

		ALLEGATO 2
	<u>SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE</u>	
	ai sensi della legge 392 del 27.7.1978 e successive modificazioni	
	TRA	
	La Fondazione Campania Welfare – ASP (già Fondazione Banco di Napoli per	
	l’Assistenza all’Infanzia) , Codice Fiscale 80044640631, in persona del Direttore	
	Generale, Dott. Gavino Nuzzo, nato a Camposano (NA) il 22.12.1966, domiciliato	
	presso la sede dell’Ente, che dichiara di intervenire nel presente atto in nome, per	
	conto e nell’interesse esclusivo della Fondazione Campania Welfare Asp, in virtù	
	delle funzioni attribuite con deliberazione del Cda n. 22/2022, che d’ora in poi sarà	
	indicata “parte locatrice”	
	E	
	Il/La Sig./ra _____ nato/a a _____ il _____ -	
	C.F. _____ e domiciliato/a in Napoli alla Via _____,	
	ovvero (in caso di persona giuridica) in qualità di _____	
	dell’Impresa _____ con sede legale in	
	_____ alla Via/Piazza _____ n°	
	_____ Cap. _____ Partita I.V.A. _____ Codice Fiscale	
	_____ che d’ora in poi sarà indicato “parte	
	conduttrice”:	
	PREMESSO	
	- che la Fondazione Campania Welfare – ASP (già Fondazione Banco di Napoli per	
	l’Assistenza all’Infanzia) è proprietaria, tra l’altro, di un immobile, della	
	consistenza di mq. 250, sito in Napoli alla Via Don Bosco n. 9/C, riportato nel	
	N.C.E.U. alla Sez. SCA, foglio 19, particella 391, sub 102, cat. C2, classe 2,	
	Rendita €. 509,74, a destinazione uso deposito, con diritto di accesso attraverso la	
	1	

	strada privata segnata col civico 9/C e diritto di parcheggio nello spazio a valle	
	della strada privata, come da planimetria (Allegato 1);	
	- che con determinazione n. _____ del _____, per tutti i motivi in essa	
	espressi e che qui si intendono integralmente riportati, l’Azienda ha provveduto	
	all’approvazione dell’avviso pubblico per la locazione del suddetto immobile;	
	- che a seguito dell’espletamento della procedura, con determinazione n. _____ del	
	_____, per tutti i motivi in essa espressi e che qui si intendono	
	integralmente riportati, si è provveduto ad aggiudicare in favore di	
	_____, la locazione dell’immobile di cui sopra.	
	Tutto ciò premesso, ai sensi e per gli effetti della legge 392 del 27.7.1978 e	
	successive modificazioni	
	SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:	
	Art. 1 – Premesse	
	La premessa è patto e costituisce parte integrante e sostanziale del presente	
	contratto.	
	Art. 2 – Oggetto	
	La Fondazione Campania Welfare – ASP (già Fondazione Banco di Napoli per	
	l’Assistenza all’Infanzia), concede in locazione a _____, il/la	
	quale accetta, l’immobile, della consistenza di mq. 250, sito in Napoli alla Via Don	
	Bosco n. 9/C, riportato nel N.C.E.U. alla Sez. SCA, foglio 19, particella 391, sub	
	102, cat. C2, classe 2, Rendita €. 509,74, a destinazione uso deposito, con diritto di	
	accesso attraverso la strada privata segnata col civico 9/C e diritto di parcheggio	
	nello spazio a valle della strada privata, come da planimetria allegata (Allegato 1),	
	nello stato di fatto e di diritto in ci si trova.	
	Art. 3 – Durata	
		2

