



*Alouati*

**ACCORDO TERRITORIALE DEL COMUNE DI MESSINA IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9/12/1998 N° 431 E DEL DECRETO DEL MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI DEL 16 GENNAIO 2017**

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 2, co 3 della Legge 431/98 e del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 16 gennaio 2017, di concerto con il Ministero delle Finanze si stipula il seguente accordo tra :

**Le Organizzazioni dei Proprietari**

L'**U.P.P.I.** (Unione Piccoli Proprietari Immobiliari), con sede in Messina Via T. Cannizzaro n° 134, in persona del Presidente Provinciale Avv. Carmelo Correnti, nato a Messina il 16/07/1937; L'**A.S.P.P.I.** (Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari) con sede in Messina Via Buganza Isol. 49 Int. 12, in persona del presidente Avv. Pietro Ruggeri, nato a Messina il 06/11/1974; L'**A.P.P.C.** (Associazione Piccoli Proprietari Case), con sede in Messina, Via Calabria n° 36, in persona del responsabile regionale, Avv. Claudio Vallone, nato a Messina il 9/10/1980; La **CONFAPPI** (Confederazione Piccola Proprietà Immobiliare) con sede Provinciale in Messina Via Dei Mille n. 89/Bis, in persona del Presidente Provinciale Avv. Pietro Stefanizzi, nato a Messina il 27/09/1968; **FEDERPROPRIETA' Messina** con sede in Messina Viale San Martino 246 in persona del Presidente Provinciale Avv. Maurizio Ballistreri nato a Messina il 29/5/1961

**e le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini**

Il **S.U.N.I.A.** (Sindacato Unitario Nazionale ed Inquilini), Federazione Regionale , con sede in Catania Via Reclusorio del Lume n° 29, in persona della Segretaria generale del SUNIA Sig.ra Giuseppa Milazzo, la quale delega per la firma del presente accordo il sig. Calogero Cannarozzo, nato a Palermo il 27/12/1940; L'**U.N.I.A.T.** (Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio) della provincia di Messina, con sede in Messina Viale San Martino n.146, in persona del Segretario Provinciale sig. Giuseppe Lotronto, nato a Milazzo il 10/08/1947; 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; L'**UNIONE INQUILINI**, con sede in Messina, V.le S.Martino n° 261 c/o CUB, in persona del segretario sig. Sposito Giammarco, nato a Messina il 05/01/1990;

*Alouati*

*Alouati*

*Alouati*      *Alouati*      *Alouati*      *Alouati*      *Alouati*



**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**

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 sette fasce : A, B, C, D, E, F, G; l'ultima fascia, indicata come "H", potrà essere utilizzata sul calcolo del canone.

L'aumento della percentuale prevista per singola fascia di oscillazione indicata nel presente accordo non potrà, in ogni caso, superare il limite massimo indicato nella Tabella "A", allegata al presente accordo.

In tal caso, cioè nel caso in cui il calcolo del canone, determinato secondo i criteri di calcolo del presente accordo, superi la fascia massima della microzona di appartenenza, dovrà essere ridimensionato al limite massimo.

**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 alloggio : Costruito dopo l'anno 1985 o completamente ristrutturato ai sensi dell'art. 31, lettera D Legge 457/78 o successive normative in merito (Ristrutt. Casa), il canone di locazione così come determinato con l'applicazione dei criteri di valutazione sopraindicati potrà aumentare ulteriormente del 15%, calcolato sul canone finale.

Per alloggio : costruito dopo l'anno 2005 : Il canone di locazione così come determinato con l'applicazione dei criteri di valutazione sopraindicati potrà aumentare del 15%.

*Sperato*



Per alloggio : ristrutturato parzialmente dopo l'anno 2009; il canone di locazione determinato con l'applicazione dei criteri di valutazione sopraindicati potrà aumentare del 15% calcolato sul canone finale;

Fermo restando l'art. 3 co 3 del presente accordo, si specifica che il canone, nel caso in cui l'immobile sia sprovvisto di qualsiasi tipo di riscaldamento (autonomo o centralizzato), non potrà raggiungere il limite massimo previsto dalla microzona di appartenenza, infatti, nel caso in cui si raggiunga il limite massimo previsto dall'allegato "A", tale canone verrà decurtato del 5 %.

#### Art. 5 Bis

In relazione alla rendita catastale di ogni immobile, il canone di locazione sarà determinato con l'applicazione dei criteri di valutazione indicati al punto "H" del sopra citato allegato "B", e potrà aumentare fino al 20 % calcolato sul canone finale.

