

**ACCORDO TERRITORIALE**  
**per i CONTRATTI DI LOCAZIONE AGEVOLATI e TRANSITORI**  
**nel Comune di CASCINA**

**PREMESSA**

Le parti ritengono necessario individuare condizioni contrattuali, da inserire nell'Accordo di cui all'art. 2, comma 3, della L. 431/98, che tengano conto della specificità del mercato abitativo nell'area pisana e, nell'ambito dei principi stabiliti dalla legge, si propongono in particolare i seguenti obiettivi:

- ◆ Favorire l'allargamento del mercato agli immobili attualmente sfitti e l'accesso alle locazioni per i settori sociali che attualmente ne sono esclusi;
- ◆ Avviare a soluzione il problema degli sfratti per finita locazione, incentivando la trasformazione degli sfratti in nuovi contratti;
- ◆ Ricondurre alla legalità il mercato degli affitti laddove risulta sommerso e irregolare.

Ai sensi dell'art. 2 secondo comma dell'Accordo Territoriale firmato il 25/6/2004 con prot. N.28167 si apportano le modifiche che seguono nel rispetto del Decreto Interministeriale del 30/12/2002 e delle normative successive emanate in materia.

La struttura del presente Accordo Territoriale, ad eccezione dei riferimenti relativi alla "Zonizzazione" e alle "Fasce di oscillazione dei Canoni", è dalle parti ritenuta valida ed essenziale, come metodo operativo e per i suoi contenuti, per tutti i Comuni della Provincia di Pisa.

**Le Associazioni firmatarie** ritengono essenziale affiancare al contratto un ampio sistema informativo e a questo scopo reputano necessario istituire alcuni strumenti tecnici, di seguito elencati, a sostegno della contrattazione.

***Osservatorio Territoriale.***

L'Osservatorio territoriale, al quale faranno riferimento le commissioni previste dal presente Accordo, dovrà avere compiti di studio e di monitoraggio delle problematiche abitative sia pubbliche che private, in particolare sulle seguenti materie:

- Mercato e costo delle locazioni abitative, anche in confronto alle altre città;
- Tendenze e prospettive di investimento per settori: piccola e media proprietà, Enti, Assicurazioni, grandi gruppi;
- Tendenze delle tipologie costruttive;
- Evoluzione del mercato delle locazioni con particolare riguardo alla condizione giovanile, agli immigrati, alle giovani coppie, agli anziani;
- Contratti di locazione e provvedimenti esecutivi di rilascio;
- Processi di vendita e dismissione del patrimonio pubblico e degli Enti.

Handwritten signature and initials in black ink, appearing to read 'P. S. X, J. C. B. L. S. Y. C. M.' with a large flourish between the first and second parts.

La composizione e le modalità di costituzione dell'Osservatorio saranno definite entro 90 giorni dalla sottoscrizione del presente Accordo Territoriale.

All'interno dell'Osservatorio si costituirà la "Borsa delle Locazioni", organismo composto dagli enti designati unanimemente dalle Associazioni firmatarie del presente Accordo.

### ***Commissione per la formazione.***

Tale organismo, composto dai Sindacati della Proprietà e degli Inquilini ed eventualmente da funzionari delle Amministrazioni Comunali interessate, avrà compiti di studio, proposta e aggiornamento professionale degli operatori del settore, limitatamente alla gestione dei Contratti di locazione.

### ***Agenzia per la Locazione.***

L'Agenzia, composta da rappresentanti delle parti firmatarie e degli Enti Locali, dovrà avere lo scopo di favorire l'accesso al mercato locativo privato, in particolare da parte di gruppi socialmente deboli, agevolando l'incontro tra la domanda e l'offerta attraverso iniziative e organismi adeguati.

Handwritten signature and initials in black ink, appearing to read 'P. S. X, J. C. B. L. S. Y. C. M.' with a large flourish between the first and second parts.

## **Capitolo I : CONTRATTI AGEVOLATI**

Ex art. 2 comma 3 della Legge 431/98 e art. 1 del D.M. 30.12.02

### **Parte Prima – NORME GENERALI**

#### **Art. 1 – Oggetto.**

1. Il presente Accordo disciplina i Contratti di locazione di immobili ad uso abitativo previsti dall'art. 2, comma 3, legge 431 del 9 Dicembre 1998 e del Decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze del 30 Dicembre 2002.

