



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

**Informativa
Giunta Comunale**

2222/2024

OGGETTO: INFORMATIVA IN MERITO ALLA SOTTOSCRIZIONE E AL DEPOSITO DEL NUOVO "ACCORDO LOCALE PER LA CITTA' DI SESTO SAN GIOVANNI" AI SENSI DELLA LEGGE N. 431/1998 E S.M.I. E D.M. 16 GENNAIO 2017.

Dirigente Firmatario BRAMBILLA ANNA
Area dei servizi ai cittadini
Area dei servizi ai cittadini
Settore Socio Educativo - Politiche giovanili e del Lavoro

IL DIRETTORE

VISTI:

- la legge 9 dicembre 1998, n. 431 e s.m.i. "*Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo*";
- la Convenzione nazionale del 25 ottobre 2016 e relativi allegati, sottoscritta presso il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ai sensi dell'art. 4, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431;
- il decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 16 gennaio 2017 "*Criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione ad uso abitativo a canone concordato, ai sensi dell'art. 2, c. 3, della L. 9 dicembre 1998, n. 431, nonché dei contratti di locazione transitori e dei contratti di locazione per studenti universitari, ai sensi dell'art. 5, cc. 1, 2 e 3 della stessa legge*", pubblicato sulla GU, serie generale, n. 62 del 15.03.2017;
- l'art. 1, comma 1, del decreto del MIT che disciplina gli accordi territoriali i quali, in conformità delle finalità indicate all'art. 2, comma 3 della legge n. 431/1998 e s.m.i., stabiliscono fasce di oscillazione del canone di locazione all'interno delle quali, secondo le caratteristiche dell'edificio e delle unità o porzione di unità immobiliare, è concordato, tra le parti, il canone per i singoli contratti;

VISTI:

- il comma 2 dell'art. 1 del decreto ministeriale 16 gennaio 2017 che prescrive la formazione degli accordi territoriali tra le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello locale sulla base dei criteri stabiliti ai commi 1, 2, 3 e 4 dell'art. 1 dello stesso decreto del MIT;
- il comma 3 dell'art. 1 del richiamato decreto che prevede, per ogni area individuata ai sensi del precedente comma 2 o per eventuali aggregazioni di microzone, che gli accordi territoriali debbono stabilire un valore minimo ed un valore massimo del canone che costituiscono, rispettivamente, il limite minimo e massimo di una o più fasce di oscillazione;

PRESO ATTO che:

- per la realizzazione degli accordi territoriali di cui al comma 1 dell'art. 1 del D.M. 16 gennaio 2017, i comuni devono avviare le convocazioni, singolarmente o in forma associata, delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello locale ex art. 1, comma 2, del citato D.M. *entro sessanta giorni* ex art. 2, comma 2, della legge n. 431/1998 e s.m.i. dalla emanazione del decreto di cui all'art. 4, comma 2, della medesima legge;
- gli accordi una volta realizzati e sottoscritti devono essere depositati, a cura delle organizzazioni firmatarie, presso ogni comune dell'area territoriale interessata e presso la regione di riferimento ai sensi dell'art. 7, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017 e art. 2, comma 4, della legge n. 431/1998 e s.m.i.;
- ai sensi dell'art. 7, comma 1, del decreto del MIT, l'adozione dei contratti definiti sulla base degli allegati dello stesso decreto diviene obbligatoria, negli ambiti territoriali interessati, dal deposito degli accordi;
- i comuni provvedono a dare massima pubblicità all'accordo depositato ex art. 7, comma 2, del decreto del MIT;

VISTO l'art. 4, comma 3, della legge n. 431/1998 e s.m.i. che rinvia al decreto ministeriale (MI) 16 gennaio 2017 le condizioni con le quali possono essere stipulati i contratti di cui al comma 3, dell'art. 2 (accordi locali) della medesima legge, in caso di mancata convocazione da parte dei comuni delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, ovvero non siano definiti gli stessi accordi;

RILEVATO che:

- in osservanza dei termini prescritti dal D.M. 16 gennaio 2017 e dell'art. 2, comma 3, e art. 4, comma 2, della legge n. 431/1998 e s.m.i., il Comune di Sesto San Giovanni ha promosso la convocazione delle organizzazioni (di proprietà e conduttori) maggiormente rappresentative a livello locale affinché le medesime definissero un accordo locale da applicare sul territorio comunale;
- le parti intervenute hanno, di conseguenza, sottoscritto in data 22.05.2017, in presenza dell'Ente comunale, un *"Accordo locale per la città di Sesto San Giovanni"* per un periodo di durata di tre anni decorrenti dal giorno successivo a quello del deposito;
- il punto 15 del predetto Accordo locale stabiliva che *"prima della scadenza ciascuna delle organizzazioni firmatarie può chiedere al Comune di provvedere alla convocazione per l'avvio della procedura di rinnovo. Trascorso inutilmente 30 giorni dalla richiesta la richiedente può procedere di propria iniziativa alla convocazione"*;
- il citato punto 15, ultimo periodo, stabiliva, altresì, che l'accordo restava *"in vigore sino alla sottoscrizione del nuovo accordo"*;

