



Giunta Regionale della Campania
Direzione Generale per le Risorse Strumentali Staff 91- Staff Supporto Tecnico Operativo

*“Asta pubblica per la locazione commerciale di un suolo di proprietà regionale in
Pozzuoli alla Via Sibilla”*

CIG: ZCA2A6C804

Condizioni Generali della Locazione

Art. 1 □ Oggetto e durata della Locazione

1. La procedura ha per oggetto la **locazione commerciale** di un suolo sito in Pozzuoli alla Loc. Licola, confinante a Nord con rimanente proprietà regionale, ad Est con la Via Sibilla da cui si ha accesso, a Sud con area scoperta, ad Ovest con proprietà Demanio dello Stato;
2. Il suolo è descritto in Catasto Terreni del Comune di Pozzuoli infra la maggiore consistenza della particella n. 27 del Foglio di Mappa n. 92, su cui insistono manufatti precari e fatiscenti, esteso circa mq. 5.100 a corpo e non a misura, planimetricamente rappresentato nel grafico allegato allo schema di contratto, sottoposto a vincolo paesaggistico ed archeologico;
3. la durata del contratto è di **anni nove più sei** con inizio dalla data di sottoscrizione del contratto di locazione con assoluto divieto di sub-locazione o di cambio di destinazione e senza possibilità di tacito rinnovo.

Art. 2 □ Modalità dell'affidamento in locazione

1. Il suolo viene concesso in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e come pervenuto alla Regione Campania, ivi compreso le servitù come esistenti, apparenti e non, o comunque aventi ragione legale di esistere, con la formula “visti e piaciuti”, rimanendo a carico dell’aggiudicatario la richiesta e l’ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni edilizie, amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l’uso attuale e per quelli consentiti, senza che l’aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte della Regione. A tal fine l’aggiudicatario non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione straordinaria e/o di adeguamento tecnico ed igienico sanitario.
2. La locazione viene fatta a corpo e non a misura, cosicché nessuna contestazione o riserva potrà essere avanzata dai partecipanti alla gara tenuto conto dell’obbligo di prendere visione dell’immobile per il quale s’intende presentare offerta.
3. L'affidamento in locazione avverrà mediante trattativa ad evidenza pubblica precisando che si procederà all’aggiudicazione anche in caso di una sola offerta utile e valida.

Art. 3 □ Obblighi dell’aggiudicatario

1. Assoluto divieto di sub-locazione, o di cambio di destinazione, anche parziale;
2. Sull'area oggetto di locazione non possono essere depositate macchine, attrezzi, ecc., né installati impianti che possano disturbare terzi in genere, nonché materie infiammabili e pericolose;
3. 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;
4. Il locatore, in caso di necessità, potrà accedere in qualunque momento ai beni oggetto della locazione con tutti i modi ed i mezzi resi indispensabili dalle circostanze.
5. L'aggiudicatario si obbliga e dichiara:
 - di aver preso visione dello schema di contratto e di accettarne tutte le condizioni ivi previste;
 - di aver preso visione dell'immobile oggetto di conferimento, accertandosi personalmente delle condizioni e dello stato di fatto dello stesso, e di ritenerlo di proprio gradimento senza eccezioni di sorta;
 - di impegnarsi, in caso di conferimento, a destinare l'immobile all'uso richiesto, compatibilmente alle normative urbanistiche vigenti ed alle norme sulla sicurezza.

