

ALLEGATO C

LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 3)

I signori **MICELI ANTONIO** nato a Pisa (PI) il 29/01/1949 (codice fiscale MCLNTN49A29G702E) e **SOCCODATO GIOVANNA** nata a Polla (SA) il 01/08/1950 (codice fiscale SCCGNN50M41G793C), entrambi residenti a Pisa (PI) in via Malagoli n.4, di seguito denominati "locatore"

concedono in locazione ai signori:

Giglietti Alessandro nato a Bagno a Ripoli (FI) il 07/05/1996, residente a Reggello (FI) via Pio La Torre n.4 (codice fiscale GGLLSN96E07A564M); identificato mediante Carta di Identità rilasciata dal Comune di Reggello (FI) il 26/05/2019 n° CA09510ED.

Calamandrei Matilde nata a Poggibonsi (SI) il 31/08/1998, residente a San Casciano in Val Di Pesa (FI), via Torino n.24 (codice fiscale CLMMLD98M71G752K); identificata mediante Carta di Identità rilasciata dal Comune di San Casciano in Val Di Pesa (FI) il 17/08/2017 n° AY5691869.

Meazza Gemma nata a Portoferraio (LI) il 19/02/1995, residente a Campo Nell'Elba (LI), via Giuseppe Pietri n.113 (codice fiscale MZZGMM95B59G912F); identificata mediante Passaporto rilasciato dal Ministro degli affari esteri il 30/07/2013 n° YA3410300

di seguito denominati "conduttore", che accettano, per sé e loro aventi causa,

A) l'unità immobiliare posta in PISA via Liguria n.1 piano 3 f.t composta di n. 4 vani, oltre cucina e servizi, ammobiliata come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

- a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: FG. 32 - PART. 550 - SUB. 97 - CAT. A/2-CL 3 rendita catastale euro 1.096,05
- b) prestazione energetica: CLASSE F (APE 131.8 kWh/m²*anno, geometra Oliverio Silvio, trasmessa in via telematica a comune e regione con PEC del 04/04/2012; identificativo del messaggio al comune di Pisa: opec265.20120404165108.27519.03.1.17@pecaruba.it)
- c) sicurezza impianti: imp. elettrico con relazione tecnica del 14/05/2014 ditta Edil-tecno di Vigliano Gian Luca; imp. gas con relazione tecnica del 30/07/2016 ditta Ciampi Riccardo
- d) tabelle millesimali: proprietà 12,599‰, scala 102,992‰, riscaldamento 12,999‰; Impianto idraulico e riscaldamento CENTRALIZZATO

Il locatore dichiara che gli impianti sono a norma di legge e ne mette a disposizione la relativa documentazione.

Le parti, ai fini della locazione, si danno atto di aver rispettivamente fornito e ricevuto le informazioni sui consumi energetici dell'alloggio e la documentazione di Prestazione Energetica (APE) che inserisce l'alloggio in classe "F" ai sensi della normativa in vigore.

Il conduttore dichiara di essere stato informato dal locatore dell'opzione fatta per la CEDOLARE SECCA, ex art. 3 Decr. Lgs. 23/2011 pertanto non verrà fatta richiesta né degli adeguamenti ISTAT né della tassa di registro per il contratto.

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1

(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di 36 mesi, dal 01/10/2020 al 30/09/2023. Alla prima scadenza il contratto si rinnova automaticamente per uguale periodo se il conduttore non comunica al locatore disdetta almeno un mese prima della data di scadenza del contratto.

Articolo 2

(Natura transitoria)

Secondo quanto previsto dall'Accordo territoriale stipulato ai sensi dell'articolo 5, comma 3, della legge n. 431/98, tra le organizzazioni dei proprietari e dei conduttori e depositato il 13/03/2018 prot. n. 23836 presso il Comune di Pisa le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore espressamente ha l'esigenza di abitare l'immobile frequentando il corso di studi di FARMACIA presso L'UNIVERSITA' DI PISA.