ACCERTATO che:

- la validità dell'Accordo locale sottoscritto il 22.05.2017 è decorsa e, tuttavia, in virtù del punto 15, ultimo periodo, è rimasto in vigore per l'assenza della sottoscrizione di un nuovo accordo locale;
- prima della data di scadenza stabilita dal previgente Accordo non è pervenuta all'ente comunale alcuna richiesta di convocazione da parte delle organizzazioni firmatarie maggiormente rappresentative ai fini dell'avvio della procedura di rinnovo;
- il Comune di Sesto San Giovanni non ha avviato alcuna procedura di convocazione per il rinnovo del previgente accordo locale;
- l'obbligo di convocazione a carico dell'ente era stato previsto dall'art. 2, comma 3, ultimo periodo, della legge n. 431/1998 e s.m.i. nel termine di sessanta giorni dalla emanazione del decreto ministeriale 16 gennaio 2017;
- successivamente all'entrata in vigore del decreto del MIT, il Comune di Sesto San Giovanni ha adempiuto all'obbligo di convocazione delle organizzazioni maggiormente rappresentative della proprietà e dell'inquilinato le quali, infatti, hanno sottoscritto l'Accordo locale del 22.05.2017;

CONSIDERATO che nell'ambito della formazione degli accordi territoriali, i Comuni svolgono un ruolo meramente propulsivo che si esaurisce e si conclude nella sola attività di convocazione; i Comuni non partecipano alla trattativa né all'accordo, che resta oggetto di intervento e di partecipazione solamente da parte delle organizzazioni. Compiuta, quindi, l'attività di

convocazione, non vi è più spazio per ulteriori iniziative dell'ente locale; né potrà attivarsi nuovamente per lo svolgimento di attività che sia già stata compiuta ed esaurita (cfr. ordinanza 7 aprile 2022 del Tribunale di Udine);

CONSIDERATO, altresì, che:

- per assicurare la formazione degli accordi locali di cui all'art. 2, comma 3, della legge n. 431/1998 e s.m.i., l'art. 2, comma 2, terz'ultimo periodo, del decreto del MIT prescrive che le stesse organizzazioni rappresentative della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative *"possono produrre formale richiesta di convocazione ai comuni interessati; nel caso in cui i comuni non adempiano nei successivi 30 giorni, le organizzazioni possono procedere di propria iniziativa alle convocazioni"* di cui al comma 2, primo periodo dell'art. 1 dello stesso decreto;
- le organizzazioni possono dunque procedere autonomamente alle convocazioni anche in assenza dell'attività propulsiva del Comune che deve svolgersi entro i 30 giorni successivi alla richiesta formale delle medesime organizzazioni;

RILEVATO che:

- in data 22.12.2023 le organizzazioni rappresentative della proprietà e dell'inquilinato, denominate Ania, Assocasa, Confabitare, Feder.casa, Federproprietà, Unioncasa, hanno presentato ai sensi del D.M. 16 gennaio 2017 formale richiesta di convocazione *"finalizzata alla definizione di un nuovo accordo territoriale canoni concordati (L. n. 431/1998 e s.m.i.) per il Comune di Sesto San Giovanni"*, in atti al prot. n. 135540/2023;
- decorsi inutilmente 30 giorni dalla data di presentazione della predetta richiesta, le organizzazioni richiedenti hanno proceduto autonomamente alle convocazioni riunendosi presso la sede comunale in data 22 febbraio 2024 per meglio definire lo schema dell'accordo locale già condiviso presentandolo all'ente in tale sede, al fine di applicarlo sul territorio della città di Sesto San Giovanni;
- nel susseguente incontro tenutosi presso la sede comunale il 7 marzo 2024, le medesime organizzazioni hanno sottoscritto il nuovo Accordo locale che è stato poi depositato ex art. 7, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017 presso l'ufficio protocollo dell'ente il 13.03.2024, prot. n. 28757;

VISTO il nuovo *"Accordo locale per la città di Sesto San Giovanni"* depositato il 13.03.2024, prot. n. 288895, sottoscritto dalle associazioni della proprietà edilizia Confabitare Milano, Federproprietà Milano e UnionCasa e dalle associazioni sindacali territoriali conduttori Feder.Casa, Assocasa Lombardia e Ania, e i seguenti Allegati parte integrante dello stesso accordo locale:

