

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO NON  
ABITATIVO**

TRA

l'ENTE AUTONOMO VOLTURNO s.r.l., con sede in Napoli al  
Corso Garibaldi, n.387, codice fiscale 00292210630, in persona del  
..... Dott. ...., nato a .....  
il ....., codice fiscale ....., domiciliato  
per la carica presso la citata sede della Società, appresso denominato  
"EAV"

E

la Società ....., codice fiscale ....., con  
sede ad ..... - c.a.p. ...., alla via ....., n. .... - in persona  
dell'....., nato il ..... a  
....., domiciliato per la carica presso la citata  
sede della Società, di seguito denominata anche "Conduttore"

**PREMESSO CHE**

1. l'EAV, interamente partecipato dalla Regione Campania, svolge  
l'attività di gestione del servizio pubblico di trasporto ferroviario ed  
automobilistico regionale, nonché di gestione e messa a profitto dei  
propri beni patrimoniali e di quelli affidati in concessione dalla  
medesima Regione Campania;
2. tra i beni immobili in gestione, non destinati ad attività strumentali,  
così come previsto nel Piano Industriale della Società EAV del luglio  
2011 e nel Piano di Rientro dal disavanzo delle Società partecipate

regionali esercenti il servizio di trasporto pubblico ferroviario, è compreso il suolo adibito a parcheggio, sito in ....., con accesso da ....., oggetto del presente contratto;

3. in merito al richiamato immobile, l'EAV ha bandito una gara pubblica per selezionare soggetti a cui affidare in locazione l'immobile stesso, come meglio precisato al successivo articolo 2, destinandolo ad uso parcheggio;

4. la Società ..... è risultata aggiudicataria in via definitiva della predetta gara, offrendo il canone annuo di €. .... - oltre IVA, risultato migliore offerta, come comunicato dall'EAV al Conduttore medesimo con lettera protocollo n. .... del .....

5. ai sensi della vigente normativa, non si deve acquisire la certificazione antimafia nei confronti del Conduttore (se del caso);

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

**Articolo 1 -- (Validità delle premesse)**

La premessa e gli allegati sono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Il Conduttore accetta l'immobile in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova.

**Articolo 2 -- (Oggetto della locazione, durata e canone)**

L'EAV concede in locazione al Conduttore, che accetta, l'area di mq ..... circa, sita in ..... (.....), alla via ..... , adiacente alla Stazione di .....

della linea ....., come risulta dalla planimetria  
 acclusa al presente atto, che sottoscritta dalle parti ne forma parte  
**integrante e sostanziale.**

L'area in questione potrà essere utilizzata dal Conduttore  
 esclusivamente per esercitare l'attività di parcheggio, così come  
 previsto dal bando di gara.

Ogni diversa destinazione, se non preventivamente autorizzata, è  
 vietata, pena la risoluzione del contratto.

Il Conduttore dichiara di aver preso visione dell'immobile in sede di  
 svolgimento della procedura di gara e di averlo ritenuto idoneo al  
 proprio uso ed esente da difetti che possano influire sull'attività  
 commerciale da esercire, nonché sulla salute di chi lo utilizzerà.

Il suolo viene consegnato, nello stato in cui si trova, con la firma del  
 presente atto.

Come detto, l'area ha le dimensioni di mq ..... circa, da  
 destinare a parcheggio per circa ..... posti auto.

Il contratto avrà la durata di durata di anni 6 (sei), rinnovabili ai sensi  
 della normativa vigente, decorrenti dalla data di sottoscrizione dello  
 stesso, intervenuta il .....e, pertanto, avrà scadenza  
 il .....

Il canone di locazione, per il primo anno contrattuale, ammonta ad €  
 ..... (...../00), oltre IVA, così come  
 risultante dall'offerta del Conduttore, presentata in sede di gara.

**Articolo 3 – (Modalità di pagamento del canone e delle altre spese)**

Il suddetto canone annuo, oltre IVA, dovrà essere corrisposto mediante rate mensili, anticipate, da versare entro 5 (cinque) giorni dall'inizio della relativa mensilità.

