

## **CONTRATTO DI LOCAZIONE DI TERRENO ADIBITO AD USO**

### **GIARDINO**

L'anno duemila..... il giorno ..... del mese di ..... nella sede della Regione Campania, alla Via Pietro Metastasio 25 in Napoli, con il presente atto valido a tutti gli effetti di legge:

### **TRA**

la **REGIONE CAMPANIA** (di seguito denominato locatore) C.F. 80011990639 - con sede legale in Napoli alla Via S. Lucia n. 81, rappresentata dal Dirigente della U.O.D. 03 - Patrimonio Regionale, Avv. Marco Merola, nato a Napoli il 08/12/1954 e domiciliato per la carica in Napoli, alla Via Pietro Metastasio n. 25, in virtù della delega del Direttore Generale per le Risorse Strumentali, Dott. Mauro Ferrara, giusto Decreto Dirigenziale – Dip. 55.15 – n. 299 del 02/04/2014

### **E**

il **Condominio “San Lazzaro”** domiciliato in Capua alla Via Pomerio n. 43/47 - C.F. 93017070611, nella persona dell'Amministratore pro-tempore Ing. Giuseppe Carlino, nato a Capua (CE) il 16/02/1971 ed ivi residente alla Via Monte dei Pegni n. 9 - C.F. CRLGPP71B16B715M - identificato mediante C.I. n. AR4927352 rilasciata dal Comune di Capua in data 05/08/2008 (*verbale di assemblea di mandato per la sottoscrizione del presente atto del 23/09/2014*) (di seguito denominato conduttore).

ESTREMI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

Partita 8462 fg. 52, particella 1218/parte del Comune di Capua (CE).

Codice fiscale del locatore: 80011990639

La locazione è destinata ad “uso giardino”.

### **PREMESSO**

- che la Regione Campania, in esecuzione del Decreto Dirigenziale n. .... del ....., ha disposto di rinnovare, a patti e condizioni conformi alla normativa vigente, la locazione del suolo di mq. 2025 (mq. 525 prato + 1500 area incolta), ubicato nel Comune di Capua alla Via Pomerio n. 45, indicato nella planimetria allegata, che forma parte integrante del presente contratto;
- che il suolo in argomento, pervenuto *ope legis* dall'ex O.M. alla Regione Campania, in usufrutto, in forza del DPR n. 616 del 24/7/77 - della Legge n. 641 del 21/10/1978 e del successivo DPR del 6/2/80, é già condotto in fitto dal Condominio “San Lazzaro” con contratto stipulato il 19/02/1979, rep. n. 4240, registrato c/o la Prefettura di Napoli al n. 165/V in data 27/02/1979;
- che, per effetto di un componimento bonario teso a risolvere la controversia protrattasi per lungo tempo con il citato Condominio, avente ad oggetto le aree in possesso e realmente utilizzate, il conduttore, al fine di pervenire alla regolarizzazione contrattuale, ha corrisposto all’attualità il canone dovuto oltre ad una somma forfettaria calcolata a titolo di indennità;
- che con nota prot. n. 504291 del 18/07/2014, è stata formulata al Condominio “San Lazzaro”, nella persona dell’Amministratore pro-tempore Ing. Giuseppe Carlino, la proposta per la regolarizzazione contrattuale del suolo de quo, con la precisazione delle nuove condizioni economiche;
- che il conduttore, con nota acquisita al prot. reg.le al n. 643751 il 30/09/2014, ha formalmente accettato le principali clausole contrattuali.

### **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. La Regione Campania concede in locazione al **Condominio “San Lazzaro”**, nella persona dell’Amministratore pro-tempore Ing. Giuseppe Carlino, nato a Capua (CE) il 16/02/1971, che accetta, il suolo ubicato nel Comune di Capua alla Via Pomerio n. 45, avente una superficie di mq. 2025 (mq. 525 prato + 1500 area incolta, che forma parte dell’argine sinistro del fiume Volturno), ed individuato al catasto del Comune di Capua alla Partita 8462 fg. 52, particella 1218/parte, come da planimetria allegata, che forma parte integrante del presente contratto.

**ART. 2** – La locazione avrà la durata di anni sei (6) con inizio dall’1/01/2015, tacitamente rinnovabile per ulteriori sei anni, in mancanza di disdetta di una delle parti da comunicarsi a mezzo raccomandata A.R. almeno un anno prima della scadenza, con assoluto divieto di sub-locazione o di cambio di destinazione. In ogni caso il contratto cesserà decorsi i dodici anni dalla sottoscrizione, senza possibilità di ulteriori rinnovi taciti. Per ogni caso di ritardato rilascio, il conduttore sarà tenuto a pagare al locatore una indennità corrispondente all’ultimo canone applicato in misura proporzionale al periodo di occupazione, da pagarsi con periodicità bimestrale e fino alla riconsegna dell’immobile. Qualora trascorra il periodo di cui al primo comma senza che il conduttore avrà richiesto eventuale proroga, il contratto si intenderà scaduto con conseguente obbligo di rilascio del predetto suolo.

