



**ACCORDO TERRITORIALE DEL COMUNE DI MISILMERI (PA)  
IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9/12/98 N° 431 E DEL DECRETO MINISTRO DEI  
LAVORI PUBBLICI DEL 30/12/2002**

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 2, comma 3 della Legge 431/98 e del decreto del Ministero dei LL.PP. del 30/12/2002, si stipula il seguente accordo

**Tra Le Organizzazioni dei Proprietari**

A.P.P.C.	Guido Messina
CONFEDILIZIA	Aldo Alaimo -
CONFEDILIZIA	Giuseppe Cusumano
UNIONCASA.	Aurelio D'amico
UPPI	Francesco Costa

**e le organizzazioni Sindacali degli inquilini**

S.U.N.I.A.	Salvatore Gozzi
S.I.C.E.T	Mario Bommarito
U.N.I.A.T	Melchiorre Di Dia
<b>A.N.I.A</b>	<b>Andrea Monteleone</b>
FEDER.CASA	Ignazio Modica

**Art. 1**

Il presente accordo ha valore per tutto il territorio del Comune di MISILMERI (PA), suddiviso in una unica zona.

**Art. 2**

I valori d'oscillazione dei canoni di locazione per ogni unità immobiliare variano da **€ 2,03 a € 4,99**.

**Art. 3**

Il canone di locazione d'ogni singola unità immobiliare sita nel territorio Comunale, è determinato tenendo conto delle dotazioni dell'immobile secondo l'allegata tabella "A", suddivisa in tre fasce.

**Art. 4**

La superficie da considerare per il computo del canone di locazione è determinata applicando i criteri stabiliti **nell'allegato "B"**.

**Art. 5**

Per gli alloggi totalmente ammobiliati: il canone di locazione determinato con l'applicazione dei criteri di valutazione sopraindicati potrà aumentare fino ad un massimo del 15% della sub-fascia di riferimento.

**Art. 6**

I contratti avranno durata non inferiore a tre anni come previsto dall'art.2, comma 5 della legge n. 431/98.

#### **Art. 7**

Le Organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini, firmatarie del presente accordo, istituiscono, secondo quanto previsto dal Decreto Ministeriale del 30/12/2002, una Commissione di Conciliazione e Congruità del canone disciplinata da apposito regolamento **allegato "C"**. Per ogni controversia che dovesse insorgere tra le parti, escluse quelle fondate sulla morosità del conduttore, viene di volta in volta istituita una Commissione di conciliazione stragiudiziale, formata quanto a due componenti scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'accordo sulla base delle designazioni rispettivamente del locatore e del conduttore, quanto ad un terzo che svolgerà funzioni di Presidente sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati ove gli stessi, di comune accordo, ritengono nominarlo. Le parti comunque non potranno adire l'Autorità giudiziaria se prima non abbiano esperito il tentativo di conciliazione stragiudiziale. In caso di variazione dell'imposizione fiscale gravante sull'unità immobiliare locata, in più o in meno rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata può adire la Commissione di cui al presente articolo, la quale determina, nel termine perentorio di novanta giorni, il nuovo canone da corrispondere.

#### **Art. 8**

In materia d'oneri accessori le parti faranno riferimento alla Tabella sulla ripartizione degli oneri accessori fra locatore e conduttore concordata tra Confedilizia, S.U.N.I.A., S.I.C.E.T. e U.N.I.A.T, allegata al D.M. 30/12/2002, **allegato "D"**. Resta comunque inteso, che per quanto non espressamente previsto, si fa riferimento agli art. 9 – 10 della legge 392/78 ed alle norme del C.C..

#### **Art. 9**

##### **Contratti agevolati**

**(art. 2 comma 3 Legge 431/98 e art. 1 D.M. 30/12/02)**

Il tipo di contratto art. 2 comma 3 è definito sulla base del modello allegato al DM 30/12/02. Il canone sarà determinato applicando le modalità di cui ai precedenti art. 1,2,3,4,5 13 del presente accordo e potrà essere aggiornato annualmente, con le modalità previste dal contratto di locazione, in misura pari al 75% della variazione accertata dall'istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie d'impiegati ed operai relativa l'anno precedente.

