



COMUNE DI CAPACI
PROVINCIA DI PALERMO

N° 33 Reg.

del 30-06-08

**ORIGINALE DI DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA MUNICIPALE**

OGGETTO: Approvazione Accordi Territoriali Locali per la locazione ai sensi della legge n. 431 del 09.12.1998

L'anno duemilaotto il giorno TRENTA del mese di APRILE alle ore 13.00 nella Casa Comunale e nella consueta sala delle adunanze, si è riunita la Giunta Municipale con l'intervento dei Signori:

		Presenti	Assenti
1) LONGO Vincenzo	- Sindaco	X	
2) GUASTELLA Michele	- Vice Sindaco	X	
3) SPECIALE Antonino	- Assessore	X	
4) CUNEO Giovanni	- Assessore	X	
5) LUNA Salvatore	- Assessore	X	
6) MAZZOLA Rosalia	- Assessore		X
7) VASSALLO Erasmo	- Assessore	X	

Presiede il Sindaco, Rag. Longo Vincenzo

Partecipa il Segretario Generale del Comune Dr. Giuseppe Scalisi

Il Presidente, constatato che il numero dei presenti è legale, dichiara aperta la seduta e invita i convenuti a deliberare sull'argomento in oggetto.

Viene data lettura della seguente proposta di deliberazione presentata dal responsabile Area IV
Gestione del Territorio:

PREMESSO

- **Che** la legge 431 dell'8 dicembre 1998, integrata dal D.M. Lavori Pubblici, 28/12/2002, prevede, per i Comuni ad alta tensione abitativa, la possibilità di stipulare contratti di locazione in diverse forme, secondo quanto previsto dal relativo accordo territoriale intercorso tra le maggiori rappresentanze sindacali degli inquilini e dei proprietari ed in particolare una forma di contratto concordato, con l'applicazione di canone agevolato e di agevolazioni fiscali sia per il locatario che per il conduttore, nonché la possibilità di applicare una diversa e più favorevole aliquota ICI, come ulteriore sgravio a favore del proprietario a fronte di un minore introito derivante dal canone di locazione;

- **Visto** che il Comune di Capaci è stato inserito tra i Comuni ad alta tensione abitativa, individuato ai sensi della L. 431/98, art. 8, comma 4, come da delibera CIPE 13/11/03, pubblicata sulla G.U. del 18 febbraio 2004, n. 40,

- **Considerato** la necessità di intervenire sul mercato degli affitti al fine di calmierare i prezzi applicati e conseguentemente di consentire l'accesso ad un mercato più favorevole alle possibilità economiche dei residenti nel Comune di Capaci;

- **Che** il Consiglio Comunale con delibera n° 45 del 14/10/2005, ha votato all'unanimità la mozione presentata con prot. 5083/int del 23.09.2005, ed ha espresso atto di indirizzo al fine di promuovere la definizione del testo dell'Accordo Territoriale Locale per il Comune di Capaci e l'adozione di specifici atti tesi a fissare l'aliquota ICI ad un tasso agevolato.

- **Che** l'Assessore ai Rapporti con il Consiglio Comunale, Dott. Erasmo Vassallo, ha promosso incontri con i rappresentanti delle associazioni di categoria per sottoscrivere con le associazioni l'Accordo Locale per la locazione ai sensi della legge 9.12.1998, n. 431 e che lo stesso è stato sottoscritto in data 02/04/2008;

Vista la legge n. 431 del 09.12.1998;

Visto l'allegato testo dell'accordo locale redatto ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge 09.12.1998, n. 431 ritenuto meritevole di accoglimento e corredato dagli allegati A- A1 - B - C - D -E ;

Vista la nota dell'assessore ai rapporti con il consiglio Comunale Dott. Erasmo Vassallo prot. n° 12407 del 12/07/2007;