#### **Art. 2 – Durata.**

1. L'Accordo, anche a seguito dei tempi di negoziazione definiti dall'art. 4 della Legge 431/98, ha validità di 3 (tre) anni a decorrere dalla data del deposito dello stesso presso i Comuni interessati e comunque mantiene la sua validità fino al raggiungimento di un eventuale nuovo accordo territoriale.
2. Per i contratti stipulati nel periodo successivo alla firma del presente Accordo, le fasce di cui al successivo articolo 5 potranno essere rivalutate annualmente con la variazione accertata dall'ISTAT, intervenuta dalla data di sottoscrizione dell'accordo alla data di sottoscrizione del nuovo contratto di locazione, in misura del 75% (indice FOI) riferita al mese di Maggio di ogni anno.
3. Alla scadenza del triennio dalla data di sottoscrizione, sarà verificata la sua adeguatezza agli scopi preposti e saranno adottate eventuali modifiche e integrazioni.

### **Parte seconda – DETERMINAZIONE DEI CANONI**

#### **Art. 3 – Canone.**

1. Il Canone di Locazione degli immobili è determinato, secondo le disposizioni contenute negli articoli successivi, in base ai seguenti elementi:
  - Ubicazione sul territorio;
  - Classificazione per caratteristiche;
  - Superficie;
  - Dotazione di mobilio;
  - Durata del Contratto.
  - Valutazione del mercato immobiliare.



2. Su richiesta di una delle parti, queste si incontreranno ogni anno per la verifica dei valori immobiliari e per l'eventuale aggiornamento dei valori dei canoni a mq.

#### Art. 4 – Zonizzazione.

1. Le Organizzazioni firmatarie il presente Accordo Territoriale, dopo aver valutato la realtà abitativa esistente e lo sviluppo edilizio e viario avvenuti nel Comune di Cascina in questi ultimi anni, ha inteso modificare in parte e semplificare la divisione per zone omogenee stabilita nell'Accordo sottoscritto nel 2004.

Le nuove zone omogenee sono state così identificate :

<b>Zona A :</b>	<b>- Cascina, Navacchio, S. Lorenzo alle Corti, Visignano, Zambra, Casciavola.</b>
<b>Zona B :</b>	<b>- S. Prospero, S. Giorgio, Badia, S. Sisto, Musigliano, Titignano, Marciana, S. Benedetto, S. Frediano, S. Anna.</b>
<b>Zona C :</b>	<b>- Ripoli, Latignano, S. Stefano a macerata, Chiesanuova, Pardossi.</b>
<b>Zona D :</b>	<b>- Tutte le zone del territorio del Comune di Cascina poco edificate e/o agricole</b>

2. Gli alloggi situati nelle vie che sono al confine di ogni zona saranno riconosciuti nella zona con quota a mq. più elevata.

#### Art. 5 - Fasce di oscillazione.

1. Il Canone di Locazione degli immobili da locare è determinato per zona sulla base delle seguenti fasce di oscillazione, comprendenti un valore mensile minimo ed uno massimo a mq. Sono state prese come riferimento e come parametro di mercato le quote pubblicate dalla Agenzia del Territorio - indici OMI - sui valori medi di compravendita degli alloggi rilevati a Dicembre 2012. Su tali valori è stata dalle parti concordata una rendita pari al 3%.

Le quote a mq. relative alle fasce di oscillazione da applicare per il calcolo del canone concordato sono pertanto le seguenti:

Zone Omogenee	Tipo A		Tipo B		Tipo C	
	Con 2 caratteristi	Oltre 2 caratteristi	Più di 25 anni	Meno di 25 anni	Più di 50 anni	Meno di 50 anni
<b>Zona A</b>	<b>5,50-6,25</b>	<b>6,26-7,00</b>	<b>4,20-5,10</b>	<b>5,11-6,00</b>	<b>3,50-4,20</b>	<b>4,21-4,90</b>
<b>Zona B</b>	<b>5,00-5,63</b>	<b>5,64-6,25</b>	<b>4,00-4,50</b>	<b>4,51-5,00</b>	<b>3,30-4,00</b>	<b>4,01-4,80</b>
<b>Zona C</b>	<b>4,00-4,50</b>	<b>4,51-5,00</b>	<b>3,50-4,25</b>	<b>4,26-5,00</b>	<b>2,80-3,30</b>	<b>3,31-3,80</b>
<b>Zona D</b>	<b>3,80-4,40</b>	<b>4,41-5,00</b>	<b>3,30-4,05</b>	<b>4,06-4,80</b>	<b>2,30-2,65</b>	<b>2,66-3,00</b>

