



A.P.P.C.  
 IL PRESIDENTE  
 per MESSINA e PROVINCIA  
 (Avv. Saverio Grillane)

**ACCORDO TERRITORIALE DEL COMUNE DI MESSINA  
 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, di concerto con il Ministero delle Finanze si stipula il seguente accordo tra

MUNICIPIO DI MESSINA PROTOCOLLO GENERALE	
Arrivo	27 GEN 2009
N.	13156

Le Organizzazioni dei Proprietari

L'U.P.P.I. (Unione Piccoli Proprietari Immobiliari), con sede in Messina via Degli Amici n°6, Presidente Provinciale Avv. Carmelo Correnti, nato a Messina il 16/07/1937, in persona del delegato Avv. Antonio Correnti, nato a Milano il 16/11/1974; L'A.S.P.P.I. (Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari) con sede in Messina via Buganza is. 49 int. 12, in persona del Presidente dott. Pietro Ruggeri, nato a Messina il 06/11/1974; L'A.P.P.C. (Associazione Piccoli Proprietari Case), con sede in Messina viale Reg. Margherita n° 69, in persona del Presidente Avv. Saverio Grillane, nato a Messina l'08/12/1951

e le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini

Il S.U.N.I.A. (Sindacato Unitario Nazionale ed Inquilini), Federazione Provinciale di Messina, con sede in via Puglie is. 22 n°5, in persona del Segretario Provinciale sig. Calogero Cannarozzo, nato a Palermo il 27/12/1940; Il S.I.C.E.T. (Sindacato Inquilini Casa e Territorio) nella Provincia di Messina con sede in Messina viale Europa is.68 n° 58 in persona del Segretario Provinciale sig. Cosimo Lentini, nato a Messina il 22/01/1953; L'U.N.I.A.T. (Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio) della provincia di Messina, con sede in Messina viale S. Martino n° 146, in persona del Segretario Provinciale sig. Francesco Sabatino, nato a Messina il 01/01/1950; L'A.N.I.A. (Associazione Nazionale Inquilini e Assegnatari) con sede in Messina via della Zecca n° 81, in persona del segretario Provinciale sig. Giuseppe La Marca, nato a Messina il 14/09/1942.

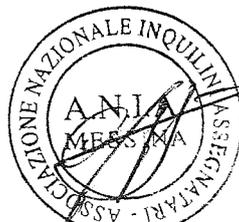
**Art. 1**

Il presente accordo ha valore per tutto il territorio del Comune di MESSINA, suddiviso in 29 (VENTINOVE) microzone, approvate con delibera del 26-02-1999

**Art. 2**



IL SEGRETARIO  
 PROVINCIALE  
 Calogero Cannarozzo





A. P. P. C.  
IL PRESIDENTE  
per MESSINA e PROVINCIA  
Avv. Saverio Grillo



I valori d'oscillazione dei canoni di locazione per ogni unità immobiliare d'ogni zona omogenea di cui all' articolo 1 sono quelli previsti nell'allegato "A".

### 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 "B" suddivisa in sei fasce A, B, C, D, F, G.

### Art. 4

La superficie da considerare per il computo del canone di locazione è determinata applicando i criteri stabiliti nell'allegato "C", con una tolleranza del 5% (cinque per cento) in più o in meno.

### Art. 5

Per ogni alloggio COSTRUITO DOPO il Primo Gennaio 2005: il canone di locazione così come determinato con l'applicazione dei criteri di valutazione sopraindicati potrà aumentare ulteriormente del 10%, calcolato sul canone finale;  
per ogni alloggio RISTRUTTURATO DOPO il primo gennaio 2005; il canone di locazione determinato con l'applicazione dei criteri di valutazione sopraindicati potrà aumentare del 10% calcolato sul canone finale.  
per alloggio RISTRUTTURATO PARZIALMENTE DOPO il primo gennaio 2005; il canone di locazione determinato con l'applicazione dei criteri di valutazione sopraindicati potrà aumentare del 5% calcolato sul canone finale.

