

DASBI

Delegazione Autonoma Sinfub Banca d'Italia

Convenzione Sidief e Banca ondivaga

La presentazione della **nuova Convenzione** Banca – Sidief, tenuta ieri mattina di fronte a tutte le organizzazioni sindacali, fa sorgere **grosse perplessità** sia per quanto riguarda i **contenuti specifici**, sia per le **considerazioni di carattere più generale** che da essa traggono spunto.

Le criticità della Convenzione. – La Convenzione presentata è stata stipulata nei mesi scorsi ed è entrata in vigore già all'inizio del 2017. L'Amministrazione, invitata per tempo a organizzare un incontro, ha invece preferito procedere per la sua strada.

Si prevede di porre a carico degli inquilini, dopo un periodo transitorio, il 90 per cento degli **oneri accessori** e delle **spese per il portierato**. Questo allineamento alle prassi di mercato evidenzia almeno due grosse criticità. Da un lato non si offrono al momento garanzie adeguate per una rendicontazione trasparente e tempestiva. Dall'altro si crea uno schema abbastanza bizzarro, nel quale una parte sceglie esecutori, tempi e modi dei lavori e un'altra parte, gli inquilini, paga senza avere voce in capitolo. L'aumento significativo degli oneri non può essere sbrigativamente liquidato invitando gli inquilini a svolgere un nuovo calcolo di convenienza e, eventualmente, a cambiare casa. È un atteggiamento poco responsabile che ignora le indicazioni che in passato erano state fornite circa la stabilità dell'assetto per la ripartizione degli oneri, che non tiene conto delle difficoltà di alcune categorie svantaggiate a cambiar casa, che trascura il fatto che stiamo per lasciarci alle spalle una fase relativamente vantaggiosa del mercato immobiliare.

Si prevede la costituzione, al momento della stipula del contratto di locazione, di un **deposito cauzionale** nella misura di 2 mensilità. È probabile che questa disposizione faccia aumentare la conflittualità Sidief-inquilini in occasione della scadenza dei contratti per dispute circa l'appropriatezza di eventuali addebiti. Ma questa disposizione contribuirà a rendere meno fluida anche la fase di avvio delle locazioni, dove, ovviamente, gli assegnatari staranno ben attenti ai minimi dettagli nei lavori di ripristino. Aspetto che giudichiamo parecchio problematico visto che l'esperienza maturata in questi anni al fianco di tanti inquilini ci parla di qualità dei lavori di frequente non adeguata e di segnalazioni dei colleghi troppo spesso lasciate inavese.

Per quanto riguarda le condizioni economiche dei contratti di locazione si stabilisce che il **canone** sia determinato sulla base degli Accordi Territoriali vigenti. Per gli appartamenti con una superficie convenzionale superiore a 120 mq i valori da impiegare per la definizione del canone sono più bassi. Questo intervento dovrebbe sanare la distorsione, a più riprese segnalata, derivante dall'applicazione anche agli appartamenti di grandi metrature delle quotazioni significative per appartamenti di superficie molto più contenuta. Resta però il problema rappresentato dal fatto che gli Accordi rilevanti per il Comune di Roma (dove sono localizzate la maggior parte delle unità abitative) sono fermi al 2004 e pertanto non tengono conto della contrazione del mercato immobiliare degli ultimi anni. Su questo versante pensiamo si possa agire prendendo in considerazione i valori minimi della fascia di oscillazione

o produrre una stima di nuovi valori che associ ai livelli del 2003 la dinamica discendente degli ultimi anni.

Restano inevase due istanze di grandi rilievo. In primo luogo non è chiara quale debba essere la finalità dell'ampio patrimonio abitativo. Da tempo siamo impegnati nel tentativo di sviluppare un sistema di social housing a supporto del personale dell'Istituto, ma la Convenzione continua a far riferimento soltanto all'esigenza di razionalizzare la gestione del patrimonio immobiliare. **In secondo luogo, non si fa riferimento a livelli di servizio che la Sidief deve garantire.**

Abbiamo colto l'occasione per ribadire la richiesta di una modifica dell'assetto del **Consiglio di sorveglianza della Sidief in modo che esso possa ospitare almeno un rappresentante del personale.**

Considerazioni generali. – Nella stessa settimana in cui Amministrazione e Sindacati siglano un accordo che apre alla possibilità di una riforma organica delle carriere anche per il comparto operativo, accordo che per esplicita ammissione delle parti avrebbe dovuto avviare una fase più distesa e collaborativa, **viene presentata una Convenzione che avrà come unico esito possibile quello di peggiorare il clima aziendale.** Nel bel mezzo della campagna elettorale per il rinnovo degli organi della CSR l'Amministrazione dispone il passaggio dal comodato alla locazione degli stabili che ospitano la sede centrale della Cassa, senza chiarire gli effetti di questo cambiamento. Da una parte c'è un'Amministrazione che dichiara di voler dialogare, dall'altra un'Amministrazione che coltiva il sogno dell'autosufficienza. Peccato che questo stato di cose non è sostenibile. Una Banca ondivaga riduce la propria credibilità, scoraggia controparti propense a un confronto aperto, franco e costruttivo. Si ha l'impressione che *la* strategia definita per l'Istituto viene poi attuata da Dipartimenti che agiscono quasi fossero repubbliche autonome, al di fuori di un quadro coerente e unitario.

Si avverte, anche in questa circostanza, l'esigenza prioritaria di un indirizzo unitario chiaro, di un impegno in tal senso coerente e non discontinuo.

Il Consiglio direttivo

Roma, 03 marzo 2017