

	CONTRATTO DI LOCAZIONE USO DIVERSO	
	L'anno _____ il giorno ____ del mese di _____ nella sede della Direzione	All. "A"
	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,	
	_____, domiciliato per la carica in	
	Napoli alla Via Pietro Metastasio nn. 25/29, 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 Pozzuoli (Na) alla località Licola.	
	ESTREMI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:	
	Catasto Terreni del Comune di Pozzuoli (Na), Foglio 92, p.lla 27	
	(parte), qualità Ente Urbano, esteso mq. 5.100 circa, RD € 0,00 - RA € 0,00;	
	Destinazione: la locazione è destinata ad USO DIVERSO	
	PREMESSO	
	α) che la Regione Campania annovera, nel proprio patrimonio disponibile,	
	un terreno allibrato in Catasto Terreni del Comune di Pozzuoli (Na) al	
	Foglio 92 - p.lla 27 , qualità Ente Urbano, esteso ha 1 are 91 ca 60, RD	
	€ 0,00 - RA € 0,00;	
	β) che, infra la maggiore consistenza di tale particella, si descrive un	
	- 1 -	

	suolo su cui insistono manufatti precari e fatiscenti, esteso circa mq. 5.100	
	a corpo e non a misura, confinante a Nord con rimanente proprietà	All. "A"
	regionale, ad Est con la Via Sibilla da cui si ha accesso, a Sud con area	
	scoperta adibita, ad Ovest con proprietà Demanio dello Stato, il tutto come	
	meglio individuato nella planimetria allegata sotto la lettera "A" che	
	forma parte integrante del presente contratto;	
	χ) 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;	
	δ)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;	
	ε)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;	
	φ)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 suolo	
	sopra descritto, per un canone annuo di locazione di €	
	_____ (in lettere), ha individuato il conduttore	
	,	
	- 2 -	

	TANTO PREMESSO	
	Tra le costituite parti, con il presente atto valido a tutti gli effetti di legge, si	All. "A"
	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 suolo di proprietà regionale esteso circa mq. 5.100 sito nel	
	Comune di Pozzuoli (Na), descritto al Foglio 92, p.lla 27 (parte), qualità	
	Ente Urbano, esteso mq. 5.100 a corpo e non a misura, come meglio	
	rappresentato 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	
	ricesegna 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 “USO DIVERSO DALL'ABITATIVO” con divieto assoluto di	
	sublocazione anche parziale della cosa locata,	
	- 3 -	

	ART. 5 – CANONE - Il canone di locazione annuo è stabilito in €	
	, e dovrà essere corrisposto in 12 rate mensili anticipate	All. "A"
	di € _____ ciascuna, entro e non oltre il giorno ____ di ogni mese in 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 dovrà essere corrisposto dal conduttore in modo	
	automatico senza alcuna necessità di richiesta da parte del locatore.	
	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. 7 – Il conduttore prende atto che, ai sensi dell'art.984 del codice civile, i	
	beni oggetto della locazione insistenti sul suolo di proprietà regionale restano di	
	proprietà della Regione Campania, ed il conduttore non ha nulla a pretendere dal	
	locatore qualora intervenissero, da parte delle competenti Autorità, provvedimenti	
	volti al ripristino dei luoghi con contestuale abbattimento e rimozione dei manufatti.	
	- 4 -	

	ART. 8 – CAUZIONE - A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con	
	il presente contratto, ivi compresa la restituzione dei beni oggetto della	All. "A"
	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 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.	
	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	
	- 5 -	

	circostanze, nonché per verificare il rispetto delle disposizioni del contratto.	
	Il conduttore assume a proprio rischio, cura e spese, gli adempimenti che le	All. "A"
	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.	
	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	
	- 6 -	

	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	All. “A”
	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	
	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	
	- 7 -	

competente esclusivo, il Foro di Napoli .

IL CONDUTTORE

IL LOCATORE

All. "A"

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 CONDUTTORIE

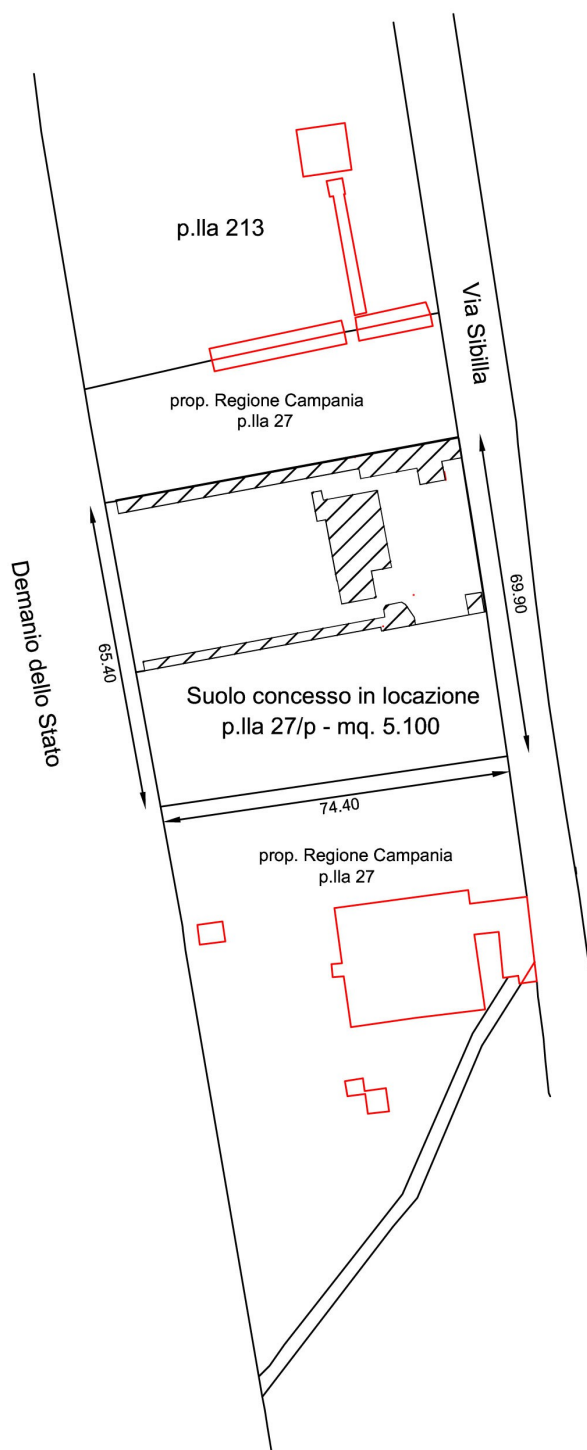
IL LOCATORE

COMUNE DI POZZUOLI

FOGLIO DI MAPPA 92

P.LLA 27 (PARTE) - mq. 5.100

INQUADRAMENTO CATASTALE DEL SUOLO CONCESSO IN LOCAZIONE



Il Conduttore _____

Regione Campania _____