

CONTRATTO DI CONCESSIONE DI IMMOBILE DEMANIALE

(Decreto Dirigenziale n. ____ del __ / __ / ____)

L'anno duemila_____ il giorno ____ del mese di gennaio nella sede della Regione Campania, in Napoli alla via Pietro Metastasio n. 25/29, con il presente atto valido a tutti gli effetti di legge

TRA

la GIUNTA REGIONALE DELLA CAMPANIA, c.f. 80011990639, con sede legale in Napoli alla Via S. Lucia n. 81, nella persona del Coordinatore dell'A.G.C. Demanio e Patrimonio ing. Pietro Angelino, nato a Caivano l'8.12.1951 (NA), c.f.NGLPTR51R08B371I, domiciliato per la carica in Napoli alla via Pietro Metastasio n. 25/29, abilitato a sottoscrivere il presente atto in virtù di delega contenuta nella delibera di Giunta Regionale n. 828 del 26/11/2010, d'ora innanzi "concedente",

E

la Sig.ra Fabiano Carmela, nata a Torre del Greco (NA) il 20/04/1971 , c.f. FBNCML71D60L259J, residente ad Angri (SA) alla Via Crocifisso n.28 int. 1 Palazzo Tedesco .- CAP 84012, d'ora innanzi "concessionario",

PREMESSO

- che la Regione Campania è titolare, tra l'altro, di un edificio ex ANAS, destinato a casa cantoniera, sito in Scafati (SA) alla Via Manzoni n.35/A , riportato in N.C.E.U. del Comune di Scafati, al foglio n. 33, p.lla n. 547 sub 1, di complessivi mq. 130, e relativa superficie pertinenziale, come da planimetria agli atti del Servizio Demanio del Settore Demanio e Patrimonio, non utilizzato per scopi istituzionali, ad essa Regione Campania pervenuto per gli effetti dei D.Lvi nn. 112/98 e 96/99 e dei D.P.C.M. del 21/2/2000, 12/10/2000 e 21/9/2001;

- che detto immobile fa parte del demanio della Regione Campania;
- che la sig.ra Fabiano Carmela, con nota assunta al protocollo del Settore Demanio e Patrimonio con n. prot. 0816077 del 12.10.2010, ha chiesto la concessione, a titolo oneroso, per uso abitativo, del sopra indicato edificio e delle relative pertinenze;
- che la Regione Campania, ai sensi della L.R. n. 38/93 e degli *"indirizzi operativi per le concessioni in uso di beni demaniali e patrimoniali della Regione Campania"*, approvati con delibera di Giunta Regionale n. 1273 del 7/10/2005 e D.G.R.C. n.244 del 12.3.2010, d'ora innanzi semplicemente *"indirizzi operativi"*, e in virtù del Decreto Dirigenziale n. ____ del ____ / ____ / ____ , ha stabilito di concedere in uso alla sig.ra Fabiano Carmela l'immobile innanzi indicato, per uso abitativo

TANTO PREMESSO

Tra le costituite parti, con il presente atto valido a tutti gli effetti di legge, si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 – La premessa è patto e costituisce parte integrante e sostanziale del contratto.

ART. 2 – La concessione avrà la durata di anni 4, con decorrenza dal ____ / ____ / ____ e scadenza ____ / ____ / ____ e si intenderà rinnovata per altri quattro anni nell'ipotesi in cui una delle parti non comunichi disdetta motivata della concessione da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza. L'immissione del concessionario nel possesso del bene risulterà da processo verbale di consegna da redigersi a cura del Settore Demanio e Patrimonio. Analogo processo verbale dovrà essere redatto all'atto della riconsegna del bene da parte del concessionario al momento della cessazione della concessione.

ART. 3 – Al concessionario è fatto divieto assoluto di mutare la destinazione dell'immobile, nonché di locarlo o di concederlo, in tutto o in parte, a terzi.

ART. 4 – Il canone annuo di concessione è fissato in Euro 4.914,00 (quattromilanovecentoquattordici/00), come derivante dalla relazione tecnico estimativa redatta dal Servizio Gestione Beni Demaniali del Settore Demanio e Patrimonio e approvata, nella seduta del 10/11/2010 , dalla Commissione per la determinazione del valore commerciale dei beni demaniali e patrimoniali indisponibili della Regione Campania di cui al Decreto Dirigenziale n. 384/2005.

