

73220 - 40014.001 2

**CONTRATTO DI LOCAZIONE
DI UNITA' IMMOBILIARE AD USO ABITATIVO
TRA**

213 / 2001

METROPOLIS - Società per le valorizzazioni e diversificazioni patrimoniali per azioni, codice fiscale - partita IVA 04207001001, che agisce per conto di **FERROVIE DELLO STATO S.p.A.** in virt del contratto di mandato stipulato in data 09.03.1999, rappresentata nel presente atto da **Velardita Lucio**, nato a Piazza Armerina (EN) il 12.12.1951 - C.F. n° VLR LCU 51T12 G580X, di seguito denominata anche locatore:

E

il Sig. **CACCIATORE MAURO**, nato a MAGLIE-LE, il 19.07.1970 C.F. CCCMRA70L19E815I, domiciliato ai fini del presente contratto nei locali oggetto della locazione, di seguito denominato anche conduttore .

Articolo 1

Oggetto del contratto

METROPOLIS concede in locazione per uso abitativo al Sig. **CACCIATORE MAURO**, ai sensi dell'articolo 2, comma 1, della legge 431/98, l'unità immobiliare di proprietà di **FERROVIE DELLO STATO S.p.A.**, sita in **PARMA, P. ALBERTO DALLA CHIESA 11**, piano +01, composta di n. vani 4, cucina, servizi e pertinenze.

Articolo 2

Durata

La locazione avrà la durata di anni 5 (cinque), con inizio il 04.04.2001 e scadenza il 03.04.2006.

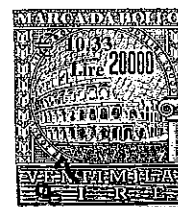
In base a quanto disposto dall'articolo 2, comma 1, della legge 431/98, alla prima scadenza il contratto si intenderà rinnovato per ulteriori cinque anni, fatti salvi i casi in cui il locatore intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della citata legge 431/98, ovvero - fermo restando il diritto di prelazione di cui alla lettera g), comma 1 del citato articolo 3 - vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al medesimo articolo 3. La facoltà di diniego del rinnovo del contratto alla prima scadenza, nei casi consentiti dalla legge, andrà esercitata con le modalità stabilite dall'articolo 3, comma 1, della legge 431/98. A tal fine il locatore dovrà comunicare al conduttore, con lettera raccomandata che dovrà pervenire al conduttore medesimo almeno sei mesi prima della scadenza, il diniego del rinnovo del contratto, indicando nella medesima comunicazione il motivo, tra quelli indicati all'articolo 3, comma 1, della legge 431/98, sul quale il diniego è fondato.

Le parti convengono che il risarcimento al conduttore previsto dall'articolo 3, comma 3 della legge 431/98, è determinato nella misura di trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione.

Articolo 3

Rinnovo alla seconda scadenza

Allo spirare della seconda scadenza contrattuale, il contratto si intende rinnovato per ulteriori 5 (cinque anni), alle medesime condizioni previste nel presente atto, se ciascuna delle parti omette di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, secondo le modalità ed i termini previsti dall'articolo 2, comma 1, della



01.11.2001

01.11.2001

legge 431/98.

Articolo 4

Recesso del conduttore

Il conduttore può recedere anticipatamente dal contratto in qualsiasi momento, dandone comunicazione al locatore a mezzo lettera raccomandata che dovrà pervenire al locatore almeno sei mesi prima.

Articolo 5

Successione nel contratto

Per la successione nel contratto si applica l'articolo 6, legge 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte Costituzionale del 24 marzo- 7 aprile 1988, n.404.

Articolo 6

Canone

- Fissato l'importo di lire 3822000 come canone di riferimento, il canone annuo di locazione è stabilito come segue:

(A) -

- per il primo anno, in lire **4.204.200** (canone di riferimento + incremento del 10%) + IVA
- per il secondo anno, in lire **4.586.400** (canone di riferimento + incremento del 20%) + IVA;
- per il terzo anno, in lire **4.968.600** (canone di riferimento + incremento del 30%) + IVA
- per il quarto anno, in lire **5.350.800** (canone di riferimento + incremento del 40%) + IVA
- per il quinto anno, in lire **5.350.800** (canone al 4° anno) + IVA ←

Nel caso in cui, durante i primi cinque anni di durata del presente contratto, la variazione annua, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, sia superiore al 2,5 %, al canone relativo all'anno successivo a quello in cui si è verificata tale variazione verrà applicata una maggiorazione pari alla differenza tra la variazione accertata dall'ISTAT e la suddetta percentuale del 2,5%.

