

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

**TRA**

**FERROVIE DELLO STATO S.p.A.**, società con socio unico, con sede in Roma, Piazza della Croce Rossa n° 1, capitale sociale Euro 38.790.425.485,00, iscritta al Registro delle Imprese di Roma , C.F. e P. IVA 06359501001 (di seguito, anche denominata "FS"), in nome e per conto della quale interviene nel presente Atto FERSERVIZI S.p.A., Società con socio unico soggetta alla direzione e coordinamento di Ferrovie dello Stato S.p.A., con sede in Roma, Piazza della Croce Rossa, n. 1, capitale sociale Euro 43.043.000,00, iscritta al Registro delle Imprese di Roma, Codice Fiscale e partita IVA n. 04207001001, REA n. 741956 (di seguito più brevemente denominata "FERSERVIZI"), giusto il contratto per Servizi Immobiliari del 23/12/2004, e per essa il sig....., nato a ..... (.....) il ..... C.F. ...., giusta Procura a rogito del Notaio .....Rep. n. .... Rogito n. .... del .... conferita da....., (di seguito, anche, denominata "Locatore");

**E**

il **Sig./la Sig.ra** ....., nato/a a ....., il ....., C.F. ...., domiciliato/a ai fini del presente contratto nell'immobile oggetto della locazione (di seguito più brevemente denominato, anche, "Conduttore").

Di seguito anche indicate, singolarmente, come la "Parte" e, congiuntamente, come le "Parti"

**PREMESSO**

- che il Conduttore ha condotto in locazione l'unità immobiliare meglio identificata all'articolo 2 che segue, in virtù di un precedente contratto

9

1

- di locazione con efficacia 01/01/1999 e avente scadenza il 31 dicembre 2008 (di seguito il "Precedente Contratto");
- che il Locatore con comunicazione che si allega al presente contratto *sub* lett. A) ha manifestato l'intenzione di attivare la procedura di rinnovo del contratto a nuove condizioni (di seguito la "Richiesta di Rinnovo");
  - che le Parti intendono dunque sottoscrivere un contratto per il rinnovo della locazione a nuove condizioni (di seguito il "Contratto"), ai sensi dell'articolo 2 comma 1 della legge 9 dicembre 1998 n. 431 (di seguito la "Legge 431/98").

Tutto ciò premesso, le Parti stipulano e convengono quanto segue.

## ARTICOLO 1

### Premesse ed allegati

**1.1** Le premesse e gli allegati formano parte del presente Contratto, costituendone a tutti gli effetti di legge, parte integrante e sostanziale, anche al fine di meglio comprendere le obbligazioni reciprocamente assunte dalle Parti.

**1.2** Il presente Contratto è regolato, oltre che dal presente atto, dai seguenti allegati:

**A)** Richiesta di Rinnovo;

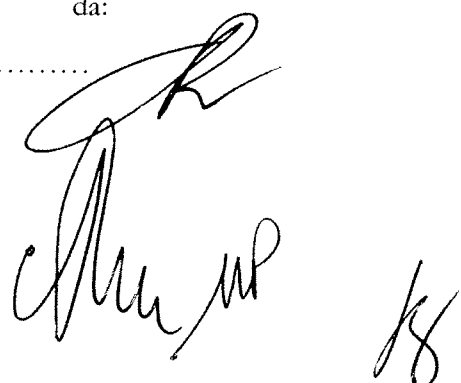
**B)** Informativa per il trattamento dei dati personali.

## Articolo 2

### Oggetto del contratto

**2.1** Il Locatore come sopra costituito concede in locazione per uso abitativo ai sensi dell'articolo 2 comma 1 della Legge 431/98 al Conduttore, che accetta, l'unità immobiliare di proprietà di FS sita in ....., n. ...., Comune di .....(Prov.....), composta da:

.....



.....  
....., contraddistinta in catasto al foglio ....., particella ....., sub ....., categoria catastale ..... (di seguito più brevemente denominato l' "Immobile").

