

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI TERRENO ADIBITO AD USO

ORTO-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

la sig.ra **MAZZITELLI MARIA LUISA** (di seguito denominata conduttrice) nata a Pozzuoli (NA) il 10/07/1948 e residente in Napoli alla Via Ernesto Ricci n. 1 pal. PEIAM sc.A - C.F. MZZLLS48L50G964N - identificata mediante C.I. n. AS 0828208 rilasciata dal Comune di Napoli il 15/02/2010, la quale sottoscrive il presente atto in nome e per conto di **Mazzitelli Salvatore**, nato Canello Arnone (CE) il 26/07/1946 e residente in Perugia alla Via Di Levante n. 32 C.F. MZZSVT46L26B581P e di **Mazzitelli Luciano**, nato a Napoli il 03/06/1975 e residente in Verona alla Via Ugo Zannoni n. 10 C.F. MZZLCN75H03F839H - in virtù di mandato ad essa conferito dalle procure speciali sottoscritte rispettivamente in data 08/10/2014 dal dr. Giannaugusto Fantin, notaio in

Verona, ed in data 17/10/2014 dalla d.ssa Mariarosaria Russo, notaio in Perugia.

ESTREMI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

Partita 3015 - fg. 92 p.lla 6/p – qualità seminativo riportato in Catasto del Comune di Pozzuoli

Codice fiscale del locatore: 80011990639

La locazione è destinata ad “uso orto-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. 2.014, ubicato nel Comune di Pozzuoli, adiacente alla Via Orsa Minore, indicato nella planimetria allegata, che forma parte integrante del presente contratto;
- che il suolo in argomento, pervenuto *ope legis* dal disciolto O.N.C. (Opera Nazionale Combattenti) ai sensi del D.P.R. 24/07/77 n. 616, della L. 21/10/78 n. 641 e del successivo D.P.R. del 31/03/79, era già condotto in fitto dal sig. Mazzitelli Luciano con contratto stipulato 10/07/2002, per una durata di anni sei, tacitamente prorogato per ulteriori sei anni, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli al n. 26026 il 15/07/2002;
- che il contratto del 10/07/2002 è stato disdettato, per finita locazione, con nota prot. n. 180007 del 12/03/2013, alla scadenza del 09/07/2014;
- che, a seguito del decesso del citato conduttrice, avvenuto in data 05/10/2011, gli eredi, nelle persone di Mazzitelli Maria Luisa, Salvatore e Luciano,

rispettivamente figli e nipote del *de cujus*, hanno presentato istanza di subentro nel rapporto locativo de quo;

- che con D.D. n. 89 del 24/06/2014 si é preso atto del subentro dei legittimi eredi nella titolarità del rapporto locativo, ai sensi dell'art. 37 della legge 392/78;
- che con nota prot. n. 604876 del 15/09/2014, è stata formulata ai sigg.ri Mazzitelli la proposta per il rinnovo del rapporto locativo del citato suolo, con la precisazione delle nuove condizioni economiche;
- che la conduttrice, Mazzitelli Maria Luisa, in nome e per conto dei coeredi Mazzitelli Salvatore e Mazzitelli Luciano, con nota acquisita al prot. reg.le al n. 656502 il 06/10/2014, 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 alla sig.ra Mazzitelli Maria Luisa, nata a Pozzuoli (NA) il 10/07/1948, in nome e per conto dei sigg.ri Mazzitelli Salvatore e Mazzitelli Luciano, che accetta, il suolo ubicato nel Comune di di Pozzuoli, adiacente alla Via Orsa Minore, avente una superficie di mq. 2.014 ed individuato al catasto del Comune di Pozzuoli alla Partita 3015 - fg. 92 p.lla 6/p – qualità seminativo, come da planimetria allegata, che forma parte integrante del presente contratto.

ART. 2 – La locazione avrà la durata di anni sei (6) con inizio dal 10/07/2014, 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, la conduttrice sarà tenuta 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 la conduttrice 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 € **299,00**, e dovrà essere corrisposto in un'unica soluzione anticipata entro il giorno 15 del mese di luglio di ogni anno, mediante accredito sul c/c bancario n. 0040/5 IBAN IT 40I 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 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT, con riferimento all'indice rilevato al mese di inizio locazione (*luglio*). 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 dal 10/07/2015. L'aggiornamento dovrà essere corrisposto dalla conduttrice in modo automatico senza alcuna necessità di richiesta da parte del locatore.

La conduttrice 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 della conduttrice.

ART. 6 – La conduttrice dichiara di voler destinare il suolo ad esclusivo uso di “**orto-giardino**” qualità seminativo, con divieto assoluto di sublocazione anche parziale della cosa locata. La conduttrice 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 della conduttrice, 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 – La conduttrice, costituita 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.

La conduttrice 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 della conduttrice.

La conduttrice 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 della conduttrice, l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, nonché l'imposta di registro, nella misura del 50%. La conduttrice 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 – La conduttrice 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 la conduttrice 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 la conduttrice elegge domicilio a Napoli in Via Ernesto Ricci n. 1 pal. PEIAM sc.A 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

LA CONDUTTRICE

IL LOCATORE

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

1,2,3,4,5,6,8,9,12,13,15,16,17 e 18.

LA CONDUTTRICE

IL LOCATORE