A decorrere dall'inizio del secondo anno contrattuale e successivamente con la medesima cadenza, il canone di cui sopra sarà aggiornato nella misura massima prevista dalla legge vigente in materia, sulla base della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno contrattuale precedente, secondo i dati elaborati dall'ISTAT.

Le rate del canone, nonché tutte le altre somme previste dal presente atto, dovute a titolo di rimborso, dovranno essere pagate a mezzo di **bonifico bancario, da effettuare sul conto corrente intestato all'Ente Autonomo Volturno s.r.l. in essere con la Deutsche Bank, Corso Novara, n.3 - Napoli - codice IBAN IT96 R03104 03402 00000 0822036.**

Il ritardo nel versamento delle rate del canone o di altre spese dovute in relazione al presente atto, rispetto alle scadenze di pagamento fissate dalla locazione stessa, comporterà l'obbligo per il Conduttore di corrispondere gli interessi legali per tutto il periodo di ritardo stesso, fermo restando che l'EAV, al verificarsi del ritardo nei pagamenti, potrà valersi del disposto dell'articolo 1453 del Codice Civile, senza bisogno di diffida o di costituzione in mora.

Il pagamento del canone non potrà essere ritardato per nessun motivo o eccezione.

Qualora il Conduttore avesse da far valere delle eccezioni, dovrà farlo separatamente, senza potersi rivalere sul canone locatizio.

#### **Articolo 4 - (Rinnovo del contratto)**

Ai sensi dell'articolo 28 della Legge 392/78, il contratto si rinnoverà tacitamente alla scadenza di 6 (sei) anni in 6 (sei) anni, in mancanza di disdetta, da comunicare mediante lettera raccomandata A/R, **da inviare almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza stessa.**

Alla prima scadenza contrattuale l'EAV potrà esercitare la facoltà di diniego del rinnovo solo per i motivi di cui all'articolo 29 della predetta legge n.392/78.

#### **Articolo 5 - (Sublocazione e successione nel contratto)**

E' espressamente vietato al Conduttore di sublocare in tutto od in parte l'immobile oggetto del presente contratto ovvero di cedere, anche parzialmente, ad altri il contratto stesso, pena la risoluzione di diritto del rapporto contrattuale medesimo ex articolo 1453 del Codice Civile, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 36 della citata Legge n.392/78.

Per la successione nel contratto, le parti si riportano a quanto previsto dall'articolo 37 della Legge n.392/78.

#### **Articolo 6 - ( Modifiche e manutenzione)**

Il Conduttore dovrà provvedere a propria cura, spese e responsabilità, a tutte le opere necessarie per rendere agibile e mettere in sicurezza il cespite concesso in locazione, nonché provvedere a tutti gli eventuali adeguamenti da apportare allo stesso, avendo preventiva attenzione di

acquisire presso i competenti Uffici le necessarie autorizzazioni e nulla osta.

In relazione all'esecuzione degli interventi di adeguamento, il

Conduttore dovrà, prima dell'inizio dei lavori, rilasciare idonea polizza fideiussoria della responsabilità civile per danni a terzi ed alla stessa struttura, commisurata alla consistenza degli interventi a farsi. Copia del progetto dei lavori di adeguamento dell'area, dovrà essere trasmesso all'EAV per dovuta conoscenza e preventivo nulla osta, munito di tutti i prescritti pareri ed autorizzazioni rilasciati dalle Amministrazioni ed Enti competenti.

L'inizio dei relativi lavori dovrà essere formalmente comunicato all'EAV, a mezzo di raccomandata a/r, con un preavviso di almeno 10 (dieci) giorni naturali e consecutivi.

Per l'intero periodo della locazione, è posta a carico del Conduttore ogni attività manutentiva ordinaria dell'area oggetto del presente contratto e di regolare pulizia della stessa. Non provvedendovi il Conduttore vi provvederà l'EAV, prelevando la somma dovuta dal Conduttore medesimo dal deposito cauzionale, previsto dal presente contratto.