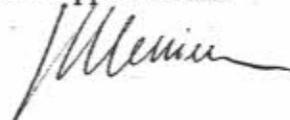
Vista la nota dell'assessore ai rapporti con il consiglio Comunale Dott. Erasmo Vassallo prot. n° 6791 del 07/04/2008 con la quale si dispone di predisporre tutti gli atti successivi per la ratifica da parte dell'Ente dell'accordo stesso;

Con votazione palese unanime

DELIBERA

1. Per le premesse e le considerazioni sopra espresse, di approvare l'allegato testo dell'accordo locale redatto ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge 09.12.1998, n. 431 e corredato dagli allegati A- A1 - B - C - D -E;

IL RESPONSABILE DELL' AREA
Arch. Giuseppe Messina



PARERI:

- Responsabile del servizio per la regolarità tecnica: _____

- Responsabile di Ragioneria per la regolarità contabile: _____

- Attestazione di copertura finanziaria: _____

VISTO: L'ASSESSORE Dott. Erasmo Vassallo

LA GIUNTA MUNICIPALE

VISTA la superiore proposta di deliberazione;

VISTI i pareri favorevoli espressi sulla suindicata proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 53 della Legge n° 142/90, recepita dalla L.R. n° 48/91;

VISTO lo Statuto e l'ordinamento EE.LL.;

Con voti unanimi favorevoli espressi in forma palese.

DELIBERA

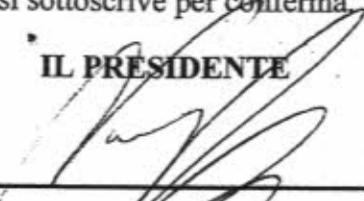
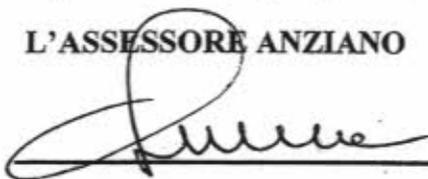
DI APPROVARE la proposta di deliberazione sopra riportata.

Il presente verbale, dopo la lettura, si sottoscrive per conferma.

L'ASSESSORE ANZIANO

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO GENERALE



CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario certifica, su conforme attestazione del Messo, che la presente deliberazione:

E' stata pubblicata all'Albo Pretorio il giorno 10-05-08 e vi rimarrà per 15 gg. Consecutivi.

E' rimasta affissa all'Albo Pretorio per 15 gg. Consecutivi.

Dal 10-05-08 al 24-05-08

Il Messo

Il Segretario Generale

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il _____

Decorsi 10 giorni dalla data di inizio della pubblicazione.

Perché dichiarata immediatamente esecutiva.

Il Segretario Generale
F.to Dott. Giuseppe Scalisi

La presente deliberazione è stata trasmessa per l'esecuzione all'ufficio:

AREA SERVIZI GENERALI

AREA GESTIONE RISORSE

AREA SERVIZI TECNICI

AREA GESTIONE TERRITORIO

FARMACIA

POLIZIA MUNICIPALE

li, _____

Il Responsabile dell'Ufficio di Segreteria

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

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

Tra Le Organizzazioni dei Proprietari

A.P.P.C.	SIG. GUIDO MESSINA – G. PPE D'ACCARDI
CONFAPPI	_____
CONFEDILIZIA	_____
UNIONCASA.	_____

e le organizzazioni Sindacali degli inquilini

S.U.N.I.A.	SIG G. PPE ARMANIO – S. RE GOZZI
S.I.C.E.T.	SIG MARIO BOMMARITO
U.N.I.A.T.	SIG MELCHIORRE DI DIA
A.N.I.A.	SIG ANDREA MONTELEONE

Art. 1

Il presente accordo ha valore per tutto il territorio del Comune di Capaci (PA), suddiviso in 2 zone indicati dal Comune di Capaci (PA) in attesa di approvazione da parte del Consiglio Comunale di Capaci (PA)

Art. 2

I valori d'oscillazione dei canoni di locazione per ogni unità immobiliare d'ogni zona omogenea di cui al punto 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 tre fasce.

