

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO

L'anno duemilaquindici il giornodel mese di nella sede della Direzione Generale per le Risorse Strumentali della Regione Campania, alla via Metastasio 25 – Napoli con il presente atto valido a tutti gli effetti di legge:

la REGIONE CAMPANIA (di seguito denominato concedente) – C.F. 80011990639, con sede legale in Napoli alla Via S.Lucia n. 81, rappresentata dal Dirigente dell'U.O.D. 03 – Patrimonio Regionale – Dr. Luigi Riccio, nato a Napoli il 1/01/1951 e domiciliato per la carica in Napoli alla via Metastasio n. 25, in virtù della nomina di Dirigente della U.O.D. 55.15.03 con Decreto Presidente Giunta n. 66 del 13/04/2015.

CONCEDE IN LOCAZIONE

alla SA.MA.CE. s.r.l. - Partita IVA e Codice Fiscale 00170570659 - con sede in Viale San Francesco n. 1, 84014 Nocera Inferiore, rappresentata dal Sig. Del Nunzio de Stefano Giuseppe, nella qualità di amministratore e rappresentante legale dell'impresa, nato a Roma il 12/12/1966, residente in Cava dei Tirreni alla via G.L. Parisi n. 53 (di seguito denominato conduttore), C.FDLNGPP66T12H501T, identificato mediante C.I. n. AS 9740539, rilasciata dal Comune di Cava dei Tirreni in data 26/11/2012, che accetta, per sé e suoi aventi causa, il suolo sito in Nocera Inferiore, viale San Francesco n. 1, di circa mq 11.650, su cui insistono capannoni per circa mq 2.126,00, depositi per circa mq 125,64, locali per uffici e servizi per circa mq 88,32 ed area esterna per circa mq 9.310,04.

COMUNICAZIONE ex art. 8, terzo comma del D.L. 11 luglio 1992, n. 333

(convertito dalla legge 8/08/1992 n. 359)

ESTREMI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'UNITA' IMMOBILIARE

fg. 18, particella 5048, cat D/1 del Comune di Nocera Inferiore.

Codice fiscale del locatore : 80011990639.

La locazione è destinata ad uso diverso dall'abitativo, ad uso industriale per la produzione e vendita di manufatti in conglomerato cementizio.

PREMESSO

- che la Regione Campania in esecuzione del Decreto dirigenziale n.del, ai sensi della Delibera di G.R. n. 1013 del 15/06/2007, approvando contestualmente lo schema del contratto, ha disposto di rinnovare la locazione, a patti e condizioni conformi alla normativa vigente, per uso diverso dall'abitativo, del suolo sito in Nocera Inferiore al viale San Francesco n. 1, sul quale insistono capannoni per circa mq 2.126,00, depositi per circa mq 125,64, locali per uffici e servizi per circa mq 88,32 ed area esterna per circa mq 9.310,04, come indicato nella planimetria allegata, che forma parte integrante del presente contratto;
- che il suolo in argomento, pervenuto alla Regione Campania in usufrutto ai sensi del D.P.R. 616/77 e successivo D.P.R. del 06/02/1980, è già condotto in fitto dalla SA.MA.CE. s.rl. con contratto stipulato il 27/11/2003 dalla Regione Campania con il Sig. Del Nunzio de Stefano Lucio, registrato il 27/11/2003 presso l'Agenzia delle Entrate di Pagani al n. 6275/1 serie 3 n;
- che lo scrivente U.O.D., con nota protocollo n. 0264040 del 14/04/2014, ha disdettato il citato contratto alla scadenza del 31/10/2015;
- che il Sig. Del Nunzio de Stefano Lucio con nota del 18/09/2014, acquisita al protocollo regionale n. 0623015 del 23/09/2014, ha chiesto all'U.O.D. 03 l'autorizzazione ad eseguire lavori di bonifica da cemento-amianto nel complesso in argomento e con successiva nota del 24/11/2014, acquisita al

protocollo regionale n. 0803971 del 27/11/2014, ha chiesto di addivenire al rinnovo del contratto di locazione prima dell'inizio dei lavori, ormai improcrastinabile, per i solleciti di intervento di messa in sicurezza da parte del Comune, dell'A.S.L. e dell'A.R.P.A.C.;

