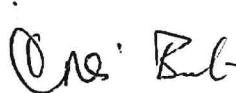
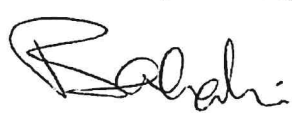


Capitolo II : CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

Ex art. 5 comma 1 della Legge 431/98 e art. 2 del D.M. 16/01/2017

1. I contratti di locazione transitoria hanno durata non superiore a 18 mesi.
 - 1.1. Tali contratti sono stipulati per soddisfare particolari esigenze dei proprietari e dei conduttori.
 - 1.2. I canoni di locazione dei contratti di natura transitoria di durata superiore a 30 giorni relativi a immobili ricadenti in Comuni con un numero di abitanti superiore a diecimila come risultanti dai dati ufficiali dell'ultimo censimento sono definiti dalle parti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione per le aree omogenee, come individuate nel Capitolo I del presente Accordo, aumentate del 5%.
 - 1.3 I canoni di locazione e la ripartizione degli oneri accessori relativi ai contratti con durata pari o inferiore a 30 giorni, sono rimessi alla libera contrattazione delle parti.
2. Vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento delle esigenze dei proprietari e degli inquilini, da documentare :
 - 2.1 Esigenze dei proprietari
Quando il proprietario ha esigenza di adibire entro i diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per i seguenti motivi: trasferimento temporaneo della sede di lavoro; matrimonio dei figli; rientro dall'estero; motivi di studio. Qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.
 - 2.2 Esigenze degli inquilini :
 - Previsioni di trasferimento per ragioni di lavoro;
 - Rapporto di lavoro dipendente a tempo determinato con sede di lavoro in Comune diverso da quello di residenza.
 - Trasferimento temporanea dalla sede di lavoro
 - Assegnazione di alloggio ERP, acquisto di alloggio in cooperativa o da privati che si renda disponibile per la consegna entro 18 mesi dalla data di stipula del contratto di locazione, dimostrato con documentazione da indicare sul contratto.
 - Necessità di vicinanza a parenti fino al 4° grado bisognosi di assistenza e/o cure, da attestare con documentazione ufficiale da indicare sul contratto mediante dichiarazione sostitutiva di atto notorio da parte del conduttore.
 - Missioni temporanee per esigenze militari, sanitarie, di polizia e simili.
 - Acquisto di un'abitazione che si renda disponibile entro 18 mesi;
 - Qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata in contratto.
 - 2.3 Per la stipula dei contratti di cui al presente Capitolo è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti.
3. In applicazione dell'art. 2, comma 5, del D.M. 16/01/2017 le parti contrattuali che intendono stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di esigenze difficilmente documentabili, sono assistite dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo che attestano il supporto fornito, di cui si dà atto nel contratto sottoscritto tra le parti.
4. I Contratti di locazione realizzati sulla base dei criteri contenuti nel presente Capitolo possono essere stipulati esclusivamente utilizzando il Tipo di Contratto di cui all'Allegato B che forma parte integrante del presente accordo.



5. Le stesse parti contrattuali possono chiedere alle Organizzazioni Sindacali della Proprietà e degli Inquilini firmatarie del presente atto di accertare la corrispondenza all'Accordo Territoriale del contenuto economico e normativo del contratto che hanno stipulato, mediante l'attestazione di conformità secondo il disposto dell'art. 1 comma 8 del Decreti Interm. Del 16/01/2017 tramite la elaborazione e consegna dell'apposito modello di cui all'allegato "G" del presente Accordo.
6. L'adeguamento ISTAT non è applicabile ai contratti transitori previsti dal presente capitolo (ex art. 5 comma 1 L.431/98).
7. Nel caso di locazione di porzione di immobile, il canone base sarà calcolato secondo i normali parametri dell'accordo territoriale ed esso sarà diviso per la somma delle superfici di utilizzo esclusivo ottenendo così un valore mq/mese. Tale valore, moltiplicato per le singole superfici di utilizzo esclusivo, darà il canone massimo per ciascuna di esse comprendendo altresì, in misura proporzionale, le superfici degli spazi comuni.

Esempio di calcolo parziale:

Canone mensile euro 650,00; Superficie convenzionale mq. 75.