Art. 4

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

Art. 5

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

Art. 6



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

Art. 7

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

Art. 8

In materia d'oneri accessori le parti faranno riferimento **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 potrà essere aggiornato annualmente, previa comunicazione a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno in misura pari al 75% della variazione accertata dall'istat 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 uno Legge 431/98 e art. 2 D.M. 30/12/02)

A) Il tipo di contratto di locazione ad uso abitativo di natura transitoria, avente durata da uno a diciotto mesi, è definito sulla base del modulo allegato al DM 30/12/2002. La qualificazione dell'esigenza del locatore o del conduttore che giustifica la transitorietà del contratto, è individuata nel seguente modo:

quando il proprietario ha necessità di adibire, entro 18 mesi l'immobile ad abitazione propria, dei figli, dei genitori, per motivi di:

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

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

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

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

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

Art. 11

Osservatorio Locale sulla condizione abitativa

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

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

Art. 12

Fondo Sociale e assistenza abitativa

Le parti, considerata la rilevanza che riveste l'emergenza abitativa nel Comune di Capaci, concordano sulla necessità di impegnare l'Amministrazione comunale affinché i criteri e le modalità d'erogazione degli eventuali 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 Capaci, con criteri da definire in sede di trattativa e, successivamente, tenendo conto delle indicazioni fornite dall'Osservatorio Locale della condizione abitativa previsto dall'art. 11.

Art. 13

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

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 14

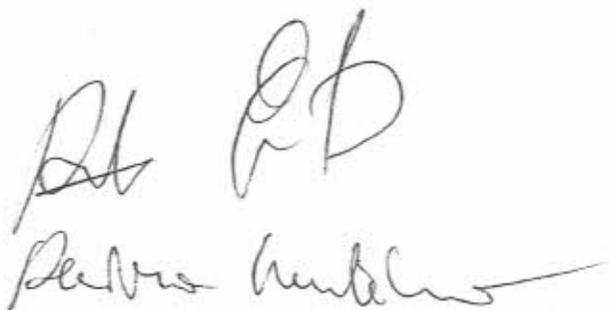
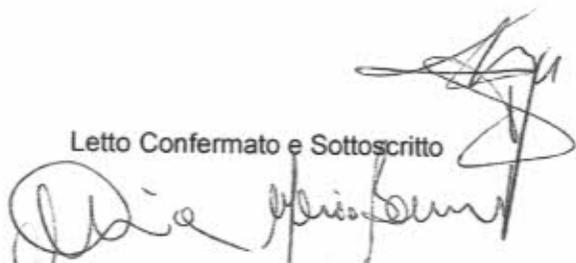
Il presente accordo territoriale ha durata di tre anni dal deposito alla casa Comunale di Capaci rimane comunque valido sino al rinnovo dell'accordo stesso.

Art. 15

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 06/09/2002 e potrà, di comune intesa, formare oggetto di revisione allorché il Comune di Capaci (PA) deliberi nuove aliquote I.C.I. specifiche per i locatori che diano in locazione sulla base del presente Accordo o siano modificate le agevolazioni fiscali di cui all'art. 8 della Legge 431/98 o intervengano consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale dei canoni di locazione.

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

Letto Confermato e Sottoscritto



(PALERMO) li 02/04/08

Per le Organizzazioni della Proprietà:

A.P.P.C. Cons. Merino
Giuseppe D'Adel

CONFAPPI. _____

CONFEDILIZIA. _____

UNIONCASA. _____

Per le Organizzazioni degli Inquilini

S.U.N.I.A. Assessore M. Selva
Leone

S.I.C.E.T. Giuseppe
Scandola

U.N.I.A.T. M. A. e

A.N.I.A. _____

PRESENTI PER IL COMUNE DI CAPACI

Arch. G. ppe Messina

Assessore Dott. Erasmo Vassallo

M. A. e
E. Scandola

Allegato "A"