Art. 4 □ Stipula del contratto

1. L'aggiudicatario dovrà presentarsi presso gli uffici della Direzione Generale Risorse Strumentali – Staff 91 – Via P. Metastasio, 25- 80126 - Napoli, entro 15 giorni dal ricevimento dell'invito alla stipula del contratto, trasmesso via pec, munito della garanzia definitiva di cui al successivo articolo.
2. La stipulazione del contratto di locazione avverrà entro 90 gg dalla data di aggiudicazione dell'asta.
3. La S.A. dichiara decaduto l'aggiudicatario che non stipuli il contratto entro il termine di cui al comma precedente; in tale evenienza incamera la cauzione provvisoria depositata a garanzia dell'offerta e procede allo scorrimento della graduatoria ovvero, in presenza di una sola offerta, ad una nuova procedura, addebitando all'aggiudicatario decaduto tutte le spese ed i danni conseguenti.
4. L'immissione nel godimento del bene da parte dell'utilizzatore risulta da processo verbale di consegna da redigersi a cura della articolazione responsabile della gestione entro trenta giorni dalla stipula del contratto.
5. Analogo processo verbale deve essere redatto all'atto della riconsegna del bene da parte dell'utilizzatore al momento della cessazione del godimento.
6. Alla scadenza del rapporto negoziale la S.A. 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 così come risultante dal verbale di consegna.

Art. 5 □ Garanzia definitiva

1. A garanzia dell'esatta osservanza delle obbligazioni relative al contratto di locazione, l'aggiudicatario dovrà fornire, al rilascio del titolo, la garanzia definitiva pari al 20% del canone dovuto per l'intera durata del rapporto (quindici anni).
2. La cauzione deve essere prestata mediante assegno circolare, ovvero fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del D.L.vo 1 settembre 1993, n. 385 che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 97 e ss. del D.L.vo 24 febbraio 1998, n. 58 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa. La fideiussione bancaria o la polizza assicurativa deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile, l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della Regione.
3. La Stazione Appaltante darà adesione allo svincolo soltanto quando saranno stati pienamente regolarizzati e liquidati tra le parti i rapporti di qualsiasi specie derivanti dalla concessione in locazione.

Art. 6 □ Responsabilità

1. Il conduttore è responsabile per qualsiasi danno arrecato al patrimonio oggetto di locazione.
2. I suddetti danni, pertanto, dovranno essere risarciti direttamente dal conduttore, che esonera la Stazione Appaltante da qualsiasi responsabilità civile o penale a riguardo.
3. Il valore dei danni causati alle cose verrà determinato dalla Stazione Appaltante in contraddittorio con il conduttore.
4. Il conduttore è responsabile dell'esatto ed ordinato adempimento degli obblighi derivanti dal presente documento.
5. La corretta esecuzione del contratto verrà verificata e attestata dal RUP;

Art. 7 □ Risoluzione del contratto

1. L'inadempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto di locazione e l'inosservanza delle prescrizioni stabilite in ordine alle modalità di utilizzazione del bene costituiscono causa di risoluzione ex art. 1456 del codice civile.
2. La S.A. dispone accertamenti periodici in ordine all'esatto adempimento degli obblighi assunti dal locatario nonché all'osservanza delle prescrizioni concernenti le modalità di utilizzazione del bene.

Art. 8 □ Recesso

La S.A. 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 miglie preventive concordate ed apportate.

Art. 9 □ Modalità di pagamento

Il pagamento deve avvenire in **12 rate mensili** da versare 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. 10 □ Tracciabilità dei flussi finanziari

L'aggiudicatario si impegna al rispetto delle norme sugli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della legge 13 agosto 2010, n. 136 e sue successive modifiche, pena la nullità assoluta del contratto.

Art. 11 □ Foro competente

Per qualsiasi controversia, che possa eventualmente insorgere relativamente alla locazione in questione, il Foro competente è esclusivamente quello di Napoli

Art. 12 □ Spese di registrazione

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 □ Informativa trattamento dati personali

La Stazione Appaltante informa che i dati contenuti nel presente documento saranno trattati esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti in materia. Tutti i dati saranno utilizzati per soli fini istituzionali, assicurando la protezione e la riservatezza delle informazioni secondo quanto stabilito dal regolamento generale per la protezione dei dati personali n. 2016/679 (General Data Protection Regulation o GDPR).