	Il contratto è stipulato per la durata di anni sei (6) a decorrere dal	
	_____ al _____ e s'intenderà rinnovato per altri sei (6)	
	anni nell'ipotesi in cui la parte locatrice non comunichi alla parte conduttrice	
	disdetta del contatto ai sensi della Legge 392/78 da recapitarsi mediante lettera	
	raccomandata o Posta elettronica certificata – contenente la specificazione del	
	motivo invocato – almeno sei mesi prima della scadenza.	
	Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo ciascuna delle parti avrà diritto di	
	attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo	
	del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata o Posta	
	elettronica certificata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della	
	scadenza.	
	La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata o Posta	
	elettronica certificata entro sessanta giorni dalla data di ricezione di tale	
	raccomandata o Posta elettronica certificata.	
	In mancanza di risposta o di accordo, il contratto si intenderà scaduto alla data di	
	cessazione della locazione.	
	In mancanza della suddetta comunicazione, il contratto sarà rinnovato tacitamente,	
	per sei anni, alle medesime condizioni.	
	Art. 4 - Recesso	
	La parte conduttrice, qualora ricorrano gravi motivi, potrà recedere in qualsiasi	
	momento dal contratto, dandone comunicazione mediante lettera raccomandata o	
	Posta elettronica certificata alla parte locatrice con preavviso di sei (6) mesi.	
	Art. 5 – Destinazione d'uso	
	L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso deposito della parte	
	conduttrice.	
	3	

	Art. 6 - Divieto di sub locazione e cambio d’uso	
	La parte conduttrice non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte,	
	l’immobile e non potrà modificare l’uso convenuto, pena la risoluzione di diritto del	
	contratto.	
	Art. 7 - Canone di locazione e aggiornamento	
	Il canone annuo di locazione è convenuto in €. _____	
	(_____) da pagarsi in rate trimestrali anticipate, entro il	
	giorno 5 del mese di ogni trimestre, di €. _____	
	(_____), a mezzo bonifico bancario sulle seguenti coordinate:	
	IBAN IT07 B030 6909 6061 0000 0300 211 presso Tesoreria Istituto Bancario	
	Intesa San Paolo, a favore di “Fondazione Campania Welfare Asp”.	
	Il canone sarà aggiornato ogni anno – automaticamente e senza bisogno di richiesta	
	della parte locatrice – nella misura del 75% della variazione accertata dall’ISTAT	
	dell’indice dei prezzi al consumo FOI, riferito al mese precedente quello di inizio	
	del presente contratto.	
	Art. 8 – Morosità	
	Il pagamento del canone o di quant’altro dovuto non potrà essere sospeso o ritardato	
	da pretese o eccezioni della parte conduttrice, qualunque ne sia il titolo. Il mancato	
	puntuale pagamento del canone, costituirà motivo di risoluzione del contratto ipso	
	jure.	
	Art. 9 – Imputazione dei pagamenti – deroga convenzionale all’articolo 1193	
	codice civile	
	In deroga all’articolo 1193 del codice civile si conviene espressamente che la	
	locatrice avrà facoltà di attribuire qualsiasi pagamento effettuato dalla conduttrice	
	prima agli interessi ed alle spese, anche legali, e poi ai debiti più antichi della	
		4

	medesima, fermo il diritto della locatrice, in caso di morosità della conduttrice	
	riguardante più canoni mensili della locazione, di stabilire a quali dei canoni,	
	scaduti e non corrisposti, debbano essere imputate le somme ricevute dalla	
	conduttrice, indipendentemente dalle eventuali contrarie indicazioni di quest'ultima.	
	Art. 10 – Manutenzione straordinaria	
	Ove nel corso della locazione si eseguano sull'immobile importanti ed	
	improrogabili opere necessarie per conservare ad esso la sua destinazione o per	
	evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza in relazione all'uso a cui	
	è adibito, o comunque opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità, il	
	canone pattuito verrà integrato con un aumento previsto dalle disposizioni di legge	
	pari all'interesse legale del capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati.	
	L'aumento decorrerà dalla data in cui sono state ultimate le opere, se la richiesta	
	sarà stata fatta entro trenta giorni dalla data stessa; in caso diverso, decorrerà dal	
	primo giorno del mese successivo al ricevimento della richiesta.	
	Art. 11 – Manutenzione ordinaria	
	La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata e dovrà mantenerla con la	
	diligenza del buon padre di famiglia. Essa è tenuta ad eseguire tutte le riparazioni	
	conseguenti a danni provocati dalla sua negligenza nell'uso della cosa locata. In	
	esse rientrano, per patto espresso, quelle inerenti le parti degli impianti igienico	
	sanitari, elettrico, idrico, di pertinenza esclusiva dell'immobile locato, le riparazioni	
	alle condutture idrauliche di carico e scarico ed alle consequenziali opere di	
	ripristino. Quando la cosa locata ha bisogno di riparazioni che non sono a carico	
	della parte conduttrice, quest'ultima è tenuta a darne tempestiva comunicazione	
	scritta alla parte locatrice.	
	Art. 12 – Modifiche	
		5