### Art. 5 BIS

Per alloggio TOTALMENTE AMMOBILIATO: il canone di locazione determinato con l'applicazione dei criteri di valutazione sopraindicati potrà aumentare del 15% sul canone finale;

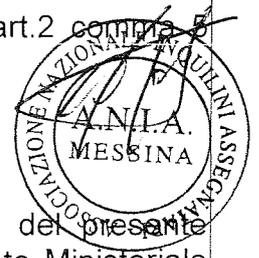
per alloggio PARZIALMENTE AMMOBILIATO; il canone di locazione determinato con l'applicazione dei criteri di valutazione sopraindicati potrà aumentare del 7% calcolato sul canone finale.

### Art. 6

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

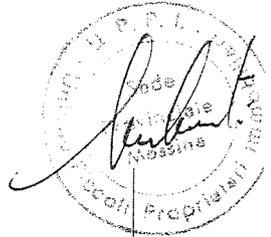
### Art. 7

Le Organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini, firmatarie del presente accordo, si impegnano a costituire, secondo quanto previsto dal Decreto Ministeriale del 30/12/2002, una Commissione di Conciliazione e Congruità del canone, disciplinata da apposito regolamento allegato "D". Per ogni controversia che dovesse insorgere tra



*[Handwritten signature]*





- separazione personale;
- divorzio o cause equiparate;
- se persona giuridica (società, ente pubblico ente con finalità pubblica, sociale, di attività cooperativistica, mutualistica, assistenziale e culturale) dall'esigenza di destinare l'immobile all'esercizio delle attività dirette a perseguire le proprie finalità;
- rientro dall'estero;
- attesa di concessione edilizia o autorizzazione da parte del comune per la ristrutturazione, demolizione dell'immobile o ampliamento con alloggio attiguo;
- attesa di autorizzazione del comune per il rischio cambio di destinazione d'uso dell'immobile.
- attesa della stipula di un contratto definitivo di vendita, con preliminare già stipulato e data della stipula definitiva entro 24 mesi;
- qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata, espressamente indicata nel contratto e documentata;

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

- trasferimento temporaneo della sede di lavoro, riferito anche ad attività di formazione ed avviamento professionale, sebbene non remunerato da contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un Comune diverso da quello di residenza;
- 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;
- trasferimento temporaneo a MESSINA per motivi documentati di salute del conduttore o dei propri familiari;
- vicinanza momentanea a parenti bisognosi purché abbia la residenza in altro alloggio della stessa città per tutta la durata del contratto transitorio.
- uso seconda casa con permanenza della residenza nella prima casa nello stesso comune.

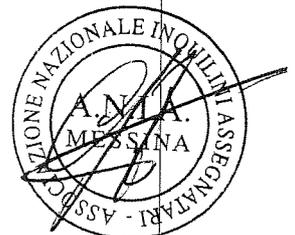
**B)** E' data facoltà al conduttore di recedere anticipatamente dal contratto, per gravi motivi, con preavviso di mesi tre con lettera A/R

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

## Art. 11

### Contratti transitori per studenti universitari

(art. 5 comma 2 e 3 Legge 431/98 e art. 3 D.M. 30/12/02)



**A)** Il canone di locazione dovrà essere stabilito applicando le modalità di cui ai precedenti artt. 1,2,3,4,5 e 5bis per la determinazione del valore effettivo.

**B)** Il tipo di contratto per le locazioni stipulate in applicazione dell'art. 5 comma 2 della legge 431/98 è integralmente il modello indicato nel D.M. 30/12/2002, per il quale la durata è da 6 (sei) mesi a 36 (trentasei) mesi.

**C)** In caso di recesso da parte di uno o più conduttori firmatari, alla presenza di almeno uno degli iniziali conduttori, è ammesso il subentro d'altri studenti nel rapporto di locazione. Il subentro dovrà essere comunicato al locatore per iscritto da parte del conduttore/i iniziale e del conduttore subentrato, il quale dovrà dichiarare di accettare solidalmente e integralmente i patti contrattuali". comprensivo di aumento ISTAT raggiunta alla data del subentro. Il subentro è subordinato al parere del locatore che se

A.P.P.C.  
IL PRESIDENTE  
DEI MESSINA e PROVINCIA  
L'Att. Succ. 4/02



IL SEGRETARIO  
PROVINCIALE  
Cologero Cammarozza

A. P. P. C.  
IL PRESIDENTE  
per MESSINA e PROVINCIA  
Avv. Saverio Grillone



non espresso entro 20 giorni dalla ricezione della comunicazione deve intendersi positivo.