▪ a partire dal sesto anno, il canone verrà aggiornato annualmente nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

(B) - Qualora il conduttore abbia un reddito lordo familiare complessivo annuo pari o inferiore a lire 37.500.000, incrementabile di lire 1.000.000 per ciascun componente della famiglia che sia anziano ultrasessantacinquenne, handicappato o figlio minore di 18 anni, il canone annuo viene stabilito nella seguente misura:

- per il primo anno, in lire **3.822.000** (canone di riferimento) + IVA
- per il secondo anno, in lire **3.822.000** (canone di riferimento) + IVA;
- per il terzo anno, in lire **3.822.000** (canone di riferimento) + IVA
- per il quarto anno, in lire **3.822.000** (canone di riferimento) + IVA
- per il quinto anno, in lire **3.822.000** (canone di riferimento) + IVA

Nel caso in cui, durante i primi cinque anni di durata del presente contratto, la variazione annua, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, sia superiore al 2,5 %, al canone relativo all'anno successivo a quello in cui si è verificata tale variazione verrà applicata una maggiorazione pari alla differenza tra la variazione accertata dall'ISTAT e la suddetta percentuale del 2,5%.

- a partire dal sesto anno, il canone verrà aggiornato annualmente nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Al fine di dimostrare la sussistenza della condizione di cui al comma precedente, il conduttore medesimo ha l'obbligo di consegnare al locatore, all'atto della stipula del presente contratto e successivamente almeno 90 giorni prima di ogni scadenza annuale, il certificato di stato di famiglia e copia autenticata dell'ultima dichiarazione dei redditi effettuata dai componenti la famiglia stessa; in luogo dei suddetti documenti il conduttore può presentare una dichiarazione rilasciata ai sensi della legge 15/68 dalla quale risultino le suddette condizioni.

Qualora nel corso del contratto di locazione il reddito lordo familiare complessivo del conduttore diventi superiore o inferiore alla soglia di lire 37.500.000, incrementabile secondo quanto previsto al precedente comma 2, il canone dovuto a partire dall'anno successivo a quello in cui si è verificata la variazione di reddito andrà ricalcolato applicando al canone di riferimento tutti gli incrementi e le eventuali variazioni ISTAT - indicati rispettivamente al comma 1 o al comma 2 - intercorsi dal primo anno fino all'annualità in cui deve essere applicato il canone ricalcolato.

Il canone annuo verrà corrisposto in rate mensili anticipate di pari importo, oltre alle spese per oneri accessori e quant'altro a carico del conduttore in base alla normativa vigente.

Il pagamento del canone e di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo.

Ai sensi dell'articolo 5 della legge 392/78, e fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 di tale legge, il mancato pagamento del canone decorsi venti giorni dalla scadenza prevista, ovvero il mancato pagamento, nel termine previsto, degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituisce motivo di risoluzione ai sensi dell'articolo 1455 del codice civile.

In ogni caso, il ritardo nel pagamento del canone o degli oneri accessori costituirà in mora il conduttore al fine del decorso degli interessi legali.

Per i dipendenti in servizio di FERROVIE DELLO STATO S.P.A., il pagamento del canone verrà effettuato con ritenuta mensile a ruolo paga, salva contraria dichiarazione da parte del conduttore. In quest'ultimo caso, così come per tutti gli altri conduttori, i pagamenti saranno effettuati tramite bollettino di c/c postale intestato a Metropolis SpA, entro il giorno 5 di ciascun mese, o altra forma di pagamento concordata fra le parti.

Qualora nel corso del contratto di locazione la categoria catastale dell'immobile oggetto di locazione sia variata da (D o E) in A, si procederà, contestualmente alla variazione catastale, all'adeguamento del canone annuo di locazione nella seguente misura:

- per il primo anno, in lire **4.586.400** (canone di riferimento + incremento del 20%)
- per il secondo anno, in lire **5.159.700** (canone di riferimento + incremento del 35%);
- per il terzo anno, in lire **5.541.900** (canone di riferimento + incremento del 45%)
- per il quarto anno, in lire **5.924.100** (canone di riferimento + incremento

del 55%)

- per il quinto anno, in lire **6.115.200** (canone di riferimento + incremento del 60%)

Nel caso in cui, durante i primi cinque anni di durata del presente contratto, la variazione annua, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, sia superiore al 2,5 %, al canone relativo all'anno successivo a quello in cui si è verificata tale variazione verrà applicata una maggiorazione pari alla differenza tra la variazione accertata dall'ISTAT e la suddetta percentuale del 2,5%.

