



Comune di Milazzo
(Provincia di Messina)

ORIGINALE
COPIA

di DELIBERAZIONE della GIUNTA MUNICIPALE

N. <u>196</u> Registro deliberazioni del <u>01/08/2008</u>	OGGETTO: <u>LEGGE 431/98. STIPULA PROTOCOLLO DI INTESA</u>
--	--

L'anno duemilaotto, il giorno uno del mese di agosto
alle ore 10,30 e seguenti, nella Sede municipale.

La Giunta municipale di Milazzo si è riunita con l'intervento dei Signori:

N.ro	Cognome	Nome	Qualifica	Presente	Assente
1.	ITALIANO	LORENZO	Sindaco	X	
2.	ALESCI	FRANCESCO	Assessore	X	
3.	RUBBO	VINCENZO	Assessore		
4.	CUSUMANO	ANTONINO-FRANCESCO	Assessore	X	
5.	MIGLIAZZO	CARMELO	Assessore	X	
6.	NASTASI	GIOACCHINO-FRANCO	Assessore	-	X
7.	SARAI	SANTI	Assessore	X	
8.	MORABITO	PASQUALE	Assessore	X	
9.	NANI	MARCELLO	Assessore	-	X
10.	ANASTASI	CARMEN	Assessore	X	
11.	GIORGIANI	CLAUDIO	Assessore	-	X

Presiede il SIG. SINDACO LORENZO ITALIANO

Partecipa il Segretario Generale Dott. RALOGERO SIRNA

Il Presidente, riconosciuta la legalità dell'adunanza e constatato la presenza del numero legale, invita la Giunta municipale a deliberare sull'argomento di cui in oggetto.

LA GIUNTA MUNICIPALE

VISTA la proposta di deliberazione di cui in oggetto, il cui testo è riportato nel documento allegato che forma parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

CONSIDERATO che la proposta è munita dei pareri e dell'attestazione prescritti dagli articoli 53 e 55 della Legge 08.06.1990, n. 142, che ha modificato l'Ordinamento regionale EE.LL. per effetto dell'art. 1, comma 1, lettera i), della legge regionale 11.12.1991, n. 48, resi dai Dirigenti competenti come da relazioni in calce alla proposta medesima;

FATTO PROPRIO il contenuto formale e sostanziale del provvedimento proposto;

VISTO l'Ordinamento EE.LL. vigente nella Regione siciliana;

CON VOTI unanimi espressi nei modi e termini di legge;

D E L I B E R A

di approvare la proposta di cui in premessa nel testo risultante dal documento qui allegato per farne parte integrante e sostanziale.

CON SURRESTIVA UNANIME VOTAZIONE IL PRESENTE PROVVEDIMENTO VIENE DICHIARATO IMMEDIATAMENTE ESECUTIVO.



CITTÀ DI MILAZZO

V DIPARTIMENTO SERVIZI ALLA PERSONA – PUBBLICA ISTRUZIONE

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE del 31.7.2008 n. 27
OGGETTO: Legge 431/98. Stipula protocollo di intesa.

Proponente: Assessore ai Servizi Sociali

Premesso che l'art. 2 comma 3 della legge 431/98 prevede la stipula di contratti di locazione a "canone concordato" sulla base di accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative, da depositare a cura delle organizzazioni firmatarie, presso ogni Comune dell'area territoriale interessata;

Rilevato che il problema dell'accesso alle case in affitto investe una platea sociale sempre più vasta per cui necessitano azioni finalizzate ad incentivare "buone prassi" che diano risposte ai bisogni delle famiglie;

Che al fine di promuovere detto accordo l'Amministrazione ha suddiviso tutto il territorio comunale in due microzone, ed ha convocato le organizzazioni interessate;

Che stante quanto stabilito negli incontri tenutosi, in data 8.7.2008 è stato depositato presso questo Ente l'accordo territoriale del Comune di Milazzo in attuazione della Legge 9.12.98, n. 431 e del Decreto del Ministro dei lavori pubblici del 30.12.2002, stipulato fra le Organizzazioni dei proprietari U.P.P.I., A.S.P.P.I., A.P.P.C. e le organizzazioni sindacali degli inquilini S.U.N.I.A., S.I.C.E.T. U.N.I.A.T., A.N.I.A.;

Che il comma 4 dell'art. 2 della citata legge 431 prevede, per favorire la realizzazione degli accordi di che trattasi, la possibilità per i Comuni di deliberare, nel rispetto degli equilibri di bilancio, aliquote di imposta comunale sugli immobili più favorevoli per i proprietari che concedono in locazione a titolo di abitazioni principali immobili alle condizioni definite dagli accordi stessi;

Che pertanto si rende opportuno prendere atto dell'accordo presentato e stipulare apposito protocollo di intesa con le organizzazioni sindacali degli inquilini e le organizzazioni sindacali della proprietà;

Viste le vigenti norme di legge che regolano la materia;

Visto l'O.R.EE.LL vigente nella regione Sicilia;

PRO P O N E

1. Prendere atto dell'accordo territoriale del Comune di Milazzo, stipulato in attuazione all'art. 2 comma 3 della legge 9.12.1998, n. 431 e del decreto del Ministro dei lavori Pubblici del 30.12.2002, stipulato fra le Organizzazioni dei proprietari U.P.P.I., A.S.P.P.I., A.P.P.C. e le organizzazioni sindacali degli inquilini S.U.N.I.A., S.I.C.E.T., U.N.I.A.T., A.N.I.A.;
2. Autorizzare l'assessore ai Servizi Sociali a sottoscrivere il protocollo di intesa con dette organizzazioni;
3. Stabilire che gli atti di cui sopra saranno pubblicizzati mediante deposito presso l'U.R.P. e l'inserimento sul sito istituzionale del Comune;
4. Dare atto che il presente provvedimento non comporta spesa a carico del bilancio comunale.

Il proponente

PARERE SULLA REGOLARITA' TECNICA DELL'ATTO
(art. 12, Legge Regionale 23/12/2000 n.30)

Si esprime parere _____

FAVOREVOLE

Milazzo, li 31/04/08 del

Il Responsabile dell'istruttoria

Giovanni Russo

Il Responsabile del Procedimento

Giovanni Russo

Il Dirigente

[Signature]

PARERE SULLA REGOLARITA' CONTABILE

(art. 12, Legge Regionale 23/12/2000 n.30)

Si esprime parere _____

Milazzo, li _____

Il Responsabile dell'istruttoria

Il Responsabile del Servizio

**ATTESTAZIONE AI SENSI DELL'ART.55 DELLA LEGGE N. 142-90
RELATIVA ALLA COPERTURA FINANZIARIA DEGLI IMPEGNI DI SPESA**

Si attesta che l'impegno della spesa di € _____ viene assunto a carico dello
stanziamento iscritto al Cod. _____ Interv. _____ ex Cap. _____ dal titolo

_____ del Bilancio 2006 gestione competenza essendo stata accertata la copertura finanziaria.

Non si esprime parere non essendo prevista in delibera alcuna spesa a carico del Bilancio comunale.

