



# ENTE AUTONOMO VOLTURNO S.R.L.

*SOCIO UNICO REGIONE CAMPANIA*

*DIREZIONE E COORDINAMENTO EX 1° COMMA ART. 2497 BIS C.C. REGIONE CAMPANIA*  
VIA CISTERNA DELL'OLIO, 44 – 80134 NAPOLI – Tel. +39 081 19805000 – Telefax +39 081 19805700

C.C.I.A.A. Napoli n. 4980 – C.F. e P. IVA 00292210630 – CAPITALE SOCIALE € 12.621.917,00

## (SCHEMA TIPO DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE – LA VERSIONE DEFINITIVA VERRÀ' MODULATA SULLO SCHEMA CONTRATTUALE PREVISTO DAL PORTALE DELL'AGENZIA DELL'ENTRATE)

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

Tra

L'Ente Autonomo Volturmo S.r.l., di seguito indicata semplicemente "E.A.V.", con sede legale in Napoli, Via Cisterna Dell'Olio, 44 c.f. e P. I.V.A. n° 00292210630, rappresentata dal ....., in qualità di ..... della società, domiciliato per la carica presso la sede dell'E.A.V., di seguito indicata come parte locatrice.

E

la Società ..... con sede in ..... (..), ....., codice fiscale ....., rappresentata da ..... Sig. ...., nato a ..... il ..... e domiciliato per la carica presso la citata sede della Società, di seguito denominata "Conduttore"

premesso che

1. l'E.A.V., 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 di proprietà dell'Ente 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 ..... sito in ..... alla Via ..... n. ...., oggetto del presente contratto;
3. in merito al richiamato ....., l'E.A.V. ha bandito una gara pubblica per selezionare soggetti a cui affidare in locazione l'immobile, come meglio precisato al successivo art. 2, destinandolo ad uso .....
4. la Società ..... è risultata aggiudicataria in via definitiva della predetta gara presentando la migliore offerta economica;
5. pertanto l'E.A.V., con raccomandata prot. n....., ha chiesto alla Prefettura di Napoli il rilascio delle informazioni antimafia nei confronti del Conduttore ( SE DEL CASO);

## SI CONVIENE E 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' E.A.V. s.r.l. concede in locazione al Conduttore, che accetta, l'immobile sito in ....., alla via ....., con estremi catastali identificati da sezione urbana di ....., foglio ....., particella ..... subalterno ..... delle dimensioni complessive di mq. ...., come risulta dalle planimetrie accluse al presente atto, che sottoscritte dalle parti, ne formano parte integrante e sostanziale.

L'immobile in questione potrà essere utilizzato dal Conduttore per esercitare esclusivamente l'attività ..... Ogni diversa destinazione è vietata, pena la risoluzione del contratto.

Al riguardo il Conduttore dichiara di essere in possesso di tutte le autorizzazioni e/o licenze previste dalla normativa vigente in materia, necessarie per esercitare la predetta attività commerciale, restando l'E.A.V. esonerata da ogni responsabilità al riguardo.

Il Conduttore dichiara, inoltre, di aver preso visione dei locali affittati e di averli ritenuti idonei al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi li occuperà.

Ai fini dell'indennità prevista dall'art. 34 della legge del 27/07/78, n. 392, le parti dichiarano che l'attività a cui deve essere adibito l'immobile comporta contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori.

Il contratto avrà durata di anni ....., rinnovabili ai sensi della vigente normativa, decorrenti dalla data di sottoscrizione dello stesso.

Il canone viene pattuito nella misura di €. ....,00 annuali.

## 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 il giorno cinque del relativo mese.

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, secondo i dati elaborati dall'ISTAT.

Le rate del canone, nonché tutte le altre spese dovute in relazione al presente atto, dovranno essere pagate a mezzo bonifico bancario da effettuare sul conto corrente intestato ad E.A.V. s.r.l. in essere con ....., cod. IBAN: .....

Il ritardo del versamento del canone, o di altre spese dovute in relazione al presente atto, comporterà l'obbligo per il Conduttore di corrispondere gli interessi legali per tutto il periodo di ritardo del pagamento stesso, fermo restando che l'E.A.V., al verificarsi del ritardo nei pagamenti, potrà valersi del disposto dell'articolo 1453 del C.C., 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 dei ..... anni in ..... anni, in mancanza di disdetta da comunicare mediante lettera raccomandata A/R, da inviare almeno dodici mesi prima della scadenza stessa.

Alla prima scadenza contrattuale l'E.A.V. potrà esercitare la facoltà di diniego del rinnovo soltanto per i motivi di cui all'articolo 29 della predetta Legge n. 392/78. Il Conduttore riconosce espressamente ad EAV la facoltà di recedere in ogni momento dal presente contratto, previo formale preavviso di n. 6 (sei) mesi per motivi connessi all'esercizio ferroviario o a ragion di interesse pubblico, impegnandosi, in tale ipotesi, a rilasciare il bene sgombro da cose e rinunciando parimenti a qualsiasi pretesa in merito.

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

E' espressamente vietato al Conduttore di sublocare in tutto o in parte l'immobile oggetto del presente atto, di modificare, 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 articolo 1453 del C.C., 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, agli adeguamenti da apportare all'immobile ed agli impianti per le esigenze commerciali a cui il bene è stato destinato, richiedendo preventivamente per iscritto autorizzazione all'E.A.V., mediante presentazione di regolari progetti, di cui quest'ultima si riserva l'approvazione.