CANONE CONCORDATO AI SENSI DELL'ART. 3 LEGGE 431/98

INDIVIDUATE ALL'INTERNO DELLE ZONE CENSUARIE DI CAPACI (PA)

Nel definire i valori di mercato locativo, avuto riguardo allo stato d'uso dell'immobile, le parti hanno inteso tenere conto anche delle dotazioni infrastrutturali all'interno delle zone così individuati:

- Trasporti pubblici;
- Verde pubblico;
- Servizi scolastici e sanitari;
- Attrezzature commerciali;
- Insediamenti sportivi, ecc.;
- Zone di particolare pregio o degrado;

Pertanto i valori mensili minimi e massimi del Comune di Capaci delle 2 zone al mq sono:

Zona 1	CENTRO URBANO Tutte le vie che ricadono all'interno della Z.T.O. "A" Si allega pianta del Centro Urbano (allegato A1)	€ 2,25	€ 3,90
Zona 2	RESTO DEL TERRITORIO (comprende ogni abitazione al di fuori del perimetro del centro urbano)	€ 2,50	€ 4,25

AS GA MA
Roberto Monteleone
A H Ferris

Unità Immobiliare con dotazione essenziale:		Unità Immobiliare di media dotazione:		Unità Immobiliare di particolari dotazioni	
Caratterizzata dalla presenza fino a 5 dei seguenti elementi di riferimento;		caratterizzata dalla presenza di almeno 6 dei seguenti elementi di riferimento;		caratterizzata dalla presenza di almeno 10 dei seguenti elementi di riferimento;	
1	Presenza di 1 autorimessa singola o posto auto coperto	1	Presenza di 1 autorimessa singola o posto auto coperto	1	Presenza di 1 autorimessa singola o posto auto coperto
2	Presenza di cortile comune	2	Presenza di cortile comune	2	Presenza di cortile comune
3	Presenza di una cantina o sottotetto o soffitta	3	Presenza di una cantina o sottotetto o soffitta	3	Presenza di una cantina o sottotetto o soffitta
4	Presenza d'impianto d'acqua corrente	4	Presenza d'impianto d'acqua corrente	4	Presenza d'impianto d'acqua corrente
5	Presenza d'impianto di riscaldamento	5	Presenza d'impianto di riscaldamento	5	Presenza d'impianto di riscaldamento
6	Comodità di salita (necessaria la presenza di ascensore se unità oltre il 2° piano- 3° (f.t.)	6	Comodità di salita (necessaria la presenza di ascensore se unità oltre il 2° piano- 3° (f.t.)	6	Comodità di salita (necessaria la presenza di ascensore se unità oltre il 2° piano- 3° (f.t.)
7	Presenza d'area verde di pertinenza	7	Presenza d'area verde di pertinenza	7	Presenza d'area verde di pertinenza
8	Presenza di posto auto scoperto	8	Presenza di posto auto scoperto	8	Presenza di posto auto scoperto
9	Presenza d'altro posto auto o box, altre al 1°	9	Presenza d'altro posto auto o box, altre al 1°	9	Presenza d'altro posto auto o box, altre al 1°
10	Presenza d'impianto di condizionamento	10	Presenza d'impianto di condizionamento	10	Presenza d'impianto di condizionamento
11	Presenza d'impianti sportivi di pertinenza	11	Presenza d'impianti sportivi di pertinenza	11	Presenza d'impianti sportivi di pertinenza
12	Presenza di dotazione di mobilio	12	Presenza di dotazione di mobilio	12	Presenza di dotazione di mobilio
13	Presenza di doppi servizi	13	Presenza di doppi servizi	13	Presenza di doppi servizi
14	Presenza d'allacciamento alla rete gas	14	Presenza d'allacciamento alla rete gas	14	Presenza d'allacciamento alla rete gas
15	Presenza di porta blindata	15	Presenza di porta blindata	15	Presenza di porta blindata
16	Presenza di doppi vetri	16	Presenza di doppi vetri	16	Presenza di doppi vetri
Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato dopo il 30.01.1977 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, da € 2,43 a € 4,21 pari a più 8 %		Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato dopo il 30.01.1977 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, da € 2,63 a € 4,56 pari a più 17 %		Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato dopo il 30.01.1977 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, da € 2,93 a € 5,07 pari a più 30 %	
Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato tra il 17.08.1942 e il 29.01.1977 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, da € 2,34 a € 4,06 pari a più 4 %		Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato tra il 17.08.1942 e il 29.01.1977 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, da € 2,45 a € 4,25 pari a più 9 %		Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato tra il 17.08.1942 e il 29.01.1977 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, da € 2,79 a € 4,84 pari a più 24 %	
Se l'alloggio è stato costruito prima del 17/08/1942 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, da € 2,03 a € 3,51 pari al meno 10%		Se l'alloggio è stato costruito prima del 17.08.1942 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, da € 2,34 a € 4,06 pari a più 4%		Se l'alloggio è stato costruito prima del 17.08.1942 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, da € 2,66 a € 4,60 pari a più 18 %	