#### **Art. 10**

##### **Contratti transitori ordinari**

**(art. 5 comma uno Legge 431/98 e art. 2 D.M. 30/12/02)**

**A)** Il tipo di contratto di locazione ad uso abitativo di natura transitoria, avente durata da uno a diciotto mesi, è definito sulla base del modulo allegato al DM 30/12/2002. La qualificazione dell'esigenza del locatore o del conduttore che giustifica la transitorietà del contratto, è individuata nel seguente modo: quando il proprietario ha necessità di adibire, entro 18 mesi l'immobile ad abitazione propria, dei figli, dei genitori, per motivi di:

- **1)** trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- **2)** matrimonio;
- **3)** matrimonio dei figli;
- **4)** rientro dall'estero;
- **5)** attesa di concessione edilizia o autorizzazione da parte del Comune per la ristrutturazione, demolizione dell'immobile o ampliamento con alloggio attiguo.

Quando l'inquilino ha necessità di un contratto transitorio a causa di:

- **1)** trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- **2)** contratto di lavoro a tempo determinato in comune diverso da quello di residenza;
- **3)** assegnazione d'alloggio d'edilizia pubblica o acquisto in cooperativa o presso privati di un alloggio che si rende disponibile entro 18 mesi, attestato con compromesso;
- **4)** trasferimento temporaneo a Misilmeri per motivi documentati di salute del conduttore o dei propri familiari;
- **5)** vicinanza momentanea a parenti bisognosi purché abbia la residenza in altro alloggio della stessa città per tutta la durata del contratto transitorio.
- **6)** Villeggiatura ad uso turistico.

**B)** E' data facoltà al conduttore di recedere anticipatamente dal contratto, per gravi motivi, con preavviso da concordare tra le parti.

**C)** Il canone di locazione è determinato con i criteri di cui agli art. 1,2,3,4,5 e 13 del presente accordo.

#### **Art. 11**

##### **Osservatorio Locale sulla condizione abitativa**

Le Organizzazioni Sindacali firmatarie del presente accordo, si danno atto dell'opportunità d'istituire un osservatorio locale della condizione abitativa. Detto osservatorio acquisitane la disponibilità dal Comune di Misilmeri si riunirà nei locali che lo stesso metterà a disposizione.

Il Comitato d'Indirizzo e controllo dovrà essere composto dalle Organizzazioni Sindacali degli inquilini e della proprietà firmatari del presente accordo. L'attivazione dell'osservatorio locale dovrà essere finalizzata alla realizzazione delle seguenti funzioni: banca dati sul sistema abitativo, flussi d'offerta e domanda d'abitazioni; ricognizione e organizzazione delle conoscenze sulla condizione abitativa nel territorio; banca dati e monitoraggio dei prezzi, sia rispetto ai comparti d'offerta a prezzo "contrattato o convenzionato" che ai settori d'offerta a prezzo "libero".

#### **Art. 12**

##### **Fondo Sociale e assistenza abitativa**

Le parti, considerata la rilevanza che riveste l'emergenza abitativa nel comune di Misilmeri, concordano sulla necessità di impegnare l'Amministrazione comunale affinché i criteri e le modalità d'erogazione dei contributi siano definite in relazione alle disposizioni del Decreto Ministeriale dei Lavori Pubblici, nonché sull'opportunità che al fondo sociale pervenga annualmente anche una dotazione finanziaria aggiuntiva del Comune di Misilmeri, con criteri da definire in sede di trattativa e, successivamente, tenendo conto delle indicazioni fornite dall'Osservatorio Locale della condizione abitativa previsto dall'art. 11.

#### **Art. 13**

In considerazione del particolare interesse esistente sulla rivalutazione dei centri storici, nonché per quei plessi di interesse storico e/o architettonico, anche al di fuori degli stessi, si conviene che per gli immobili totalmente ristrutturati il canone d'affitto può essere aumentato sino al 40%. Le parti contraenti si danno reciprocamente atto che l'aumento sino al 40% è applicabile soltanto agli immobili di interesse storico e/o architettonico totalmente restaurati sia che essi siano ubicati all'interno o all'esterno del centro storico.

#### **DISPOSIZIONI FINALI**

#### **Art. 14**

Il presente accordo territoriale ha durata di tre anni dal deposito alla casa Comunale di Misilmeri e rimane comunque valido sino al rinnovo dell'accordo stesso o alla stipula di nuovo accordo.