Milazzo, li _____

Il Responsabile dell'istruttoria

Il Ragioniere Generale

5/802
x *Giorgio Russo*



SPETT.LE
COMUNE DI MILAZZO

OGGETTO: DEPOSITO ACCORDO TERRITORIALE AI SENSI DELLA LEGGE 431/98

I sindacati della proprietà immobiliare ASPPI, UPPI, APPC, e degli inquilini SUNIA, SICET, ANIA e UNIAT, firmatari dell' accordo territoriale per il Comune di Milazzo, depositano in allegato l' accordo territoriale previsto e regolamentato dalla legge 431/98, firmano per delega dei sindacati dei proprietari l' ASPPI in persona del presidente pro tempore sig. Pietro Ruggeri e per delega dei sindacati inquilini il SUNIA in persona del segretario pro tempore Sig. Calogero Cannarozzo.

Milazzo, li 07.07.2008

ASPPI

Il presidente provinciale pro tempore

SUNIA

Il segretario provinciale pro tempore



IL SEGRETARIO
PROVINCIALE
Calogero Cannarozzo

COMUNE DI MILAZZO
- 8 LUG 2008
N° Prot. 38205

COMUNE DI MILAZZO
SERVIZIO REGISTRAZIONE
Atto 08-08-08
N° 2890



**ACCORDO TERRITORIALE DEL COMUNE DI MILAZZO (ME)
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

Le Organizzazioni dei Proprietari

L'U.P.P.I. (Unione Piccoli Proprietari Immobiliari), con sede in Messina via Degli Amici n°6, in persona del 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 is. 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 viale Reg. Margherita n° 69, in persona del Presidente Avv. Saverio Grillone, 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

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

Il presente accordo ha valore per tutto il territorio del Comune di MILAZZO (ME), suddiviso in 2 (DUE) microzone, approvate con delibera del

Art. 2





I valori d'oscillazione dei canoni di locazione per ogni unità immobiliare d'ogni 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 cinque 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 alloggio COSTRUITO DOPO L'ANNO 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 alloggio RISTRUTTURATO DOPO L'ANNO 2005; il canone di locazione determinato con l'applicazione dei criteri di valutazione sopraindicati potrà aumentare del 10%.
per alloggio RISTRUTTURATO PARZIALMENTE DOPO L'ANNO 2005; il canone di locazione determinato con l'applicazione dei criteri di valutazione sopraindicati potrà aumentare del 5%.

Art. 5 BIS

Per alloggio TOTALMENTE AMMOBILIATO: il canone di locazione determinato con l'applicazione dei criteri di valutazione sopraindicati potrà aumentare del 15%;
per alloggio PARZIALMENTE AMMOBILIATO; il canone di locazione determinato con l'applicazione dei criteri di valutazione sopraindicati potrà aumentare del 7%.

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 "D". Per ogni controversia che dovesse insorgere tra le parti, escluse quelle fondate sulla morosità del conduttore, nonché in ordine all'esatta applicazione del presente "Accordo", ciascuna parte potrà espletare la

IL SEGRETARIO
PROVINCIALE





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. 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 all'allegato "E". 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 e 15 del presente accordo e dovrà 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.

Art. 10

Contratti transitori ordinari

(art. 5 comma 1 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:

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 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;

A.P.P.C.
IL PRESIDENTE
per MESSINA (PROVINCIA)
7 Ave. Saverio Gallea





- se persona giuridica (società, ente pubblico ente con finalità pubblica, sociale, 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 MILAZZO (ME) 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) È data facoltà al conduttore di recedere anticipatamente dal contratto, per gravi motivi, con preavviso di mesi sei 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)

Handwritten signature

- A) Il canone di locazione dovrà essere stabilito applicando le modalità di cui ai precedenti artt. 1,2,3,4,5 e 15 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.
- 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 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 MILAZZO (ME) 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 MILAZZO (ME), 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 MILAZZO (ME) 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

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 allorchè:

- il Comune di MILAZZO (ME) deliberi nuove aliquote I.C.I. specifiche per i locatori che dano 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 MILAZZO (ME);

tale accordo sostituisce quello stipulato precedentemente dalle sole Organizzazioni della Proprietà e degli Inquilini.

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

Fatto Confermato e Sottoscritto

MILAZZO (ME) li

Per le Organizzazioni della Proprietà:

A.S.P.P.I.



A.P.P.C.



U.P.P.I.

Per le Organizzazioni degli Inquilini:

S.U.N.I.A.



U.N.I.A.T.



A.N.I.A.





ALLEGATO A

MICRO	NOME	CANONE		
ZONE	DELLE	CONCORDATO IN €		
Milazzo(Me)	MICROZONE	MINIMO	MASSIMO	DIFFERE
1	CENTRO STORICO	4,00	6,50	2,50
2	AREA SUD	3,00	5,00	



FOGLI DI MAPPA MICROZONA 1

CENTRO STORICO

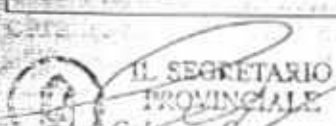
- FOGLIO 0001
- FOGLIO 0002
- FOGLIO 0003
- FOGLIO 0004
- FOGLIO 0005
- FOGLIO 0006
- FOGLIO 00024
- FOGLIO 00025
- FOGLIO 00026
- FOGLIO 00027

FOGLI DI MAPPA MICROZONA 2

AREA SUD

- FOGLIO 7
- FOGLIO 8
- FOGLIO 9
- FOGLIO 10
- FOGLIO 11
- FOGLIO 12
- FOGLIO 13
- FOGLIO 14
- FOGLIO 15
- FOGLIO 16
- FOGLIO 17
- FOGLIO 18
- FOGLIO 19
- FOGLIO 20
- FOGLIO 21
- FOGLIO 22
- FOGLIO 23