In caso d'assenza di servizi igienici interni all'abitazione e/o di mancato allacciamento alla rete fognante, l'unità immobiliare è collocata al valore minimo della fascia d'oscillazione.

LA SUPERFICIE, CALCOLATA SECONDO L'ALLEGATA TABELLA "B", ECCEDENTE I 120 MQ E FINO A 150 MQ E' COMPUTATA AL 75%. DA 151 MQ IN POI E' COMPUTATA AL 25%.

I presenti valori sono riferiti ai contratti di durata 3+2; nel caso di stipula di contratti di durata 4+2 è possibile un incremento del 2% del canone annuo a valere per l'intera durata contrattuale; per i contratti di durata 5+2 è possibile un incremento del 4% a valere per l'intera durata contrattuale mentre per dontratti di durata 6+2 è possibile un incremento del 6% a valere per l'intera durata contrattuale. Per i contratti transitori è aumentato del 15%.

[Handwritten signatures and initials]

ZONA OMOGENEA 2 RESTO DEL TERRITORIO

VALORE MEDIO AL MQ. DA € 2,50 A € 4,25

Unità immobiliare con dotazione essenziale :		Unità immobiliare di media dotazione:		Unità immobiliare di particolari dotazioni	
Caratterizzata dalla presenza fino a 5 dei seguenti elementi di riferimento;		caratterizzata dalla presenza di almeno 6 dei seguenti elementi di riferimento;		caratterizzata dalla presenza di almeno 10 dei seguenti elementi di riferimento;	
1	Presenza di 1 autorimessa singola o posto auto coperto	1	Presenza di 1 autorimessa singola o posto auto coperto	1	Presenza di 1 autorimessa singola o posto auto coperto
2	Presenza di cortile comune	2	Presenza di cortile comune	2	Presenza di cortile comune
3	Presenza di una cantina o sottotetto o soffitta	3	Presenza di una cantina o sottotetto o soffitta	3	Presenza di una cantina o sottotetto o soffitta
4	Presenza d'impianto d'acqua corrente	4	Presenza d'impianto d'acqua corrente	4	Presenza d'impianto d'acqua corrente
5	Presenza d'impianto di riscaldamento	5	Presenza d'impianto di riscaldamento	5	Presenza d'impianto di riscaldamento
6	Comodità di salita (necessaria la presenza di ascensore se unità oltre il 2° piano- 3° (f.l.)	6	Comodità di salita (necessaria la presenza di ascensore se unità oltre il 2° piano- 3° (f.l.)	6	Comodità di salita (necessaria la presenza di ascensore se unità oltre il 2° piano- 3° (f.l.)
7	Presenza d'area verde di pertinenza	7	Presenza d'area verde di pertinenza	7	Presenza d'area verde di pertinenza
8	Presenza di posto auto scoperto	8	Presenza di posto auto scoperto	8	Presenza di posto auto scoperto
9	Presenza d'altro posto auto o box, altre al 1°	9	Presenza d'altro posto auto o box, altre al 1°	9	Presenza d'altro posto auto o box, altre al 1°
10	Presenza d'impianto di condizionamento	10	Presenza d'impianto di condizionamento	10	Presenza d'impianto di condizionamento
11	Presenza d'impianti sportivi di pertinenza	11	Presenza d'impianti sportivi di pertinenza	11	Presenza d'impianti sportivi di pertinenza