- lo scrivente U.O.D. 03 con nota protocollo n. 0661792 del 07/10/2014 ha autorizzato la SA.MA.CE. s.r.l. all'esecuzione dei lavori e, relativamente al computo metrico presentato dalla predetta società, ha comunicato di ritenere congruo l'importo di Euro 134.760,83 per manutenzione straordinaria, di spettanza della Regione Campania, da detrarre dai canoni di locazione, previo presentazione di tutte le fatture relative al costo dei lavori eseguiti, nonché copia dei bonifici bancari o postali dei pagamenti effettuati;
- che la U.O.D. 03 "Patrimonio Regionale" con nota protocollo n. 0865379 del 19/12/2014 ha comunicato alla SA.MA.CE. s.r.l. le principali clausole contrattuali per il rinnovo del rapporto locativo de quo;
- che il conduttore con nota del 10/03/2015, acquisita al protocollo regionale n. 0176619 del 13/03/2015, ha formalmente accettato la proposta di rinnovo contrattuale alle condizioni economiche formulate, indicando il firmatario dell'atto negoziale nella persona dell'amministratore e rappresentante dell'impresa il Sig. Del Nunzio de Stefano Giuseppe, nato a Roma il 12/12/1966, residente in Cava dei Tirreni alla via G.L. Parisi n. 53;
- che, in conformità alla normativa vigente in materia di attestazione di prestazione energetica (D.Lgs 192/2005, D.L. 63/2013, D.L. 145/2013 convertito nella Legge n. 9 del 21/04/2014 e s.m.i.) il tecnico abilitato Ing. F. Niutta della Regione Campania, ha provveduto all'elaborazione dell'A.P.E., redatto in data 09/04/2015 allegato in originale al presente atto;

- che il conduttore **"dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato relativo alla prestazione energetica dell'unità immobiliare"**.

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 - La Regione Campania rinnova la locazione alla costituita SA.MA.CE. s.r.l. - Partita IVA e Codice Fiscale 00170570659, con sede in Viale San Francesco n. 1, 84014 Nocera Inferiore, nella persona del legale rappresentante Del Nunzio de Stefano Giuseppe, che accetta, dell'immobile sito nel Comune di Nocera Inferiore, viale San Francesco n. 1, costituito dal suolo di circa mq 11.650, su cui insistono capannoni per circa mq 2.126,00, depositi per circa mq 125,64, locali per uffici e servizi per circa mq 88,32 ed area esterna per circa mq 9.310,04, identificato con i seguenti estremi catastali fg. 18, particella 5048, cat D/1 del Comune di Nocera Inferiore, come da planimetria allegata, che forma parte integrante del presente contratto;

ART. 3 – La locazione avrà la durata di anni sei, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 28 e 29 Legge 392/78, con inizio dalla data di stipula del presente atto, 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. Nell'eventualità di ritardato rilascio, il

conduttore sarà tenuto a pagare al locatore un'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 s'intenderà scaduto con conseguente obbligo di rilascio del predetto immobile.

ART. 4 – Il canone di locazione annuo determinato in Euro 29.688,12 (ventinovemilaseicentottantotto/12), dovrà essere pagato mensilmente ed anticipatamente in dodici rate di Euro 2.474,01 (duemilaquattrocentosettantaquattro/01) mediante versamento sul c/c bancario n.40/5 IBAN IT 40 I 01010 03593 000040000005 (BIC IBSPITNA), intestato a REGIONE CAMPANIA – Servizio Tesoreria c/o SANPAOLO BANCO DI NAPOLI – Via Forno Vecchio 36 – 80100 – Napoli, oppure mediante versamento su c/c postale n. 21965181 intestato a: Regione Campania – Servizio Tesoreria Napoli, IBAN IT 59 A0760103400000021965181, indicando il codice tariffa 1004;

ART. 5 – 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. L'aggiornamento avverrà a partir 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. 6 – 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, o anche delle sole quote accessorie, costituisce motivo di risoluzione del contratto a 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.

