



APPROVAZIONE E RECEPIMENTO DELLA INTEGRAZIONE AL PROTOCOLLO DI INTESA TRA IL COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI ED I SINDACATI INQUILINI SULLA RIDUZIONE DEGLI AFFITTI NELLE CASE COMUNALI DEL 4 APRILE 2011.

VERBALE

Il 08 novembre 2011 alle ore 10:00 nel palazzo comunale di Sesto San Giovanni, convocata la Giunta comunale, sono intervenuti i Signori:

N. progressivo	Cognome e Nome	Qualifica	Presenze
1	Oldrini Giorgio	Sindaco	SI
2	Morabito Demetrio	Vicesindaco	SI
3	Amato Vincenzo	Assessore	SI
4	Brambilla Ersilia	Assessore	NO
5	Chittò Monica	Assessore	SI
6	Pozzi Alessandro	Assessore	SI
7	Scanagatti Roberto	Assessore	SI
8	Teormino Lucia	Assessore	NO
9	Urro Giovanni	Assessore	SI
10	Zucchi Claudio	Assessore	SI

Partecipa il Segretario generale Mario Spoto.

Assume la presidenza il Sindaco, Giorgio Oldrini, che riconosciuta legale l'adunanza dichiara aperta la seduta.

APPROVAZIONE E RECEPIMENTO DELLA INTEGRAZIONE AL PROTOCOLLO DI INTESA TRA IL COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI ED I SINDACATI INQUILINI SULLA RIDUZIONE DEGLI AFFITTI NELLE CASE COMUNALI DEL 4 APRILE 2011.

LA GIUNTA COMUNALE

- Vista l'allegata proposta di deliberazione contenuta nella relazione del Direttore del Settore Demanio, Patrimonio comunale e Impianti;
- Vista la Legge Regionale (Lombardia) n° 27/07 e s.m.i;
- Vista la Legge Regionale (Lombardia) n° 27/09 "Testo unico dell'edilizia residenziale pubblica";
- Visti i pareri espressi a norma dell'art. 49 comma 1 del Dlgs n. 267 del 18/8/2000;
- Richiamato l'art. n. 134 comma 4 del Dlgs. N. 267 del 18/8/2000;
- Accertata la competenza della Giunta Comunale ad esprimersi in materia, visto l'art. 107 del Dlgs. N. 267 del 18/8/2000;
- Con voti unanimi espressi nelle forme di legge anche per quanto riguarda l'immediata eseguibilità della presente deliberazione;

DELIBERA

1. di approvare e di recepire integralmente il contenuto del protocollo di intesa sottoscritto in data 26.10.2011 che si allega sub "1", dando mandato al Servizio Gestione Patrimonio di attivare tutte le procedure necessarie per darne immediata attuazione;
2. di modificare la delibera di Giunta n° 357/2009, relativamente ai coefficienti di vetustà ed agli anni di costruzione o ristrutturazione degli edifici, sostituendo i valori indicati nella tabella della citata delibera con quelli riportati nella tabella allegata sub "2";
3. di dare atto che la presente delibera approva un documento che modifica quello approvato con la delibera 173/2011;
4. di dichiarare la presente delibera immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 c. 4 del d.lgs. 267/00 e s.m.i.

RELAZIONE

La legge regionale Lombardia n° 27/09 "Testo unico dell'edilizia residenziale pubblica" raccoglie e integra in un unico testo normativo la nuova legislazione in materia emanata dalla Regione Lombardia a partire dalla L.R. 27/07, più volte poi rivista e modificata.

Tale legge definisce, tra l'altro, un nuovo metodo per la determinazione dei canoni di locazione. Il calcolo si sviluppa attraverso la definizione di numerosi coefficienti alcuni dei quali propri delle unità immobiliari, per tener conto dello stato di conservazione degli stessi.