Qualora per l'esecuzione dei lavori fossero necessarie autorizzazioni, rilasciate da amministrazioni pubbliche preposte, la parte conduttrice si impegna a munirsi delle autorizzazioni stesse a sua cura, spese e responsabilità, nonché a consegnarne copia all'Unità Organizzativa Rete di E.A.V..

L'inizio dei relativi lavori, muniti di tutti i prescritti pareri ed autorizzazioni, dovrà essere formalmente comunicato all'EAV, a mezzo raccomandata A/R, con un preavviso di almeno 10 giorni naturali e consecutivi. Il conduttore dovrà, prima dell'inizio dei lavori, rilasciare idonea polizza fidejussoria della responsabilità civile per danni a terzi ed alla stessa struttura commisurata alla consistenza degli interventi a farsi.

Per l'intero periodo della locazione, è posto a carico del conduttore ogni attività manutentiva ordinaria dell'immobile oggetto della presente contratto ed alla regolare pulizia dello stesso. Non provvedendovi il Conduttore vi provvederà prelevando la somma a lui dovuta dal deposito cauzionale di cui al successivo articolo 12 del presente contratto.

Il Conduttore non potrà, altresì, depositare nell'immobile 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'E.A.V. 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'E.A.V. non volesse avvantaggiarsi delle stesse.

Alla scadenza del contratto, l'immobile dovrà essere restituito all'E.A.V. 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 deperimento, anche se arrecati dal solo uso. All'atto della riconsegna dell'immobile sarà redatto apposito verbale a cura dell'Unità Organizzativa Patrimonio dell'E.A.V..

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

Il Conduttore si impegna a stipulare direttamente con gli Enti erogatori i 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 o abuso.

Il Conduttore esonera espressamente l'E.A.V. da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare a se e/o a terzi frequentatori del locale, da fatti od omissioni di terzi (clienti o personale dipendente) e/o da fornitori di impianti o di qualunque altro genere di merce idonea ad arrecare nocumento a persone e cose. A tal proposito il Conduttore si impegna a far verificare gli impianti esistenti dati in dotazione dal locatore da ditte specializzate e si farà rilasciare appositi certificati di efficienza e funzionalità. EAV potrà far presenziare i propri tecnici alle operazioni di verifica degli impianti esistenti. Qualora uno degli impianti dovessero presentare difetti di funzionalità, il Conduttore provvederà all'adeguamento a propria cura e spesa, assumendo anche la responsabilità dell'esecuzione.

Il Conduttore si obbliga ad osservare ed a far osservare le regole di buon vicinato e a non depositare materiali in contrasto con il decoro dell'edificio e a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari.

#### Articolo 9 ( Custodia )

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

#### Articolo 10 (Autorizzazioni e permessi)

Così come richiamato al precedente articolo 6 del presente contratto, le autorizzazioni all'esercizio delle attività, sia quelle di natura tecnico amministrativa che quelle di natura sanitaria, rilasciate dai competenti uffici territoriali, sono di esclusiva competenza del Conduttore.

#### Articolo 11 ( Penali )

Il mancato pagamento del canone entro le scadenze fissate o, in generale, ogni altra infrazione ai patti stabiliti nel presente atto daranno la facoltà alla E.A.V. 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 Euro 50,00 ad Euro 500,00, ovvero alla risoluzione del rapporto contrattuale in qualunque tempo e senza che per ciò il Conduttore possa pretendere rimborsi di canone, indennizzi, compensi o diritti di sorta.

In caso di risoluzione per inadempimento del Conduttore è riconosciuto alla E.A.V. il diritto al risarcimento dei danni eventualmente subiti.

#### Articolo 12 (Deposito cauzionale)

A garanzia dell'esatta osservanza di tutti gli impegni assunti con il presente atto, nessuno escluso ed eccettuato, il Conduttore verserà alla E.A.V., entro cinque giorni dalla sottoscrizione del contratto, un deposito cauzionale in contanti pari a tre mensilità del canone, da versare in un'unica soluzione ovvero in tre rate mensili.

Il suddetto deposito cauzionale sarà restituito al Conduttore alla scadenza della locazione, sempre che siano state osservate tutte le prescrizioni sancite nel presente atto e fatto comunque salvo il diritto da parte della E.A.V. di ottenere il risarcimento degli eventuali, ulteriori danni non coperti dalla cauzione in argomento.

#### Articolo 13 (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.

Il Conduttore dovrà rimborsare all'E.A.V., entro quindici giorni dal ricevimento della relativa richiesta, le somme anticipate da quest'ultima per gli adempimenti di cui sopra.

#### Articolo 14 (Recesso del Conduttore)

Il Conduttore ha la facoltà di recedere del presente contratto, mediante preavviso, da dare a mezzo raccomandata A/R, di almeno dodici mesi, fatto salvo il diritto di EAV al risarcimento del danno qualora, in seguito all'avvenuto recesso, non riuscisse ad avere un vantaggio economico dallo stesso entro sei mesi dall'avvenuta fine anticipata del rapporto locativo.

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

#### Articolo 15 (Ispezioni all'immobile)

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

## Articolo 16 (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.

## Articolo 17 (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 18 (Rinvio alla normativa sulle locazioni)

Per tutto quanto non previsto nel presente atto, le parti si riportano alla normativa vigente in materia.

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), 10 (Penali ), 15 (Ispezioni all'immobile) e 16 (Foro competente).

Napoli, .././20..

La parte locatrice \_\_\_\_\_

La parte conduttrice \_\_\_\_\_

Allegati:

Copia dei rilievi delle piante relative allo stato attuale dell'immobile

Copia delle visure catastali