A. P. P. ()
 IL PRESIDENTE
 per MESSINA e PROVINCIA
 (App. Spazio Grillone)





ALLEGATO B

CALCOLO DEGLI AUMENTI DA APPORTARE AL CANONE MINIMO

CANONE MINIMO € PER METRO QUADRO

DIFFERENZA € PER METRO QUADRO



(A) TIPOLOGIA DEL FABBRICATO

A2 CIVILE ABITAZIONE 20% A3 ECONOMICO COOPERATIVA 10% A4 POPOLARE 0

(B) VETUSTÀ

DAL 2001 10%

DAL 1981 AL 2000 5%

FINO AL 1980 0

(C) STATO MANUTENTIVO DEL FABBRICATO

BUONO 10%

MEDIO 5%

SCADENTE 0

(D) STATO MANUTENTIVO DELL'ALLOGGIO

OTTIMO 10%

NORMALE 5%

DA RINNOVARE 0

(E) PERTINENZE

BOX AUTO 10%

POSTO AUTO 5%

CANTINA 10%

(F) SERVIZI TECNICI

Termosensore 10% Con riscaldamento autonomo 10% Con riscaldamento centralizzato 5% Impianto gas 5%

(G) PERTINENZA DI SPAZI COMUNI

CORTILI 3%

AREE A VERDE 2%

A.P.P.C.
IL PRESIDENTE
per MESSINA
7 Aut. Savino Grillo

(H) PRESENZA DI ARREDO

Appartamento Ammobiliato 15%

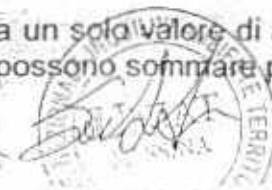
Parzialmente Ammobiliato 7%

Vuoto 0

Per le caratteristiche A), B), C) e D) si utilizza un solo valore di aumento dei tre proposte per ogni caratteristica, mentre per E), F) e G) si possono sommare più valori



IL SEGRETARIO
PROVINCIALE
Cesario Casarozzo





Allegato "C"

Determinazione di metroquadro utile



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

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

a) Superficie calpestabile al netto dei muri perimetrali ed interni dei vani principali e dei accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e balconi;

b) Superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali quali soffitte, ripostigli e simili, computata nella misura:

1) **50 per cento**, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera A);

2) **25 per cento**, qualora non comunicanti.

c) Superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura:

1) **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);

2) **15 per cento**, fino a metriquadri 25, e **5 per cento** la quota eccedente qualora non comunicanti.

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

e) Superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, in conformità con le modalità dei punti precedenti entrano nel computo della superficie utile fino al massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera A).

f) In caso di superficie inferiore ai 50 metriquadri la stessa viene moltiplicata per il coefficiente di 1,20

g) In relazione all'ubicazione dell'immobile da prendere in locazione, all'interno della microzona, la superficie definita con i suddetti criteri viene parametrata con i seguenti coefficienti: periferia della microzona 0,90, semiperiferia della microzona 1,00, centro della microzona 1,10

A.P.P.C.
IL PRESIDENTE
DELLA UNIONE PROPRIETARI PICCOLI
DI MESSINA E PROVINCIA
(Avv. Sebastiano Grillone)

IL SEGRETARIO
PROVINCIALE





Allegato E



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
Tasse annuali per rinnovo licenza d'esercizio	L
Prove 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
Portatore tasse di impianto	L
Forza motrice	C
Ricarico pressione del serbatoio	C
Prove, collaudi e lettura contatori	C


 IL SEGRETARIO
 PROVINCIALE
 Calogero Canturozzo

IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO E SPECIALI

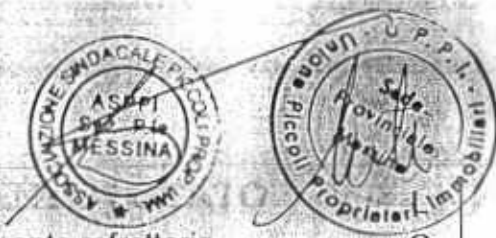
Installazione e sostituzione dell'impianto comune di illuminazione	L
Manutenzione ordinaria dell'impianto comune di illuminazione	C
Installazione e sostituzione degli impianti di suoneria e allarme	L
Manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria e allarme	C
Installazione e sostituzione dei citofoni 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


 A.P.P.C.
 IL PRESIDENTE
 per MESSINA e PROVINCIA
 (Avv. Saccone Grillone)

IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO PRODUZIONE ACQUA CALDA, ADDOLCIMENTO ACQUA

Installazione e sostituzione degli impianti	L
---	---





- 1. Acquisto degli impianti a leggi e regolamenti C
- 2. Manutenzione ordinaria degli impianti, compreso il rivestimento refrattario C
- 3. Pulizia annuale degli impianti e dei filtri e messa a riposo stagionale C
- 4. Manutenzione dei contatori C
- 5. Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua C

IMPIANTI SPORTIVI

- 1. Manutenzione e manutenzione straordinaria L
- 2. Impianti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari ecc.) C
- 3. Consumo di acqua per pulizia e depurazione; acquisto di materiale per la manutenzione ordinaria (es.: terra rossa) C

IMPIANTO ANTINCENDIO

- 1. Installazione e sostituzione dell'impianto L
- 2. Impianti degli estintori L
- 3. Manutenzione ordinaria C
- 4. Manutenzione straordinaria degli estintori, ispezioni e collaudi C

IMPIANTO TELEVISIVO

- 1. Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato L
- 2. Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato C

PARTI COMUNI

- 1. Installazione di grondaie, sifoni e colonne di scarico L
- 2. Manutenzione ordinaria grondaie, sifoni e colonne di scarico C
- 3. Manutenzione straordinaria di tetti e lastrici solari L
- 4. Manutenzione ordinaria dei tetti e dei lastrici solari C
- 5. Manutenzione straordinaria della rete di fognatura L
- 6. Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la disotturazione dei tetti e pozzetti C
- 7. Installazione di marmi, corrimano, ringhiere L
- 8. Manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni C
- 9. Consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni C
- 10. Installazione e sostituzione di serrature L
- 11. Manutenzione delle aree verdi, compresa la riparazione degli attrezzi utilizzati C
- 12. Installazione di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo L
- 13. Manutenzione ordinaria di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide C
- 14. Altro materiale di arredo C

A. P. P. C.
 IL PRESIDENTE
 per MESSINA e PROVINCIA
(Aut. Sp. 10/10/1980)

IL SEGRETARIO
 PROVINCIALE
Vito G. C. C. C.





PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO

esecuzione integrale di pavimenti e rivestimenti	L
esecuzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti	C
esecuzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento e altro	C
adattamento di chiavi e serrature	C
stuccatura di pareti	C
esecuzione di vetri	C
esecuzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità e del cavo	C
impianto citofonico e videocitofonico	C
stuccatura di opere in legno e metallo	C
esecuzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento	L

PORTIERATO

adattamento 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.	L 10% C 90%
materiale per le pulizie	C L 10%
indennità sostitutiva alloggio portiere prevista nel c.c.n.l.	C 90% L 10%
esecuzione ordinaria della guardiola	C 90%
esecuzione straordinaria della guardiola	L

PULIZIA

costo per l'assunzione dell'addetto	L
adattamento economico dell'addetto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.	C
costo per il conferimento dell'appalto a ditta	L
costo per le pulizie appaltate a ditta	C
materiale per le pulizie	C
riparo e sostituzione macchinari per la pulizia	L
esecuzione ordinaria dei macchinari per la pulizia	C
sterilizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie	C
disinfestazione di bidoni e contenitori di rifiuti	C
costo rifiuti o tariffa sostitutiva	C
acquisto di bidoni, trespoli e contenitori	L
macchine per la preraccolta dei rifiuti	C

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



IL SEGRETARIO
PROVINCIALE
Calogero Corrao



ALLEGATO 4

SGOMBERO NEVE

relative al servizio, compresi i materiali d'uso

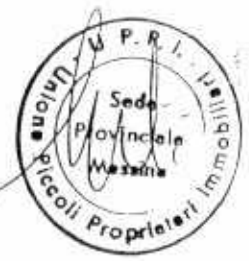
C

AGENDA

locatore
conduttore

Le voci non concordate nella presente tabella si rinvia alle norme di legge vigenti e agli ordinamenti locali

1974
1975
1976
1977
1978



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



 IL SEGRETARIO
PROVINCIALE
Calisto Caparozzo





ALLEGATO "F"

**REGOLAMENTO
COMMISSIONE DI CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE
ART. 7 DELL'ACCORDO LOCALE CITTA' DI
MILAZZO (ME)**



ART. 1

Commissione di conciliazione stragiudiziale costituita su iniziativa delle parti contraenti, opera con le modalità di seguito indicate ed ha lo scopo di definire le controversie sorte 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 in litigio. 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 del litigio, 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 di nominare un proprio rappresentante come componente la commissione di conciliazione. L'istanza è depositata presso la segreteria della commissione.

ART. 2

La Segreteria

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

Al ricevimento dell'istanza di conciliazione notificata alla parte, la segreteria notifica all'altra parte l'oggetto 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 15 giorni successivi. La Commissione si riunisce il giorno stabilito alla presenza delle parti, per discutere il contenzioso, nel caso aggiornando la seduta per l'esame d'eventuali perizie e conclusioni. La Commissione redige un verbale di conciliazione del qual è fornita copia alle parti a cura della segreteria della stessa.

ART. 4

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



IL SEGRETARIO
PROVINCIALE
Calogero Cazzurro
MESSINA



CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO DI NATURA TRANSITORIA

ai sensi dell'art 5, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431

Il Sig. nat. a il residente in via n. (assistito da) di seguito denominat. Locat..... concede in locazione al sig. nat. a il residente a codice fiscale identificata mediante rilasciata da in data (assistito da) di seguito denominat. Condutt... che occupa per ed i aventi causa, l'unità immobiliare posta in via n° composta da n. (...) vani oltre ammobiliato come da elenco a parte, sottoscritto dalle contraenti.

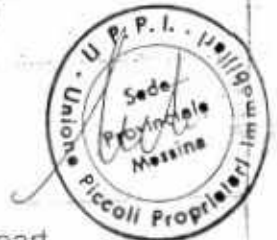
TABELLE MILLESIMALI

Proprietà: Riscaldamento:
Acqua: Altre:

COMUNICAZIONE ex art. 8, terzo comma, D. L. 11 luglio 1992, n. 333 (convertito dalla Legge 8 agosto 1992, n. 359)

CODICE FISCALE de.... Locat....:

REPERIMENTI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'UNITA IMMOBILIARE
Consita al N.C.E.U. al foglio n..... sub cat.A/..... classe part.....



DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI

CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA

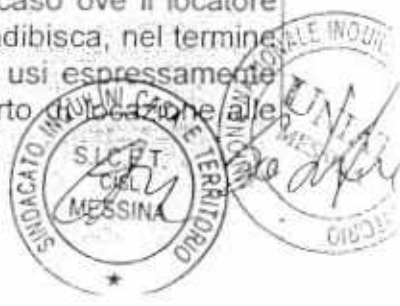
La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

Il contratto è stipulato per la durata di mesi (...) dal al (che, fatto salvo quanto previsto dal punto 2), cesserà senza bisogno di disdetta e il locatore nel rispetto di quanto previsto dalla Convenzione Nazionale firmata in dall'articolo del Decreto del Ministro dei LL.PP. e di concerto con il Ministro delle n° del dell'articolo dell'accordo tra Depositato il presso il di il dichiara la seguente esigenza che giustifica la del contratto

Il locatore ha l'onere di confermare il verificarsi dell'evento e della dichiarazione che ha la stipula del presente contratto di natura transitoria tramite lettera mandata A/R da inviarsi al conduttore nel termine di giorni prima della del contratto. In caso di mancato invio della lettera ovvero di venir meno delle che hanno giustificato la transitorietà, il contratto si intende ricondotto alla prevista dall'articolo 2 comma 1 della Legge 431/98. In ogni caso ove il locatore acquistato la disponibilità dell'alloggio alla scadenza e non lo adibisce, nel termine mesi dalla data in cui ha riacquisito la detta disponibilità, agli usi espressamente nel contratto il conduttore avrà diritto al ripristino del rapporto di locazione alle



IL SEGRETARIO PROVINCIALE
Consiglio Comunale



condizioni di cui all'articolo 2 comma 1 legge 431/98 o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito.

3) Ai sensi di quanto previsto dall'articolo ... dell'accordo di cui al punto 1) le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore espressamente ha l'esigenza di abitare l'immobile per un periodo non eccedente i ... mesi per il seguente motivo: che documenta allegando al presente contratto.....

4) Nel caso previsto dall'articolo 2, il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno mesi prima.

6) L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi Per la successione del contratto, si applica l'art. 6 della Legge 27 Luglio 1978 n° 392 nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte Costituzionale 7 Aprile 1988, n° 404.

7) Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato in tutto o in parte l'immobile, pena la risoluzione di diritto del contratto

8) Il canone annuo di locazione è stabilito in €/..... (diconsi/.....) quanto stabilito dall'accordo di cui al punto 1) che il conduttore si obbliga a corrispondere al domicilio del locatore in n° (...) rate eguali anticipate di € (diconsi.....) in ciascuna, scadenti il 5 di ogni mese. Tale canone è stato determinato dalle parti sulla base

9) l'applicazione dei seguenti criteri e parametri: secondo quanto stabilito dall'articolo dall'accordo di cui al punto 1 ovvero dall'articolo del decreto del Ministro dei lavori pubblici e di concerto con il Ministro delle finanze di cui all'articolo 4 comma 3 legge 431/98.

10) Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni delle conduttrici, qualunque ne sia il motivo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari ad una mensilità del canone), costituisce in mora le conduttrici, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 Legge 27 Luglio 1978, n 392;

11) Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare ai locatori, al loro amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivando la ragione;

12) Il conduttore dichiara di aver visitato la casa locata loro e di averla trovata adatta al suo convenuto e - così - di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento della medesima custodi. Le conduttrici si impegnano a insegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'hanno ricevuta salvo il deterioramento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegnano, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta della consegna dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegnano ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini.

13) In ogni caso vietato alle conduttrici di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'immobile, ai sensi dell'art. 1590 C.C. di quanto segue:

.....
..... come da allegato verbale di consegna;

14) Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o aggiunta ai locali ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso dei locatori;

15) Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei dipendenti dei locatori medesimi o per interruzioni incolpevoli dei servizi;



IL SEGRETARIO
PROVINCIALE
Messina



13) A garanzia delle obbligazioni tutte che assumono con il presente contratto, i conduttori versano ai locatori (che con la firma del contratto ne rilasciano in caso di quietanza) una somma di EURO / (diconsi) pari a mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti alle conduttrici al termine di ogni anno di locazione. Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione prevista dallo stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

ALTRE FORME DI GARANZIA

14) Per gli oneri accessori le parti faranno applicazione della "Tabella oneri" allegata all'accordo di cui al punto 1). In ogni caso sono interamente a carico delle conduttrici le spese - in quanto esistenti relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché alle forniture degli altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria, ove istituito saranno a carico delle conduttrici nella misura del 90 per cento. Il pagamento di quanto sopra deve avvenire - in sede di consuntivo - entro due mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, le conduttrici hanno diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Hanno inoltre diritto di prendere visione presso i locatori (o presso il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate, anche tramite le organizzazioni sindacali. In una col pagamento della prima rata del canone annuale, le conduttrici verseranno una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente;

15) Il conduttore ha diritto di voto, in luogo dei proprietari dell'unità immobiliare locata loro, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Hanno inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulla delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni. Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini) le conduttrici si riuniscono in apposita assemblea convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttrici.

16) Il conduttore - in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva individualizzata si obbliga a servirsi esclusivamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora i locatori in caso di inosservanza - autorizzati a far rimuovere e demolire ogni antenna individualizzata a spese delle conduttrici, le quali nulla potranno pretendere a qualsiasi titolo salvo le eccezioni di legge;

17) Nel caso in cui i locatori intendessero vendere l'unità immobiliare locata il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta alla settimana per almeno due ore con l'esclusione dei giorni festivi, oppure con le seguenti modalità:

Il locatore concede/non concede - il diritto di prelazione al conduttore in caso di vendita dell'immobile locato da esercitarsi secondo gli articoli 38 e 39 della legge 27 luglio 1978.

18) Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono a carico delle conduttrici. I locatori provvederanno alla registrazione del contratto e ne daranno notizia alle conduttrici. Queste corrisponderanno la quota di loro spettanza, pari alla metà. Le parti potranno delegare per la registrazione del contratto una delle organizzazioni che hanno prestato assistenza per la stipula del presente contratto;

19) Tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti giudiziari, e ai fini della competenza a giudicare, le conduttrici eleggono domicilio nei locali



IL SEGRETARIO
PROVINCIALE
Calogero Edanzano



CONTRATTO DI LOCAZIONE DI NATURA TRANSITORIA
PER LE ESIGENZE ABITATIVE DEGLI STUDENTI UNIVERSITARI
ai sensi dell'art 5, comma 2, della legge 9 dicembre 1998, n. 431

Il signor nat. a il residente in
..... via n° (assistito da) di seguito
denominato locatore, concede in locazione al signor:
nat. a il residente in via
..... n° c. f. identificat. mediante
..... n° rilasciata dal in data
.....; (assistito da) di seguito denominat. Condutt... che accetta,
l'unità immobiliare posta in via n° composta
da n° (...) vani oltre, ammobiliato /
non ammobiliato come da elenco a parte, sottoscritto dalle parti.

TABELLE MILLESIMALI

Proprietà: Riscaldamento:
Acqua: Altre:

COMUNICAZIONE ex art. 8, terzo comma, D. L. 11 luglio 1992, n. 333
(convertito dalla Legge 8 agosto 1992, n. 359)
CODICE FISCALE del locatore



ESISTENZE CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'UNITA IMMOBILIARE
Comata al N.C.E.U. al foglio, sub, cat. A/....., classe

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI

CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

A.P.P.C.
IL PRESIDENTE
per MESSINA e PROV.
(Avv. Saverio Gullotta)

- 1) Il contratto è stipulato per la durata di mesi (.....) dal al
2) Alla prima scadenza il contratto si rinnova automaticamente per uguale periodo se
le conduttrici non comunicano al locatore disdetta almeno tre mesi prima della data di
scadenza del contratto;
3) Ai sensi di quanto previsto dall'art. 8 dell'accordo ai sensi art. 5 comma 3 legge
11/98 tra Comune di VILLAFRANCA TIRRENA (ME) - S.U.N.I.A. - S.I.C.E.T. -
S.I.N.I.A.T. - A.N.I.A. -A.S.P.P.I. - U.P.P.I - A.P.P.C e depositato in data
presso il Comune di le parti concordano che la presente locazione ha
natura transitoria in quanto ..l. condutt... espressamente hanno l'esigenza di abitare
l'immobile per un periodo non eccedente i (.....) mesi frequentando il corso di
studi presso l'università di (corso di studi: corso di laurea in
.....)
4) Il condutt... hanno facoltà di recedere dal contratto per gravi motivi previo
avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno 3 (TRE) mesi prima.
5) L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione delle



conduttrici;

6) L. condutt non potranno sublocare o dare in comodato in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto;

7) Secondo quanto stabilito dall'accordo di cui al punto 3, il canone è convenuto in € (diconsi/.....) che le conduttrici si obbligano a corrispondere nel domicilio del locatore in n° 12 rate eguali anticipate di €/..... (diconsi/.....) ciascuna, scadenti il 5 di ogni mese. Tale canone è stato determinato dalle parti sulla base dell'applicazione dei seguenti criteri e parametri: secondo quanto stabilito dall'art. 5 dell'accordo;

8) Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni delle conduttrici, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari ad una mensilità del canone), costituisce in mora le conduttrici, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 Legge 27 luglio 1978, n 392;

9) L. condutt dovranno consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché a suoi incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivando la ragione;

10) L. condutt dichiarano di aver visitato la casa locata loro e di averla trovata adatta all'uso convenuto e - così - di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento della medesima custodi. Le conduttrici si impegnano a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'hanno ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegnano, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusandone in tal caso ricevuta della consegna dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegnano ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. E' in ogni caso vietato alle conduttrici di compiere atti, o tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'immobile, ai sensi dell'art. 1590 C.C. di quanto segue:

ovvero come da allegato verbale di consegna;

11) L. condutt non potranno apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore;

12) L. condutt esonerano espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei dipendenti dei locatori medesimi nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi;

13) A garanzia delle obbligazioni tutte che assumono con il presente contratto, L. condutt versano al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di €/..... (diconsi/.....) pari a n° ... (....) mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni, produttiva di interessi legali che avranno corrisposti alle conduttrici al termine di ogni anno di locazione. Il deposito costituzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale;



ALTRE FORME DI GARANZIA

A.P.P.C.
IL PRESIDENTE
per MESSINA

4) Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della "Tabella oneri accessori" allegata all'accordo di cui al punto 3. In ogni caso sono interamente a carico delle conduttrici le spese - in quanto esistenti relative al servizio di pulizia, al

IL SEGRETARIO PROVINCIALE
Carlo Connarizzo

SINDACATO INQUILINI CASA
S.I.C.E.T.
MESSINA

SINDACATO INQUILINI AMBIENTE
S.I.A.M.
MESSINA

PROVINCIALE COSE RIPOLARE C.O.
MESSINA

SECCAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI
S.P.P.
MESSINA

2

funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché alle forniture degli altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria, ove istituito saranno a carico delle conduttrici nella misura del 90%. Il pagamento di quanto sopra deve avvenire - in sede di consuntivo - entro due mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, le conduttrici hanno diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione presso il locatore (o presso il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate, anche tramite le organizzazioni sindacali. In un col pagamento della prima rata del canone annuale, le conduttrici verseranno la quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente;

15) I condutt hanno diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locata, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Hanno inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni. Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini)

16) I condutt - in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata si obbligano a servirsi esclusivamente dell'impianto relativo, restando fin d'ora il locatore - in caso di inosservanza - autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese delle conduttrici, le quali nulla potranno pretendere a qualsiasi titolo fatte salve le eccezioni di legge;

17) Nel caso in cui il locatore intendesse vendere l'unità immobiliare locata le conduttrici dovranno consentire la visita all'unità immobiliare una volta alla settimana per almeno due ore con l'esclusione dei giorni festivi, oppure con le seguenti modalità:

18) Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono a carico delle conduttrici. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia alle conduttrici. Queste corrisponderanno la quota di loro spettanza, pari alla metà.

19) A tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti esecutivi e ai fini della competenza a giudicare, le conduttrici eleggono domicilio nei locali a loro locati e, ove esse più non li occupino o comunque detengano, presso l'Ufficio di Regreteria del Comune di

20) Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto;

21) Il locatore e le conduttrici si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione (legge 31 dicembre 1996, n. 675);

22) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alla Convenzione Nazionale ex art. 4 comma 1 legge 431/98, al decreto del Ministro dei Lavori pubblici di concerto con il Ministro delle Finanze di cui all'art. 4, comma 2, legge 431/98, all'accordo di cui all'art. 5, comma 3, legge 431/98 depositato il in data presso il Comune di alla legge 431/98 alle disposizioni del codice civile, della legge 27/07/1978 n. 392, della legge 9/12/1998 n° 181 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali;

23) Le parti di comune accordo potranno adire per ogni controversia che dovesse



IL SEGRETARIO PROVINCIALE
SINDACATO INQUILINI CASERMI
SINDACATO INQUILINI AMBIENTE TERZIO
PROVINCIALE CASERMI B.C.C.
SINDACATO INQUILINI AMBIENTE TERZIO
SINDACATO INQUILINI AMBIENTE TERZIO
SINDACATO INQUILINI AMBIENTE TERZIO

sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto la Commissione di Conciliazione stragiudiziale paritetica istituita tra le OO. SS. della proprietà, degli inquilini ed il comune di nell'ambito dell'accordo di cui al punto 3 ;

ALTRE PATTUZIONI

Letto, approvato e sottoscritto

..... li

Il Locatore

Le conduttrici



A mente dell'art. 1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5), 7), 8), 10), 11), 12), 13), 16), 19), 21) 22) e 23).

Il Locatore

Le conduttrici

SOTTOSCRIVE IN SEGNO DELLA PRESTATATA ASSISTENZA

A.P.P.C.
IL PRESIDEN...
per MESSINA e ESTER...
(Ass. Savino...)



IL SEGRETARIO
PROVINCIALE
Carmine Caparozzo



CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

ai sensi dell'art 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431



Il Sig. nato a il
residente in via n°
da) di seguito denominato locatore, concede in locazione al Sig.
..... nato a il codice fiscale
identificato mediante n° rilasciata
da in data (assistito da)
di seguito denominato conduttore che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in
..... via n° composta da n° () vani più bagno
..... ammobiliato come da elenco a parte, sottoscritto dai contraenti

TABELLE MILLESIMALI

Proprietà: Riscaldamento:
Acqua: Altre:

COMUNICAZIONE

ex art. 8, terzo comma, Decreto Legge 11 luglio 1992, n. 333
(convertito dalla L. 8 agosto 1992, n. 359)

CODICE FISCALE del locatore:

ESTREMI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Censata al N.C.E.U. al Foglio n° particella cat. A/... cl. ...

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI

CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

A.P.P.C.
IL PR...
per MESSINA
l'Aut. San...

1) Il contratto è stipulato per la durata di anni 3 (TRE) dal al
..... e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del
medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è
prorogato di diritto di 2 (due) anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte dei locatori
che intendano adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'art. 3
della legge 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui
all'art.3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna delle parti ha diritto di
attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del
contratto comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra
parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione il
contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni. Nel caso in cui il locatore
abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel
termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisito la detta disponibilità, agli usi per i
quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore avrà diritto al ripristino del rapporto





di locazione alle medesime condizioni di cui al contratto disdettato o, in altro caso, il risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione ricevuto.

2) Il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno sei mesi prima.

3) L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi.