La legge prevede in più punti la partecipazione delle rappresentanze degli inquilini in diversi aspetti della gestione delle case comunali; in particolare, per il tema in trattazione, l'art. 31 comma 3 prevede in modo esplicito la possibilità di intervento sul costo di costruzione convenzionale "d'intesa con le rappresentanze degli inquilini".

Con deliberazione n° 173 del 10/05/11 la Giunta Comunale ha recepito due protocolli di intesa relativi alla riduzione dei canoni delle case comunali ed al recupero della morosità ERP siglati in data 4.04.2011 tra la delegazione nominata dall'Amministrazione Comunale di Sesto San Giovanni ed i Rappresentanti Sindacali degli Inquilini SUNIA, SICET e UNIONE INQUILINI.

Si è quindi potuto procedere ai ricalcoli di tutti i canoni di locazione per gli alloggi ERP comunali che erano stati bollettati in via provvisoria e salvo congruaggio fin dalla entrata in vigore della legge regionale lombarda 27/07.

Nel procedere al ricalcolo dei canoni, è emerso che per alcuni fabbricati le differenze a congruaggio erano cospicue, per la necessità di rivedere alcuni coefficienti impiegati per il calcolo del canone.

Nel frattempo si è completata la lunga opera di rilievo degli alloggi comunali, che ha evidenziato alcune difformità tra le superfici in uso alla base del calcolo degli affitti e quelle rilevate. Poiché la superficie dell'alloggio ne determina il canone (che viene infatti definito a mq), le variazioni alle superfici determinano una corrispondente variazione dei canoni.

Infine, il protocollo di intesa precedente non aveva affrontato altre questioni, alcune di non poco conto che, se per un verso costituiscono una mera applicazione di norme, non certamente soggetta a contrattazione con i rappresentanti degli inquilini, rischiavano comunque di aprire un fronte di protesta e malcontento tale da vanificare i positivi effetti raggiunti con i precedenti protocolli.

Tra l'altro, il clima difficile instauratosi negli scorsi anni ha comportato anche danni economici all'Amministrazione Comunale, la quale ha visto un sensibile incremento della morosità ed ha dovuto fronteggiare crescenti difficoltà per incassare regolarmente i canoni bollettati, difficoltà che non si spiegano solo con la difficile congiuntura economica.

Con l'obiettivo di non scardinare i rinnovati buoni rapporti con i sindacati degli inquilini, si è provveduto in via preliminare ad informare di tali circostanze i sindacati stessi. Ne è derivato un confronto a tratti anche aspro, con trattative che ad un certo punto si sono interrotte per le vivaci proteste dei rappresentanti sindacali.

Finalmente, lo scorso 26 ottobre la stessa delegazione trattante nominata in precedenza dalla Giunta Comunale ha siglato con le medesime organizzazioni sindacali un ulteriore protocollo di intesa che, alla luce dei nuovi parametri di calcolo, modifica alcuni punti del precedente protocollo.

Lo stesso protocollo affronta tutte le questioni di carattere economico/amministrativo attualmente aperte e giunge, per tutte le questioni, ad una reciproca intesa.

L'accordo è il frutto di una mediazione tra una interpretazione normativa particolarmente favorevole al Comune ed una opposta sbilanciata verso gli interessi degli inquilini, su aspetti che effettivamente si prestano ad essere interpretati (quali e quanti interventi sugli stabili ne configurano una completa ristrutturazione? Gli adeguamenti normativi obbligatori sono da computarsi tra le migliorie?...) e/o per i quali la legge ammette ed anzi prescrive la contrattazione.

Globalmente, le pattuizioni comportano un incremento nel gettito rispetto a quanto sinora bollettato ed inserito a bilancio. Tenuto conto che le previsioni di bilancio comunicate al settore finanziario sono sempre state calibrate sui valori sino ad ora bollettati, le conseguenze sul bilancio sono solo positive.

L'incremento dei coefficienti di vetustà per gli edifici interessati (punto 1) comporterà un incremento di gettito, su base annua, pari a circa il 12%, in valore assoluto di circa € 68.100, con decorrenza dall'entrata in vigore della L.R. 27/07.