2. In ognuna delle zone suddette, per tutti gli edifici "popolari" (ex ATER o similari) o costruiti con caratteristiche similari, ovvero immobili che comunque furono o saranno costruiti grazie all'intervento di piani PEEP o a convenzioni e/o agevolazioni concesse da Enti pubblici o da Istituti Previdenziali, dovrà essere prevista in fase di calcolo una riduzione del canone di locazione del 20% rispetto ai valori espressi per la stessa zona per tutti gli altri immobili. Ciò per tutti i contratti i cui locatori non abbiano sottoscritto accordi o siano tenuti per legge e/o disposizione ad applicare percentuali differenti di riduzione del canone.

## Art. 6 – Superficie convenzionale.

1. La superficie convenzionale dell'alloggio, sulla base della quale viene determinato il canone di locazione, è data dalla somma dei seguenti elementi:
  - a) L'intera superficie interna utile dell'unità immobiliare, come modificata al comma 2;
  - b) Lo 0,60 della superficie utile delle autorimesse singole;
  - c) Lo 0,30 della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
  - d) Lo 0,25 della superficie utile di balconi, terrazze, cantine ed altri simili accessori;
  - e) Lo 0,10 della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
2. Alla superficie interna utile si applicano i seguenti coefficienti correttivi:

Superficie interna utile	Coefficiente correttivo	Limiti massimo (*) / minimo (**)
Fino a mq. 45	1,20	Mq. 49,60 (*)
Da 45,1 a 70 mq	1,10	Mq. 70 (*)
Da 70,1 a 110 mq	1,00	Mq 110(*)
Oltre 110 mq	0,90	Mq 110 (**)

## Art. 7 – Classificazione degli immobili.

1. Gli elementi da considerare, per individuare il Canone effettivo, compreso tra il valore minimo e il valore massimo delle fasce di oscillazione di cui all'art. 5, sono i seguenti:
  - Tipologia dell'alloggio;
  - Stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero immobile;
  - Pertinenze dell'alloggio;
  - Presenza di spazi comuni;
  - Dotazione dei servizi tecnici.
  - Vetustà dell'immobile
2. L'alloggio deve essere consegnato con gli impianti a norma di legge ed efficienti. Le unità immobiliari sono classificate in base alle caratteristiche sotto indicate, di Tipo A, B, C:

### Unità Immobiliare di TIPO A

Sono classificati di TIPO A gli alloggi che, oltre alle caratteristiche stabilite per quello di tipo B, sono stati edificati o completamente ristrutturati, ai sensi del vigente regolamento edilizio, negli ultimi 10 anni e che possiedono almeno 2 delle seguenti caratteristiche :

- a) rifiniture di particolare pregio;
- b) dotazione di doppi servizi igienici, con secondo servizio dotato di almeno 3 elementi (per appartamento con superficie superiore a 80 mq.):
- c) presenza di sistemi di condizionamento d'aria;
- d) dotazione di spazi esterni ad uso esclusivo (garage, terrazze, logge, cantine ecc.) di superficie utile complessiva superiore al 15% della superficie utile dell'unità immobiliare della quale sono pertinenze;



- e) dotazione di spazi per uso parcheggio con effettiva disponibilità;
- f) dotazione di giardini ad uso esclusivo di superficie superiore al 30% della superficie utile dell'unità immobiliare.

Agli alloggi con 3 o più caratteristiche si applicano i valori compresi tra il valore massimo e il valore medio della forcella; a quelli con 2 caratteristiche si applicano i valori compresi tra il valore medio e il valore minimo della forcella.