### **Articolo 3**

#### **Destinazione d'uso**

**3.1** L'Immobile si intende destinato esclusivamente ad uso abitativo. È fatto divieto al Conduttore di mutare, anche solo temporaneamente o parzialmente, la destinazione d'uso dell'Immobile senza la preventiva autorizzazione del Locatore.

**3.2.** E' altresì fatto espresso divieto al Conduttore di porre in essere qualsivoglia intervento sull'Immobile in violazione della normativa edilizia e urbanistica.

**3.3** La violazione degli obblighi di cui ai precedenti punti 3.1. e 3.2 comporta la risoluzione di diritto del Contratto ai sensi dell'articolo 1456 c.c..

### **Articolo 4**

#### **Durata**

**4.1** Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2, 1° comma, della Legge 431/98, il presente Contratto ha una durata di anni 4 (quattro) a far data dal 1° gennaio 2009 e, pertanto, scadrà in data 31 dicembre 2012.

**4.2** Alla prima scadenza contrattuale, il presente Contratto si intenderà rinnovato per ulteriori quattro anni, fatti salvi i casi di cui agli articoli 2 e 3 della Legge 431/98.

### **Articolo 5**



## **Rinnovo alla seconda scadenza**

**5.1** Al termine del periodo di rinnovo e precisamente alla data del 31 dicembre 2016, laddove ciascuna delle Parti ometta di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero ometta di comunicare la rinuncia al rinnovo del Contratto, entrambe nei termini e secondo le modalità previsti dall'articolo 2, comma 1, della Legge 431/98, il presente Contratto si intenderà rinnovato ai medesimi patti e condizioni per ulteriori 4 (quattro) anni.

## **Articolo 6**

### **Recesso del Conduttore**

**6.1** Le Parti espressamente convengono che il Conduttore potrà recedere dal presente Contratto, in qualsiasi momento, dandone comunicazione al Locatore a mezzo di lettera raccomandata A/R, che dovrà pervenire al Locatore con preavviso di almeno sei mesi.

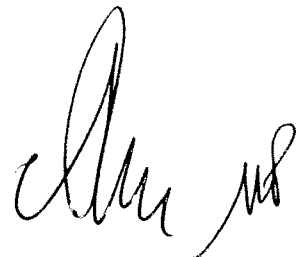
In tal caso il Conduttore provvederà alla formale riconsegna delle chiavi dell'Immobile. Della riconsegna verrà predisposto verbale redatto e sottoscritto dalle Parti.

Resta, in ogni caso, inteso, che durante il periodo di preavviso il Conduttore sarà tenuto alla corresponsione del canone e delle ulteriori somme dovute al Locatore, ai sensi del successivo articolo 12.

## **Articolo 7**

### **Successione nel Contratto**

**7.1** Le Parti espressamente convengono che la successione nel presente Contratto resta disciplinata dall'articolo 6 della legge 27 luglio 1978 n. 392 (di seguito, la "Legge 392/78"), nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 404 del 7 aprile 1988.



## **Articolo 8**

### **Canone**

8.1 Il canone annuo della locazione viene pattuito in euro ..... (euro.....) (di seguito, più brevemente, il “Canone Annuo”).

8.2 Per gli alloggi appartenenti alle categorie catastali “D” ed “E” l’importo di cui sopra è da intendersi comprensivo di I.V.A., fermo restando quanto previsto al successivo articolo 9 circa la eventuale variazione della categoria catastale.

## **Articolo 9**

### **Variatione Categoria Catastale**

9.1 Qualora, nel corso della durata del Contratto, la categoria catastale dell’Immobile vari dalla categoria “D” o “E” alla categoria “A” (esente I.V.A.) il canone da corrispondere a decorrere dalla data dell’avvenuta variazione catastale, quale risultante dagli atti catastali, è pari all’importo indicato al precedente articolo 8.1, oltre ISTAT maturato.