- A partire dal sesto anno, il canone verrà aggiornato annualmente nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Qualora il conduttore abbia un reddito lordo familiare complessivo annuo pari o inferiore a lire 37.500.000, incrementabile di lire 1.000.000 per ciascun componente della famiglia che sia anziano ultrasessantacinquenne, handicappato o figlio minore di 18 anni, il canone annuo viene stabilito nella seguente misura:

- per il primo anno, in lire **4.013.100** (canone di riferimento + incremento del 5%);
- per il secondo anno, in lire **4.204.200** (canone di riferimento + incremento del 10%);
- per il terzo anno, in lire **4.395.300** (canone di riferimento + incremento del 15%);
- per il quarto anno, in lire **4.586.400** (canone di riferimento + incremento del 20%);
- per il quinto anno, in lire **4.586.400** (canone 4° anno)

Nel caso in cui, durante i primi cinque anni di durata del presente contratto, la variazione annua, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, sia superiore al 2,5 %, al canone relativo all'anno successivo in cui si è verificata tale variazione verrà applicata una maggiorazione pari alla differenza tra la variazione accertata dall'ISTAT e la suddetta percentuale del 2,5%.

- A partire dal sesto anno, il canone verrà aggiornato annualmente nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Il nuovo canone sarà dovuto a partire dal mese successivo a quello in cui è stata effettuata la variazione catastale e andrà ricalcolato applicando al canone al 31.12 1998 tutti gli incrementi e le variazioni ISTAT sopra indicati intercorsi dal primo anno fino all'annualità in cui deve essere applicato il canone ricalcolato. Il controvalore in EURO dei corrispettivi di cui al presente articolo verrà calcolato, per ogni anno, con riferimento al cambio ufficiale fissato al 31 dicembre dell'anno precedente. Il controvalore in EURO al momento dell'entrata in vigore della moneta unica europea, ad oggi previsto al 1.7.2003, verrà determinato al valore del rapporto di cambio con cui verrà sancita l'entrata in vigore della nova moneta.

Analizzati i documenti ai fini della determinazione del reddito del nucleo familiare, così come previsto dal presente articolo, il canone riferito al primo anno contrattuale è quello riportato al precedente punto A

Articolo 7

Divieto di cessione e di sublocazione

E' fatto divieto al conduttore di cedere il presente contratto, di sublocare, anche parzialmente, e di dare in comodato l'unità immobiliare oggetto del presente contratto, così come di mutare la destinazione d'uso della predetta unità immobiliare. La violazione anche di uno solo dei suddetti divieti produrrà la risoluzione del presente contratto, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 del codice civile, per colpa del conduttore, il quale resta obbligato a corrispondere il dovuto al locatore, fatto salvo il risarcimento del danno.

Articolo 8

Oneri accessori e piccole riparazioni

Sono a carico del conduttore le piccole riparazioni di cui all'articolo 1609 del codice civile e gli oneri accessori, ai sensi dell'articolo 9 della legge 392/78.

In ogni caso, con il pagamento delle rate mensili del canone annuale, il conduttore verserà una quota di acconto delle spese per oneri accessori non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

Per quanto riguarda la partecipazione del conduttore all'assemblea condominiale, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 10 della legge 392/78.

Articolo 9

Migliorie e addizioni

Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali concessi in locazione e di averli trovati adatti al proprio uso, **come risulta da verbale di consegna allegato** e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato, salvo il normale deperimento d'uso.

Il conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali ed agli impianti senza il preventivo consenso scritto del locatore. I lavori per i quali sia stato dato il consenso da parte del locatore dovranno essere eseguiti nel rispetto della normativa vigente. Resta a carico del conduttore l'onere di richiedere ai competenti organi amministrativi ogni eventuale autorizzazione, permesso o altro atto richiesto dalla normativa vigente per l'esecuzione dei lavori.

Le eventuali migliorie e addizioni che venissero comunque eseguite, anche con la tolleranza del locatore, potranno essere ritenute dal locatore stesso al termine del contratto senza che egli sia tenuto a corrispondere alcun compenso o indennità. In caso contrario, il conduttore avrà l'obbligo, a semplice richiesta scritta del locatore, alla rimessione in pristino dei locali, a propria cura e spese.

