

	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, dr. Ruggero Bartocci – C.F. BRTRGR53E16B963A, 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 Pozzuoli (Na) alla località Licola.	
	ESTREMI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:	
	Catasto Terreni del Comune di Pozzuoli (Na), Foglio 91, p.lla 161 , qualità Seminativo 1, esteso are 48 ca 05, RD € 57,57 - RA € 34,74;	
	Destinazione: la locazione è destinata ad area scoperta	
	PREMESSO	
	a)che la Regione Campania annovera, nel proprio patrimonio disponibile, un	
	- 1 -	

	terreno allibrato in Catasto Terreni del Comune di Comune di Pozzuoli	All. "A"
	(Na) al Foglio 91 - p.lla 161 , qualità Seminativo 1, esteso are 48 ca 05,	
	RD € 57,57 - RA € 34,74;	
	b)che tale suolo confina a nord con strada ferrata "Circumflegrea" e	
	rimanente proprietà aliena, a sud ed ovest con la Via dei Platani da cui ha	
	accesso, ad est con proprietà Telecom salvo se altri, ed è esteso circa are	
	48 ca 05, a corpo e non a misura;	
	c)che tale suolo ricade in zona "SM-E Scuola Elementare" del PRG del	
	Comune di Pozzuoli approvato con decreto n. 69 del Presidente	
	dell'Amm.ne Prov.le di Napoli e pubblicato sul B.U.R.C. Regione	
	Campania n. 10 del 11/2/2002, soggetto a vincoli tra cui quello	
	archeologico, le cui prescrizioni dovranno essere osservate 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	
	Condizioni Generali del 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	
	locazione di immobile di proprietà regionale" onde individuare il	
	conduttore dell'area oggetto del presente contratto;	
	- 2 -	

	g)che con decreto n.....la U.O.D. 01 “Centrale Acquisti, procedure di	All. “A”
	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 4.805	
	(quattromilaottocentocinque), a corpo e non a misura, identificato in Catasto	
	Terreni del Comune di Comune di Pozzuoli (Na) al Foglio 91 - p.lla 161 ,	
	qualità Seminativo 1, esteso are 48 ca 05, RD € 57,57 - RA € 34,74,	
	come meglio individuato nella planimetria catastale 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	
	cambio di destinazione e senza possibilità di tacito rinnovo. La consegna e la	
	riconsegna del bene avverrà formalmente mediante la redazione e	
	sottoscrizione di un verbale di consistenza in contraddittorio tra le parti. Il	
	- 3 -	

	locatore può procedere, con il rispetto del termine di preavviso di sei mesi, al	All. "A"
	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 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	
	automatico senza alcuna necessità di richiesta da parte del locatore.	
	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	
	- 4 -	

	canone costituisce motivo di risoluzione del contratto in danno e spese del	All. "A"
	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 eventuale modifica rimarrà a beneficio di quest'ultimo e senza	
	alcun 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.	
	- 5 -	

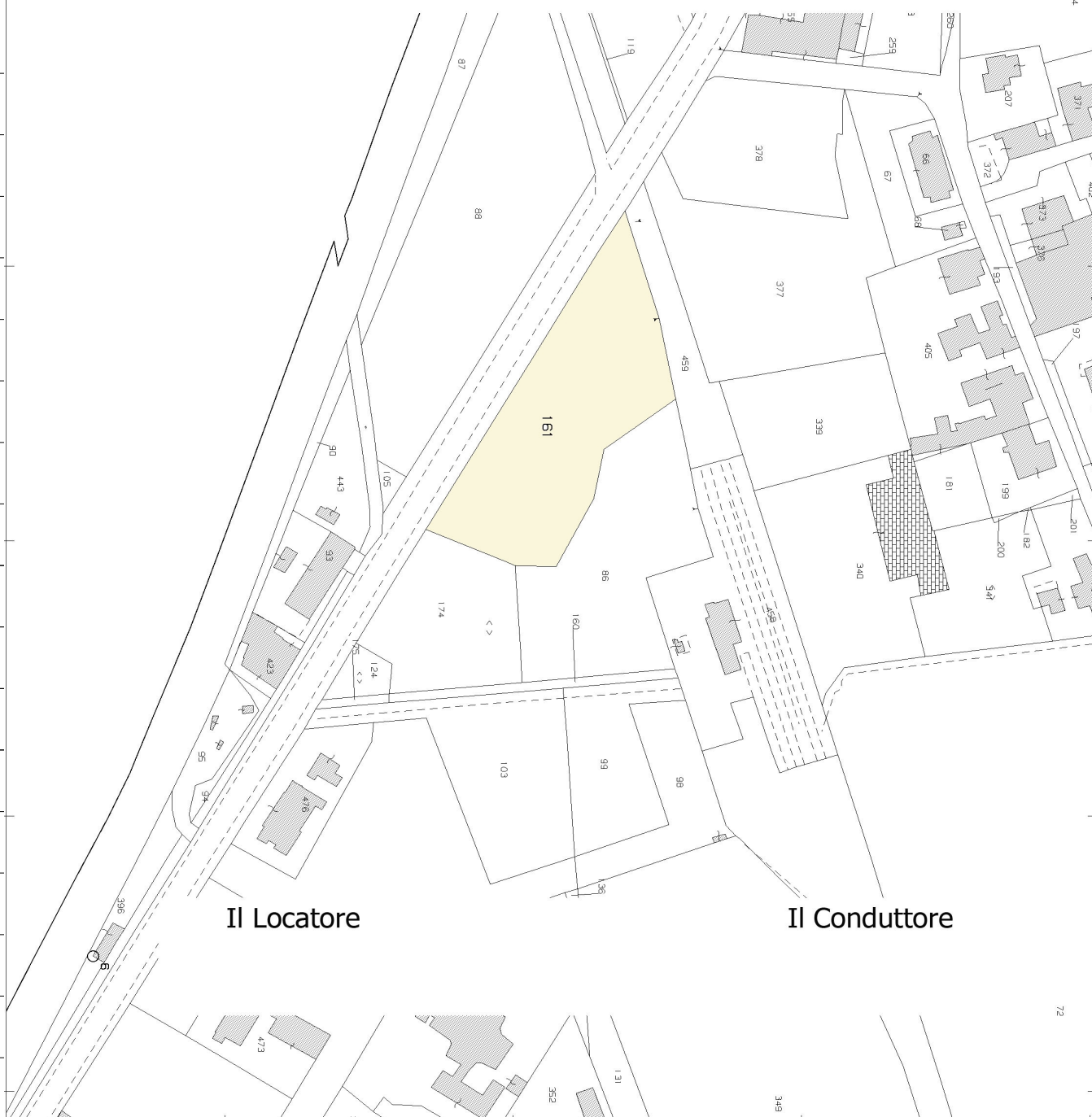
	– Nei beni oggetto della locazione non possono essere depositate macchine, attrezzi, ecc. né installati impianti che possano disturbare terzi in genere, nonché materie infiammabili e pericolose.	All. “A”
	– In caso di necessità il locatore potrà accedere in qualunque momento ai beni oggetto della locazione 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 acquisisce le addizioni e le migliorie gratuitamente al proprio patrimonio, se 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	
	- 6 -	

	consegna.	All. "A"
	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 stati 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 locatore.	
	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	
	- 7 -	

"All. A"

COMUNE DI POZZUOLI - LOC. LICOLA
Foglio di mappa n. 91 - P.lla 161

Inquadramento catastale del suolo concesso in locazione



Il Locatore

Il Conduttore