

Capitolo III : CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI

Ex art. 5 commi 2 e 3 della Legge 431/98, e art. 3 del D.M. 5.3.99 e DM 30/12/2002

1. L'Accordo riguarda gli iscritti a qualsiasi titolo a Università o istituti di alta formazione, compresi gli Assegnisti di ricerca che sono nella categoria da non più di 5 anni, dimoranti nel territorio del Comune di Pisa e, nell'ambito della Provincia, anche nei Comuni limitrofi di S. Giuliano Terme e Cascina.
2. Il contratto di locazione deve riguardare l'intero appartamento. E' vietata qualsiasi forma di locazione parziale dell'alloggio e/o posto letto.
3. Gli alloggi, che sono locati in attuazione del presente accordo, devono avere i requisiti di abitabilità previsti dal Regolamento Edilizio comunale.
Ognuna delle parti ha diritto di attivarsi per far verificare le condizioni abitative tramite la richiesta di intervento da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune.
Nel caso in cui non venga ottemperata la disposizione del Comune si applica il disposto dell'art. 1584 del Codice Civile.
4. Il canone di locazione viene definito sulla base dei nuovi criteri come definiti nell'Accordo Territoriale in vigore, sottoscritto dalle Organizzazioni della proprietà e degli inquilini.
Il canone deve essere corrisposto in via solidale da tutti gli inquilini studenti, che potranno tra loro suddividere pro quota l'importo complessivo del canone.
Ai contratti che abbiano una durata superiore ai 18 mesi si applica il 75% dell'aggiornamento ISTAT, indice F.O.I.
- 5) La zonizzazione come definita nell'Accordo per Pisa tra le Organizzazioni della Proprietà e degli Inquilini depositato presso il Comune di Pisa in data 25/6/2004 e confermata nei successivi accordi, avrà un coefficiente correttivo di 0,9 per le zone sotto elencate in quanto eccessivamente distanti dalle Facoltà universitarie:
Putignano, Riglione, Oratoio, San Piero, Marina, Tirrenia, Calambrone;
La Vettola fino alla S.G.C. FI-PI-LI.
- 6) Qualora la durata del contratto sia inferiore a 12 mesi il canone risultante dal calcolo come indicato ai punti 4) e 5) avrà una riduzione del 10%.
7. Per l'alloggio ammobiliato
 - A. Si applica una maggiorazione del 10% qualora l'alloggio sia ammobiliato con i seguenti arredi: nella cucina: un tavolo e sedie, mobile con stoviglie, frigorifero, lavabiancheria, cucina economica; nelle camere, per ogni studente, sia presente almeno un letto con comodino (o mobile con analoghe funzioni), un armadio, una scrivania con sedie, una libreria e una lampada da tavolo;
 - B. Si applica una maggiorazione del 15% qualora l'alloggio, oltre agli arredi suddetti, sia dotato anche di almeno due dei seguenti elementi: un divano e/o due poltrone, apparecchio televisivo, dotazione di wi-fi.Ogni maggiorazione si applica sul canone base agevolato.
Se l'alloggio non è dotato di tutti gli arredi indicati al punto A non si applica alcuna maggiorazione.
8. In caso di recesso di uno o più conduttori firmatari, ferma la presenza di almeno uno degli iniziali conduttori, è ammesso il subentro di altro studente nel rapporto di locazione. Il subentro dovrà essere comunicato al locatore per scritto da parte del conduttore/i iniziale e di quello subentrante, il quale dovrà dichiarare di accettare solidalmente e integralmente le clausole contrattuali ed in particolare la durata concordata inizialmente.

Pisa, 10/12/2014
Bal. S. G. B.

L'atto di subentro nel contratto deve essere registrato con addebito dell'imposta fissa di registro e di bolli a carico dello studente che rilascia l'immobile e dello studente subentrante nella misura del 50% cadauno.

Indipendentemente dai gravi motivi è concesso ad ogni conduttore di recedere dal contratto dandone preavviso almeno un mese prima.

Qualora tutti gli originali conduttori fossero sostituiti dai subentranti studenti, questi ultimi dovranno stipulare un nuovo contratto; in caso contrario il contratto si intenderà risolto ipso jure, salvo il pagamento della indennità di occupazione sino all'effettivo rilascio dell'alloggio.

9. Sono a carico del conduttore le spese condominiali e dei servizi secondo quanto previsto dall'art. 9 della legge 392/78 e dall'allegato G del Decreto Interm. 30.12.2002.

In considerazione della prassi e degli usi locali, per cui spesso i contratti di fornitura di acqua, luce e gas rimangono intestati al locatore e si è in presenza di frequenti subentri tra studenti, può essere inserita nel contratto la clausola che preveda il pagamento delle spese condominiali e dei servizi con una quota mensile forfettaria pari ad 1/12 delle spese annuali sostenute nell'anno precedente per tali oneri accessori, salvo conguaglio a fine esercizio.

Sono comunque a carico del conduttore anche la Tarsu, l'eventuale spesa del telefono intestato al locatore e l'eventuale abbonamento dell'apparecchio televisivo.

Il conduttore deve obbligatoriamente provvedere agli adempimenti per la sicurezza previsti a suo carico dal D.P.R. 412/93, pena il risarcimento dei danni conseguenti alla mancata manutenzione dell'impianto autonomo di riscaldamento.

Il deposito cauzionale può essere sostituito, se il conduttore è d'accordo, con altra garanzia concordata tra le parti compresa una fidejussione bancaria, assicurativa o di terzi che dovrà scadere tre mesi dopo la scadenza del contratto a garanzia dell'esatto pagamento del canone, delle spese condominiali e delle utenze al conduttore ripetibili, anche in caso di subentro di uno studente ad un altro.