### Art. 12

## 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 MESSINA 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. 13

## Fondo Sociale e assistenza abitativa

Le parti, considerata la rilevanza che riveste l'emergenza abitativa nel comune di MESSINA, 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 MESSINA 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. 14

## Grande Proprietà

Per le compagnie assicurative, gli istituti di credito, gli enti privatizzati, le casse, Le Fondazioni, i soggetti privati, anche persone fisiche, detentori di patrimonio immobiliare superiore a 100 unità abitative anche se ubicato in modo diffuso e frazionato sul territorio nazionale, i canoni sono definiti, all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le aree omogenee e le microzone come sopra individuate, dalla presente contrattazione in base ad appositi accordi integrativi, fra proprietà interessata, organizzazioni della proprietà edilizia e sindacali dei conduttori. Tali accordi integrativi possono prevedere speciali condizioni per particolari esigenze. Oltre alla grande proprietà prevista al primo comma del presente articolo sono da considerarsi grandi proprietà i soggetti che nel territorio del comune di Messina detengano almeno 50 unità abitative, rimanendo possibile in questo caso stipulare accordi integrativi tra la proprietà interessata, organizzazioni della proprietà edilizia ed organizzazioni sindacali dell'inquilinato.



## DISPOSIZIONI FINALI

Handwritten signature and stamp of the provincial secretary.

IL SEGRETARIO  
PROVINCIALE  
Eugenio Carraro

A. P. P. C.  
IL PRESIDENTE  
Per MESSINA e PROVINCIA  
(Avv. Saverio Grillone)



### Art. 15

Il presente accordo territoriale ha durata di tre anni dal deposito e rimane comunque valido sino al rinnovo dell'accordo stesso.

### Art. 16

Il presente accordo resterà in vigore fino alla stipula di altro a seguito dell'emanazione di un nuovo Decreto Ministeriale di recepimento di Convenzione Nazionale sostitutiva di quella sottoscritta il 11/04/2003 e potrà, di comune intesa, formare oggetto di revisione allorché:

- il Comune di MESSINA delibere nuove aliquote I.C.I. specifiche per i locatori che diano in locazione sulla base del presente Accordo
- siano modificate le agevolazioni fiscali di cui all'art. 8 della Legge 431/98
- intervengano consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale dei canoni di locazione;
- sia ritenuto necessario dalle parti stipulanti procedere ad una modifica dell'accordo stesso.

Le Organizzazioni firmatarie si impegnano a prestare assistenza alla stipulazione dei contratti ai sensi del presente accordo ed eventualmente a controfirmare i contratti stessi.

Il presente accordo sarà depositato presso la Segreteria Generale del Comune di MESSINA;

il presente accordo sostituisce quelli stipulati precedentemente dalle sole Organizzazioni della Proprietà e degli Inquilini.

Fanno parte integrante del presente accordo gli allegati "A", "B", "C", "D ed "E.

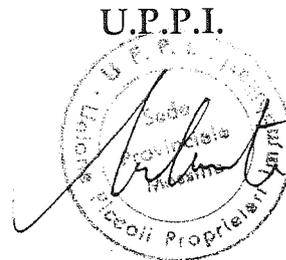
Letto Confermato e Sottoscritto

MESSINA li 27-01-2009

### Per le Organizzazioni della Proprietà:

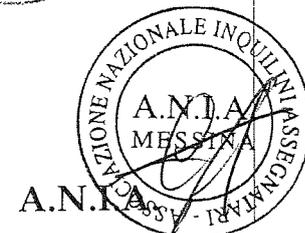


A.P.P.C.  
IL PRESIDENTE  
Per MESSINA e PROVINCIA  
(Avv. Saverio Grillone)