#### **Art. 15**

Il presente accordo potrà, di comune intesa, formare oggetto di revisione allorché il Comune di Misilmeri (PA) deliberi nuove aliquote I.C.I. specifiche per i locatori che stipulino contratti di locazione sulla base del presente Accordo o siano modificate le agevolazioni fiscali di cui all'art. 8 della Legge 431/98 o intervengano consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale dei canoni di locazione.

Il presente accordo sarà depositato presso la Segreteria Generale del Comune di Misilmeri.

Letto Confermato e Sottoscritto

Misilmeri (PA) li \_\_\_\_\_

**Per le Organizzazioni della Proprietà:**

**A.P.P.C.** . \_\_\_\_\_

**CONFEDILIZIA** \_\_\_\_\_

**CONFEDILIZIA** . \_\_\_\_\_

**UNIONCASA** . \_\_\_\_\_

**Per le Organizzazioni degli Inquilini**

**S.U.N.I.A.** \_\_\_\_\_

**S.I.C.E.T.** \_\_\_\_\_

**U.N.I.A.T.** \_\_\_\_\_

**A.N.I.A.** \_\_\_\_\_

**FEDER.CASA** \_\_\_\_\_

## Allegato “B”

### Determinazione di metroquadro utile

Si conviene che i valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione saranno espressi in euro /mq. utile mensile.

Il **metroquadro** utile viene definito secondo i seguenti criteri:

- **A)** la superficie calpestabile al netto dei muri perimetrali ed interni dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

- **B)** la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:

**del 50 per cento**, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera A);

**del 25 per cento**, qualora non comunicanti;

- **C)** la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura:

**del 30 per cento**, fino a metriquadri 25, e **10 per cento** la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera A);

**del 15 per cento**, fino a metriquadri 25, e **5 per cento** la quota eccedente qualora non comunicanti.

- **D)** la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del **10 per cento**, fino alla superficie definita nella lettera A), e del **2 per cento** per superfici eccedenti detto limite.

Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei punti precedenti entrano nel computo della superficie utile fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera A).

**E)** in caso di superficie inferiore ai 50 metriquadri la stessa viene moltiplicata per il coefficiente di 1,20



## **REGOLAMENTO COMMISSIONE DI CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE**

### **ART. 7 ACCORDO LOCALE CITTA' DI MISILMERI**

#### **ART. 1**

La commissione di conciliazione stragiudiziale costituita su iniziativa delle parti contraenti, opererà con le modalità di seguito indicate ed ha lo scopo di definire le controversie inerenti alla conformità del contratto così come previsto dall'art. 7 nell'accordo locale o comunque insorte in ragione del rapporto di locazione, comprese quelle inerenti all'interpretazione del contratto, la suddivisione delle spese condominiali e la manutenzione ed in genere per le liti insorte a qualsiasi titolo, fra le parti del rapporto locativo.

Il procedimento di conciliazione può essere attivato a richiesta di una delle parti attraverso la propria associazione.

L'istanza, su apposito modulo, deve contenere: le generalità delle parti, l'oggetto della controversia, una sommaria descrizione delle ragioni addotte, copia del contratto e ogni altro documento ritenuto utile, e l'indicazione dell'associazione di cui intende avvalersi per l'assistenza nella conciliazione, per lo scopo dovrà nominare un proprio rappresentante come componente la commissione di conciliazione.

L'istanza è depositata presso la segreteria della commissione.

#### **ART. 2**

##### **La Segreteria**

Presso le Organizzazioni firmatarie è istituita una segreteria per il coordinamento della conciliazione.

La segreteria si occupa della comunicazione alle parti e alle organizzazioni designati per la nomina dei conciliatori, della convocazione della Commissione di Conciliazione.

La segreteria provvede a rimettere copia del verbale di conciliazione alle parti interessate al procedimento.

#### **ART. 3**

##### **Procedura di Conciliazione**

A seguito dell'istanza di conciliazione notificata alla parte, la segreteria notifica all'altra l'inizio della procedura. Quest'ultima deve far conoscere entro 20 giorni dal ricevimento della comunicazione l'Associazione di cui intende valersi nella conciliazione.

La prima riunione della commissione di conciliazione è convocata dalla segreteria entro i 20 giorni successivi.

La Commissione si riunisce il giorno stabilito alla presenza delle parti, esamina il contenzioso, nel caso aggiornando la seduta per l'esame d'eventuali perizie e per le conclusioni.

La Commissione redige un verbale di conciliazione del qual è fornita copia alle parti a cura della segreteria della stessa.