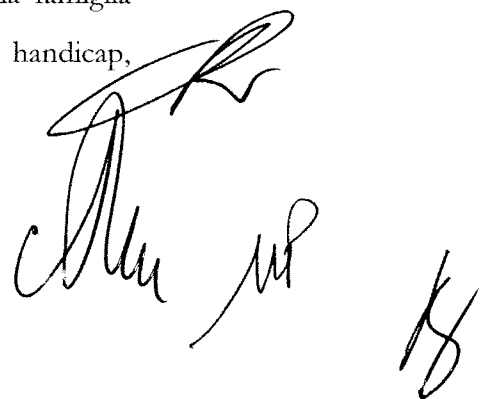
## **Articolo 10**

### **Situazione reddituale e variazione del Canone**

10.1 Le Parti concordano che la variazione delle condizioni reddituali e familiari del Conduttore nel corso della durata del Contratto potrà dar luogo, di anno in anno, ad una variazione dell’importo del Canone Annuo secondo le previsioni di seguito descritte.

10.2 Qualunque sia la categoria catastale dell’Immobile oggetto di locazione, il Conduttore che all’atto della stipula dimostri di essere residente nell’Immobile e dimostri altresì, nei termini di cui segue, di avere un reddito familiare lordo annuo pari o inferiore ad euro 23.500,00 (ventitremilacinquecento), incrementabile di euro 600,00 (seicento) per ogni componente della famiglia che sia ultrasessantacinquenne, o minore di 18 anni o portatore di handicap,

9



avrà diritto ad una riduzione del 25% (venticinque per cento) dell'importo del canone.

**10.3** Per gli alloggi appartenenti alle categorie catastali "D" ed "E", la predetta riduzione del 25% (venticinque per cento) sarà calcolata sull'importo del canone al netto dell'I.V.A., fermo restando che l'I.V.A. sarà sommata all'importo derivante dalla riduzione.

**10.4** Il Conduttore dovrà dimostrare la sussistenza delle condizioni di cui al comma precedente per ogni anno di validità del presente Contratto. A tal fine, il Conduttore 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 fotostatica, debitamente firmata, dell'ultima dichiarazione dei redditi effettuata dai componenti la famiglia stessa. La riduzione dell'importo del canone troverà applicazione dal primo mese dell'anno contrattuale successivo a quello in cui è stata presentata la documentazione attestante la variazione delle condizioni reddituali e familiari ed avrà validità per un solo anno contrattuale.

In mancanza della presentazione della documentazione di cui sopra, il Conduttore non avrà diritto alla riduzione del canone del 25%.

**10.5** La riduzione del canone non è cumulabile. Per gli effetti, il Conduttore che nell'anno precedente abbia usufruito della riduzione del canone, laddove dimostri la persistenza delle condizioni reddituali e familiari che legittimano la citata riduzione, continuerà a corrispondere il medesimo importo e non avrà diritto ad un'ulteriore riduzione del canone.

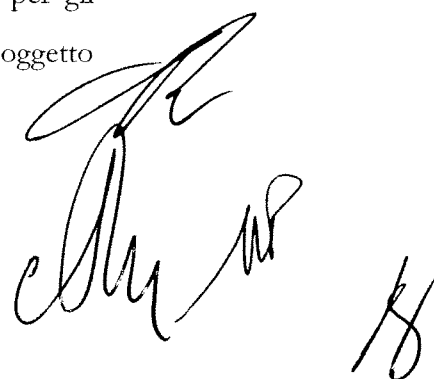
## **Articolo 11**

### **Canone Primo Anno**

**11.1** *[per i conduttori non aventi titolo alla riduzione]* Ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dagli articoli 8, 9 e 10, posto che l'Immobile oggetto

9

6

The image shows several handwritten signatures and initials in black ink. There are three distinct signatures, with the largest one being a cursive signature that appears to be 'M. M. M.'. To the right of this signature are two smaller initials, possibly 'H' and another less legible one.

del contratto al momento della stipula è in categoria ..... e posto che il Conduttore non ha dimostrato di trovarsi nelle condizioni reddituali e familiari di cui al precedente articolo 10, l'importo del Canone per il primo anno di durata del Contratto è pari ad Euro ..... (+ IVA da indicare solo per gli immobili in cat. D o E) (di seguito il "Canone Primo Anno").

