

	CONTRATTO DI LOCAZIONE DI AREA SCOPERTA	All. "A"
	L'anno 2019 il giorno ____ del mese di _____ nella sede della Direzione Generale per le Risorse Strumentali della Giunta della Regione Campania, alla via Pietro Metastasio n. 25 in Napoli con il presente atto valido a tutti gli effetti di legge:	
	la REGIONE CAMPANIA , con sede legale in Napoli alla Via S. Lucia n. 81, pec: dg.501500@pec.regione.campania.it, nella persona del Responsabile della struttura denominata "STAFF Funzioni di supporto tecnico operativo", codice 50.15.91 della Direzione Generale per le Risorse Strumentali, dott. Ruggero Bartocci – domiciliato per la carica in Napoli alla Via Pietro Metastasio nn. 25/29, abilitato a sottoscrivere il presente atto in virtù dell'incarico ricevuto con Delibera di Giunta Regionale della Campania n. 276 del 08/05/2018 e del Decreto Presidenziale n. 76 del 16 maggio 2018, d'ora innanzi "locatore",	
	CODICE FISCALE DEL LOCATORE: 80011990639.	
	CONCEDE IN LOCAZIONE	
	a _____, che accetta, per sé e i suoi aventi causa, il suolo sito in giugliano in Campania alla Località Licola.	
	ESTREMI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'UNITÀ	
	IMMOBILIARE:	
	Catasto Terreni del Comune di Giugliano in Campania (Na): Foglio 83 All. A , p.lla 1862 (parte), qualità Bosco Alto Classe 2, esteso mq. 3.300, RD € 2,05 - RA € 0,34;	
	Destinazione: la locazione è destinata ad area scoperta .	
	- 1 -	

	PREMESSO	All. "A"
	a)che la Regione Campania annovera, nel proprio patrimonio disponibile, un terreno allibrato in Catasto Terreni del Comune di Giugliano in Campania	
	al foglio di mappa n. 83 All. A con la p.lla 1862, qualità Bosco Alto Classe 2, esteso ha 28 are 64 ca 74, RD € 177,54 - RA € 29,59;	
	b)che, infra la maggiore consistenza della suddetta particella, si descrive un appezzamento di terreno esteso circa are 33 ca 00, a corpo e non a misura,	
	ad uso "area scoperta" , confinante a nord con rimanente proprietà regionale, a sud e ad est con proprietà Demanio dello Stato Ramo Aeronautica, ad ovest con via Licola Mare;	
	c)che tale appezzamento ricade in zona "G4 – Zona di Bonifica e Valorizzazione costiera" del PRG del Comune di Giugliano, i cui vincoli paesaggistico, idraulico, idrogeologico e di servitù militare dovranno essere osservati dal conduttore;	
	d)che la concessione in locazione dell'area consente all'amministrazione regionale di realizzare i principi di economicità di gestione, di efficienza, di produttività, di redditività e di razionalizzazione delle risorse patrimoniali;	
	e)che con decreto n. dello STAFF 91 della Direzione Generale per le Risorse Strumentali della Regione Campania sono state approvate le prescrizioni tecniche ed il contratto di locazione;	
	f) che con lo stesso decreto n. si è dato mandato alla U.O.D. 01 "Centrale Acquisti, procedure di finanziamento di progetti relativi ad infrastrutture, progettazione" della Regione Campania, operante presso la D.G. 06 per lo svolgimento delle procedure di "Asta pubblica per la	
	- 2 -	

	locazione commerciale di immobile di proprieta' regionale" onde	All. "A"
	individuare il conduttore dell'area oggetto del presente contratto;	
	g)che con decreto n.....la U.O.D. 01 "Centrale Acquisti, procedure di	
	finanziamento di progetti relativi ad infrastrutture, progettazione", per la	
	procedura n. relativa all'affidamento in locazione del terreno	
	sopra descritto, per un canone annuo di locazione di €	
	_____ (in lettere), ha individuato il conduttore	
	,	
	TANTO PREMESSO	
	Tra le costituite parti, con il presente atto valido a tutti gli effetti di legge, si	
	conviene e stipula quanto segue.	
	ART. 1 – La premessa è patto e forma parte integrante e sostanziale del	
	presente contratto.	
	ART. 2 – OGGETTO- Il costituito (conduttore) accetta	
	in locazione il terreno di proprietà Regionale esteso circa mq 2.600	
	(duemilaseicento), a corpo e non a misura, identificato con i seguenti estremi	
	catastali:	
	Catasto Terreni del Comune di Giugliano in Campania (Na):	
	Foglio 83 All. A - p.lla 1862 (parte) , qualità Bosco Alto Classe 2, esteso	
	mq. 3.300, come meglio individuato nella planimetria allegata sotto la lettera	
	"A" che forma parte integrante del presente contratto;	
	ART. 3 – DURATA- La locazione avrà la durata di anni nove decorsi i quali	
	il contratto è rinnovato per un periodo di sei anni, salvo disdetta di una delle	
	parti comunicata all'altra parte a mezzo di lettera raccomandata, almeno	
	dodici mesi prima della scadenza con assoluto divieto di sub-locazione o di	
	- 3 -	