Il Conduttore non potrà, altresì, depositare sull'area materie nocive, infiammabili o non conformi alle norme di sicurezza ed igienico sanitarie.

Cede a carico del Conduttore la tassa per lo smaltimento dei rifiuti.

Al termine della locazione, l'EAV avrà la facoltà di avvantaggiarsi

delle eventuali migliorie apportate dal Conduttore all'immobile, senza che ciò possa costituire diritto di rivalsa, di qualsiasi genere, da parte del Conduttore medesimo.

Il Conduttore si impegna, comunque, a ripristinare lo stato dei luoghi al termine della locazione, obbligandosi ad abbattere le opere fisse eventualmente realizzate, qualora l'EAV non volesse avvantaggiarsi delle stesse.

Alla scadenza del contratto, l'immobile dovrà essere restituito all'EAV in buone condizioni, in stato decoroso, libero da qualsiasi arredo e/o suppellettile ed in perfetta pulizia, restando il Conduttore impegnato ad assumersi le conseguenze di ogni danno, avaria o deperimento, anche se arrecati dal solo uso.

All'atto della riconsegna dell'immobile sarà redatto apposito verbale a cura dell'Unità Organizzativa Patrimonio dell'EAV.

#### **Articolo 7 – (Contratti di fornitura servizi)**

Il Conduttore si impegna a stipulare direttamente con gli Enti erogatori i necessari contratti per la fornitura di qualsiasi servizio.

#### **Articolo 8 - (Responsabilità del Conduttore)**

Il Conduttore è costituito custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza od abuso.

Il Conduttore esonera espressamente l'EAV da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti, che possano derivare a se stesso e/o a terzi frequentatori dell'area, da fatti od omissioni di terzi.

Il Conduttore si obbliga ad osservare ed a far osservare le regole di

buon vicinato ed a non depositare materiali in contrasto con il decoro dell'impianto ferroviario e a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari.

#### **Articolo 9 - (Custodia)**

L'EAV non si costituisce in alcun modo custode di tutto quanto verrà a trovarsi sull'area locata, rimanendone la sorveglianza e la conservazione a totale carico, rischio e pericolo del Conduuttore, senza responsabilità dell'EAV per mancanze, sottrazioni, furti, distruzioni dovuti a qualsiasi causa, non escluso gli incendi.

#### **Articolo 10 - (Autorizzazioni e permessi)**

Tutte le eventuali autorizzazioni di natura tecnico amministrativa e quelle di natura sanitaria, rilasciate dai competenti Uffici territoriali, necessarie per svolgere l'attività di cui al presente atto, sono di esclusiva competenza del Conduuttore.

#### **Articolo 11 - (Penali).**

Il mancato pagamento del canone entro le scadenze contrattualmente fissate o, in generale, ogni altra infrazione ai patti stabiliti dal presente atto, daranno la facoltà all'EAV di procedere, a seconda dell'inadempienza e dell'entità della stessa ed a suo insindacabile giudizio, all'applicazione, per ogni infrazione, di penalità in misura variabile da € 50,00 (cinquanta) ad € 500,00 (cinquecento/00), ovvero alla risoluzione del rapporto contrattuale in qualunque tempo e senza che per ciò il Conduuttore possa pretendere rimborsi di canoni, indennizzi, compensi o diritti di sorta.



In caso di risoluzione per inadempienza del Conduttore è riconosciuto all'EAV il diritto al risarcimento dei danni eventualmente subiti.

**Articolo 12 – (Interruzione nell'uso dell'immobile)**

Qualsiasi interruzione, senza distinzione di sorta e per cause indipendenti dalla volontà dell'EAV, dell'uso dell'immobile locato ed i conseguenti aggravii che, comunque, dovessero colpire il Conduttore, non daranno luogo a diritto di indennizzo di qualsiasi tipo o forma da parte dell'EAV, né ad esonero per il Conduttore stesso dall'obbligo del pagamento del canone.

**Articolo 13 – (Morosità)**

Il pagamento del canone o di quanto altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese ed eccezioni del Conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone, costituisce in mora il Conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli articoli 5 e 55 della Legge n.392/78.