**ART. 3** – Il canone di locazione annuo, è convenuto in **€ 480,15**, e dovrà essere

corrisposto in un'unica soluzione anticipata entro il giorno 10 del mese di gennaio di ogni anno, mediante accredito sul c/c bancario n. 0040/5 IBAN IT 401 01010 03593 000040000005 (BIC IBSPITNA) intestato a: REGIONE CAMPANIA – Servizio Tesoreria c/o SANPAOLO BANCO DI NAPOLI Via Forno Vecchio 36 80100 NAPOLI – oppure a mezzo versamento su c/c postale n. 21965181 intestato a: REGIONE CAMPANIA - Servizio Tesoreria Napoli – IBAN IT 59 A0760103400000021965181 - indicando il codice tariffa 1004.

**ART. 4** – Le parti stabiliscono che il canone sarà annualmente aggiornato nella misura del 100% delle variazioni accertate dall'ISTAT, con riferimento all'indice rilevato al mese di inizio locazione (*gennaio*). 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. Il prossimo adeguamento si applicherà dall'1/01/2016. 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 la corresponsione delle rate scadute. Il mancato pagamento di una sola rata del canone costituisce motivo di risoluzione del contratto a danno e spese del conduttore.

**ART. 6** – Il conduttore dichiara di voler destinare il suolo ad esclusivo uso di “**prato-giardino**”, con divieto assoluto di sublocazione anche parziale della cosa locata. Il conduttore assume a suo rischio, cura e spese, gli adempimenti che le competenti Autorità pubbliche dovessero richiedere in relazione alla predetta destinazione del cespite. 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 del suolo. Qualora detto terreno venisse utilizzato per uso diverso da quello per il quale è stato destinato, ciò comporterà, *ipso iure*, la risoluzione del contratto con conseguente richiesta di risarcimento danni.

**ART. 7** – Il conduttore, costituito custode del suolo locato, dichiara che lo stesso è adatto all'uso convenuto e si obbliga a riconsegnarlo alla scadenza del contratto, nello stesso stato, salvo il normale deperimento dovuto all'uso.

Il conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione o miglioria di carattere stabile al suolo de quo, 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 del suolo con ripristino dello stato dei luoghi, in danno ed a spese del conduttore.

Il conduttore si impegna ad eseguire a suo carico tutte le opere di manutenzione ordinaria.

**ART. 8** – Sull'area in argomento non possono essere depositate macchine, attrezzi, ecc., né installati impianti che possano disturbare terzi in genere, nonché materie infiammabili e pericolose.

**ART. 9** – Il locatore resta espressamente esonerato da ogni responsabilità di qualunque natura o genere o qualsiasi causa originata, anche a seguito di eventuali modifiche apportate al suolo e regolarmente autorizzate dalla Regione Campania e, quindi, anche per tutti i danni causati da incendi, allagamenti, umidità, rottura o rigurgiti di fogna, tubazioni ecc. Il locatore, parimenti, non risponde per eventuali danni derivanti da cause non attribuibili a sue omissioni o inadempienze.

**ART. 10** – In caso di necessità il locatore, o suoi incaricati, potrà accedere in

qualunque momento sul suolo affittato, con tutti i modi ed i mezzi resi indispensabili dalle circostanze.

**ART. 11** - Sono a completo 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 registrazione del presente contratto, corrispondendo interamente la tassa dovuta, e di comunicare al locatore gli estremi dell'avvenuta registrazione e le modalità di rimborso della quota a carico della Regione; tanto anche per le registrazioni annue successive alla prima.

**ART. 13** – 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. 6 il cespite è stato locato, in caso di violazione del divieto di sublocazione del terreno oggetto della locazione, in caso di inadempienza dell'obbligo del pagamento dei canoni dovuti, ed in caso di inosservanza degli obblighi di cui all'art. 8, fatta salva la richiesta di risarcimento danni.

**ART. 14** – Il conduttore può recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, con lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. In tal caso il conduttore dovrà corrispondere la metà del canone annuo.

**ART. 15** – 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. 16** – Per ogni comunicazione relativa al presente contratto il conduttore elegge domicilio alla Via Pomerio n. 43/47 del Comune di Capua (CE) o, comunque, presso l'Ufficio di Segreteria del Comune ove è situato il suolo

locato.

**ART. 17** – Le parti si autorizzano reciprocamente a fornire i propri dati personali per adempimenti riguardanti il rapporto locativo o comunque ad esso collegati.

**ART. 18** – Le parti concordano quale Foro competente esclusivo, in caso di controversie, il Foro di Napoli.

Napoli lì

IL CONDUTTORE

IL LOCATORE

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342, comma 2 del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui ai punti:

1,2,3,4,5,6,8,9,12,13,15.

IL CONDUTTORE

IL LOCATORE