	La parte conduttrice accetta l’immobile nello stato di fatto in cui si trova senza che	
	possa avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali opere di manutenzione,	
	adeguamenti, o altri lavori che intenda eseguire all’interno dell’unità immobiliare.	
	La parte conduttrice si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione,	
	miglioria o addizione ai locali ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti,	
	senza la verifica, la validazione dei progetti ed il preventivo consenso scritto della	
	parte locatrice. La parte conduttrice si impegna a consegnare alla parte locatrice	
	tutte le dichiarazioni e/o certificazioni di legge attestanti la conformità alle vigenti	
	normative dei lavori e degli impianti realizzati. Ogni aggiunta o modifica che non	
	possa essere tolta senza danneggiare l’immobile, non potrà essere effettuata dalla	
	parte conduttrice senza la preventiva autorizzazione scritta della parte locataria e,	
	comunque, resterà a beneficio dell’immobile senza che nulla sia dovuto alla parte	
	conduttrice, neanche a titolo di rimborso spese.	
	Art. 13 – Esonero da responsabilità	
	La parte conduttrice esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità	
	per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei dipendenti o	
	incaricati della parte locatrice medesima nonché per interruzioni incolpevoli dei	
	servizi.	
	Art. 14 – Deposito cauzionale	
	A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, la parte	
	conduttrice versa alla parte locatrice, all’atto della sottoscrizione del contratto la	
	somma di €._____ (Euro _____	
	in lettere) a mezzo bonifico bancario del _____ n. ordine	
	_____, a titolo di deposito cauzionale, pari a 3 (tre)	
	mensilità del canone annuo di locazione aggiudicato, non imputabili in conto	
		6

	pigioni e non produttiva di interessi legali. 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. 15 – Visita dei locali	
	La parte locatrice si riserva il diritto di visitare, anche a mezzo di persone delegate,	
	l'immobile concesso in locazione anche durante il corso della locazione.	
	La parte conduttrice si obbliga a consentire la visita dell'unità immobiliare concessa	
	in locazione anche agli aspiranti nuovi conduttori in caso di risoluzione del presente	
	contratto. A tal fine la parte conduttrice si obbliga a concordare con la parte	
	locatrice un giorno lavorativo della settimana in cui sarà consentita la visita.	
	L'orario di visita verrà concordato tra le parti ed avrà una durata minima di due ore	
	consecutive.	
	Art. 16 – Registrazione del contratto	
	Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti,	
	saranno a carico della parte conduttrice.	
	L'imposta di registro sarà a carico delle parti contrattuali in misura di eguale	
	importo; la parte locatrice provvederà alla registrazione del contratto dandone	
	notizia alla parte conduttrice, che rimborsa la Locatrice della quota di sua spettanza,	
	pari alla metà.	
	Art. 17 – Elezione domicilio	
	A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, la	
	parte conduttrice elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi,	
	la notifica avverrà ai sensi dell'art. 137 e segg. del c.p.c..	
	Per qualsivoglia controversi, comunque connessa con il rapporto locativo, anche se	
	lo stesso fosse scaduto, il Foro competente sarà esclusivamente quello di Napoli.	
	7	

[illegible]