12	Presenza di dotazione di mobilio	12	Presenza di dotazione di mobilio	12	Presenza di dotazione di mobilio
13	Presenza di doppi servizi	13	Presenza di doppi servizi	13	Presenza di doppi servizi
14	Presenza d'allacciamento alla rete gas	14	Presenza d'allacciamento alla rete gas	14	Presenza d'allacciamento alla rete gas
15	Presenza di porta blindata	15	Presenza di porta blindata	15	Presenza di porta blindata
16	Presenza di doppi vetri	16	Presenza di doppi vetri	16	Presenza di doppi vetri
Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato dopo il 30.01.1977 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, da € 2,70 a € 4,59 pari a più 8 %		Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato dopo il 30.01.1977 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, da € 2,93 a € 4,97 pari a più 17 %		Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato dopo il 30.01.1977 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, da € 3,25 a € 5,53 pari a più 30 %	
Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato tra il 17.08.1942 e il 29.01.1977 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, da € 2,60 a € 4,42 pari a più 4 %		Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato tra il 17.08.1942 e il 29.01.1977 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, da € 2,73 a € 4,63 pari a più 9 %		Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato tra il 17.08.1942 e il 29.01.1977 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, da € 3,10 a € 5,27 pari a più 24 %	
Se l'alloggio è stato costruito prima del 17.08.1942 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, da € 2,25 a € 3,83 pari al meno 10 %		Se l'alloggio è stato costruito prima del 17.08.1942 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, da € 2,60 a € 4,42 pari a più 4 %		Se l'alloggio è stato costruito prima del 17.08.1942 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, da € 2,95 a € 5,02 pari a più 18 %	

In caso d'assenza di servizi igienici interni all'abitazione e/o di mancato allacciamento alla rete fognante, l'unità immobiliare è collocata al valore minimo della fascia d'oscillazione.

LA SUPERFICIE, CALCOLATA SECONDO L'ALLEGATA TABELLA "D", ECCEDENTE I 120 MQ. E FINO A 150 MQ. E' COMPUTATA AL 75%. DA 151 MQ. IN POI E' COMPUTATA AL 25%.

I presenti valori sono riferiti ai contratti di durata 3+2; nel caso di stipula di contratti di durata 4+2 è possibile un incremento dei suddetti valori del 2% del canone annuo a valere per l'intera durata contrattuale; per i contratti di durata 5+2 è possibile un incremento del 4% a valere per l'intera durata contrattuale mentre per contratti di durata 6+2 è possibile un incremento del 6% a valere per l'intera durata contrattuale. Per i contratti transitori è aumentato del 15%.

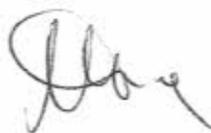
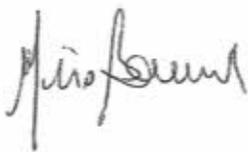
Mario Basso
[Signature]
[Signature]
[Signature]