#### Art. 6

I contratti avranno durata non inferiore a tre anni come previsto dall'art. 2 co 5 della Legge n° 431/98;

#### Art. 6 Bis

### INCREMENTO DEL CANONE RISPETTO ALLA MAGGIOR DURATA

E' prevista la stipula di contratti di durata superiore ad anni tre, riguardo il primo periodo che potrà essere prolungato sino ad un massimo di anni sei. Ogni anno in più (ovvero per i casi 4+2, 5+2, 6+2) potrà applicarsi un incremento del 5% per ogni anno aggiunto al primo periodo, calcolato sul canone annuale (Es : € 4.000,00\* 5%= € 200,00 : 12 (mesi) = € 16,66;

#### Art. 6 Ter

Ai sensi dell'art 2, co 4, della Legge 9/12/1998 n° 431 per promuovere la realizzazione dell'accordo locale il Comune ha la facoltà di deliberare aliquote delle imposte e/o tasse che graveranno sugli immobili e, conseguentemente sui proprietari, in misura più favorevole per i proprietari che, in regime convenzionato, concederanno in locazione per abitazione principale immobili alle condizioni definite dall'accordo locale stesso.

Il Comune di Messina, potrà stabilire ulteriormente, di applicare delle aliquote più agevolate, rispetto a quelle previste ed indicate al punto precedente per i proprietari e/o inquilini che

3



scegliranno lo smaltimento dei rifiuti con il metodo differenziato utilizzando la tipologia di contratto di cui al presente accordo (allegare autocertificazione e/o documentazione richiesta).

Ai sensi degli art. 2 co 3 e art 5 della Legge 431/98 le parti private, per stipulare i contratti di locazione ivi previsti, dovranno utilizzare esclusivamente i metodi di calcolo del canone illustrati nel presente accordo, oltrechè esclusivamente la modulistica contrattuale stabilita e qui allegata.

Considerato che l'Ufficio Tributi del Comune di appartenenza per concedere la riduzione delle imposte e/o tasse gravanti sugli immobili, potrà richiedere copia del contratto per la verifica del calcolo e/o l'attestazione di conformità dei sindacati firmatari dell'accordo ai sensi dell'art. 1 comma 8 D.M. 16.1.2017:

### Art. 7

Le Organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini, firmatarie del presente accordo, adottano, secondo quanto previsto dall'art. 6 del Decreto Ministeriale del 16/01/2017, una Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale del canone disciplinata da apposito regolamento inserito all'allegato "E" del suddetto D.M, già definito nella Convenzione del 25 Ottobre 2016 "Regolamento di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale". Per ogni controversia che dovesse insorgere tra le parti, in relazione ai contratti di locazione di cui agli art. 1, 2 e 3 del D.M. del 16/01/2017, escluse quelle fondate sulla morosità del conduttore, nonché in ordine all'esatta applicazione del presente "Accordo Territoriale", ciascuna parte potrà adire la Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale, formata da due componenti scelti fra le appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'accordo sulla base delle designazioni rispettivamente del locatore e del conduttore, e da 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. 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;

*Spunto*

4



*Alorati*

**Art. 7 bis**

In conformità all' art. 1 comma 8 del D.M. 16.1.2017 al presente accordo viene allegato il fac simile (All.1) di attestazione del contratto non assistito che verrà utilizzato dalle associazioni per l' attestazione di conformità dei contratti non assistiti.

Le parti contraenti del contratto non assistito, dovranno fornire ai sindacati la documentazione necessaria per la verifica e la rispondenza della conformità del canone relativo all'immobile oggetto del contratto o in alternativa dichiarazione sostitutiva delle caratteristiche dell'immobile di cui si chiede l' attestazione di conformità del contratto.

**Art. 8**

In materia d'oneri accessori le parti faranno riferimento allegato "G". Resta comunque inteso, che per quanto non espressamente previsto, si fa riferimento agli art. 9-10 della legge 392/78 ed alle norme del Codice Civile;

**Art. 9**

**Contratti agevolati**

(Art. 2 comma 3 Legge 431/98 e D.M. 16/01/17)

Il tipo di contratto art. 2 comma 3 è definito sulla base del modello allegato "A" al D.M. 16/01/2017. Il canone sarà determinato applicando le modalità di cui ai precedenti artt. 1, 2, 3, 4, 5, 5 bis e 6 bis del presente accordo e potrà essere aggiornato annualmente in misura pari al 75% della variazione accertata dall'I.S.T.A.T. dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie d'impiegati ed operai relativi l'anno precedente, sempreché sia compatibile con il regime fiscale scelto dal locatore.

In tali tipologie di contratto, la manutenzione ordinaria e straordinaria degli elettrodomestici, se presenti all' interno dell'immobile locato, potrà essere posta a carico esclusivo del conduttore/ri che lo/li utilizzano.