Articolo 10

Manutenzione ordinaria e straordinaria

Sono a carico del locatore le riparazioni di cui all'articolo 1576 del codice civile, compresi gli interventi di manutenzione straordinaria, quali ristrutturazione, rinnovazione, ricostruzione o sostituzione di opere e/o impianti, nonché gli interventi per l'adeguamento e la messa a norma degli impianti e la sicurezza degli stessi, previsti dalle normative vigenti.

Articolo 11

Responsabilità

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatti o omissioni di altri

inquilini dello stabile o di soggetti terzi. Il conduttore si obbliga ad osservare e far osservare il regolamento di condominio dello stabile, ove esistente, o altre norme interne, nonché le regole del buon vicinato. Il conduttore esonera altresì il locatore da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti derivanti da attività poste in essere da terzi che abbiano accesso all'immobile locato.

Articolo 12

Accesso

Il conduttore si impegna a consentire al locatore o suoi incaricati, durante tutto il periodo di durata del presente contratto, l'accesso all'immobile oggetto di locazione al fine di compiere visite e ispezioni per motivate ragioni. L'accesso dovrà avvenire previa comunicazione al conduttore, concordando modalità e data della visita.

Articolo 13

Deposito cauzionale

A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, il conduttore costituisce all'atto della stipula del presente contratto, mediante versamento al locatore, ovvero mediante presentazione di fideiussione bancaria recante la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, un deposito cauzionale fruttifero degli interessi legali, corrispondente a due mensilità del canone di locazione, attualmente pari a lire 700.700, corrispondente a 361,88 EURO, importo che andrà adeguato all'inizio del quinto anno di locazione in relazione al canone di locazione vigente a quel momento.

Tale deposito, che dovrà essere ricostituito in caso di suo utilizzo durante il periodo di durata del contratto, sarà restituito al conduttore al termine del contratto di locazione comprensivo degli interessi, previa verifica dello stato dell'immobile e sempre che il conduttore abbia adempiuto a tutti gli obblighi derivanti dal contratto medesimo.

Articolo 14

Cessione del contratto

Ai sensi degli articoli 1406 e 1407 del codice civile, il conduttore presta il proprio preventivo consenso alla cessione del presente contratto tra le società Metropolis S.p.A. e FS S.p.A..

Articolo 15

Risoluzione delle controversie

Le parti concordano che ogni controversia che dovesse sorgere in ordine all'interpretazione e all'esecuzione del presente contratto sarà demandata alla valutazione della commissione di conciliazione formata da un rappresentante di F.S. S.p.A., da tre rappresentanti di METROPOLIS e da un rappresentante di ognuna delle seguenti organizzazioni: FILT, SUNIA, FIT, SICET, UILT, UNIAT, FISAFS, SAI, SMA. L'intervento della commissione dovrà essere attivato esclusivamente dal soggetto interessato tramite lettera raccomandata da inviarsi presso la sede centrale di METROPOLIS.

Tutte le controversie derivanti dall'interpretazione e dall'esecuzione del presente contratto che non fossero risolte ai sensi del precedente comma, saranno devolute alla cognizione del foro nella cui circoscrizione è localizzato l'immobile oggetto di locazione.

Articolo 16 - Spese

Sono a carico del conduttore le spese di bollo, l'imposta di registro nella misura del 50%, secondo quanto previsto dalla normativa vigente, nonché le spese postali relative all'invio al conduttore dei bollettini di pagamento. La registrazione del contratto sarà effettuata a cura del locatore, che ne darà notizia al conduttore che provvederà a corrispondere la quota di spese di sua spettanza, nella misura del 50%.

Articolo 17

Autorizzazione al trattamento dei dati

Il conduttore autorizza il locatore al trattamento e alla comunicazione dei suoi dati personali in relazione agli adempimenti, connessi al rapporto di locazione, previsti dalla legge 31 dicembre 1996, n.675.

Articolo 18 - Rinvio

Per tutto quanto non previsto nel presente contratto si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni della legge 431/98, della legge 392/78 e del codice civile, nonché le altre disposizioni vigenti che regolano la materia.

Letto e confermato. *08.10.2001*

Data di sottoscrizione: *05.07.2001*

IL LOCATORE



IL CONDUTTORE