Articolo 3

(Canone)

Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale definito tra le organizzazioni dei proprietari e dei conduttori e depositato presso il Comune di Pisa il 13.03.2018 prot. n. 23836 e protocollo di ricezione della Regione Toscana n. 2018/141026 del 13.3.2018, è convenuto in euro 7.800,00, che il conduttore si obbliga a corrispondere a mezzo di bonifico bancario, ovvero, in n. 12 rate eguali anticipate di euro 650,00 (seicentocinquanta) ciascuna, alle seguenti date: entro il giorno 5 di ogni mese sul c/c bancario intestato ai signori Miceli Antonio e Soccodato Giovanna, codice IBAN IT83X0503414024000000000497

Articolo 4

(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa al locatore che con la firma del contratto ne rilascia quietanza una somma di euro 1.300,00 (milletrecento/00) pari a n. 2 (due) mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine della locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. A garanzia delle clausole contenute nel presente contratto di locazione ed in particolare a garanzia del pagamento dei canoni di locazione, controfirma la signora Chiappi Nadia nata a Firenze (FI) il 12/10/1962, residente a San Casciano Val Di Pesa (FI), via Torino n.22 (codice fiscale CHPNDA62R52D612Q) la quale dichiara espressamente di rendersi coobbligata in solido con la parte conduttrice.

Articolo 5

(Oneri accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998 e di cui il presente contratto costituisce l'*Allegato C*. In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente. (12)

Sono interamente a carico del conduttore le spese relative ad ogni utenza (energia elettrica, acqua, gas) e TARI che verranno anticipate dal locatore.

Per le spese sopraindicate, il conduttore versa una quota di euro 210,00 mensili salvo conguaglio.

Articolo 6

(Spese di bollo e di registrazione)

Esclusivamente nel caso in cui il locatore non abbia optato per la "Cedolare secca" le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone comunicazione al conduttore - che corrisponde, se è il caso, la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'Amministratore del Condominio ai sensi dell'art. 13 Legge 431/98.

Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo. (14)

Articolo 7

(Pagamento, risoluzione)

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge n. 392/78.

Articolo 8

(Uso)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore. Salvo patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocare o dare in comodato, né in tutto né in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

Articolo 9

(Recesso del conduttore)

Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno due mesi prima della scadenza. In caso di recesso di uno o più conduttori, ferma la presenza di almeno uno degli iniziali firmatari del contratto, 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. 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.

Articolo 10

(Consegna)

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e - così - di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna altresì a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'immobile, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile di quanto segue: ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna. (5)

Marilob Colomandini
Nicoletta
Lorenzo
Marta
Alessandro
Cristina
Giuseppe
Maria
D.R.

Articolo 11

(Modifiche e danni)

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

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Articolo 12

(Assemblee)

Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle deliberazioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

Articolo 13

(Impianti)

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

Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, ai sensi della normativa del D.lgs 192/05, con particolare riferimento all'art. 7 comma 1, il conduttore subentra per la durata della detenzione alla figura del proprietario nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione.

Articolo 14

(Accessi)

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.

Nel caso in cui il locatore intenda vendere o, in caso di recesso anticipato del conduttore, locare l'unità immobiliare, questi deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi.

Articolo 15

(Commissione di negoziazione paritetica)

La Commissione di negoziazione paritetica, di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4 comma 2 della legge 431/98, è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore.

L'operato della Commissione è disciplinato dal Regolamento *allegato E* al citato Decreto.

La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

Articolo 16

(Varie)

A tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto.

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (d.lgs n. 196/03 e Regolamento UE 2016/679).

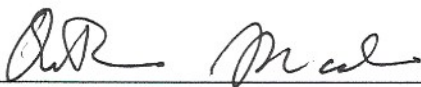
Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed agli Accordi di cui agli articoli 2 e 3.