10. a Nel contratto tipo è prevista la seguente clausola: "Ciascuna parte adirà, per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine alla esatta applicazione dell'accordo territoriale, in precedenza citato anche in relazione al canone, una Commissione di Conciliazione Stragiudiziale".

b La Commissione di Conciliazione è costituita da tre membri di cui due scelti tra gli appartenenti alle organizzazioni firmatarie del presente accordo sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore, presieduta dal Difensore Civico del Comune presso il quale viene depositato l'accordo.

c La parte interessata ha l'obbligo di chiedere l'attivazione della Commissione al Difensore Civico che deve convocarla entro 15 giorni e di segnalare per conoscenza anche alla controparte il proprio rappresentante sindacale di cui al precedente comma 2.

11. L'Azienda per il D.S.U. e le Università di Pisa hanno la possibilità di prendere in locazione, in qualità di conduttori, uno o più alloggi da assegnare a studenti, rispettando i criteri previsti dal presente accordo.

12. I contratti di locazione stipulati per gli studenti universitari fuori sede devono essere stipulati utilizzando il Tipo di Contratto di cui all'Allegato C che forma parte integrante del presente accordo.

The image shows a horizontal strip containing several handwritten signatures and initials in black ink. From left to right, there is a signature that appears to be 'P. S. X.', followed by a large, stylized signature, then the initials 'B. S. Y.', and finally a signature that looks like 'A. M.'.

13. Il presente Accordo per studenti universitari è valido anche per le proprietà che possiedono o gestiscono oltre 100 alloggi, utilizzando il Tipo di Contratto di cui all'allegato D del che forma parte integrante del presente accordo.

14. In attuazione di quanto previsto all'art. 4 del presente capitolo e dopo aver verificato le quote forniteci dalle Associazioni delle Agenzie Immobiliari dei valori medi di compravendita degli alloggi, i valori a metro quadro, relativi alle fasce di oscillazione da applicare per il calcolo del canone agevolato sono pertanto i seguenti:

Zone Omogenee	Tipo A		Tipo B		Tipo C	
	Con 2 caratteristiche	Oltre 2 caratteristiche	Più di 25 anni	Meno di 25 anni	Più di 50 anni	Meno di 50 anni
Pregio	8,50-10,25	10,26-12,00	7,30-8,90	8,91-10,50	5,75-6,88	6,88-8,00
Zona A	7,50-8,75	8,76-10,00	6,20-7,35	7,36-8,50	5,00-6,00	6,00-7,00
Zona B	6,00-6,75	6,76-7,50	5,10-6,20	6,21-7,30	4,40-5,30	5,30-6,20
Zona C	5,00-6,00	6,01-7,00	4,60-5,55	5,55-6,50	4,00-4,88	4,88-5,75
Zona D	4,75-5,63	5,64-6,50	4,25-5,23	5,24-6,20	2,20-2,60	2,60-3,00

Per il Comune di Pisa :

Per il Comune di S. Giuliano T.

Zone Omogenee	Tipo A		Tipo B		Tipo C	
	Con 2 caratteristiche.	Oltre 2 caratteristiche.	Più di 25 anni	Meno di 25 anni	Più di 50 anni	Meno di 50 anni
Zona A	5,50 – 6,50	6,51 – 7,50	5,00 – 6,00	6,01 – 7,00	4,30 – 5,15	5,16 – 6,00
Zona B	4,50 – 5,50	5,51 – 6,50	4,50 – 5,40	5,41 – 6,30	3,50 – 4,25	4,26 – 5,00
Zona C	4,30 – 5,10	5,11 – 5,80	4,00 – 4,75	4,76 – 5,50	2,80 – 3,30	3,31– 3,80
Zona D	4,00 – 4,75	4,76 – 5,50	4,00 – 4,50	4,51 – 5,00	2,00 – 2,75	2,76 – 3,50

Per il Comune di Cascina:

Zone Omogenee	Tipo A		Tipo B		Tipo C	
	Con 2 caratteristiche	Oltre 2 caratteristiche	Più di 25 anni	Meno di 25 anni	Più di 50 anni	Meno di 50 anni
Zona A	5,50-6,25	6,26-7,00	4,20-5,10	5,11-6,00	3,50-4,20	4,21-4,90
Zona B	5,00-5,63	5,64-6,25	4,00-4,50	4,51-5,00	3,30-4,00	4,01-4,80
Zona C	4,00-4,50	4,51-5,00	3,50-4,25	4,26-5,00	2,80-3,30	3,31-3,80
Zona D	3,80-4,40	4,41-5,00	3,30-4,055	4,06-4,80	2,30-2,65	2,66-3,00

Dichiarazione a verbale:

Le organizzazioni SICET, SUNIA, Unione Inq., Sinistra per, Diritti a sinistra mettono a verbale che non potranno essere utilizzate altre tipologie contrattuali ma solo il contratto ex art. 5 comma 2.

Le Associazioni firmatarie

Per le Organizzazioni della proprietà

A.P.P.C. D.sa Elisabetta Ficeli

.....

Confedilizia Avv. Giuseppe Gambini

.....

U.P.P.I. Avv. Gianvincenzo Tortorici

.....

Per le Organizzazioni degli inquilini

S.I.C.E.T. Sig. Daniele Cosci

.....

S.U.N.I.A. Sig. Sandro Imbraguglio

.....

U.N.I.A.T. Sig. Salvatore Narbone

.....

Unione Inquilini Dr. Virgilio Barachini

.....

Per le Organizzazioni degli Studenti Universitari,

SINISTRA PER... *Fiorino Coucchi*

.....

DIRITI A SINISTRA *Giuseppe Hantz*

.....

.....

.....

.....