***Ovvero, in alternativa***

**11.1 [per i conduttori aventi titolo alla riduzione]** Ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dagli articoli 8, 9 e 10, posto che l'Immobile oggetto del contratto al momento della stipula è in categoria ..... ed in ragione della documentazione attestante la sussistenza, in capo al Conduttore, delle condizioni reddituali e familiari di cui al precedente articolo 10, che legittimano la quantificazione del canone in misura ridotta, la misura del Canone per il primo anno di durata del Contratto è pari ad euro .....(+ IVA da indicare solo per gli immobili in cat. D o E) (di seguito il "Canone Primo Anno")

**Articolo 12**

**Modalità di pagamento**

**12.1** Il Canone Annuo dovrà essere corrisposto in rate mensili (il "Canone Mensile"), oltre alle spese per oneri accessori di cui al successivo articolo 14 e quant'altro a carico del Conduttore in base alla normativa vigente, da pagarsi ciascuna entro il 25° giorno del mese di riferimento, o entro altra scadenza che sarà eventualmente concordata tra le Parti.

**12.2** I pagamenti saranno effettuati tramite bollettino pre-marcato allegato alla fattura o tramite versamento sul conto corrente postale n. 000053993903 intestato a Ferrovie dello Stato S.p.A. - IBAN IT76X0760103200000053993903 - o altra forma di pagamento concordata tra le Parti.

Handwritten signatures and initials in black ink. At the top is a large, stylized signature. Below it are two smaller signatures, one appearing to be 'D' and the other 'M'. To the right of these is a large, stylized letter 'B'.

Per i conduttori che siano dipendenti in servizio presso Società del Gruppo Ferrovie dello Stato, il pagamento del canone verrà effettuato mediante ritenuta mensile a ruolo paga, secondo le regole e procedure in essere nel Gruppo F.S..

**12.3** Alla scadenza di ogni anno contrattuale, il canone di cui sopra verrà aggiornato automaticamente in misura percentuale del 75% (settantacinque per cento) delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

**12.4** Qualora alla scadenza di ciascun anno non fosse ancora nota la variazione ISTAT applicabile, il Conduttore corrisponderà la rata di Canone Mensile nella stessa misura dell'anno precedente, salvo conguaglio da corrispondere contestualmente al Canone Mensile successivo al mese in cui sarà nota la variazione.

**12.5** Il pagamento del Canone Mensile 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.

**12.6** Fermo restando quanto previsto dagli articoli 5 e 55 della Legge n. 392/1978, le Parti convengono che il mancato pagamento di due mensilità di canone, ovvero il mancato pagamento degli oneri accessori per un importo pari a quello di due mensilità del canone, costituisce motivo di risoluzione del presente Contratto ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 c.c..

**12.7** Le Parti espressamente concordano che per il ritardato, ovvero mancato pagamento delle somme comunque dovute in dipendenza del presente Contratto, il Conduttore dovrà corrispondere al Locatore gli interessi di mora dal giorno successivo a quello in cui è venuto a maturare il debito, fino al giorno in cui viene eseguito il pagamento.

La misura degli interessi di mora è pari al saggio degli interessi legali.

The image shows several handwritten signatures and initials in black ink. There is a large, stylized signature at the top, followed by a smaller signature below it. To the right of these, there are several sets of initials, including a prominent 'B' at the bottom right.

### **Articolo 13**

#### **Divieto di cessione e di sublocazione**

**13.1** E' fatto espresso divieto al Conduttore di cedere, sublocare, o di concedere in comodato, anche parzialmente, l'Immobile oggetto del presente Contratto.