Altre clausole

Letto, approvato e sottoscritto

Pisa, li 18/09/2020

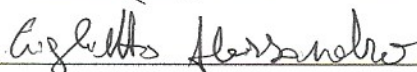
Il locatore **Miceli Antonio**



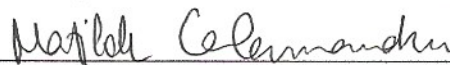
Il locatore **Soccodato Giovanna**




Il conduttore **Giglietti Alessandro**



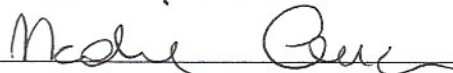
Il conduttore **Calamandrei Matilde**



Il conduttore **Meazza Gemma**

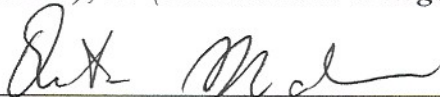


Il garante **Chiappi Nadia**

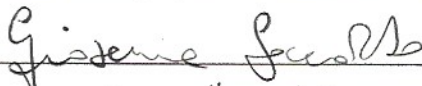


A mente degli articoli 1341 e 1342 del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 2 (*Natura transitoria*), 4 (*Deposito cauzionale e altre forme di garanzia*), 5 (*Oneri accessori*), 7 (*Pagamento, risoluzione*), 9 (*Recesso del conduttore*), 10 (*Consegna*), 11 (*Modifiche e danni*), 13 (*Impianti*), 14 (*Accessi*), 15 (*Commissione di negoziazione paritetica*), 16 (*Varie*) del presente contratto.

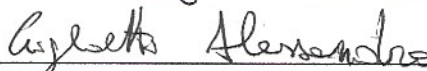
Il locatore **Miceli Antonio**



Il locatore **Soccodato Giovanna**



Il conduttore **Giglietti Alessandro**



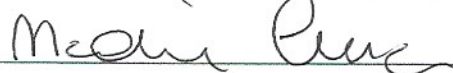
Il conduttore **Calamandrei Matilde**



Il conduttore **Meazza Gemma**



Il garante **Chiappi Nadia**



1900

1. The first part of the paper is devoted to a general discussion of the problem of the existence of solutions of the system of equations (1) under the conditions (2). It is shown that the system (1) has a solution if and only if the conditions (2) are satisfied. The proof is given in the form of a theorem.

2. In the second part of the paper, the problem of the uniqueness of the solution of the system (1) is considered. It is shown that the system (1) has a unique solution if and only if the conditions (2) are satisfied. The proof is given in the form of a theorem.

3. In the third part of the paper, the problem of the stability of the solution of the system (1) is considered. It is shown that the system (1) has a stable solution if and only if the conditions (2) are satisfied. The proof is given in the form of a theorem.

4. In the fourth part of the paper, the problem of the asymptotic stability of the solution of the system (1) is considered. It is shown that the system (1) has an asymptotically stable solution if and only if the conditions (2) are satisfied. The proof is given in the form of a theorem.

5. In the fifth part of the paper, the problem of the boundedness of the solution of the system (1) is considered. It is shown that the system (1) has a bounded solution if and only if the conditions (2) are satisfied. The proof is given in the form of a theorem.

6. In the sixth part of the paper, the problem of the periodicity of the solution of the system (1) is considered. It is shown that the system (1) has a periodic solution if and only if the conditions (2) are satisfied. The proof is given in the form of a theorem.

7. In the seventh part of the paper, the problem of the ergodicity of the solution of the system (1) is considered. It is shown that the system (1) has an ergodic solution if and only if the conditions (2) are satisfied. The proof is given in the form of a theorem.

8. In the eighth part of the paper, the problem of the recurrence of the solution of the system (1) is considered. It is shown that the system (1) has a recurrent solution if and only if the conditions (2) are satisfied. The proof is given in the form of a theorem.

9. In the ninth part of the paper, the problem of the transitivity of the solution of the system (1) is considered. It is shown that the system (1) has a transitive solution if and only if the conditions (2) are satisfied. The proof is given in the form of a theorem.

10. In the tenth part of the paper, the problem of the mixing of the solution of the system (1) is considered. It is shown that the system (1) has a mixing solution if and only if the conditions (2) are satisfied. The proof is given in the form of a theorem.

11. In the eleventh part of the paper, the problem of the weak mixing of the solution of the system (1) is considered. It is shown that the system (1) has a weakly mixing solution if and only if the conditions (2) are satisfied. The proof is given in the form of a theorem.

12. In the twelfth part of the paper, the problem of the strong mixing of the solution of the system (1) is considered. It is shown that the system (1) has a strongly mixing solution if and only if the conditions (2) are satisfied. The proof is given in the form of a theorem.