ART. 5 – Il canone dovrà essere pagato in rate mensili anticipate entro il giorno cinque di ciascun mese, mediante versamento sul c/c postale n. 21965181, intestato a Regione Campania – Fitti e Concessioni – Servizio Demanio – codice 1001. Contestualmente, il concessionario dovrà trasmettere la ricevuta di pagamento al Settore Demanio e Patrimonio a mezzo raccomandata a.r. o a mezzo fax al n.ro 081/7964509.

ART. 6 – Le parti stabiliscono che il canone di concessione sarà aggiornato automaticamente nel mese di gennaio di ciascun anno successivo a quello in cui viene rilasciata la concessione, in misura pari alla variazione annuale dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati accertata dall'ISTAT, e dovrà essere corrisposto dal concessionario in via automatica, senza necessità di richiesta da parte del concedente.

ART. 7 – Il concessionario non potrà ritardare, per nessun motivo, il pagamento del canone e non potrà far valere nessuna azione o eccezione se non dopo il pagamento dell'annualità scaduta.

ART. 8 – Il concessionario si impegna a destinare l'immobile ad uso abitativo.

La concessione è rilasciata ai seguenti patti, condizioni e prescrizioni:

Il concessionario assume a suo esclusivo carico, cura e rischio tutti gli adempimenti che le competenti Autorità dovessero richiedere in relazione alla convenuta destinazione dell'immobile. Resta, inoltre, ad esclusivo rischio del concessionario l'eventuale rifiuto o revoca di licenze o autorizzazioni da parte delle Autorità succitate.

Il pagamento delle utenze sarà a carico del concessionario.

ART. 9 – Il concessionario è consapevole che l'immobile è di remota costruzione e presenta uno stato conservativo decadente. Lo stesso risulta costruito con struttura portante in muratura di tufo e copertura a lastrico solare. Le finiture interne sono del tipo tradizionale, intonaci a calce tinteggiati, pavimenti in monocottura, rivestimenti in ceramica, infissi esterni in alluminio con vetri semplici e avvolgibili interni in plastica, porte interne in legno, impianto elettrico parte sottotraccia, parte in canalina. Da un'analisi dello stato dei luoghi è stato evidenziato un necessario intervento di manutenzione straordinaria sia internamente che esternamente per un normale degrado generale. Il concessionario, alla data della scadenza del contratto, si obbliga a riconsegnare l'immobile in buono stato manutentivo, salvo il normale deperimento d'uso. Il concessionario si obbliga, altresì, a non apportare alcuna stabile innovazione o modifica all'immobile senza il preventivo consenso scritto del concedente. In ogni caso, alla scadenza del contratto, nulla potrà essere preteso dal concessionario per le migliorie arrecate all'immobile, che resteranno gratuitamente acquisite alla Regione Campania. Resta, tuttavia, salvo il diritto del concedente di ordinare il ripristino a cura e a spese del concessionario.

ART. 10 – Il concessionario dovrà provvedere, a proprie cura e spese, fino alla scadenza della concessione, alla manutenzione ordinaria dell'immobile. Qualora il concessionario non provveda ad effettuare, entro il termine

assegnato, le opere e gli interventi al medesimo formalmente ordinati, il concedente avrà facoltà di eseguirli in proprio, con successiva rivalsa nei confronti del concessionario. Quest'ultimo resta, in ogni caso, responsabile per i danni diretti e indiretti che, in conseguenza del suo comportamento inadempiente, dovessero derivare al concedente medesimo o a terzi.

ART. 11 – L'attività svolta dal concessionario e dai suoi dipendenti, incaricati o delegati non potrà in nessun caso dar luogo a vincolo di subordinazione o ad altro rapporto continuativo o dipendente con la Regione Campania.

ART. 12 – Il personale dell'Ente concedente preposto alla gestione, previo avviso al concessionario, potrà accedere all'immobile in concessione per lo svolgimento delle ordinarie attività d'istituto o per eventuali visite di sopralluogo finalizzate alla verifica del rispetto delle disposizioni contenute nell'atto di concessione e nel presente contratto.

ART. 13 – Ai sensi del punto 2.6.1. degli *"indirizzi operativi"* approvati con delibera di Giunta Regionale n. 1273 del 7/10/2005, il concessionario incorrerà in decadenza dalla concessione, con obbligo di immediata restituzione del bene libero da cose e persone, in caso di:

- a) mancato pagamento del canone oltre tre mesi dalla scadenza;
- b) mancato rispetto del divieto di subconcessione;
- c) mutamento non autorizzato del tipo di utilizzo del bene.