Il minor gettito derivante dal declassamento dell'edificio di via Cairoli 53 (punto 2), declassamento dovuto alle condizioni dello stabile, è pari al 20%, in valore assoluto € 12.200 circa. Anche questa variazione ha decorrenza dal 1 gennaio 2008, ed è in vigore fino al completamento di una ristrutturazione dello stabile.

Per l'edificio di via Curie, l'incremento concordato al punto 4, decorrente dal 1 gennaio 2012, è del 25%, e comporta un aumento dei canoni annui per complessivi circa € 43.000.

Al punto 6 è stato concesso, con mediazione tra le diverse posizioni, di non aumentare il costo di costruzione da € 1.000 ad € 1.250. Non si tratta quindi di una riduzione rispetto a quanto sino ad ora applicato, ma della rinuncia ad applicare un aumento. Ciò avrebbe comportato, per gli stabili interessati, un ulteriore incremento degli affitti del 25%, che, sommato al 12% del punto 1 avrebbero raggiunto cifre decisamente elevate, tra l'altro creando squilibri tra i diversi stabili comunali distribuiti in diverse zone della città. Vero quindi che, si è rinunciato ad un incremento di gettito di circa € 100.000, ma è doveroso precisare che si trattava di una interpretazione

particolarmente favorevole al Comune, non priva di qualche forzatura, al pari, del resto, di quella in direzione opposta, dei Sindacati degli inquilini che non avrebbero voluto consentire nemmeno l'incremento previsto dal punto 1. Si ritiene quindi più che equilibrata la mediazione faticosamente raggiunta.

Al punto 8 si è concessa una riduzione del 18%, maggiorata di 7 punti rispetto all'11% concesso con il protocollo di intesa dello scorso aprile, ai solo stabili interessati degli aumenti del punto 1, e limitatamente agli anni 2008, 2009 e 2010. In termini economici, ciò comporta un minor gettito (solo per i tre anni indicati) di circa € 44.000. Per questi anni, quindi, il saldo tra gli aumenti del punto 1 e la riduzione del punto 8 è comunque a vantaggio del Comune, per circa € 24.100.

Infine, l'adozione come base di calcolo delle nuove superfici rilevate comporterà una variazione media dell'1% circa, corrispondente a circa € 16.000

Gli altri punti del protocollo comportano variazioni economiche non misurabili, e sono state inserite per una reciproca presa d'atto di azioni derivanti da obblighi normativi.

Riepilogando, le nuove pattuizioni (senza tener conto del punto 6) comportano un maggior gettito di circa € 12.000 per gli anni 2008, 2009 e 2010 (che verrà recuperato con rateazioni nelle prossime bollette), di € 56.000 per l'anno 2011 e di € 115.000 dal 2012.

Globalmente, quindi, le pattuizioni comportano un incremento nel gettito rispetto a quanto sinora bollettato ed inserito a bilancio. Tenuto conto che le previsioni di bilancio comunicate al settore finanziario sono sempre state calibrate sui valori sino ad ora bollettati, le conseguenze sul bilancio sono solo positive.

E' appena il caso di precisare che le pattuizioni contenute nel protocollo che con la presente proposta di deliberazione si sottopone alla approvazione della Giunta Comunale sono tutte conformi alle norme vigenti. Proprio il rifiuto degli uffici di violare il quadro normativo concedendo agevolazioni non consentite ha comportato una rottura delle trattative, ad esempio allorquando i sindacati chiedevano una decorrenza delle modifiche ai coefficienti che non trovava giustificazione nella legge, nemmeno con la più elastica delle interpretazioni.

Tutto ciò premesso si propone:

- di approvare e di recepire integralmente il contenuto del protocollo di intesa sottoscritto in data 26.10.2011 che si allega sub "1", dando mandato al Servizio Gestione Patrimonio di attivare tutte le procedure necessarie per darne immediata attuazione.
- di modificare la delibera di Giunta n° 357/2009, relativamente ai coefficienti di vetustà ed agli anni di costruzione o ristrutturazione degli edifici, sostituendo i valori indicati nella tabella della citata delibera con quelli riportati nella tabella allegata sub "2";
- di dare atto che la presente delibera approva un documento che modifica quello approvato con la delibera 173/2011.

