

SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO

ABITATIVO AI SENSI DELL'ART. 2 – 1° COMMA DELLA L. 431

DEL 9/12/98, DELL'ALLOGGIO DELL'IMPIANTO DI _____ ,

DELLA FERROVIA _____

TRA

l'Ente Autonomo Volturno s.r.l., con sede in Napoli al Corso Garibaldi,

n. 387, PEC: enteautonomovolturno@legalmail.it, codice fiscale e par-

tita IVA 00292210630, in persona del Direttore Operativo Centrale Dr

Ing. Pasquale Mariano Rosario Sposito, nato a Pomigliano d'Arco (NA)

il 22 maggio 1959 - codice fiscale SPSPQL59E22G812K, che sotto-

scrive il presente atto in virtù dei poteri di cui alla Procura per Dr Gian-

carlo Iaccarino, notaio in Massa Lubrense (NA), del 26 luglio 2018,

rep.37174, racc. 22392, del Presidente del Consiglio di Amministra-

zione Dott. Umberto De Gregorio, nato a Napoli il 20 maggio 1958,

codice fiscale DGRMRT58E20F839L, domiciliato per la carica presso

la citata sede, appresso denominato "EAV"

E

Il _____, nato il _____ a _____, codice fiscale _____,

residente in _____, alla Via _____ n. _____, nel prosieguo

chiamato anche "Conduttore"

PREMESSO CHE

- con atti validi dall'1.1.2001 al 31.12.2030, la Regione Campania ha affidato in concessione alla Circumvesuviana s.r.l., alla S.E.P.S.A. S.p.A. ed a Metrocampania Nordest s.r.l. i beni, gli impianti e le infrastrutture, trasferiti alla Regione medesima con Accordo di programma del 10 febbraio 2000, ex art. 8 D.Lgs. n. 422/97;

- con atto di fusione per notaio Giancarlo Iaccarino del 27 dicembre 2012, rep. n. 28676, raccolta n. 16707, le Società Circumvesuviana s.r.l., Metrocampania Nordest s.r.l. e SEPSA S.p.A, sono state incorporate nella Società Ente Autonomo Volturno s.r.l., a decorrere dal 28 dicembre 2012;

- tra i beni immobili in gestione, non destinati ad attività strumentali, trasporto, è compreso l'alloggio dell'impianto ferroviario di _____ sito in _____, con accesso da via _____ della ferrovia _____, oggetto del presente contratto;

-che la competente Direzione Infrastruttura di EAV ha espresso proprio nulla osta;

- EAV ha bandito una gara pubblica per individuare soggetti a cui affidare in locazione a uso abitativo, tra l'altro, il predetto immobile così come meglio precisato successivamente, in conformità a quanto previsto dal proprio Regolamento per la gestione dei beni in proprietà e concessione di EAV approvato con provvedimento del Presidente del C.d.A. n. 504 del 18/03/2020, allegato al presente contratto per costituirne parte essenziale e vincolante (All. 01);

- il sig. _____ è risultato aggiudicatario in via definitiva della predetta gara, avendo presentato la migliore offerta per un importo canone annuo pari ad € _____ come da provvedimento n. ___ del ____, come comunicato alla parte conduttrice medesima con lettera di aggiudicazione EAV prot. _____ del _____;

-che il sig. _____ è dipendente di EAV Srl (*ove applicabile*)

- contestualmente alla stipula del presente atto, l'EAV consegna al Conduttore, che ne rilascia ricevuta, copia dell'attestato di prestazione energetica dell'alloggio, regolarmente trasmesso alla Regione Campania a cura del tecnico che lo ha predisposto – Numero Progressivo APE – _____ – data _____

(oppure: che il bene era in corso di accatastamento alla data di avvio della gara, e risulta alla data odierna accatastato con i seguenti riferimenti _____ e dotato dell'attestato di prestazione energetica, regolarmente trasmesso alla Regione Campania a cura del tecnico che lo ha predisposto – Numero Progressivo APE – _____ – data _____;

- che ai sensi della vigente normativa non si deve chiedere il rilascio delle informazioni antimafia nei confronti del Conduttore;

- che, pertanto, si può procedere al perfezionamento del presente contratto;

TUTTO QUANTO SOPRA PREMESSO, SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo 1 – (Validità delle premesse)

La premessa è patto.

Articolo 2 – (Oggetto del contratto)

L'EAV concede in locazione al Conduttore, che accetta, l'alloggio di mq. ____ circa, ubicato al piano ____ dell'impianto ferroviario di ____, della linea ____, della ferrovia ____, sito nel Comune di ____ (Codice Catastale ____), con accesso da Via ____.