- Allegato 1 - stradario della città di Sesto San Giovanni;
- Allegato 2 - Tabelle dei canoni per zona omogenea;
- Allegato 3 - contratto tipo locale, ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 - locazione abitativa agevolata (all A DM 16.1.17);
- Allegato 4 - contratto tipo locale, ai sensi dell'art. 5, comma 1, della legge 9 dicembre 1988, n. 431 - locazione abitativa di natura transitoria (all B DM 16.1.17);
- Allegato 5 - contratto tipo locale, ai sensi dell'art. 5, comma 2, della legge 9 dicembre 1988, n. 431 - locazione abitativa per studenti universitari (all C DM 16.1.17);
- Allegato 6 - modello di richiesta di attestazione bilaterale;

Gli Allegati di cui ai numeri 3, 4 e 5 (all. A, B e C) non sono allegati all'Accordo poiché riguardano i contratti tipo del D.M. 16 gennaio 2017 al quale si rinvia;

PRESO ATTO che ai sensi dell'art. 2 del nuovo Accordo locale per la città di Sesto San Giovanni del 7 marzo 2024 lo stesso accordo *"sostituisce integralmente, dalla data del suo deposito in Comune ed in Regione"*, quello concluso il 22.05.2017 che *"avrà applicazione per i soli contratti stipulati sotto la sua vigenza e successivamente tacitamente rinnovati o prorogati nonché per gli Accordi integrativi già conclusi in forza dello stesso e fino alla loro scadenza"*;

PRESO ATTO che successivamente all'avvenuto deposito del nuovo Accordo locale del 7 marzo

2024, il Comune è tenuto a dare la massima pubblicità all'accordo ai sensi dell'art. 7, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017;

VERIFICATO il rispetto delle misure in materia di Trasparenza e di Prevenzione della Corruzione di cui al vigente PTPC 2023/2025, approvato con Delibera della Giunta Comunale n. 116 del 07.06.2023;

INFORMA alla Giunta Comunale:

1. dell'avvenuto deposito, prot. n. 28757 del 13.03.2024, ex art. 7, comma 1, del D.M. 16 gennaio 2017 del nuovo "*Accordo locale per la città di Sesto San Giovanni*", sottoscritto in data 7 marzo 2024 dalle associazioni della proprietà edilizia Confabitare Milano, Federproprietà Milano e UnionCasa e dalle associazioni sindacali territoriali conduttori Feder.Casa, Assocasa Lombardia e Ania, corredato dai seguenti Allegati parti integranti dello stesso accordo locale:

Allegato 1 - stradario della città di Sesto San Giovanni;

Allegato 2 - Tabelle dei canoni per zona omogenea;

Allegato 3 - contratto tipo locale, ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 - locazione abitativa agevolata (all. A DM 16.1.17);

Allegato 4 - contratto tipo locale, ai sensi dell'art. 5, comma 1, della legge 9 dicembre 1988, n. 431 - locazione abitativa di natura transitoria (all B DM 16.1.17);

Allegato 5 - contratto tipo locale, ai sensi dell'art. 5, comma 2, della legge 9 dicembre 1988, n. 431 - locazione abitativa per studenti universitari (all C DM 16.1.17);

Allegato 6 - modello di richiesta di attestazione bilaterale;

Gli Allegati di cui ai numeri 3, 4 e 5 (all. A, B e C) non sono allegati all'Accordo poiché riguardano i contratti tipo del D.M. 16 gennaio 2017 al quale si rinvia;

3. che il nuovo "*Accordo locale per la città di Sesto San Giovanni*" sottoscritto il 7 marzo 2024 ha sostituito "*integralmente, dalla data del suo deposito in Comune ed in Regione*", quello concluso il 22.05.2017 che "*avrà applicazione per i soli contratti stipulati sotto la sua vigenza e successivamente tacitamente rinnovati o prorogati nonché per gli Accordi integrativi già conclusi in forza dello stesso e fino alla loro scadenza*", come prescritto al punto 2 dell'accordo medesimo (Novazione accordo precedente);

4. che il Comune di Sesto San Giovanni, ai sensi dell'art. 7, comma 2, ultimo periodo, del D.M. 16 gennaio 2017, è tenuto a dare massima pubblicità al nuovo "*Accordo locale per la città di Sesto San Giovanni*" sottoscritto il 07.03.2024 e depositato il 13 marzo 2024, prot. n. 28757;

5. che il competente Servizio Welfare Casa provvederà a dare massima pubblicità al nuovo Accordo locale mediante pubblicazione all'albo pretorio on-line e sul sito istituzionale del Comune, nonché mediante altre forme di diffusione.