Per la successione del contratto si applica l'art. 6 della L. 27 luglio 1978, n. 392 nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte Costituzionale 7 aprile 1988, n. 404. Ai sensi dell'art. 2 della legge 27/07/1978 n° 392 il conduttore non può sublocare né parzialmente né totalmente l'immobile, né cedere ad altri il contratto senza il consenso dei proprietari.

4) Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'accordo definito tra Comune di MILAZZO (ME) S.U.N.I.A., S.I.C.E.T., U.N.I.A.T., A.N.I.A., A.S.S.P.I., U.P.P.I., A.P.P.C depositato in data presso il Comune di (ME) è convenuto in € (diconsi /00) che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore in n° 12 rate eguali anticipate in € (diconsi) ciascuna, scadenti il giorno 5 (cinque) del mese. Tale canone è stato determinato dalle parti sulla base dell'applicazione dei seguenti criteri e parametri: secondo quanto stabilito dall'art. 3 dell'accordo sopra citato. 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;

5) Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 Legge 27 luglio 1978, n. 392.

6) Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al proprio amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivando - la ragione.

7) Il conduttore dichiara di aver visitato la casa locatagli e di averla trovata adatta all'uso convenuto e così di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento della medesima custode. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta della consegna dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. E' in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'immobile, ai sensi dell'art. 1590 C.C. di quanto segue :

L'App. Savino Cullotta

ovvero come da allegato Verbale di Consegna.

8) Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

9) Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

10) A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa al locatore una somma (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di € (diconsi) pari a n°... (.....)

IL SEGRETARIO PROVINCIALE CALABRO-CATANZARATESE
SINDACATO INQUILINI, CASE E TERRITORIO
S.I.C.E.T. C.I.S.I. MESSINA
PROVINCIALE CASE POPOLARI MESSINA
SINDACATO INQUILINI AMBIENTE TERRIT. MESSINA
AZIONE SINDACALE PICCOLI RENTERS ASPES S.A.S.P.I. MESSINA

mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e produttiva intera, saranno corrisposti al conduttore al termine di ogni anno di locazione. Il cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione presso lo stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

ALTRE FORME DI GARANZIA

11) Per gli oneri accessori le parti faranno applicazione della "Tabella oneri accessori" allegata all'accordo di cui al punto 4. In ogni caso sono interamente a carico del conduttore le spese - in quanto esistenti - relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché alle forniture degli altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria, ove istituito, saranno a carico del conduttore nella misura del novanta per cento.

Il pagamento di quanto sopra deve avvenire - in sede di consuntivo - entro due mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione presso il locatore (o presso il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate, anche tramite le organizzazioni sindacali. In una con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore verserà una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

12) Il conduttore ha diritto di voto, in luogo - del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni. Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

13) Il conduttore - in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi esclusivamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore - in caso di inosservanza - autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla potrà pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve e eccezioni di legge.

14) Nel caso in cui il locatore intendenda vendere l'unità immobiliare locata il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta alla settimana per almeno due ore con l'esclusione dei giorni festivi, oppure con le seguenti modalità:....

15) Il locatore concede / non concede il diritto di prelazione al conduttore in caso di vendita dell'immobile locato da esercitarsi secondo gli artt. 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

16) Il locatore concede / non concede il diritto di prelazione al conduttore in caso di nuova locazione, alla scadenza del contratto, da esercitarsi secondo l'art. 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

17) Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore. I locatori provvederanno alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponderà la quota di sua spettanza, pari alla metà. Le parti potranno delegare per la registrazione del contratto una delle organizzazioni che abbiano prestato assistenza per la stipula del presente contratto.



18) A tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'Ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

19) Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

20) I locatori ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi coi rapporti di locazione (legge 31 dicembre 1996, n. 675).

21) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alla Convenzione Nazionale di cui art. 4, comma 1, della legge 431/98, al decreto del Ministro dei lavori pubblici di concerto con il Ministro delle finanze di cui all'art. 4, comma 2, della legge 431/98 del 9 Dicembre 1998 all'accordo di cui al punto 4) alle disposizioni del codice civile, della legge 27 7/ 1978 n. 392, della legge 9/12/1998 n° 431 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

22) Le parti di comune accordo potranno adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione e esecuzione del presente contratto la Commissione di Conciliazione stragiudiziale paritetica istituita tra le OO. SS. della proprietà, degli inquilini ed il Comune di, nell'ambito dell'accordo di cui al punto 4)

ALTRE PATTUZIONI

Letto, approvato e sottoscritto



IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

A.P.P.C.
IL PRESIDENTE
per MESSINA e PROV. TA.
l'Avv. Salvatore Grillone

A mente dell'art. 1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5), 7) 9), 10), 11), 12), 15), 20), 21) e 22).

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE



SOTTOSCRIVONO PER LA PRESTATATA ASSISTENZA



IL SEGRETARIO
PROVINCIALE
Giuseppe Caporosso





ALLEGATO "D"

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO
al sensi dell'art. 2 comma 1, legge 9/12/1998 n° 431

IL/La Signor. nat A il, residente in
Via n°, codice fiscale (assistito da
.....) di seguito denominat. locat....., concede in locazione ad uso abitativo
al/alla Sig nat a il, cod. fisc.
..... (assistito da) di seguit. denominat. condutt., che accetta, l'unità
immobiliare sita in via n°

Censita al N.C.E.U. al Foglio n° particella sub. cat. A/..... cl.
composta da n° (.....) vani più cucina, ingresso,

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

A. P. P. C.
IL PRESIDENTE
per MESSINA e PROVINCIA
l'Avv. Savino Grillo

- 1) La locazione avrà durata di anni 4 (QUATTRO) con inizio dal fino al
decorsi i quali il contratto è rinnovato per un ulteriore periodo di anni 4
(QUATTRO) fatto salvo il caso in cui la locatrice intenda adibire l'immobile agli usi o
effettuare sullo stesso le opere ovvero vendere l'immobile secondo quanto stabilito alle
condizioni e alle modalità dall'art. 3 della legge 9/12/1998 n° 431. In tal caso la locatrice con
comunicazione che dovrà pervenire al conduttore almeno sei mesi prima della scadenza del
contratto, potrà dichiarare l'intenzione di diniego del rinnovo specificando a pena di nullità il
motivo tra quelli tassativamente indicati al comma 1 dell'art. 3 della legge 9/12/1998 n° 431,
nel caso previsto dal comma 3 e 5 art. 3 della legge 9/12/1998 n° 431. Alla seconda
scadenza del contratto ciascuna della parti ha diritto di attivare la procedura prevista dall'art.
2 della legge 9/12/1998 n. 431 per la rinuncia o il rinnovo della locazione, in mancanza il
contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni;
- 2) Il conduttore può recedere dal contratto in qualunque momento dandone preavviso alla
locatrice a mezzo raccomandata almeno SEI mesi prima della data di esecuzione del
recesso;
- 3) L'immobile sarà destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle
persone attualmente con lui conviventi. Per la successione del contratto si applica quanto
previsto dall'art. 6 della legge 27/07/78 n. 392 nel testo vigente a seguito della sentenza della
Corte Costituzionale 7/04/1988 n. 404. Ai sensi dell'art. 2 della legge 27/07/1978 n. 392, il
conduttore non può sublocare né parzialmente né totalmente l'immobile, né cedere ad altri il
contratto senza il consenso della locatrice;
- 4) Il canone annuo della locazione è convenuto in €/.. (diconsi
...../.....) che il conduttore si obbliga a corrispondere in numero 12 rate
mensili di €...../.. (diconsi/.....) anticipate da versarsi con scadenza al
giorno 5 di ciascun mese al locat..... 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;