	cambio di destinazione e senza possibilità di tacito rinnovo. La consegna e la	All. "A"
	riconsegna del bene avverrà formalmente mediante la redazione e	
	sottoscrizione di un verbale di consistenza in contraddittorio tra le parti. Il	
	locatore può procedere, con il rispetto del termine di preavviso di sei mesi, al	
	recesso dal contratto di locazione in caso di sopravvenienza di esigenze di	
	carattere istituzionale, salvo rimborso per le eventuali migliorie	
	preventivamente concordate ed apportate.	
	ART. 4 – USO - Il conduttore dichiara di voler destinare i beni oggetto della	
	locazione ad “ area scoperta ” con divieto assoluto di sublocazione anche	
	parziale della cosa locata,	
	ART. 5 – CANONE - Il canone di locazione annuo di € dovrà	
	essere corrisposto in 12 rate mensili anticipate di € _____ ciascuna, entro e	
	non oltre il giorno 5 di ogni mese unica soluzione anticipata mediante	
	versamento sul c/c bancario intestato a Regione Campania – Conto	
	ORDINARIO - IBAN IT38 V030 6903 4961 0000 0046 030 – Causale di	
	Versamento: Locazione Immobile; BIC BCITITMM indicando sempre	
	l'intestatario del contratto .	
	ART. 6- ADEGUAMENTO CANONE - Le parti stabiliscono che il canone	
	sarà annualmente aggiornato nella misura del 75% delle variazioni in aumento	
	accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di	
	operai ed impiegati, con riferimento all'indice rilevato al mese di inizio	
	locazione. L'aggiornamento avverrà a partire dalla data di pubblicazione sulla	
	G.U. dell'indice ISTAT di cui sopra, con congruaggio del periodo temporale	
	intercorso dal mese di inizio locazione al mese di pubblicazione dell'indice	
	ISTAT. L'aggiornamento dovrà essere corrisposto dal conduttore in modo	
	- 4 -	

	automatico senza alcuna necessità di richiesta da parte del locatore.	All. "A"
	ART. 7 – Il conduttore non potrà, per nessun motivo ritardare il pagamento del canone e non potrà far valere alcuna eccezione e azione se non dopo il pagamento delle rate scadute. Il mancato pagamento di una sola rata del canone costituisce motivo di risoluzione del contratto in danno e spese del conduttore. In ogni caso, fermo restando la risoluzione del contratto, sui pagamenti effettuati in ritardo verranno, per patto esplicito ai sensi dell’art.1282 del Codice Civile, calcolati ed addebitati gli interessi legali dalla data del mancato pagamento.	
	ART. 8 – CAUZIONE - A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, ivi compresa la restituzione dei beni oggetto della locazione, il conduttore versa al locatore a garanzia del puntuale rispetto degli obblighi in capo all’utilizzatore, una cauzione definitiva infruttifera pari al 20% del canone dovuto per l’intera durata del rapporto, pari a euro non imputabile in conto pigioni e produttivo di interessi legali, che saranno corrisposti al conduttore al termine della locazione, al termine della locazione previa verifica dello stato dell’unità immobiliare e dell’osservanza di ogni obbligazione contrattuale.	
	ART. 9 – OBBLIGHI DEL LOCATORE	
	Il conduttore dichiara che i beni oggetto della locazione sono adatti all’uso convenuto e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto, nello stesso stato, garantendo la conservazione del bene con l’attività di manutenzione ordinaria.	
	Il conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione o miglioria al suolo senza il preventivo consenso scritto del locatore; ogni	
	- 5 -	