In caso di ritardato pagamento del canone o di quant'altro dovuto in adempimento del presente contratto, il Conduttore dovrà corrispondere, anche senza l'intimazione di cui all'articolo 1219 del Codice Civile, gli interessi moratori, da calcolarsi al tasso pari a quello legale, decorrenti dalle scadenze indicate dal presente contratto. Il Conduttore non potrà ritardare i pagamenti per alcuna ragione o motivo, salvo restando il separato esercizio delle proprie eventuali ragioni.

Ove i versamenti del Conduttore non fossero imputati ad una specifica causale, l'EAV è autorizzata ad imputarli secondo il suo prudente apprezzamento, ai titoli che riterrà più opportuni e ciò in deroga ai criteri previsti nell'articolo 1193 secondo comma del Codice Civile.

**Articolo 14 - (Deposito cauzionale)**

A garanzia di tutte le obbligazioni derivanti dal presente contratto, il Conduttore verserà all'EAV, a titolo di deposito cauzionale, **entro 5 (cinque) giorni dalla sottoscrizione del presente contratto, un importo corrispondente a 3 (tre) mensilità del canone annuo, da versare in un'unica soluzione.**

Il suddetto deposito sarà restituito al Conduttore alla scadenza della locazione, sempreché siano state osservate tutte le prescrizioni sancite nel presente atto, fatto comunque salvo il diritto dell'EAV di ottenere il risarcimento degli eventuali, ulteriori danni non coperti dalla cauzione in argomento.

**Articolo 15 – (Spese dell'atto)**

Le spese del presente atto e consequenziali, ivi comprese quelle di bollo, sono a carico del Conduttore.

Le tasse di registro sono a carico delle parti nella misura di legge.

La registrazione della locazione, che viene sottoscritta in due originali, sarà effettuata in via telematica dall'EAV.

Pertanto, il Conduttore si impegna a rimborsare all'EAV, **entro 15 (quindici) giorni dal ricevimento della relativa richiesta**, che sarà avanzata mediante lettera raccomandata a.r., le somme anticipate per

le causali di cui sopra.

**Articolo 16 - (Recesso anticipato)**

Il Conduttore ha la facoltà, per gravi motivi, di recedere  
anticipatamente dal contratto, con il preavviso di almeno **6 (sei) mesi**,  
**da comunicare a mezzo di raccomandata a.r.**

In caso di recesso, cedono interamente a carico del Conduttore le tasse di registro da pagare all'Agenzia delle Entrate per la risoluzione del contratto.

**Articolo 17 - (Ispezione all'immobile)**

L'EAV avrà la facoltà di ispezionare o di far ispezionare l'immobile locato, previo accordi da prendere con il Conduttore.

**Articolo 18 - (Comunicazione dei dati delle parti)**

Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati, in relazione ad adempimenti connessi al rapporto di locazione, previsti dalla normativa vigente in materia.

**Articolo 19 - (Rinvio alla normativa sulle locazioni)**

Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente contratto, le parti si riportano alla normativa vigente in materia.

**Articolo 20 - (Foro competente)**

Le parti convengono che per ogni controversia nascente dal presente contratto sia territorialmente competente, in via esclusiva, il Foro di Napoli, con espressa deroga ad ogni e qualsiasi altro Foro concorrente o alternativo individuato in base ai criteri fissati agli artt. 18 e ss c.p.c.

Napoli,

L'EAV \_\_\_\_\_

Il Conduttore \_\_\_\_\_

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1341 del Codice Civile, si dichiara di approvare espressamente il contenuto degli articoli 2 (Oggetto della locazione, durata e canone), 6 (Modifiche e manutenzione), 8 (Responsabilità del Conduttore), 9 (Custodia), 11 (Penali), 12 (Interruzione nell'uso dell'immobile), 17 (Ispezione all'immobile) e 20 (Foro competente).

Napoli,

Il Conduttore \_\_\_\_\_

Allegati:

- planimetria.