**13.2** La violazione 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 resterà comunque obbligato a corrispondere al Locatore quanto ancora dovuto in virtù del presente Contratto, oltre il risarcimento dell'eventuale danno.

### **Articolo 14**

#### **Oneri accessori**

**14.1** Resta fin d'ora convenuto tra le Parti che il Conduttore provvederà, su richiesta del Locatore o dell'Amministrazione Condominiale, e con le modalità di cui al precedente articolo 12, al pagamento integrale di tutti gli oneri accessori di cui all'articolo 9 della Legge 392/1978, nella misura fissata dai medesimi, anche in forma di anticipo a preventivo.

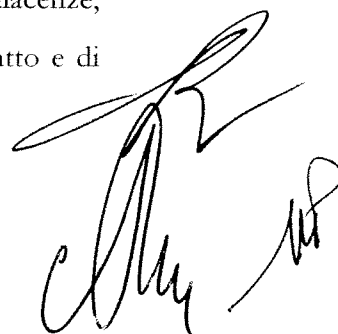
**14.2** Resta convenuto che la partecipazione del Conduttore all'assemblea condominiale è disciplinata dalle disposizioni di cui all'articolo 10 della Legge 392/78.

**14.3** Tutte le spese inerenti alle utenze sono a carico del Conduttore.

### **Articolo 15**

#### **Migliorie e addizioni**

**15.1** Il Conduttore dichiara di ben conoscere l'Immobile per averlo condotto in locazione sino ad oggi, in virtù del Precedente Contratto, di trovarlo idoneo all'uso pattuito e di accettarlo, pertanto, con gli annessi e connessi, adiacenze, pertinenze, diritti, azioni o ragioni, usi e servitù, nelle condizioni di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.



15.2 Il Conduttore si obbliga a riconsegnare l'Immobile oggetto del presente Contratto alla scadenza nello stesso stato in cui si trova, salvo il normale deperimento d'uso.

15.3 Il Conduttore si obbliga a non apportare alcuna innovazione, miglioria o addizione all'Immobile concesso in locazione, senza il preventivo consenso scritto del Locatore.

15.4 Gli interventi autorizzati dal Locatore dovranno essere eseguiti nel rispetto della normativa vigente, restando a carico del Conduttore l'onere di richiedere ai competenti organi amministrativi le necessarie autorizzazioni, permessi o quant'altro richiesto dalla vigente normativa in materia.

#### **Articolo 16**

##### **Manutenzione ordinaria e straordinaria**

16.1 I locali, le aree, le pertinenze oggetto della presente locazione devono essere tenuti con cura e diligenza dal Conduttore che ne deve garantire la funzionalità ed il decoro, provvedendo a proprie spese all'esecuzione delle opere necessarie.

16.2 Restano a carico del Conduttore le opere di piccola manutenzione di cui all'articolo 1609 c.c. ed a carico del Locatore le riparazioni di cui all'articolo 1576 c.c., comprese le opere di manutenzione straordinaria.

#### **Articolo 17**

##### **Responsabilità**

17.1 Il Conduttore è responsabile, sia verso il proprietario, sia verso i terzi, di ogni abuso o trascuratezza nell'uso dell'Immobile concesso in locazione ed, in particolare, per ostruzione di apparecchi sanitari, scarichi per spandimento di acqua, fughe di gas, ecc. imputabili a sua colpa.



**17.2** Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni e qualsivoglia 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, ove esistente, o altre norme interne nonché le regole del buon vicinato.

**17.3** Il Conduttore esonera altresì il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti derivanti da attività poste in essere da terzi che abbiano eventualmente accesso all'Immobile locato.

**17.4** Il Conduttore è costituito custode dell'Immobile, ai sensi dell'articolo 2051 c.c.. Lo stesso dovrà porre in essere ogni iniziativa a tutela dell'Immobile medesimo da ogni azione pregiudizievole, contro la quale sia legittimato ad agire, o occupazione da parte di terzi.