L'alloggio è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di ____, al Foglio ____ /, Particella ____, Sub ____, Categoria Catastale ____, Rendita Catastale € ____, come risulta dalla planimetria allegata al presente contratto, che sottoscritta dalle parti ne costituisce parte integrante e sostanziale con la scheda dei lavori straordinari a farsi e indicati in gara.

L'immobile in questione potrà essere utilizzato dal Conduttore ad esclusivo uso abitativo di se stesso e dei suoi diretti conviventi.

Ogni diversa destinazione è vietata, pena la risoluzione del contratto.

Il Conduttore dichiara di conoscere l'alloggio e di ritenerlo adeguato

alle proprie necessità ed idoneo all'uso di cui sopra.

Il Conduttore accetta l'immobile in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova, con consegna da parte dell'Unità Organizzativa Gestione Manutenzione Patrimonio dell'EAV, che avrà cura di perfezionare apposito verbale.

Articolo 3 – (Durata della locazione e rinnovo tacito del contratto)

La durata della locazione viene fissata e stabilita in anni 4 (quattro), con decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente atto, intervenuta il con rinnovo tacito per analogo periodo, in mancanza di disdetta da comunicare mediante lettera raccomandata a.r., almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza della locazione.

Non è ammesso il rinnovo, oltre quello previsto come obbligatorio dalla normativa vigente, qualora il conduttore sia in mora nel pagamento dei canoni o comunque inadempiente agli obblighi assunti verso EAV.

Resta inteso che alla prima scadenza contrattuale l'EAV potrà inviare disdetta solo nei casi stabiliti dalla Legge 431/98 e s.m.i.

Articolo 4 – (Canone ed aggiornamenti)

Il canone mensile, a seguito dell'offerta presentata, è così concordato (scegliere opzione che ricorre):

1. per i primi 48 mesi € ___ e per i secondi 48 mesi in € ___

2. per tutti i 96 mesi € _____

tenuto conto delle condizioni iniziali dell'immobile e della eventuale presenza di lavori di manutenzione straordinaria affidati al conduttore e dettagliati nella scheda degli immobili allegata al bando.

Il citato canone mensile sarà corrisposto in anticipo, da pagare entro 5 (cinque) giorni dall'inizio della relativa mensilità, con bonifico bancario sul conto corrente intestato all'Ente Autonomo Volturmo s.r.l. in essere con la Deutsche Bank, Corso Novara, n. 3 - Napoli - codice IBAN IT96 R03104 03402 00000 0822036 (oppure, nel caso di aggiudicatario dipendente di EAV: " Il citato canone mensile dovrà essere corrisposto in anticipo, da trattenersi dallo statino paga della parte conduttrice a titolo di compensazione. Il Conduttore, pertanto, con la sottoscrizione del presente contratto, autorizza EAV ad operare la ritenuta dovuta in occasione della corresponsione delle spettanze mensili.

A decorrere dall'inizio del secondo anno contrattuale e successivamente con la medesima cadenza, il canone sarà aggiornato nella misura del 100% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, secondo i dati elaborati dall'ISTAT, verificatasi nel rispettivo anno contrattuale

precedente.

In caso di occupazione dell'immobile decorso il termine di durata contrattuale, sarà dovuta, a titolo di indennità di occupazione, una somma pari al canone pattuito, maggiorato del 30%, computata in funzione del numero di giorni e fino a restituzione dell'immobile.

Articolo 5 - (Divieto di sublocazione, cambio d'uso e successione nel contratto)

E' fatto espresso divieto al Conduttore di sublocazione, totale o parziale dell'immobile, di modificarne, anche temporaneamente, la destinazione contrattuale e di cedere, anche parzialmente, ad altri il contratto stesso, pena la risoluzione di diritto del rapporto contrattuale medesimo ex art. 1453 del C.C.

Per la successione nel contratto le parti si riportano a quanto stabilito dall'articolo 37 della L.392/78.

Articolo 6 - (Manutenzione e modifiche)

Resta a carico del Conduttore ogni attività manutentiva ordinaria dell'immobile oggetto del presente contratto e di regolare pulizia dello stesso.

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

Il Conduttore è tenuto ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti a

danni provocati dalla sua negligenza nell'uso della cosa locata e delle apparecchiature ivi esistenti, nonché le piccole riparazioni di cui all'articolo 1609 del codice civile.

L'EAV potrà sostituirsi al Conduttore, qualora quest'ultimo non vi provveda tempestivamente.

In tal caso, ove possibile, la somma anticipata dall'EAV per i lavori sarà prelevata dal deposito cauzionale, previsto dalla presente locazione.