Determinazione di metroquadro utile

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

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

- **A)** la superficie calpestabile al netto dei muri perimetrali ed interni dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- **B)** la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
 - del 50 per cento**, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera A);
 - del 25 per cento**, qualora non comunicanti;
- **C)** la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura:
 - del 30 per cento**, fino a metriquadri 25, e **10 per cento** la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera A);
 - del 15 per cento**, fino a metriquadri 25, e **5 per cento** la quota eccedente qualora non comunicanti.
- **D)** la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del **10 per cento**, fino alla superficie definita nella lettera A), e del **2 per cento** per superfici eccedenti detto limite.
Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei punti precedenti entrano nel computo della superficie utile fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera A).
- E)** in caso di superficie inferiore ai 50 metriquadri la stessa viene moltiplicata per il coefficiente di 1,20



**REGOLAMENTO
COMMISSIONE DI CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE
ART. 7 ACCORDO LOCALE COMUNE DI CAPACI**

ART. 1

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

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

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

L'istanza è depositata presso la segreteria della commissione.

ART. 2

La Segreteria

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

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

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

ART. 3

Procedura di Conciliazione

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

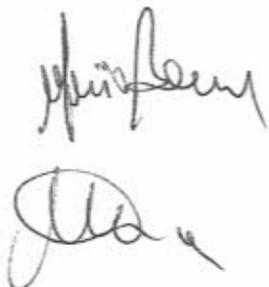
La prima riunione della commissione di conciliazione è convocata dalla segreteria entro i 20 giorni successivi.

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

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

ART. 4

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



Allegato E

TABELLA ONERI ACCESSORI RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE

AMMINISTRAZIONE

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

L C

ASCENSORE

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

L C
L C
C
C

AUTOCLAVE

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

L C
L C
C
C
C

IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO E SPECIALI

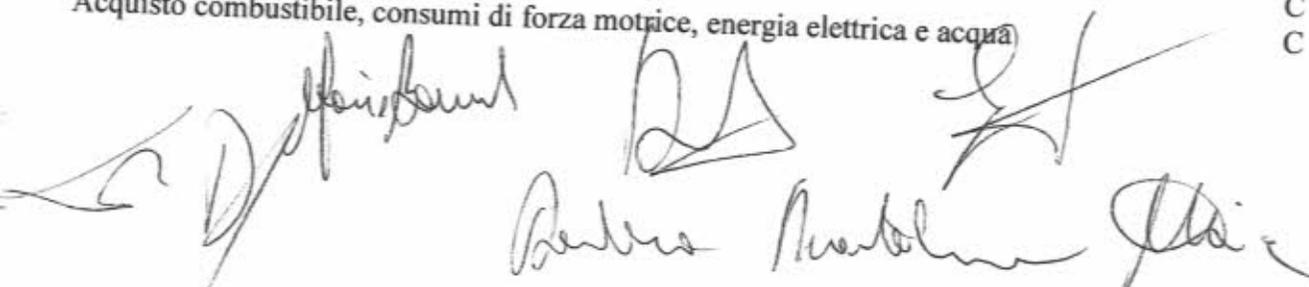
Installazione e sostituzione dell'impianto comune di illuminazione
Manutenzione ordinaria dell'impianto comune di illuminazione
Installazione e sostituzione degli impianti di suoneria e allarme
Manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria e allarme
Installazione e sostituzione dei citofoni e videocitofoni
Manutenzione ordinaria dei citofoni e videocitofoni
Installazione e sostituzione di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili
Manutenzione ordinaria di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili

L C
L C
L C
L C
L C

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

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

L C
L C
C
C
C
C



IMPIANTI SPORTIVI

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

IMPIANTO ANTINCENDIO

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

IMPIANTO TELEVISIVO

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

PARTI COMUNI

Sostituzione di grondaie, sifoni e colonne di scarico	L	
Manutenzione ordinaria grondaie, sifoni e colonne di scarico		C
Manutenzione straordinaria di tetti e lastrici solari	L	
Manutenzione ordinaria dei tetti e dei lastrici solari		C
Manutenzione straordinaria della rete di fognatura	L	
Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la disotturazione dei condotti e pozzetti		C
Sostituzione di marmi, corrimano, ringhiere	L	
Manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni		C
Consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni		C
Installazione e sostituzione di serrature	L	
Manutenzione delle aree verdi, compresa la riparazione degli attrezzi utilizzati		C
Installazione di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo	L	
Manutenzione ordinaria di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo		C
PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO		
Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti	L	
Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti		C
Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento e sanitario		C
Rifacimento di chiavi e serrature		C
Tinteggiatura di pareti		C
Sostituzione di vetri		C
Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità e del cavo e dell'impianto citofonico e videocitofonico		C
Verniciatura di opere in legno e metallo		C
Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento	L	