#### **Articolo 18**

##### **Accesso**

**18.1** Il Conduttore si impegna a consentire al Locatore od a suoi incaricati, durante il periodo di vigenza del presente Contratto, l'accesso all'Immobile oggetto di locazione al fine di compiere visite e ispezioni. L'accesso dovrà avvenire previa comunicazione al Conduttore, concordando modalità e data della visita.

#### **Articolo 19**

##### **Deposito cauzionale**

**19.1** A garanzia di tutte le obbligazioni assunte con il presente Contratto, il Conduttore all'atto della stipula del presente atto costituisce un deposito cauzionale fruttifero, di importo pari a tre mensilità del canone di locazione pattuito all'articolo 8.1.



**19.2** Tale deposito sarà costituito mediante versamento al Locatore dell'intero importo di cui al punto che precede o mediante integrazione, per la somma mancante, del deposito cauzionale che il Conduttore abbia precedentemente costituito in relazione al Precedente Contratto di locazione di cui alle premesse, da effettuarsi tramite versamento su c/c postale n. 000053994067 intestato a Ferrovie dello Stato S.p.A. - IBAN IT50I0760103200000053994067 - o altra forma di pagamento concordata tra le Parti.

**19.3** Tale deposito, che dovrà essere ricostituito in caso di suo utilizzo durante la durata del Contratto, sarà restituito al Conduttore al termine della locazione, comprensivo degli interessi maturati per legge, previa verifica dello stato dell'Immobile e sempre che il Conduttore abbia correttamente adempiuto a tutti gli obblighi derivanti dal Contratto medesimo.

## **Articolo 20**

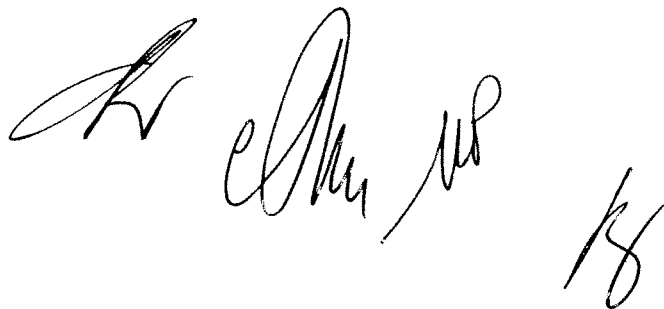
### **Cessione del contratto**

**20.1** Ai sensi degli articoli 1406 e 1407 del codice civile, il Conduttore presta il proprio preventivo consenso alla cessione del presente Contratto da parte del Locatore.

## **Articolo 21**

### **Clausola di Revisione**

**21.1** Con la sottoscrizione del presente Contratto, le Parti espressamente convengono che laddove siano approvate nuove disposizioni normative che incidano sul presente rapporto contrattuale, provvederanno a rinegoziare le relative condizioni al fine di adeguarle alle nuove prescrizioni. Eventuali modifiche ed integrazioni al presente Contratto dovranno essere fatte esclusivamente in forma scritta, anche a mezzo di scambio di corrispondenza.



## Articolo 22

### Risoluzione delle controversie

22.1 Resta convenuto che qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra le Parti in relazione all'interpretazione, esecuzione e/o risoluzione del presente Contratto, o con riferimento al medesimo, che non sia componibile in via amichevole, sarà deferita in via esclusiva alla cognizione del foro in cui è ubicato l'Immobile.