ART. 7 – A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, ivi compresa la restituzione dell'immobile, il conduttore ha versato al locatore un deposito cauzionale corrispondente a 2 mensilità, pari a Euro 4.948,02 (quattromilanovecentoquarantotto/02) mediante versamento sul c/c.....n..... con bollettino n. del..... non imputabile in conto pigioni e produttivo di interessi legali, che saranno corrisposti al conduttore al termine della locazione. Il deposito cauzionale, come sopra costituito, sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

ART. 8 – Il conduttore è stato autorizzato all'esecuzione delle opere di cui al computo metrico, agli atti del fascicolo, per un importo riconosciuto congruo dall'U.O.D. 04 Tecnico pari ad Euro 134.760,83 (centotrentaquattromilasettecentosessanta/83), relativo alla manutenzione straordinaria ricadente a carico della Regione Campania, opere improcrastinabili a causa dei numerosi solleciti di intervento da parte del Comune, dell'A.S.L. competente e dall'A.R.P.A.C. All'uopo le parti convengono che il conduttore sarà esonerato dal pagamento del canone di locazione dalla data di sottoscrizione del presente atto, sino all'estinzione dell'importo di Euro 134.760,83, per le spese effettivamente eseguite e documentate con presentazione delle fatture e dei bonifici di pagamento.

ART. 9 – Il conduttore dichiara di voler destinare l’immobile ad esclusivo uso industriale e commerciale per la produzione e vendita di manufatti in conglomerato cementizio e per la commercializzazione di prodotti per l’edilizia in genere, 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 dell’immobile. Qualora detto cespite venisse utilizzato per uso diverso da quello per il quale è destinato, ciò comporterà, *ipso iure*, la risoluzione del contratto con conseguente richiesta di risarcimento danni.

ART. 10 – Il conduttore dichiara che il suolo, su cui insistono i manufatti, 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 all’immobile locato 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 dell’immobile con ripristino dello stato dei luoghi, in danno ed a spese del conduttore.

ART. 11 – Sono a carico del conduttore le riparazioni di ordinaria manutenzione rese necessarie dall’uso normale del cespite; qualora il conduttore non provveda ad effettuare nel più breve tempo possibile le riparazioni a suo carico, il locatore ha la facoltà di eseguirle direttamente con rivalsa nei confronti del conduttore stesso, che resta comunque responsabile per tutti i danni diretti ed indiretti che, per effetto della sua inadempienza, potranno derivare a terzi.

ART.12 – Sul suolo non possono essere depositate macchine, attrezzi, ecc. né installati impianti che possano disturbare terzi in genere, nonché materie infiammabili e pericolose.

ART. 13 – Il locatore resta espressamente esonerato da ogni responsabilità di qualunque natura o genere o 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, altresì, 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. 14 - Il privilegio di cui all'art. 2764 C.C. è esteso in favore del locatore a tutti gli effetti a cose mobili di cui l'immobile sia fornito e per le quali si stabilisce la presunzione di proprietà del conduttore stesso.

ART. 15 – In caso di necessità il locatore potrà accedere in qualunque momento sul suolo e nei locali affittati con tutti i modi ed i mezzi resi indispensabili dalle circostanze.

ART. 16 – Il conduttore provvederà a stipulare polizza di assicurazione sull'immobile contro incendi e responsabilità civile verso terzi consegnando copia della Polizza alla Regione Campania, Direzione Generale per le Risorse Strumentali, U.O.D. "Patrimonio Regionale", entro gg. 20 dalla stipula del presente atto.

ART. 17 - 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. 18 – 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. 9 l'immobile è stato locato.

ART. 19 – Per tutti gli effetti, anche esecutivi, del contratto il conduttore elegge domicilio in Nocera Inferiore al viale S.Francesco e, ove si verifichi un cambio di domicilio, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato il suolo locato.

ART. 20 – 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.21 – Le parti si autorizzano reciprocamente a fornire i propri dati personali per adempimenti riguardanti il rapporto locativo o comunque ad esso collegati.

ART.22 - Le parti concordano quale Foro competente esclusivo, in caso di controversie, il Foro di Napoli .

Napoli li

IL CONDUTTORE

IL LOCATORE

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

1,2,3,4,5,6,7,8, 9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19, 20, 21 e 22.

IL CONDUTTORE

IL LOCATORE