13. In the thirteenth part of the paper, the problem of the entropy of the solution of the system (1) is considered. It is shown that the system (1) has a solution with positive entropy if and only if the conditions (2) are satisfied. The proof is given in the form of a theorem.

14. In the fourteenth part of the paper, the problem of the topological entropy of the solution of the system (1) is considered. It is shown that the system (1) has a solution with positive topological entropy if and only if the conditions (2) are satisfied. The proof is given in the form of a theorem.

ALLEGATO "G-1"

ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA EX D.M. 16/1/2017

L'Organizzazione Associazione Proprietà Edilizia – Confedilizia di Pisa, in persona del Presidente Avv. Barbara Gambini, firmataria dell'Accordo territoriale per il Comune di Pisa depositato presso il suddetto Comune il 13.03.2018 prot. n. 23836 e protocollo di ricezione della Regione Toscana n. 2018/141026 del 13.3.2018

PREMESSO CHE

i Sigg.ri **MICELI ANTONIO** (C.F. MCL NTN 49A29 G702E) e **SOCCODATO GIOVANNA** (C.F. SCC GNN 50M41 G793C) nella qualità di locatori dell'immobile sito a PISA in via Liguria n.1 piano terzo, con contratto stipulato con i Sigg.ri **GIGLIETTI ALESSANDRO** (C.F. GGL LSN 96E07 A564M), **CALAMANDREI MATILDE** (C.F. CLM MLD 98M71 G752K), **MEAZZA GEMMA** (C. F. MZZ GMM 95B59 G912F), il 18.09.2020 e decorrenza il 01.10.2020, in corso di registrazione, essendo i termini non ancora scaduti, hanno presentato richiesta per l'attestazione ex D.M. 16/1/2017, dichiarando, sotto la loro responsabilità, i seguenti elementi:

Unità Immobiliare : *Ubicazione:* Comune di Pisa Via Liguria n.1, piano terzo

Composizione superficie convenzionale: Mq. Complessivi 95,80
di cui :

Alloggio mq. 90,40;

Garage mq. // (x 0,60);

Posto auto coperto mq // ____,__ (0,40);

Posto auto in area comune // (x 0,30);

Posto auto scoperto mq /// ____,__ (0,20);

Balconi ecc. mq. 21,60 (x 0,25);

Giardino esclusivo fino a 100 mq.: /// mq (x 0,10);

Giardino esclusivo tra 101 e 200 mq. /// ____,__ (x 0,15);

Giardino esclusivo oltre 200 mq. /// ____,__ (x 0,20)

Superficie scoperta non a giardino oltre i 100 mq: /// mq (x0,10) ;

Coefficiente correttivo della superficie 1,00

Zona omogenea di appartenenza : Zona B

Tipologia dell'Unità Immobiliare : Tipo B con vetustà/interventi di ristrutturazione
interna superiori a 25 anni

Sub fascia di canone : Valore concordato € 5,70 a mq.

Alloggio Arredato : arredato (aumento per studenti del 15%)

Altri eventuali correttivi :

- Rifiniture di pregio (ascensore) (aumento del 5%)

Canone mensile : € 655,27

Eventuali note e pattuizioni : /////

Fir

B
C

Tutto ciò premesso, l'Organizzazione Associazione Proprietà Edilizia – Confedilizia di Pisa, come sopra rappresentata, sulla base degli elementi oggettivi sopra dichiarati, anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali,

ATTESTA

che i contenuti economici e normativi del contratto sopra descritto corrispondono a quanto previsto dall'Accordo territoriale vigente per il Comune di Pisa, depositato presso la casa Comunale il 13.03.2018 prot. n. 23836 dell'Archivio Generale e protocollo di ricezione della Regione Toscana n. 2018/141026 del 13.3.2018.

PISA, li 23.09.2020

Il dichiarante: **MICELI ANTONIO**



SOCCODATO GIOVANNA



p. l'Organizzazione

Associazione Proprietà Edilizia – Confedilizia di Pisa
Avv. Barbara Gambini

Firmato digitalmente da

**Barbara
GAMBINI**

C = IT