Si sommano le superfici delle camere : (ad es. 12 + 13,50 + 15 = totale 40,50)

Si divide il canone di euro 650,00 per la superficie di mq. 40,50. Avremo un valore mq./mese pari ad euro 16,04 che, moltiplicato per la superficie delle singole camere, ci darà il canone massimo per camera:

euro 16,04 x 12,00 mq. = euro 192,00
euro 16,04 x 13,50 mq. = euro 217,00
euro 16,04 x 15,00 mq. = <u>euro 241,00</u>
TOTALE euro 650,00

Nel caso in cui una camera sia dotata di una pertinenza esclusiva (bagno privato o balcone) la corrispondente superficie (per intero il bagno privato; in percentuale per il balcone) sarà sommata come superficie di godimento esclusivo a quella della camera e la superficie comune, da ripartire in parti uguali, risulterà inferiore. Si dovranno considerare, ai fini del conteggio, anche la camera o le camere che il locatore riserva per sé o che non vengono locare nel caso in cui il locatore abiti egli stesso l'immobile, che verranno logicamente scorporate. Non verranno applicate ulteriori maggiorazioni.

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 corso di formazione post-laurea (quali master, dottorati, specializzazioni o perfezionamento) ed ogni altra figura assimilata dai regolamenti dell'Università alle categorie citate, dimoranti nel territorio del Comune di Pisa e, nell'ambito della Provincia, anche nei Comuni limitrofi di S. Giuliano Terme, Cascina e negli altri Comuni sedi di distaccamenti delle Università (in tali ultime ipotesi il canone di locazione viene calcolato applicando gli accordi territoriali dei singoli Comuni di riferimento).
2. "Nel caso di locazione di porzione di immobile, il canone base sarà calcolato secondo i normali parametri dell'accordo territoriale ed esso sarà diviso per la somma delle superfici di utilizzo esclusivo ottenendo così un valore mq/mese. Tale valore, moltiplicato per le singole superfici di utilizzo esclusivo, darà il canone massimo per ciascuna di esse comprendendo altresì, in misura proporzionale, le superfici degli spazi comuni.

Esempio di calcolo parziale:

Canone mensile euro 650,00; Superficie convenzionale mq. 75.

Si sommano le superfici delle camere : (ad es. 12 + 13,50 + 15 = totale 40,50)

Si divide il canone di euro 650,00 per la superficie di mq. 40,50. Avremo un valore mq./mese pari ad euro 16,04 che, moltiplicato per la superficie delle singole camere, ci darà il canone massimo per camera:

euro 16,04 x 12,00 mq. = euro 192,00

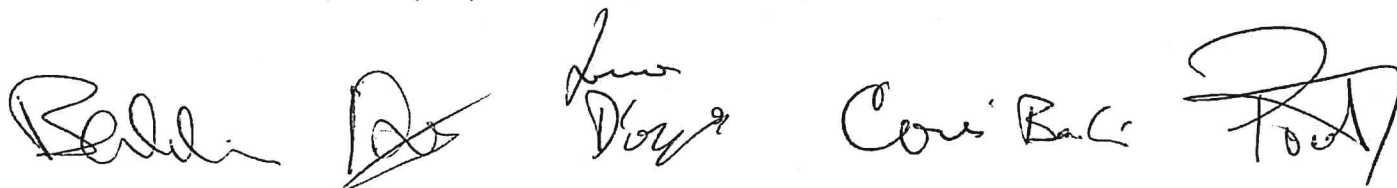
euro 16,04 x 13,50 mq. = euro 217,00

euro 16,04 x 15,00 mq. = euro 241,00

TOTALE euro 650,00

Nel caso in cui una camera sia dotata di una pertinenza esclusiva (bagno privato o balcone) la corrispondente superficie (per intero il bagno privato; in percentuale per il balcone) sarà sommata come superficie di godimento esclusivo a quella della camera e la superficie comune, da ripartire in parti uguali, risulterà inferiore. Si dovranno considerare, ai fini del conteggio, anche la camera o le camere che il locatore riserva per sé o che non vengono locate nel caso in cui il locatore abiti egli stesso l'immobile, che verranno logicamente scorporate. Non verranno applicate ulteriori maggiorazioni."

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 (diritti del conduttore in caso di riparazioni).
4. Il canone di locazione viene calcolato sulla base dei criteri stabiliti nell'Accordo Territoriale in vigore come definito agli artt. 3 e 4 del Capitolo 1 ad esclusione di quanto previsto al punto 6 del presente capitolo e sottoscritto dalle Organizzazioni della proprietà e degli inquilini.
 - 4.1 Il canone, se definito per l'intero alloggio, deve essere corrisposto in via solidale da tutti gli inquilini studenti, che suddivideranno pro quota l'importo complessivo del canone.
 - 4.2 Ai contratti che abbiano una durata superiore ai 18 mesi si applica il 75% dell'aggiornamento ISTAT, indice F.O.I, se il locatore non ha optato per il regime fiscale a "cedolare secca".
 - 4.3 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%.