#### Unità Immobiliare di TIPO B

Si considera di TIPO B l'alloggio dotato delle seguenti caratteristiche:

- a) riscaldamento completo di elementi radianti, efficiente e a norma e/o consentito dalle leggi vigenti;
- b) servizio igienico, all'interno dell'alloggio, con almeno 4 elementi sanitari, fornito di finestra o areazione forzata;
- c) impianto idrico idoneo ed efficiente;

Agli alloggi con oltre 25 anni di vetustà dalla data di costruzione o di completa ristrutturazione si applicano i valori compresi tra il valore medio e il valore minimo della forcella.

Qualora ci sia almeno una rifinitura di pregio per gli alloggi di "Tipo B", possono essere conteggiati aumenti del 5% del canone. Per rifiniture di pregio si intendono:

- giardino esclusivo con superficie superiore all'alloggio;
- doppi servizi come indicati al TIPO A,
- presenza di sistemi di condizionamento d'aria.
- ascensore (solo per unità immobiliari poste oltre il terzo piano fuori terra, in immobile con oltre 3 piani fuori terra);

#### Unità Immobiliari di TIPO C

Si considera di TIPO C l'alloggio che abbia gli impianti a norma di legge ed efficienti e sia dotato delle seguenti caratteristiche minime,:

- a) servizio igienico posto all'interno dell'alloggio, con almeno 2 elementi sanitari, fornito di finestra o areazione forzata;
- b) impianto idrico idoneo ed efficiente;

Agli alloggi con oltre 50 anni di vetustà dalla data di costruzione o di completa ristrutturazione si applicano i valori compresi tra il valore medio e il valore minimo della forcella.

3. Qualora l'alloggio sia dotato di un solo servizio igienico con meno di 2 elementi sanitari oppure sia posto all'esterno dell'alloggio, ovvero agli alloggi dichiarati antigienici dalle competenti autorità, per il calcolo del Canone si applica un abbattimento del 50% sui valori minimi.

4. La vetustà dell'alloggio (anno di costruzione o di integrale ristrutturazione ai sensi dell'art. 31 Legge 457/78) deve essere dimostrata nei modi consentiti dalla legge.

### **Art. 8 - Maggiorazione per immobili arredati**

1. In caso di unità immobiliari arredate, il canone può essere incrementato fino ad un massimo del 20%.



**Art. 9 – Durata del Contratto;  
maggiorazione per durata superiore al minimo**

1. Possono essere stipulati contratti di locazione per una durata superiore a quella minima stabilita dall'art. 2 comma 3 della L. 431/98. In tal caso il canone agevolato è incrementato del 5% per ogni ulteriore anno di durata oltre il minimo di legge.

**Art. 10 – Aggiornamento del Canone**

1. Qualora non sia stato adottato il Decreto Lgs. N. 23/2011 denominato "Cedolare Secca" il canone di locazione determinato sulla base degli articoli precedenti sarà aggiornato annualmente, durante la validità del contratto, in misura non superiore al 75% della variazione del costo della vita accertato dall'ISTAT (indice FOI).

**Art. 11 – Tipo di contratti**

1. 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 A che forma parte integrante del presente accordo.
2. Agli stessi si applicano inoltre anche le norme in materia di locazione del Codice Civile, nonché le norme della Legge 392/78 non espressamente abrogate.

**Art. 12 - Commissione di Conciliazione Stragiudiziale**

- 1 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".
- 2 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.
- 3 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.



## **Capitolo II : CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI**

Ex art. 5 comma 1 della Legge 431/98 e art. 2 del D.M. 5.3.99

1. Durata da un mese a 18 mesi

2. Vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento delle esigenze dei proprietari e degli inquilini, da documentare :

### 2.1 Esigenze dei proprietari :

- Qualunque esigenza del locatore e dei suoi parenti sino al 2° grado, collegata ad eventi certi e documentabili da indicare sul contratto come, a titolo esemplificativo, Matrimonio, Pensionamento, trasferimento per lavoro o aggiornamento professionale e simili.

### 2.2 Esigenze degli inquilini :

- Qualunque esigenza del conduttore o dei componenti del suo nucleo familiare collegata ad eventi certi e documentabili da indicare sul contratto, come Matrimonio, Pensionamento, Mobilità o trasferta per lavoro, corsi professionali o di specializzazione.
- Rapporto di lavoro dipendente a tempo determinato con sede di lavoro in Comune diverso da quello di residenza.
- 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.