**POSSIBILITA' DEROGATORIA** – Il livello minimo del canone suddiviso per microzone ed in relazione agli incrementi così come riportati nel presente accordo e di cui agli articoli precedenti, può essere eccezionalmente ridotto su iniziativa del locatore in presenza di situazioni obiettivamente particolari per motivi umanitari, familiari, nei confronti di parenti ed affini sino al

*Sponib*

*Off. L.A.T. per*

*M*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*



secondo grado od altri motivi di specifica rilevanza bisognosi di tutela. In tal caso è necessaria apposita approvazione delle Parti, ai sensi dell'art. 1341 del C.C.

## Art. 10

### Contratti transitori ordinari

(Art. 5 comma 1 Legge 431/98 e D.M. 16/01/17)

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 "B" al D.M. 16/01/2017.

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

#### PER IL LOCATORE :

- Quando il proprietario ha necessità di adibire, entro 12 mesi l'immobile ad abitazione propria dei figli. Del coniuge, dei genitori o dei parenti entro il secondo grado per i motivi :
  - Trasferimento temporaneo della sede di lavoro o di studio;
  - Matrimonio o inizio di una convivenza di fatto o raggiunta la maggiore età ed autonomia economica, lascino l'abitazione della famiglia d'origine;
  - Per motivi di salute o per necessità di assistenza a parenti entro il secondo grado;
  - Rilascio dell'immobile detenuto in locazione;
  - Trasferimento od inizio di attività artigianale o professionale;
  - 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;
  - 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;

*Sparto*



*Monte*

- Qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata, espressamente indicata nel contratto e documentata.

**PER L'INQUILINO :**

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

- Trasferimento temporaneo della sede di lavoro, riferito anche ad una 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 purchè 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 artt. 1, 2, 3, 4, 5, 5 bis e 6 bis del presente accordo;

D) In tali tipologie di contratto, la manutenzione ordinaria e straordinaria degli elettrodomestici,

se presenti all' interno dell'immobile locato, potrà essere posta a carico esclusivo del conduttore/ri che lo/li utilizzano.

**Art. 11**

**Contratti transitori per studenti universitari**

**(Art. 5 comma 2 e 3 Legge 431/98 e D.M. 16/01/17)**

A) Il canone di locazione dovrà essere stabilito applicando le modalità di cui ai precedenti artt. 1, 2, 3, 4, 5, 5 bis e 6 bis 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. 16/01/2017 all'allegato "C"; per il quale la durata è da 6 (SEI) mesi a 36 (TRENTASEI) mesi;

*Monte* *Monte* *Monte* *Monte* *Monte* *Monte* *Monte*



*Adriano*

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, qualora applicato in virtù del regime fiscale scelto dal locatore. Il subentro è subordinato al parere del locatore che se non espresso entro 20 gg. dalla ricezione della comunicazione deve intendersi dispositivo;

D) Il criterio del calcolo del canone secondo gli articoli del presente accordo viene applicato anche nel caso di affitto parziale dell'immobile. A tal proposito si specifica che il canone di locazione, verrà calcolato sulla base della metratura utile dell'intero immobile, lasciando comunque libere le parti contrattuali nella determinazione del canone per l'affitto parziale purchè venga rispettato il canone finale per l'immobile in questione sulla base dei criteri del presente accordo.

In tali tipologie di contratto, la manutenzione ordinaria e straordinaria degli elettrodomestici, se presenti all'interno dell'immobile locato, potrà essere posta a carico esclusivo del conduttore/ri che lo/li utilizzano.

## Art. 12

### Osservatorio Locale sulla condizione abitativa

*Spunto*

Le Organizzazioni Sindacali firmatarie del presente accordo, si danno atto dell'opportunità 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 compartimenti d'offerta a prezzo "contrattato o convenzionato" che ai settori d'offerta a prezzo "libero".