Conseguentemente, il Conduttore dovrà reintegrare il citato deposito cauzionale entro 5 (cinque) giorni dal ricevimento della relativa richiesta da parte dell'EAV.

Qualora nel corso della locazione il Conduttore volesse eseguire modifiche, dovrà preventivamente presentare istanza all'EAV, allegando copia del progetto dei lavori, per la dovuta autorizzazione.

Ottenuto il benestare dell'EAV, il Conduttore dovrà munirsi, inoltre, a sua cura, spese e responsabilità di tutte le autorizzazioni di competenza delle Amministrazioni preposte al riguardo dalla normativa vigente in materia e consegnarne copia all'EAV.

La data di inizio dei lavori dovrà essere comunicata all'EAV, a mezzo di raccomandata a.r./PEC, con il preavviso di almeno 15 (quindici) giorni.

Il Conduttore, inoltre, prima dell'inizio dei lavori, dovrà consegnare all'EAV idonea polizza per responsabilità civile.

L'EAV, al termine della locazione, 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.

Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria necessari in base allo stato dei luoghi riportato nell'avviso di gara, il Conduttore dovrà preventivamente presentare istanza all'EAV, allegando copia del progetto dei lavori, per la dovuta autorizzazione, ricevuta la quale provvederà a sua cura all'ottenimento delle prescritte autorizzazioni e permessi rilasciati dalle competenti Autorità, dandone evidenza ad EAV.

Gli interventi dovranno essere realizzati sulla base di progetto redatto da professionista abilitato ed eseguiti a regola d'arte, su incarico del conduttore.

La verifica statica (e la eventuale redazione del progetto strutturale) dovrà essere redatta da ingegnere abilitato.

Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria non previsti nell'avviso di gara e che si dovessero rendere necessari successivamente alla consegna dell'alloggio, il Conduttore informa EAV che provvederà a propria cura e spese all'esecuzione degli interventi.

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

All'atto della riconsegna dell'immobile sarà redatto apposito verbale a cura di EAV.

Tutte le attività di verifica delle condizioni dell'immobile, e dei lavori di manutenzione previsti dal presente articolo sono effettuate a cura del Responsabile dell'Unità Organizzativa Tecnica Gestione Manutenzione Patrimonio di EAV.

Articolo 7 - (Contratti di fornitura)

Il Conduttore si impegna a stipulare direttamente con gli Enti erogatori i contratti per la fornitura di qualsiasi servizio dell'alloggio entro 60 gg. dalla sottoscrizione del presente accordo.

Restano a carico di EAV i costi per eventuale allaccio ex novo, qualora sia attualmente esistente un sottocontatore (*eventuale*).

Il Conduttore esonera in ogni caso EAV per eventuali sospensioni e/o irregolarità nella erogazione dei servizi comuni.

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 o abuso.

Il Conduttore esonera espressamente l'EAV da ogni responsabilità per danni, diretti od indiretti, che possano derivare a sé e/o a terzi frequentatori dell'immobile, da fatti od omissioni di terzi, nonché riconducibili alle condizioni di manutenzione dell'immobile, specie nel caso di lavori di manutenzione straordinaria effettuati dal Conduttore in conformità a quanto previsto nel bando di gara per l'alloggio in questione.

Il Conduttore si obbliga a rispondere puntualmente dei danni causati dai propri familiari e da tutte le persone ammesse temporaneamente nell'immobile.

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'edificio.

Articolo 9 - (Custodia)

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

Articolo 10 - (Recesso)

Il Conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto, con il preavviso, da dare mediante lettera raccomandata a.r./PEC almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso dovrà avere esecuzione, così come previsto dall'articolo 4 della L.392/78.

Al verificarsi di tale evenienza saranno interamente a carico del Conduttore le tasse di registro da pagare per la risoluzione anticipata del contratto.

Il Conduttore riconosce espressamente ad EAV la facoltà di recedere in ogni momento dal presente contratto, previo formale preavviso di 6 (sei) mesi, in caso di sopravvenienza di esigenze di carattere istituzionale, impegnandosi, in tale ipotesi, a rilasciare il bene sgombro da cose e rinunciando parimenti a qualsiasi pretesa in merito. Resta salvo, in tale ipotesi, il rimborso delle spese di ristrutturazione di cui si è tenuto conto al fine della determinazione del canone in sede di gara e non ancora ammortizzate al momento della cessazione della concessione.

Articolo 11 – (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 dall'obbligo del pagamento del canone.

Articolo 12 – (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 da calcolarsi al tasso pari a quello legale, decorrenti dalle scadenze di versamento indicate nel presente contratto.