	eventuale modifica rimarrà a beneficio di quest'ultimo e senza alcun	All. "A"
	compenso, a meno che il locatore stesso non preferisca la restituzione dei beni	
	oggetto della locazione con ripristino dello stato dei luoghi, in danno ed a	
	spese del conduttore.	
	Nei beni oggetto della locazione non possono essere depositate macchine,	
	attrezzi, ecc. né installati impianti che possano disturbare terzi in genere,	
	nonché materie infiammabili e pericolose.	
	In caso di necessità il locatore potrà accedere in qualunque momento ai beni	
	oggetto della locazione con tutti i modi ed i mezzi resi indispensabili dalle	
	circostanze, nonché per verificare il rispetto delle disposizioni del contratto;	
	Il conduttore assume a proprio rischio, cura e spese, gli adempimenti che le	
	competenti Autorità Pubbliche dovessero richiedere in relazione alla predetta	
	destinazione dei beni oggetto della locazione. Resta, inoltre, ad esclusivo	
	rischio del conduttore l'eventuale rifiuto o revoca di licenza da parte delle	
	succitate Autorità per qualsiasi motivo connesso alla conduzione in fitto dei	
	beni oggetto della locazione.	
	ART. 10 – Il locatore resta espressamente esonerato da ogni responsabilità di	
	qualunque natura o genere o da qualsiasi causa originata e, quindi, anche per	
	tutti i danni causati da incendi, allagamenti, umidità, rottura o rigurgiti di	
	fogna, tubazioni ecc. Il locatore è, inoltre, esonerato da responsabilità in caso	
	di interruzione o insufficienza dei servizi per cause indipendenti dalla sua	
	volontà; parimenti non risponde per eventuali danni derivanti da cause non	
	attribuibili a sue omissioni o inadempienze.	
	ART. 11 - EFFETTI ALLA SCADENZA DEL RAPPORTO - Alla	
	scadenza del rapporto concessorio o negoziale la Regione Campania	
	- 6 -	

	acquisisce le addizioni e le migliorie gratuitamente al proprio patrimonio, se	All. "A"
	in regola con la vigente normativa urbanistica, altrimenti può richiedere il	
	ripristino, a spese dell'utilizzatore, dello stato originario del bene, come	
	risultante dal verbale di consegna.	
	ART. 12 – Sono a carico del conduttore l'imposta di bollo per il contratto e le	
	quietanze, nonché l'imposta di registro nella misura del 50%. Il conduttore ha	
	l'onere di provvedere alla formalità di registrazione del contratto e di	
	comunicare al locatore gli estremi della registrazione e tanto anche per le	
	registrazioni annue successive alla presente.	
	ART. 13 – CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA - Il presente contratto	
	si risolverà di diritto ai sensi dell'art. 1456 C. C. in caso di modifica dell'uso	
	per il quale, a norma dell'art. 4, il beni è stato locato. Il presente contratto	
	deve altresì intendersi automaticamente risolto nel caso in cui le prestazioni	
	non vengano adempiute secondo le modalità previste agli artt. 5-6-7 del	
	contratto. Le obbligazioni da eseguirsi a pena di risoluzione e poste a carico	
	del conduttore riguardano precisamente _il puntuale pagamento dei canoni di	
	locazione, il divieto di sublocazione e la modifica della destinazione	
	dell'immobile.	
	ART. 14 – GARANZIA PER IL RILASCIO DELL' IMMOBILE -	
	Qualora il conduttore non rilasci tutti i locali entro trenta giorni dal momento	
	in cui per qualsiasi ragione egli è tenuto a riconsegnarli al locatore, il	
	conduttore è tenuto a pagare – oltre all'indennità per illecita occupazione pari	
	al canone vigente al momento in cui è cessato il contratto ed al rimborso di	
	oneri accessori e spese di manutenzione-, una penale di € 10,00 (dieci/00) al	
	giorno, fatto comunque salvo il risarcimento dell'ulteriore danno patito dal	
	- 7 -	

locatore.

All. "A"

ART. 15 - Per tutti gli effetti, anche esecutivi del contratto, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio presso la sede legale sita in..... e, ove si verifichi un cambio di sede, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato il suolo locato.

ART. 16 – Per le condizioni non previste dal presente atto le parti contraenti si riportano alle disposizioni contenute nel Codice Civile, nonché alla normativa vigente in materia di locazione per immobili adibiti per uso diverso da quello abitativo.

ART. 17 – Le parti, in caso di controversie, concordano quale Foro competente esclusivo, il Foro di Napoli .