IL SEGRETARIO
PROVINCIALE
Calogero Cannarozzo





A.P.P.C.
IL PRESIDENTE
per MESSINA
7. App. Sav. Grillone

5) Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 legge 27/07/1978 n. 392;

6) Quale deposito cauzionale per tutte le obbligazioni derivanti dal presente contratto, il conduttore versa al locat....., che ne rilascia ricevuta a parte, la somma di €/..... (diconsi/.....) pari a n° () mensilità del canone. Il deposito verrà restituito solo al termine del rapporto, a riconsegna avvenuta dell'immobile, e dopo che la locatrice avrà accertato l'inesistenza di qualsiasi inadempimento e/o all'eventuale ristoro dei danni.

Il deposito stesso non potrà mai essere scomputato dai canoni e dagli oneri accessori anche nell'ipotesi in cui il conduttore avesse ragioni di credito verso la locatrice ai sensi dell'art. 1246 n. 4 C. C.;

7) Ai sensi degli artt. 9 e 10 della legge 27/07/1978 n. 392 sono interamente a carico del conduttore le spese - in quanto esistenti - relative al servizio di pulizia, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché alle forniture degli altri servizi comuni.

Il pagamento di quanto sopra deve avvenire - in sede di consuntivo entro 2 mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione presso la locatrice (o presso il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. In una col pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore verserà una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente;

8) Il conduttore dichiara di aver visitato la casa locatagli e di averla trovata adatta all'uso convenuto e così di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento della medesima custode.

Il conduttore s'impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Ogni modifica, innovazione, miglioria o addizione che il conduttore intendesse apportare all'immobile, sarà consentita esclusivamente previa autorizzazione scritta da parte della locatrice;

9) Ai sensi dell'art. 1575 c. c. la locatrice ha l'obbligo di mantenere l'immobile nello stato di servire all'uso convenuto eseguendo a tal fine durante la locazione tutte le riparazioni necessarie ai sensi degli artt. 1576 1577 del codice civile;

10) Il locatore concede / non concede il diritto di prelazione al conduttore in caso di vendita dell'immobile locato da esercitarsi secondo gli artt. 38 e 39 della legge 27 luglio 19178, n. 392.

11) Il locatore concede / non concede il diritto di prelazione al conduttore in caso di nuova locazione, alla scadenza del contratto, da esercitarsi secondo l'art. 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

12) Le parti si danno reciprocamente atto che ogni reciproca comunicazione, avviso, ivi compresi eventuali visite e sopralluoghi dell'immobile da concordare per motivate ragioni, dovranno essere effettuati nel reciproco rispetto della normativa sulla privacy prevista dalla legge 675/1996;

13) Nel caso in cui la locatrice intendesse vendere l'unità immobiliare locata il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta alla settimana per almeno due ore con l'esclusione dei giorni festivi;



IL SEGRETARIO
PROVINCIALE
Galeone C. Carrarozzo





- 14) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fatto espresso alle disposizioni della legge 9/12/1998 n. 431, del codice civile, della legge 392/78 e comunque alle norme vigenti e agli usi locali;
 - 15) La locatrice provvederà alla registrazione del contratto dandone notizia al conduttore che corrisponderà la quota di sua spettanza pari al 50%. Le spese di bollo per il presente contratto e per le conseguenti ricevute sono a carico del conduttore;
 - 16) Qualunque modifica al presente contratto non può avere luogo, e non può essere provata se non mediante atto scritto;
 - 17) A tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune di.....
- Altre pattuizioni aggiunte:

Letto, approvato e sottoscritto

..... li

Locat.....

Condutt.....

Le parti a norma degli artt. 1341 e 1342 c.c. sottoscrivono ed accettano il contratto con espresso riferimento agli artt. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 14, 15, 16, 17.

Locat.....

Condutt.....

SOTTOSCRIVONO PER LA PRESTATATA ASSISTENZA

MESSINA
Avv. *[Signature]*



Di quanto in cui è redatto il presente verbale che, previa lettura e con firma, viene approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

L'ASSESSORE ANZIANO

IL SEGRETARIO GENERALE

IL SEGRETARIO GENERALE

Visti gli atti d'ufficio,

certifica

su conforme attestazione del messo comunale che la presente deliberazione, ai sensi della L.r. 03.12.1991, n. 44, e successive modificazioni

è stata sarà affissa all'Albo Pretorio il 6/8/08 per rimanervi per 15 giorni consecutivi come prescritto dal comma 1 dell'articolo 11 della suddetta legge regionale.

dalla Residenza municipale, 06/08/2008

IL MESSO COMUNALE



IL SEGRETARIO GENERALE

IL SEGRETARIO GENERALE
Rto Dott. Calogero Sirna

F.TO ULLO FRANCESCA

~~La presente deliberazione è DIVENTATA ESECUTIVA,~~

il giorno _____, per decorso del termine di 10 (dieci) giorni dalla sua pubblicazione (articolo 12, comma 1, della L.r. 03.12.1991, n. 44);

il giorno della sua adozione perché dichiarata immediatamente esecutiva dalla stessa Giunta municipale (articolo 12, comma 2, della L.r. 03.12.1991, n. 44).

dalla Residenza municipale, li 07-08-2008



IL SEGRETARIO GENERALE
IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Calogero Sirna

Per copia conforme all'originale, costituito da n. _____ pagine.

Milazzo, li 07-08-2008
IL SEGRETARIO GENERALE



IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Calogero Sirna

La presente deliberazione è stata oggi trasmessa per l'esecuzione al Dipartimento

Milazzo, li _____
Il Responsabile dell'U.O.