Il Condattoe non potrà ritardare i pagamenti per alcuna ragione o motivo, salvo restando il separato esercizio delle proprie eventuali ragioni.

Ove i versamenti del Condattoe 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 13 - (Deposito cauzionale)

A garanzia di tutte le obbligazioni derivanti dal presente contratto, il Condattoe verserà all'EAV, a titolo di deposito cauzionale, entro 5 (cinque) giorni dalla sottoscrizione della locazione, l'importo corrispondente a 3 (tre) mensilità del canone di locazione.

Il deposito cauzionale sarà produttivo di interessi legali, così come stabilito dall'articolo 11 della L. 392/78, e le Parti danno atto dell'avvenuta costituzione prima della stipula della convenzione o contratto mediante bonifico bancario/fidejussione bancaria/ polizza assicurativa a prima richiesta, rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalla legge o rilasciata da intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'art 106 del D. Lgs. 1 settembre 1993, n. 385. La fideiussione

bancaria o la polizza assicurativa deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia alla eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c., l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta di EAV.

In caso di rinnovo tacito della locazione, il deposito cauzionale dovrà essere adeguato in ragione del canone valido al momento del rinnovo medesimo.

Il deposito cauzionale sarà restituito al Conduttore alla scadenza della locazione, a condizione che 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 14 - (Spese dell'atto)

Le imposte di registro, anche per le future annualità, sono a carico delle parti al 50%, mentre sono a carico del Conduttore le spese di bollo del presente atto, nonché quelle di bollo delle relative fatture, se dovuto.

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

Pertanto, il Conduttore si impegna a rimborsare, entro 15 (quindici)

giorni dal ricevimento della relativa richiesta, che sarà avanzata mediante lettera raccomandata a.r. o PEC, le somme anticipate dall'EAV per le causali di cui sopra.

Il rimborso dovrà essere effettuato con bonifico bancario sul conto dell'EAV precedentemente indicato.

Articolo 15 - (Ispezione all'immobile)

L'EAV avrà la facoltà di visitare, anche a mezzo di persone delegate, l'alloggio, previo accordi da prendere con il Conduttore, al fine di verificare il rispetto delle disposizioni del contratto.

Articolo 16 - (Elezione di domicilio)

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica di atti giudiziari, il Conduttore elegge domicilio, presso l'indirizzo indicato nel presente atto.

Eventuali, successive variazioni dovranno essere tempestivamente notificate all'EAV a mezzo raccomandata A/R o PEC.

In mancanza saranno inopponibili all'EAV.

Articolo 17 - (Dati delle parti)

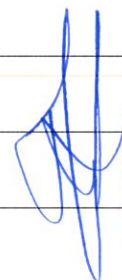
Le parti si danno reciproca autorizzazione alla comunicazione dei propri dati personali ad Enti, Autorità ed, in genere, a chiunque altro per ogni finalità connessa all'adempimento di obblighi previsti da leggi,

regolamenti, normative, anche di natura fiscale, nonché da disposizioni impartite da Autorità a ciò legittimate dalla legge e/o da Organi di vigilanza e di controllo.

Articolo 18 - (Clausola risolutiva espressa)

Le Parti convengono, ed il Condatore espressamente accetta, che rappresentano cause di risoluzione espressa, previa comunicazione di EAV :

- La modifica, anche temporanea, della destinazione dell'immobile ad uso diverso da quello pattuito;
- La cessione, anche parziale, del contratto a terzi;
- La mancata effettuazione dei lavori di manutenzione straordinaria previsti dal bando di gara entro 2 anni dalla stipula del presente contratto



Articolo 19 - (Clausola penale)

In caso di inadempimento, anche parziale, nonché di tardivo adempimento, delle disposizioni previste dal contratto, fermo restando le penali previste nel presente contratto, è fatto salvo il risarcimento del maggior danno che EAV dovesse subire.



Articolo 20 - (Rinvio a disposizioni di legge)

Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente contratto, le



parti si riportano a quanto in materia stabilito dal Codice Civile e dalle altre leggi vigenti in materia, che s'intendono riportate e trascritte nel presente contratto.

Articolo 21 - (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 1 (Validità delle premesse), 2 (Oggetto del contratto), 4 (Canone ed aggiornamenti), 6 (Manutenzione e modifiche), 8 (Responsabilità del Conduttore), 10 (Recesso) 11 (Interruzione nell'uso dell'immobile), 12 (Morosità), 15 (Ispezione all'immobile), 18 (Clausola risolutiva espressa) 19 (Clausola penale); 21 (Foro competente).

Napoli,

Il Conduttore _____