3. Per la stipula del Contratto di cui al presente accordo é sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo ad una sola delle parti contraenti purché espressamente citata nello stesso Contratto.

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. Per il Comune di Pisa si applicano i valori previsti dai contratti agevolati secondo il calcolo indicato nel precedente capitolo I; per i restanti Comuni della Provincia il Canone sarà determinato dalla libera contrattazione tra le parti, a richiesta assistite dalle rispettive Organizzazioni sindacali.

6. L'adeguamento ISTAT non è applicabile ai contratti transitori previsti dal presente capitolo (ex art. 5 comma 1 L.431/98).



**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... *Fiongio Cavali*

..DIRITTI A SINISTRA *Giuseppe Martini*

.....

.....

.....

### 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.

*Handwritten signature and notes on the right margin.*

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.  
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.

*Handwritten signature and initials: "P. S. X. B. S. Y. A."*

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
<b>Pregio</b>	<b>8,50-10,25</b>	<b>10,26-12,00</b>	<b>7,30-8,90</b>	<b>8,91-10,50</b>	<b>5,75-6,88</b>	<b>6,88-8,00</b>
<b>Zona A</b>	<b>7,50-8,75</b>	<b>8,76-10,00</b>	<b>6,20-7,35</b>	<b>7,36-8,50</b>	<b>5,00-6,00</b>	<b>6,00-7,00</b>
<b>Zona B</b>	<b>6,00-6,75</b>	<b>6,76-7,50</b>	<b>5,10-6,20</b>	<b>6,21-7,30</b>	<b>4,40-5,30</b>	<b>5,30-6,20</b>
<b>Zona C</b>	<b>5,00-6,00</b>	<b>6,01-7,00</b>	<b>4,60-5,55</b>	<b>5,55-6,50</b>	<b>4,00-4,88</b>	<b>4,88-5,75</b>
<b>Zona D</b>	<b>4,75-5,63</b>	<b>5,64-6,50</b>	<b>4,25-5,23</b>	<b>5,24-6,20</b>	<b>2,20-2,60</b>	<b>2,60-3,00</b>

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
<b>Zona A</b>	<b>5,50 - 6,50</b>	<b>6,51 - 7,50</b>	<b>5,00 - 6,00</b>	<b>6,01 - 7,00</b>	<b>4,30 - 5,15</b>	<b>5,16 - 6,00</b>
<b>Zona B</b>	<b>4,50 - 5,50</b>	<b>5,51 - 6,50</b>	<b>4,50 - 5,40</b>	<b>5,41 - 6,30</b>	<b>3,50 - 4,25</b>	<b>4,26 - 5,00</b>
<b>Zona C</b>	<b>4,30 - 5,10</b>	<b>5,11 - 5,80</b>	<b>4,00 - 4,75</b>	<b>4,76 - 5,50</b>	<b>2,80 - 3,30</b>	<b>3,31 - 3,80</b>
<b>Zona D</b>	<b>4,00 - 4,75</b>	<b>4,76 - 5,50</b>	<b>4,00 - 4,50</b>	<b>4,51 - 5,00</b>	<b>2,00 - 2,75</b>	<b>2,76 - 3,50</b>

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
<b>Zona A</b>	<b>5,50-6,25</b>	<b>6,26-7,00</b>	<b>4,20-5,10</b>	<b>5,11-6,00</b>	<b>3,50-4,20</b>	<b>4,21-4,90</b>
<b>Zona B</b>	<b>5,00-5,63</b>	<b>5,64-6,25</b>	<b>4,00-4,50</b>	<b>4,51-5,00</b>	<b>3,30-4,00</b>	<b>4,01-4,80</b>
<b>Zona C</b>	<b>4,00-4,50</b>	<b>4,51-5,00</b>	<b>3,50-4,25</b>	<b>4,26-5,00</b>	<b>2,80-3,30</b>	<b>3,31-3,80</b>
<b>Zona D</b>	<b>3,80-4,40</b>	<b>4,41-5,00</b>	<b>3,30-4,055</b>	<b>4,06-4,80</b>	<b>2,30-2,65</b>	<b>2,66-3,00</b>

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.

pursh, fe ~~in~~ Bal sy An'

**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...** *fronque Coucard*

.....

**DIRITI A SINISTRA** *Giuseppe Hertz*

.....

.....

.....

.....