IL DIRETTORE DEL SETTORE DEMANIO
PATRIMONIO COMUNALE E IMPIANTI
dott. Ing. Andrea Alfredo Zuccoli



**INTEGRAZIONE AL PROTOCOLLO DI INTESA SULLA RIDUZIONE DEGLI AFFITTI
NELLE CASE COMUNALI DEL 4 APRILE 2011**

Vista la Legge Regionale 27/2007 e s.m.i. che ha introdotto l'aumento dei canoni di locazione negli edifici ERP di proprietà comunale;

Considerata la Legge Regionale 27/2009 che prevede la possibilità della diminuzione percentuale del costo di costruzione fermo restando l'obbligo dell'equilibrio di sistema;

Fermo restando l'obiettivo condiviso di favorire le fasce più deboli;

Richiamato il protocollo di intesa sulla riduzione degli affitti nelle case comunali del 4 aprile 2011

A conclusione degli incontri fra la delegazione nominata dalla Giunta Comunale e i Rappresentanti delle Organizzazioni Sindacali degli inquilini SUNIA, SICET e UNIONE INQUILINI si stipula il seguente protocollo di intesa:

1. Con riferimento agli edifici comunali di via Magenta 88 e 115, via Leopardi 161, via Sardegna 30, via Bandiera 182, piazza della Chiesa 33, via del Riccio 6 si conviene che il coefficiente di vetustà ex allegato 2 LR 27/09 venga portato dal valore attualmente in uso al valore 1
2. Con riferimento all'edificio comunale di via Cairoli 53, si conviene che lo stato di conservazione ex allegato 2 LR 27/09 venga portato dal valore attualmente in uso ("normale", cui corrisponde un coefficiente 1) a "mediocre", cui corrisponde un coefficiente 0,8;
3. Le variazioni di cui ai precedenti punti 1 e 2 decorrono dal 1 gennaio 2008;
4. Con riferimento all'edificio comunale di via Curie 65, si conviene che lo stato di conservazione ex allegato 2 LR 27/09 venga portato dal valore attualmente in uso ("mediocre", cui corrisponde un coefficiente 0,8) a "normale", cui corrisponde un coefficiente 1, in conseguenza della conclusione dei lavori di riqualificazione dello stabile, come certificata dal verbale di ultimazione dei lavori;
5. La variazione di cui al precedente punto 4 decorre dal 1 gennaio 2012;
6. L'Amministrazione Comunale non procederà a modificare l'anno di costruzione e conseguentemente il costo di costruzione degli stabili di cui al precedente punto 1 riconoscendo che gli interventi effettuati alla data odierna non si qualificano come una "ristrutturazione o completo recupero edilizio";
7. I dati raccolti con l'anagrafe utenza del 2009 verranno elaborati ed inseriti nel ricalcolo dei canoni con decorrenza 1 gennaio 2010, quelli relativi all'anagrafe utenza del 2011 (in corso di svolgimento) verranno elaborati ed inseriti nel ricalcolo dei canoni con decorrenza 1 gennaio 2012
8. Riduzione del 18 % del costo convenzionale per gli stabili via Magenta 88 e 115, via Leopardi 161, via Sardegna 30, via Bandiera 182, per gli anni 2011 e 2012;
9. Riduzione del costo convenzionale dall'anno 2013 del 10 %, uguale per tutti gli stabili;

10. Le riduzioni percentuali di cui ai precedenti punti 8 e 9 sono comprensive di una quota aggiuntiva che compensa gli aumenti degli anni 2008, 2009 e 2010, i cui canoni restano quindi invariati, salvo quanto stabilito nei punti precedenti.
11. Le variazioni ai canoni derivanti dalla verifica delle superfici degli alloggi, frutto di rilievi effettuati nei mesi scorsi, saranno applicate con decorrenza 1 gennaio 2012.
12. I coefficienti di vetustà, come pure gli altri coefficienti, riferiti all'intero patrimonio comunale seguiranno le dinamiche di variazione ed aggiornamento previste dalla legge regionale 27/09
13. Restano fermi punti del protocollo di intesa del 4 aprile scorso non modificati dal presente.