### Per le Organizzazioni degli Inquilini:

S.U.N.I.A.  
IL SEGRETARIO  
PROVINCIALE  
Calogero Cammarozza



IL SEGRETARIO  
PROVINCIALE  
Calogero Cammarozza

## PROTOCOLLO DI INTESA

TRA

**IL COMUNE DI MESSINA**

*rappresentato da: Assessore al Risanamento Prof. Giuseppe Rao*

E

Le organizzazioni sindacali degli inquilini, rappresentati rispettivamente da:

**S.U.N.I.A.** (rappresentante Legale Sig. CANNAROZZO CALOGERO)

**S.I.C.E.T. C.I.S.L.** (rappresentante Legale Sig. LENTINI COSIMO)

**U.N.I.A.T.** (rappresentante Legale Sig. SABATINO FRANCESCO)

**A.N.I.A.** (rappresentante Legale Sig. LA MARCA GIUSEPPE)

Le organizzazioni sindacali della proprietà, rappresentati rispettivamente da:

**A.S.P.P.I.** (rappresentante Legale Sig. Dott. RUGGERI PIETRO)

**U.P.P.I.** (rappresentante Legale Sig. Avv. CORRENTI CARMELO)

**A.P.P.C.** (rappresentante Legale Sig. Avv. GRILLONE SAVERIO)

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 2 comma 3 della Legge 431/98 ed in attivazione dell'accordo nazionale sottoscritto l'08/02/1999 e recepito nel Decreto Ministeriale n. 67 del 22/03/1999 del Ministro dei Lavori Pubblici di concerto con il Ministro delle Finanze.

Tra le parti, come sopra specificato, si conviene e stipula quanto segue:

1. Il presente accordo ha valore per tutto il territorio del Comune di MESSINA così come suddiviso in n° 29 (ventinove) microzone approvate con Delibera del 26/02/1999 meglio individuate e specificato nei grafici e nelle tabelle di cui all'allegato "A";
2. I valori di oscillazione dei canoni di locazione per ogni microzona di cui al punto 1 sono quelli previsti nell'allegato "B";
3. Il canone di locazione di ogni singola unità immobiliare sita nel Comune è determinato, all'interno della fascia di oscillazione di cui al punto 2 allegato "B", applicando i coefficienti della tabella di cui all'allegato "C";

DI Eranza  
ON ALS  
SSF SORE  
Giuseppe Rao

4) I contratti avranno la durata di tre anni e si rinnovano automaticamente in assenza di disdetta;

5) Le parti firmatarie, di comune accordo, si impegnano ad istituire una commissione di conciliazione e congruità del canone che sarà disciplinata da apposito regolamento. Tale commissione fornirà a locatori e conduttori interessati un servizio di conciliazione stragiudiziale. Ogni locatore ed ogni conduttore potrà rivolgersi alla commissione, anche a mezzo della rispettiva organizzazione sindacale, con avviso mediante lettera raccomandata, al fine di sottoporre alla stessa la richiesta di un tentativo di conciliazione, che riguardi ogni tipo di vertenza relativa al contratto.

Ove il tentativo di conciliazione abbia esito positivo, il verbale di conciliazione conclusivo costituirà parte integrante del contratto di locazione;

6) Il contratto tipo ad uso abitativo (allegato D) è definito sulla base del modello allegato al DM del 30/12/2002 con l'inserimento del seguente articolo:

6.1) Il canone sarà aggiornato annualmente senza obbligo di comunicazione, in misura pari al 75% della variazione accertata dall'I.S.T.A.T. dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di impiegati ed operai relativi all'anno precedente.

7) Il contratto tipo di locazione ad uso abitativo di natura transitoria (allegato D1) è definito sulla base del modulo allegato al DM del 30/12/2002.

La qualificazione dell'esigenza del locatore o del conduttore che giustifica la transitorietà del contratto viene individuata nel seguente modo:

*quando il proprietario ha necessità di adibire entro diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria, dei figli, dei genitori per motivi:*

- Trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- Matrimonio;
- Matrimonio dei figli;
- Rientro dall'estero;
- Attesa di autorizzazione del Comune per il richiesto cambio di destinazione d'uso dell'immobile;
- Attesa di concessione edilizia o autorizzazione da parte del Genio Civile per la ristrutturazione o demolizione dell'immobile o ampliamento con alloggio attiguo;

- ASS  
Giuseppe Fias
- Attesa della stipula di un contratto definitivo di vendita, con preliminare già stipulato e data della stipula definitiva entro 24 mesi.