IL CONDUTTORE

IL LOCATORE

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342, comma 2 del C.C., le parti specificamente
approvano i patti di cui ai punti: 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14. IL

CONDUTTORE

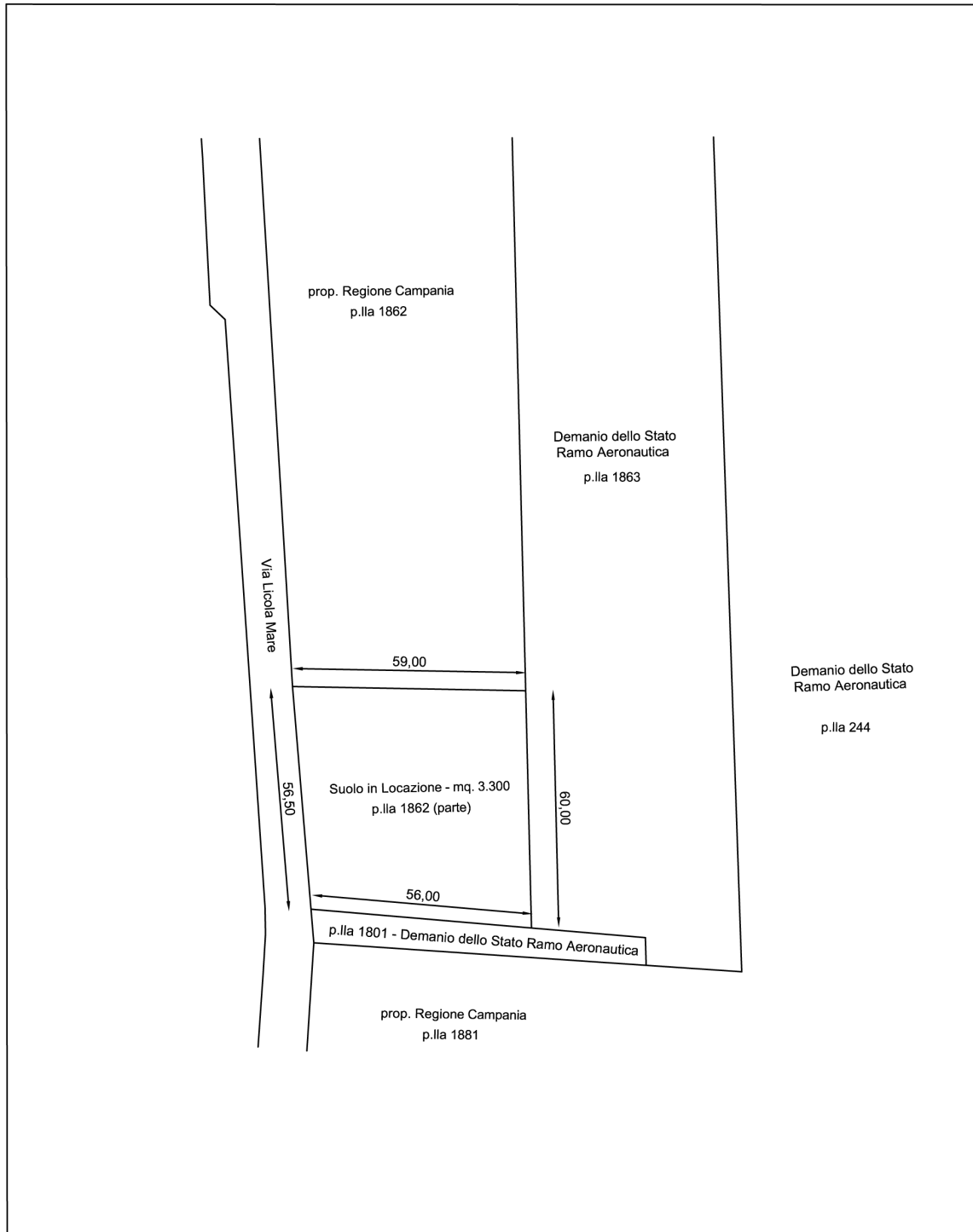
IL LOCATORE

COMUNE DI GIUGLIANO IN CAMPANIA

FOGLIO DI MAPPA 83

P.LLA 1862 (PARTE) - mq. 3.300

INQUADRAMENTO CATASTALE DEL SUOLO CONCESSO IN LOCAZIONE



Il Conduttore _____

Regione Campania _____