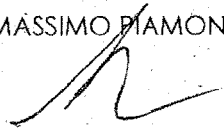
Le riduzioni di cui ai punti precedenti non possono comportare diminuzioni dei canoni al di sotto dei valori minimi previsti dalla legge regionale.

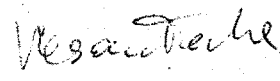
Letto e sottoscritto in Sesto San Giovanni il 26 ottobre 2011

Per il Comune di Sesto San Giovanni


CLAUDIO ZUCCHI

MÁSSIMO DIAMONTE

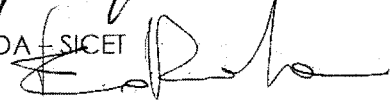

VITTORIA TESTA


FABRIZIO SALPIETRO

Per le OO.SS. degli inquilini

FRANCESCO DI GREGORIO - SUNIA


ERMANNORONDA - SICET


MARCO DE GUIO - UNIONE INQUILINI



ALLEGATO "2"

ELENCO STABILI	Nr. U.I.	UBICAZIONE	STATO DI CONSERVAZIONE	ANNO COSTRUZIONE	ANNO MANUTENZIONE STRAORDINARIA RILEVANTE O RISTRUTTURAZIONE	COEFFICIENTE VETUSTA'
VIA MAGENTA 115	60	c)	normale /1	1956	-	1
VIA MAGENTA 88	56	c)	normale/1	1960	-	1
VIA LEOPARDI 161	86	c)	normale/1	1963	-	1
VIA SARDEGNA 30	65	c)	normale/1	1954	-	1
VIA F.LLI BANDIERA 182	10	c)	normale/1	1955	-	1
VIA CAMPESTRE 250	99	c)	normale/1	1969	-	0,94
VIA DEL RICCIO 6	15	c)	normale/1	1981	-	1
VIA CAIROLI 53	32	c)	mediocre/0,8	1982	-	0,99
P.ZZA PETAZZI / MARINAI D'ITALIA	24	e)	normale/1	1986	-	1
VIA DANTE 12	11	e)	normale/1	1986	-	1
VIA CORRIDONI 133	27	c)	normale/1	1989	-	1
VIA C. MARX 606	168	b)	mediocre/0,8	1982	-	0,99
VIA M.CURIE 65 sino al 31/12/2011	108	b)	mediocre/0,8	1987	-	1
VIA M.CURIE 65 dal 01/01/2012	108	b)	normale/1	1987	2011	1
VIA ROVANI 217	1	c)	normale/1	1936	-	0,875
P.ZZA DELLA CHIESA 8	11	b)	normale/1	1984	-	0,995
P.ZZA DELLA CHIESA 33	6	b)	normale/1	1984	2004	1
VIA PURICELLI GUERRA 24	8	e)	normale/1	1984	-	0,995
VIA VITTORIO VENETO 45	1	c)	normale/1	1948	-	0,875
VIA CAIROLI 62	20	c)	normale/1	2000	-	1
VIA CAIROLI 66	15	c)	normale/1	2000	-	1
VIA MARZABOTTO 40	38	c)	normale/1	2000	-	1
VIA MILANO 183	40	c)	normale/1	2009	-	1
VIA S. DENIS 9	2	c)	normale/1	1963	-	0,91
VIA T.SAVI	1	c)	normale/1	1969	-	0,94
VIA LIVORNO 236	7	b)	normale/1	1984	-	0,995
VIA F. BANDIERA 200/202	1	c)	normale/1	1937	-	0,875