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

- Trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- Contratto di lavoro a tempo determinato in comune diverso da quello di residenza;
- Assegnazione di alloggio di edilizia pubblica o acquisto in cooperativa o presso privati di un alloggio che si rende disponibile entro diciotto mesi dimostrato con compromesso regolarmente registrato;
- Vicinanza momentanea a parenti bisognosi;
- Uso seconda casa con permanenza della residenza nella prima casa nello stesso comune;

**8)** Il canone di locazione di natura transitoria per esigenze abitative degli studenti universitari (allegato D 2) è definito sulla base del modello allegato al DM del 30/12/2002;

**9)** In materia di oneri accessori le parti faranno riferimento all'allegata tabella "E" di ripartizione degli stessi. Resta comunque inteso che per quanto non espressamente previsto si fa riferimento agli artt. 9 e 10 della legge 392/78;

**10)** Le parti convengono di istituire di concerto con l'assessorato competente del Comune, un osservatorio locale della condizione abitativa, il cui comitato d'indirizzo e controllo dovrà essere composto dalle organizzazioni sindacali degli inquilini e della proprietà.

L'attività dell'osservatorio locale dovrà essere finalizzata alla realizzazione delle seguenti funzioni:

- Raccolta e tenuta degli accordi locali
- Banca dati sul sistema abitativo
- Ricognizione e organizzazione delle conoscenze sulla condizione abitativa nel territorio
- Banca dati e monitoraggio dei prezzi, sia rispetto a comparti di offerta prezzo "contratto convenzionato" che ai settori d'offerta a canone "libero"

TO  
AL  
GES/ Rao  
11) Il Comune di MESSINA s'impegna a proporre al Consiglio Comunale in tempi brevi apposito provvedimento in merito all'adozione di aliquote dell'ICI più favorevoli per i proprietari che concedono in locazione a titolo di abitazione principale immobili alle condizioni stabilite nel presente accordo ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2 comma 4 della legge 431/98

Ai fini di integrare la capacità contrattuale dei soggetti stipulanti in riferimento alla determinazione dei contenuti, si rileva l'opportunità di una assistenza sindacale congiunta.

12) Il presente accordo territoriale ha la durata di tre anni a partire dal deposito dello stesso presso il Comune;

13) il presente accordo potrà formare oggetto di revisione anche prima della sua naturale scadenza qualora:

(a) il Comune deliberi nuove aliquote ICI per l'affitto a contratto di cui al presente accordo

(b) siano modificate le normative fiscali previste dall'art. 8 legge 431/98

(c) siano intervenute consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale degli affitti.

Il presente Protocollo di Intesa con il Comune di Messina, rappresentato in persona dell'assessore Prof. Giuseppe Rao, costituisce parte integrante dell'Accordo stipulato dalle sole Organizzazioni degl'inquilini e della Proprietà depositato presso il comune MESSINA in data 27/01/2009

MESSINA li 28/01/2009

PER IL COMUNE DI MESSINA

COMUNE DI MESSINA  
ASSESSORATO AL RISANAMENTO  
L'ASSESSORE  
Prof. Giuseppe Rao

07  
Sezione  
Giuseppe Mag

**S.U.N.I.A.**  
(CALOGERO CANNAROZZO)



IL SEGRETARIO  
PROVINCIALE  
Calogero Cannarozzo

**S.I.C.E.T. C.I.S.L.**

(PRIMO LENTINI)



**U.N.I.A.T.**  
(FRANCESCO SABATINO)

*Francesco Sabatino*

**A.N.I.A.**

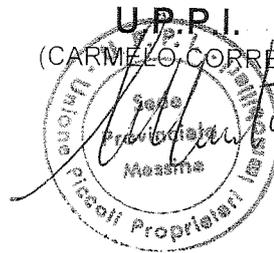
(GIUSEPPE LA MARCHIA)



**A.S.P.P.I.**  
(PIETRO RUGGERI)



**U.P.P.I.**  
(CARMELO CORRENTI)



**A.P.P.C.**  
(SAVERIO GRILLONE)

*Saverio Grillone*