*Adriano*      *M. M.*      *M. M.*      *M. M.*      *M. M.*

8





**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**

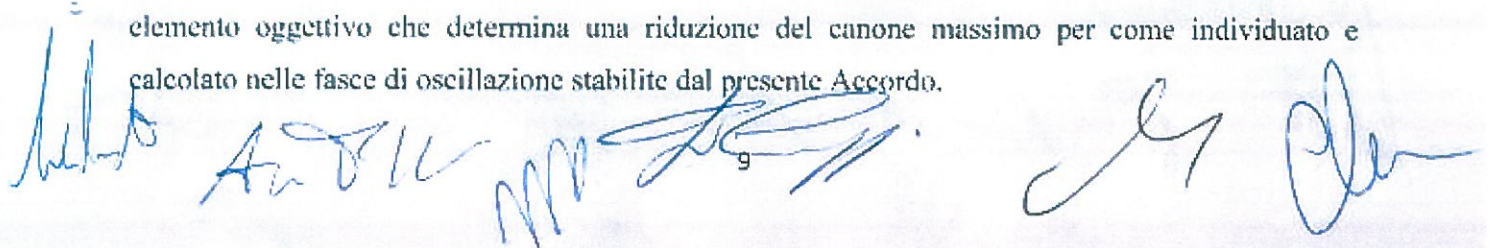
Per le compagnie assicurative, gli istituti di credito, gli enti privatizzati, le casse, Le Fondazioni, i soggetti privati, anche persone fisiche, detentori di patrimonio immobiliare superiore a 100 unità abitative anche se ubicato in modo diffuso e frazionato sul territorio nazionale, i canoni sono 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.



**Art. 15**

**SOCIAL HOUSING**

I canoni massimi dell'alloggio sociale, in applicazione dell'articolo 2 co 3 del Decreto Ministeriale del 22 Aprile 2008, sono individuati all'interno delle fasce di oscillazione in misura che tenga conto delle agevolazioni pubbliche comunque erogate al locatore. Tali agevolazioni costituiscono, anche con riferimento a quanto stabilito dall'art. 1, co 7, secondo periodo del D.M. 16 Gennaio 2017, elemento oggettivo che determina una riduzione del canone massimo per come individuato e calcolato nelle fasce di oscillazione stabilite dal presente Accordo.





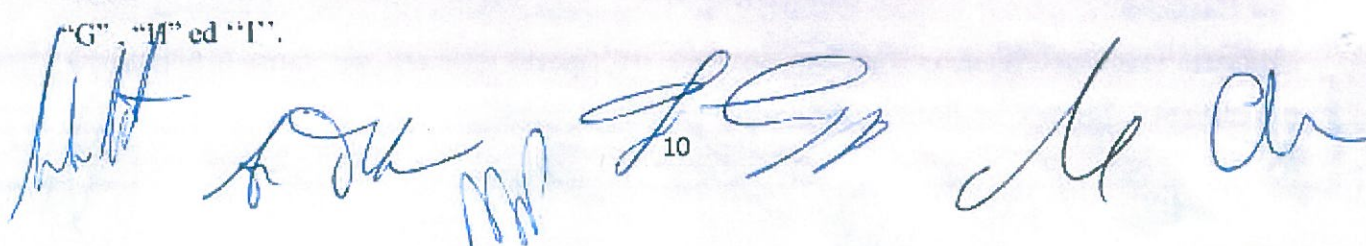
## DISPOSIZIONI FINALI

### Art. 16

Il presente accordo territoriale, depositato con le modalità previste dall'articolo 7, co 2, del D.M. del 16 Gennaio 2017, ha durata di tre anni a decorrere dal giorno successivo a quello del deposito e rimane comunque valido sino al rinnovo dell'accordo stesso.

- 1) Prima della scadenza, ciascuna delle organizzazioni firmatarie può chiedere al Comune di provvedere alla convocazione per l'avvio della procedura di rinnovo;
- 2) Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, la richiedente può procedere di propria iniziativa alla convocazione;
- 3) In presenza di specifiche e rilevanti esigenze di verifica dei contenuti dell'Accordo, da motivare nella richiesta, ogni organizzazione firmataria dell'Accordo, ovvero successivamente aderente, può richiedere al Comune la convocazione delle parti firmatarie anche per introdurre modifiche e integrazioni;
- 4) Nel caso di mancata convocazione da parte del Comune, e trascorsi 30 giorni dalla richiesta, l'Organizzazione istante può procedere di propria iniziativa alla convocazione;
- 5) Il presente accordo resterà in vigore fino alla stipula di altro a seguito della emanazione di un nuovo Decreto Ministeriale di recepimento di Convenzione Nazionale sostitutiva di quella sottoscritta il 25/10/2016 e potrà, di comune intesa, formare oggetto di revisione allorchè :
  - Il Comune di Messina delibere nuove aliquote, per la tassazione degli immobili, 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. Tale 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", "E", "F", "G", "H" ed "I".



10



Letto confermato e sottoscritto

Messina, li 4/08/2017

Per le Organizzazioni della Proprietà



A.P.P.C.

AW. *[Signature]* m.g.

CONFAPPI



FEDERPROPRIETA'

*[Signature]* ARIM NICHIELE PARADISI  
PRESIDENTE PER DELEGA DEL

Per le Organizzazioni degli Inquilini