#### **ART. 4**

Gli eventuali costi ed oneri fiscali per la registrazione, ove prevista dalla legge, sono a carico delle parti in eguale misura.

## ***Allegato D***

### TABELLA ONERI ACCESSORI RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE

#### **AMMINISTRAZIONE**

Tassa occupazione suolo pubblico per passo carrabile	C	
Tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali		L

#### **ASCENSORE**

Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni		C
Installazione e manutenzione straordinaria degli impianti		L
Adeguamento alle nuove disposizioni di legge		L
Consumi energia elettrica per forza motrice e illuminazione		C
Ispezioni e collaudi		C

#### **AUTOCLAVE**

Installazione e sostituzione integrale dell'impianto o di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico ecc.)	L	Manutenzione ordinaria	C
Imposte e tasse di impianto		L	
Forza motrice	C		
Ricarico pressione del serbatoio			C
Ispezioni, collaudi e lettura contatori			C

#### **IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO E SPECIALI**

Installazione e sostituzione dell'impianto comune di illuminazione		L	
Manutenzione ordinaria dell'impianto comune di illuminazione			C

Installazione e sostituzione degli impianti di suoneria e allarme	L
Manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria e allarme	C
Installazione e sostituzione dei citofoni e videocitofoni	L
Manutenzione ordinaria dei citofoni e videocitofoni	C
Installazione e sostituzione di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili	L
Manutenzione ordinaria di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili	C

### **IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, ADDOLCIMENTO ACQUA**

Installazione e sostituzione degli impianti	L
Adeguamento degli impianti a leggi e regolamenti	L
Manutenzione ordinaria degli impianti, compreso il rivestimento refrattario	C
Pulizia annuale degli impianti e dei filtri e messa a riposo stagionale	C
Letture dei contatori	C
Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua	C

### **IMPIANTI SPORTIVI**

Installazione e manutenzione straordinaria	L
Addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari ecc.)	C
Consumo di acqua per pulizia e depurazione; acquisto di materiale per la manutenzione ordinaria (es.: terra rossa)	C

### **IMPIANTO ANTINCENDIO**

Installazione e sostituzione dell'impianto	L
Acquisti degli estintori	L
Manutenzione ordinaria	C
Ricarica degli estintori, ispezioni e collaudi	C

### **IMPIANTO TELEVISIVO**

Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato	L
Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato	C

### **PARTI COMUNI**

Sostituzione di grondaie, sifoni e colonne di scarico	L
Manutenzione ordinaria grondaie, sifoni e colonne di scarico	C

Manutenzione straordinaria di tetti e lastrici solari	L
Manutenzione ordinaria dei tetti e dei lastrici solari	C
Manutenzione straordinaria della rete di fognatura	L
Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la disotturazione dei condotti e pozzetti	C
Sostituzione di marmi, corrimano, ringhiere	L
Manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni	C
Consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni	C
Installazione e sostituzione di serrature	L
Manutenzione delle aree verdi, compresa la riparazione degli attrezzi utilizzati	C
Installazione di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo	L
Manutenzione ordinaria di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo	C

#### **PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO**

Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti	L
Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti	C
Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento e sanitario	C
Rifacimento di chiavi e serrature	C
Tinteggiatura di pareti	C
Sostituzione di vetri	C
Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità e del cavo e dell'impianto citofonico e videocitofonico	C
Verniciatura di opere in legno e metallo	C
Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento	L

#### **PORTIERATO**

Trattamento economico del portiere e del sostituto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l. L10% C90%

Materiale per le pulizie	C		
Indennità sostitutiva alloggio portiere prevista nel c.c.n.l.	L10%	C90%	
Manutenzione ordinaria della guardiola	L10%	C90%	
Manutenzione straordinaria della guardiola		L	

## **PULIZIA**

Spese per l'assunzione dell'addetto		L	
Trattamento economico dell'addetto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.			C
Spese per il conferimento dell'appalto a ditta			L
Spese per le pulizie appaltate a ditta			C
Materiale per le pulizie		C	
Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia			L
Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia			C
Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie			C
Disinfestazione di bidoni e contenitori di rifiuti			C
Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva			
C			
Acquisto di bidoni, trespoli e contenitori			L
Sacchi per la preraccolta dei rifiuti			C

## **SGOMBERO NEVE**

Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso			C
--	--	--	---

### *LEGENDA*

L = locatore

C = conduttore