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 13/03/2018, avrà un coefficiente correttivo di 0,9 per le zone sotto elencate in quanto eccessivamente distanti dalle Sedi universitarie:
Putignano, Riglione, Oratoio, San Piero, Marina, Tirrenia, Calambrone;
La Vettola fino alla S.G.C. FI-PI-LI.

6. 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, lavastoviglie, condizionamento d'aria.

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.

7. In caso di recesso di uno o più inquilini-studenti firmatari, ferma la presenza di almeno uno degli iniziali studenti firmatari, 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 firmatario del contratto iniziale e di quello subentrante, il quale dovrà dichiarare di accettare solidalmente e integralmente le clausole contrattuali ed in particolare la durata concordata inizialmente. 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 studente firmatario di recedere dal contratto dandone preavviso scritto almeno un mese e non oltre tre mesi prima.

Qualora tutti gli originali studenti firmatari 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.

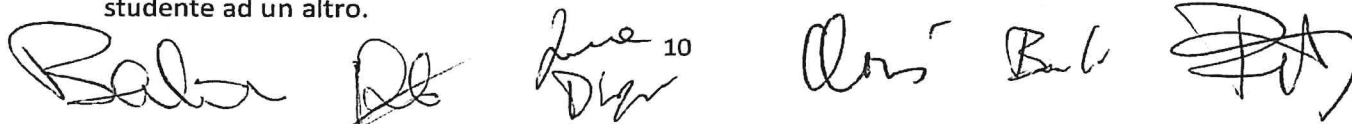
8. Sono a carico del conduttore le spese condominiali e dei servizi secondo quanto previsto dall'art. 9 della legge 392/78, dall'art. 1609 del C.C. e dall'allegato D del Decreto Interm. 30.12.2002.

9.1-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 Tassa sui rifiuti, l'eventuale spesa del telefono intestato al locatore e l'eventuale abbonamento dell'apparecchio televisivo e del passo carrabile ad eccezione di ogni altro onere che per normativa a carico del locatore.

9.2-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.

9.3-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.



L'importo del deposito cauzionale versato al momento della stipula del contratto originario viene restituito al conduttore al momento della risoluzione del contratto, previa verifica dello stato dell'immobile e verifica dell'esatto adempimento delle obbligazioni contrattuali assunte. In caso di eventuali subentri dovrà essere lo studente subentrante a versare allo studente originario firmatario del contratto iniziale la quota parte della cauzione a suo tempo versata.

10. Le stesse parti contrattuali possono chiedere alle Organizzazioni Sindacali della proprietà e degli inquilini firmatarie del presente atto di accertare la corrispondenza all'Accordo Territoriale del contenuto economico e normativo del contratto che hanno stipulato, mediante l'attestazione di conformità secondo il disposto dell'art. 1 comma 8 del Decreto Interm. Del 16/01/2017 tramite la elaborazione e consegna dell'apposito modello di cui all'allegato "G" del presente Accordo.
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.

Capitolo IV : CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE E ACCORDO INTEGRATIVO

I canoni dell'alloggio sociale, come definiti dall'art. 2, comma 3 del Decreto 22 Aprile 2008, sono individuati all'interno delle fasce di oscillazione in misura che tenga conto delle agevolazioni pubbliche comunque erogate al locatore. Tali agevolazioni costituiscono, anche con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 1 , comma 7, secondo periodo del D.M. 16/01/2017, elemento oggettivo che determina una riduzione del canone, come individuato nelle fasce di oscillazione stabilite dal presente Accordo.

La riduzione del canone, così come concordata dalle parti firmatarie il presente Accordo non può essere inferiore al 20% del canone complessivo.

Capitolo V ONERI ACCESSORI

Per i contratti regolati dal presente Accordo e dagli Accordi integrativi è applicata la Tabella degli oneri accessori allegato (D) al D.M. 16/01/2017.