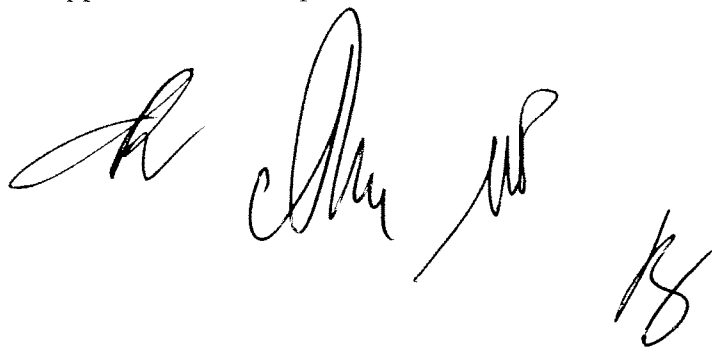
## Articolo 23

### Spese e oneri di registrazione

23.1 Per gli immobili di categoria catastale "A" – i cui canoni di locazione sono esenti da I.V.A. – il contratto di locazione è soggetto a registrazione in termine fisso in misura proporzionale al canone annuale, in base a quanto previsto dalla Tariffa parte 1 articolo 5 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 e successive modificazioni ed integrazioni.

23.2 Per quanto attiene alla disciplina delle imposte sul valore aggiunto e di registro, applicabili ai contratti di locazione aventi ad oggetto immobili di categoria catastale "D" o "E", ai sensi e per gli effetti di quanto prevede l'articolo 10, comma 1, numero 8) del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633 e l'articolo 40, comma 1-bis, del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, il Conduttore dichiara di non agire nell'esercizio della propria impresa, arte o professione. I corrispettivi per la locazione di tali immobili sono quindi assoggettati ad IVA in base a quanto previsto dall'articolo 10, comma 1, numero 8-ter lettera c) del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633.

23.3 Nel caso in cui, nel corso della durata del Contratto, la categoria catastale dell'Immobile vari dalla categoria "D" o "E" alla categoria "A", la corrispondente modifica del regime fiscale, ai fini dell'applicazione dell'imposta



di registro e dell'I.V.A., verrà effettuata a decorrere dalla data della variazione catastale quale risultante dagli atti catastali.

**23.4** Sono interamente a carico del Conduttore le spese di bollo.

Le spese postali per l'invio dei bollettini per il pagamento del canone e delle fatture sono a carico del Conduttore.

La registrazione del contratto sarà effettuata a cura del Locatore, il Conduttore provvederà a corrispondere la quota di spese di sua spettanza, nella misura del 50%.

#### **Articolo 24**

##### **Trattamento dei dati ex d.lgs. 196/03**

**24.1** Ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 13 del d. lgs. 30 giugno 2003, n. 196, il Conduttore dichiara di aver preso visione e di conoscere il contenuto dell'Informativa di cui all'allegato *sub* lett. B). Pertanto il Conduttore, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli articoli 23 e 25 del citato decreto legislativo, attestano il proprio consenso affinché venga effettuato da parte del Locatore il trattamento dei dati personali in suo possesso e la comunicazione degli stessi secondo quanto scritto nella menzionata informativa.

#### **Articolo 25**

##### **Tolleranza**

**25.1** Le Parti si danno espressamente atto che il silenzio o l'acquiescenza del Locatore agli eventuali inadempimenti del Conduttore a quanto pattuito nel presente Contratto avranno esclusivamente valore di tolleranza, priva di qualsiasi effetto a favore del Conduttore, ferma restando la facoltà del Locatore di avvalersi per tali inadempimenti del rimedio risolutorio ex artt. 1454 e 1456 c.c..



**Articolo 26**

**Cessazione degli effetti del Precedente Contratto**

26.1 Le Parti dichiarano espressamente che l'efficacia del Precedente Contratto di locazione è cessata alla data di decorrenza del presente Contratto di cui al precedente articolo 4.

**Articolo 27**

**Rinvio**

27.1 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.

Redatto in due originali.

Data di sottoscrizione:

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

.....

.....

Ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 c.c. il Conduttore dichiara di approvare le seguenti clausole:

- Articolo 11 Canone Primo Anno
- Articolo 12 Modalità di Pagamento
- Articolo 13 Divieto di cessione e di sublocazione

IL CONDUTTORE .....

Allegati:

- A) Richiesta di rinnovo;
- B) Informativa per il trattamento dei dati personali.