ART. 14 – Il concedente è esonerato da ogni responsabilità, di qualunque genere e tipo e da qualsiasi causa originata, nel caso in cui dovessero restare impediti, in tutto o in parte, il godimento e l'utilizzo dell'immobile, ovvero dovessero derivare danni e pregiudizi al concessionario medesimo o a terzi, ivi compresi, a titolo indicativo e non esaustivo, incendi, allagamenti, umidità, rottura di tubazioni e simili. Il concedente è, altresì, esonerato da responsabilità in caso di interruzione o insufficienza dei servizi d'utenza per

cause indipendenti dalla sua volontà, per causa di forza maggiore o per pubblica necessità.

ART. 15 – Il concessionario è tenuto a manlevare e a tenere indenne il concedente da ogni responsabilità, diretta o indiretta, in qualunque modo connessa o dipendente dall'uso e dal godimento dell'immobile. Il concessionario è tenuto a produrre al Settore Demanio e Patrimonio apposita polizza globale fabbricato "*all risk*", con massimale non inferiore ad Euro 1.500.000,00 (Unmilione cinquecentomila/00) per quanto concerne la responsabilità civile contro terzi e pari, invece, al valore dell'immobile per i restanti rischi (crollo, incendio, scoppio, rottura di tubazioni, infiltrazioni e simili). Detta polizza dovrà essere conforme alle eventuali prescrizioni e clausole contrattuali impartite, anche in deroga a quanto innanzi stabilito, con separato atto del Dirigente del Settore Demanio e Patrimonio.

ART. 16 – Il concessionario è tenuto versare, a garanzia del puntuale rispetto degli obblighi assunti con il presente contratto, contestualmente al rilascio della concessione, una cauzione non produttiva di interessi pari a tre mensilità del canone dovuto.

La cauzione dovrà essere prestata in una delle seguenti forme:

- deposito in contanti presso il tesoriere dell'Ente;
- versamento sul c.c.p. n° 21965181, intestato a Regione Campania – capitolo 2000 del Bilancio dell'Entrate – codice 1006;
- garanzia fideiussoria bancaria o polizza fideiussoria assicurativa ai sensi della Legge 348/82.

La cauzione sarà restituita al termine della concessione previa verifica dello stato dell'immobile e dell'osservanza di tutte le obbligazioni contrattuali.

ART. 17 – In caso di ritardo nella riconsegna del bene alla scadenza della concessione ovvero in caso di revoca o risoluzione anticipata del rapporto, il

concessionario dovrà versare al concedente, a titolo di penale, in aggiunta al canone di concessione, un importo pari ad Euro 100,00 per ciascun giorno di ritardo fino all'effettivo rilascio, salvo risarcimento del danno ulteriore.

ART. 18 – La concessione potrà essere revocata, in qualsiasi momento, con preavviso pari almeno a sei mesi, ovvero ne potrà essere sospesa temporaneamente l'efficacia, per esigenze di pubblico interesse, senza che il concessionario possa sollevare alcuna pretesa o eccezione al fine di ritardare la riconsegna del bene. Nessun rimborso o indennizzo potrà, in tali casi, essere richiesto dal concessionario, neanche per lavori, opere o interventi a qualunque titolo eseguiti sul bene dato in concessione.

ART. 19 – Per tutti gli effetti, anche esecutivi, del presente contratto, il concessionario elegge domicilio presso la residenza innanzi dichiarata e si impegna a comunicare eventuali variazioni della medesima, sollevando espressamente il concedente dall'onere di effettuare indagini e ricerche in relazione alla eventuale nuova residenza e restando, pertanto, a tutti gli effetti validi e opponibili al concessionario, in deroga alle disposizioni vigenti, tutti gli atti, anche giudiziari, comunicati o notificati all'indirizzo sopra indicato.

ART. 20 – Per le condizioni non previste nel presente contratto si fa rinvio, per quanto applicabili, alle disposizioni contenute negli *“indirizzi operativi”* approvati con delibera di Giunta Regionale n. 1273 del 7/10/2005 e s.m.i. e, in via ulteriore, per quanto ivi non previsto, alle disposizioni del codice civile e alla normativa vigente in materia di concessioni di beni di proprietà degli enti pubblici.

ART. 21 – Per tutte le controversie sarà competente, in via esclusiva, il Foro di Napoli.

IL CONCEDENTE

IL CONCESSIONARIO

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 c.c., le parti approvano specificamente i patti e le condizioni di cui agli artt. 2, 7, 9, 13, 14, 15, 17, 18, 19 e 21.

IL CONCEDENTE

IL CONCESSIONARIO