ottimo punto di partenza per continuare a difendere i diritti e degli interessi degli inquilini del quartiere San Carlo Trieste.

Protocollo d'Intesa
Interventi manutentivi Quartiere Immobiliare San Carlo Trieste

Tra

la **Immobiliare San Carlo Trieste S.p.a.** con sede legale in Milano, Piazza della Repubblica n.5,
in persona del suo legale rappresentante Dott.ssa Laura Adelia Pesaro

e

Assoedilizia - Associazione Milanese della Proprietà Edilizia, aderente alla Confedilizia -,
rappresentata da Cesare Rosselli per incarico del suo presidente Achille Linneo Colombo Clerici,

e

i rappresentanti dei conduttori

SICET Milano rappresentato da Mattia Gatti e Veronica Pujia

COMITATO INQUILINI rappresentato da Raffaele Casalini, Ugo Giussani, Paola Ratti, Pino Runza, Pietro Strada

PREMESSO

che in data 8/2/2018 è stato sottoscritto tra le parti un Protocollo d'Intesa

che alla data odierna l'ammontare totale delle erogazioni ricevute dall'Agenzia Milano Abitare in relazione a Bonus per la sottoscrizione di nuovi contratti a canale concordato in relazione al suddetto Protocollo d'Intesa ammonta ad €. 622.440 al netto di imposte IRES, pari a 546 contributi

che detta cifra potrà essere incrementata in seguito alla registrazione di nuovi contratti sottoscritti in applicazione del Protocollo d'Intesa citato

**IN APPLICAZIONE DEL PUNTO 12 DEL PROTOCOLLO D'INTESA LE PARTI
CONCORDANO**

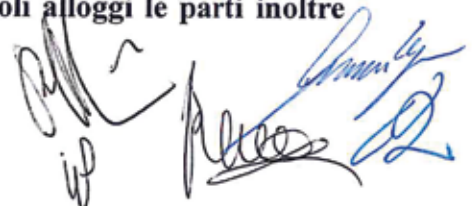
1) di utilizzare il Fondo indicato in premessa alla realizzazione di interventi di seguito indicati:

- a) Nuovo impianto di illuminazione del Quartiere
- b) Nuovo impianto antiincendio
- c) Interventi di manutenzione straordinaria nei singoli alloggi

2) di suddividere il Fondo tra i tre interventi con le seguente modalità:

- a) Impianto di illuminazione: fino ad un massimo di 120.000 € come da preventivo (Allegato 1)
- b) Impianto antiincendio fino ad un massimo di 122.000 € come da preventivo (Allegato 2)
- c) Interventi di manutenzione straordinaria nei singoli alloggi: la restante quota pari ad €.380.400. Detta quota potrà essere incrementata in caso di ulteriori erogazioni di Bonus come indicato in premessa e di inferiori spese rispetto a quanto previsto nei punti a) e b).

3) In merito alla definizione delle priorità al fine di garantire equità e trasparenza nell'utilizzo del fondo con cui definire gli interventi nei singoli alloggi le parti inoltre condividono le seguenti modalità:



- a) L' utilizzo dei fondi sarà destinato in via prioritaria alla sostituzione degli infissi. Sarà comunque possibile destinare in accordo tra le parti una quota non superiore al 15% ad altri interventi necessari nei singoli alloggi di cui Proprietà e rappresentanti degli inquilini condividano il carattere di urgenza.
 - b) La Proprietà disporrà di effettuare sopralluoghi nei singoli alloggi in tutti gli stabili.
 - c) Il tecnico che effettuerà i sopralluoghi compilerà un modulo che dovrà contenere indicatori oggettivi dello stato degli infissi e uno spazio da dedicare ad eventuali ulteriori gravi carenze manutentive riscontrate o che dovessero essere segnalate dall'inquilino. Si utilizzerà in ogni caso un modulo concordato tra le parti (Allegato 3).
 - d) Al termine del sopralluogo il tecnico incaricato fornirà copia del modulo all'inquilino il quale dovrà firmarlo per presa visione. Il modulo dovrà avere anche riportata la data del sopralluogo. Il modulo dovrà essere redatto in due copie per consentire l'archiviazione presso l'Amministrazione.
 - e) Al termine dei sopralluoghi di ogni stabile la Proprietà fornirà il modello Excel compilato con riportare le risultanze dei singoli sopralluoghi a Comitato Inquilini e SICeT e Asso Edilizia. I singoli moduli dovranno essere disponibili per l'eventuale visione da parte del Sicut e Comitato Inquilini.
 - f) Al termine dei sopralluoghi, le parti si riuniscono per concordare e definire, in base agli esiti, l'elenco degli interventi da predisporre. L'elenco dovrà essere reso disponibile a Comitato Inquilini, Sicut e Asso edilizia. Contestualmente le parti esamineranno i preventivi relativi alle sostituzioni tipo in modo da definire una o più imprese che diano la maggior garanzia di qualità e di risparmi dato l'importante valore degli interventi.
 - g) **Periodicamente e al termine dell'esecuzione degli interventi**, previsto comunque non oltre il 31/12/2020, le parti si riuniscono per verificare le spese effettivamente sostenute ed il regolare svolgimento dei lavori.
- 4) **Le parti inoltre si impegnano ad incontrarsi periodicamente** anche terminato l'utilizzo del fondo di cui al punto 12 del Protocollo d'Intesa per esaminare gli interventi comunque previsti dalla Proprietà e le situazioni di particolare attenzione che gli inquilini intendono porre all'attenzione dell'Immobiliare.

Milano, 16/01/2020

Immobiliare San Carlo Trieste

Laura Adelia Pesaro

Janeva Ponso

Assoedilizia

Cesare Rosselli

SICET Milano

Mattia Gatti

Mattia Gatti

Veronica Pujia

Veronica Pujia

Comitato Inquilini

Raffaele Casalini

Ugo Giussani

Paola Ratti

Pino Runza

Pietro Strada

**ESEMPIO DI MODULO PER ESITO VISITA MANUTENZIONI
DA CONSEGNARE COME RICEVUTA ALL'INQUILINO**

Immobiliare San Carlo Trieste SpA

Milano _____ 2020

Via Bartolomeo D'Alviano 11
20146 MILANO

Sig. _____

Esito verifica infissi

In relazione alla visita odierna per lo stato degli infissi, si rilascia l'esito per ciascuno dei manufatti presenti nell'appartamento:

Cucina _____ Bagno _____ Soggiorno _____ Cucinino _____

Camera 1 _____ Camera 2 _____ Camera 3 _____

Ulteriori verifiche e segnalazioni

Crepe _____ Infiltrazioni _____ Muffe _____ Tapparelle _____

Altro _____

Firma inquilino

Firma del Tecnico

LEGENDA CONDIZIONI INFISSI

- S Infissi già sostituiti
- A Infissi che non necessitano interventi manutentivi in buone condizioni di verniciatura e con chiusura funzionante
- R Infissi per i quali è necessaria una manutenzione per la chiusura oppure interventi per la maniglia, verniciatura da programmare
- M Infissi che necessitano di manutenzione ordinaria urgente quali la verniciatura degli stessi e la regolazione delle chiusure
- D Infissi che non chiudono correttamente anche con interventi manutentivi
- I Infissi con legni fossilizzati, privi di verniciatura, oppure deformati senza alcuna possibilità di chiusura, oppure disuniti strutturalmente

LEGENDA ULTERIORI SEGNALAZIONI

- T Rilevato dal tecnico
- S Segnalato dall'inquilino in attesa di ulteriori verifiche.



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

Email | milano.giambellino@sicet.it

Fb | www.facebook.com/sicetmi



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