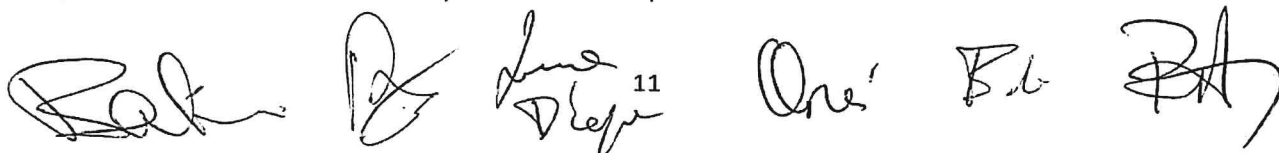
Capitolo VI. COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE

Per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6 D.M. 16/01/2017 e dagli art. 14 del tipo di contratto allegato A al D.M. 16/01/2017, del tipo di contratto allegato B) al D.M. cit., del tipo di contratto allegato C) al D.M. cit., si applica quanto stabilito dal Regolamento allegato E) D.M. cit. Per l'avvio della procedura la parte interessata utilizza il modello di richiesta (---) allegato al presente Accordo.

Capitolo VII. - NORME FINALI RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL' ACCORDO

1) Il presente accordo, depositato con le modalità previste dall'articolo 7, comma 2, del DM 16/01/2017, ha durata di anni tre a decorrere dal giorno successivo a quello del deposito presso l'Ufficio di Protocollo del Comune e della Regione Toscana.

Prima della scadenza, ciascuna delle organizzazioni firmatarie può chiedere al Comune di provvedere alla convocazione per l'avvio della procedura di rinnovo.



Handwritten signatures of the parties involved in the agreement, including a signature with the number 11.

2) Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, la richiedente può procedere di propria iniziativa alla convocazione.

3) In presenza di specifiche e rilevanti esigenze di verifica dei contenuti dell'Accordo, da motivare nella richiesta, ogni organizzazione firmataria dell'Accordo può richiedere al Comune la convocazione delle parti firmatarie anche per introdurre modifiche e integrazioni.

Il presente Accordo resta in vigore sino alla sottoscrizione del nuovo Accordo.


Costituiscono parte integrante di questo Accordo i seguenti allegati:

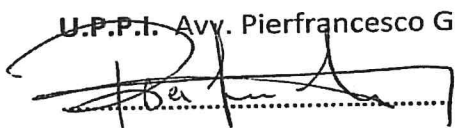
1. Allegato A – Contratto di Locazione ex art. 2 comma 3
2. Allegato B – Contratto di locazione di natura transitoria
3. Allegato C – Contratto di locazione per studenti universitari
4. Allegato D – Tabella Oneri accessori
5. Allegato E – Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale
6. Allegato F – Verbale di Consegna
7. Allegato G – Attestazione di conformità

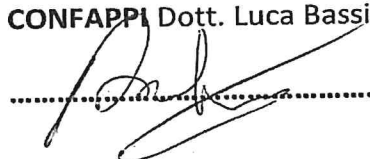
Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti.

Le Associazioni firmatarie

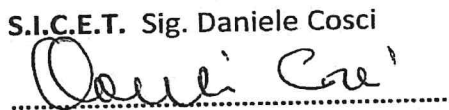
Per le Organizzazioni della proprietà

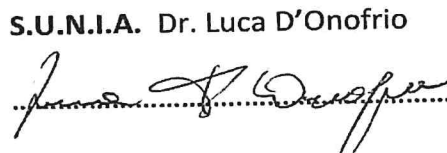
Confedilizia Avv. Barbara Gambini

.....

U.P.P.I. Avv. Pierfrancesco Gerardi

.....

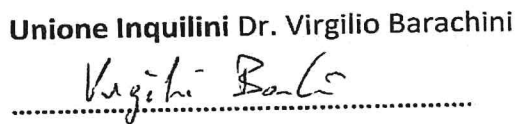
CONFAPPI Dott. Luca Bassi

.....

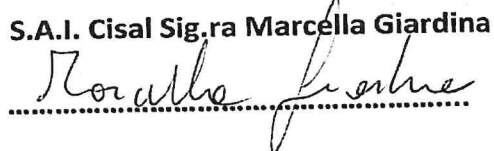
Per le Organizzazioni degli inquilini

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

.....

S.U.N.I.A. Dr. Luca D'Onofrio

.....

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

Unione Inquilini Dr. Virgilio Barachini

.....

S.A.I. Cisal Sig.ra Marcella Giardina

.....

Per le Organizzazioni degli Studenti Universitari

Sinistra per

Diritti a sinistra