PORTIERATO

Trattamento economico del portiere e del sostituto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.	L10%	C90%
Materiale per le pulizie		C
Indennità sostitutiva alloggio portiere prevista nel c.c.n.l.	L10%	C90%
Manutenzione ordinaria della guardiola	L10%	C90%
Manutenzione straordinaria della guardiola	L	

PULIZIA

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

SGOMBERO NEVE

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

LEGENDA

L = locatore

C = conduttore



COMUNE DI CAPACI

PROVINCIA DI PALERMO

P. IVA C.F. 80019740820

C.C.P. N. 13823901

PROT. N° 12407

DEL 12.07.2007

AL FUNZIONARIO RESPONSABILE
IV AREA - URBANISTICA
SEDE

E P.C. AL FUNZIONARIO RESPONSABILE
II AREA - GESTIONE RISORSE
SEDE

OGGETTO: DISPOSIZIONE DI SERVIZIO: ACCORDI TERRITORIALI AI SENSI DELLA LEGGE 431/98; CONTRATTI D'AFFITTO CONCORDATI

La presente segue i numerosi incontri verbali avvenuti con lo scrivente nei quali si rappresentava alle SSLL la volontà della AC di rispettare l'atto di Indirizzo in oggetto proposto da analoga mozione presentata con prot. 5083/int del 23/09/05 e votata all'unanimità dal Consiglio Comunale. Pertanto, si dispone la S.V. di provvedere con la massima sollecitudine ad esitare le richieste contenute nella mozione che si allega in copia.

Capaci, li 12.07.2007

L'ASSESSORE
Dr. Erasmo Vassallo



COMUNE DI CAPACI

PROVINCIA DI PALERMO

P. IVA C.F. 80019740820

C.C.P. N. 13823901

ASSESSORATO AI RAPPORTI CON IL CONSIGLIO COMUNALE

VIA VITT. EMANUELE, 194

Telefono: 091/867.33.02 – 091/867.33.03

Fax 091/867.33.02 – 091/867.12.60

PROT. N° 6791

DEL 7.04.2008

AL FUNZIONARIO RESPONSABILE
IV AREA

AL FUNZIONARIO RESPONSABILE
II AREA

E P.C. AL SINDACO

E P.C. AL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

E P.C. AL SEGRETARIO GENERALE

LORO SEDI

OGGETTO: RATIFICA ACCORDO TERRITORIALE DEL COMUNE DI CAPACI

In riferimento alla nota in oggetto, in attuazione di quanto disposto dal Consiglio Comunale nella seduta del _____ con l'approvazione della relativa mozione, si comunica che in data 02/04/08, è stato stipulato l'accordo tra le organizzazioni sindacali dei proprietari e degli inquilini per promuovere i contratti d'affitto di tipo agevolato ad uso abitativo concordati ai sensi della Legge 431/98 e del Decreto Interministeriale del 30/12/2002 sul territorio di Capaci.

Si dispone, ognuno per le proprie competenze, di predisporre tutti gli atti successivi per la ratifica da parte dell'Ente dell'accordo stesso e di integrare il regolamento ICI prevedendo le agevolazioni fiscali per quei proprietari che concedono in locazione gli immobili alle condizioni definite dagli accordi di programma.

Si allega all'uopo tutta la documentazione a riguardo.

L'ASSESSORE AI RAPPORTI
CON IL CONSIGLIO COMUNALE
Dr. Erasmo Vassallo