

SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE**Ex art. 2, comma 1, Legge 431 del 09.12.1998**

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 _____, che
d’ora in poi sarà indicato/a “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 una unità immobiliare sita in Napoli alla Via Petrarca n.93, Parco Lamaro, palazzina n. 7, scala B, piano secondo, interno 5, censito nel Catasto Edilizio Urbano di Napoli alla partita n. 106440, Sezione CHI – foglio 30, particella n.272, sub. n. 15, categoria A/2, composto da n. 5,5 vani, rendita €. 1.335,04;

- che con determinazione n. _____ reg. gen., del _____, per tutti i motivi in essa espressi e che qui si intendono integralmente riportati, l’Ente ha provveduto all’approvazione dell’avviso pubblico per la locazione dell’immobile di cui sopra;

	- che con determinazione n. _____ reg. gen., del _____, per tutti i	
	motivi in essa espressi e che qui si intendono integralmente riportati, l'Ente ha	
	provveduto ad aggiudicare la locazione dell'immobile di cui sopra.	
	Tutto ciò premesso, ai sensi e per gli effetti della legge 431 del 9.12.1998 e s.m. e i.,	
	SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:	
	la Fondazione Campania Welfare – ASP (già Fondazione Banco di Napoli per	
	l'Assistenza all'Infanzia), come sopra rappresentata, concede in locazione al/la Sig./ra	
	_____, il/la quale accetta, nello stato di fatto e diritto in cui si	
	trova, la seguente unità immobiliare:	
	Appartamento sito in Napoli alla Via Petrarca n.93, Parco Lamaro, palazzina n. 7,	
	scala B, piano secondo, interno 5, censito nel Catasto Edilizio Urbano di Napoli alla	
	partita n. 106440, Sezione CHI – foglio 30, particella n.272, sub. n. 15, categoria A/2,	
	composto da n. 5,5 vani, rendita €. 1.335,04.	
	La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:	
	ART. 1) DURATA - Il contratto è stipulato per la durata di anni quattro (4) a	
	decorrere dal _____ e fino al _____ e s'intenderà rinnovato	
	per altri quattro anni nell'ipotesi in cui la parte locatrice non comunichi alla parte	
	conduttrice disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della Legge 9	
	dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi mediante lettera raccomandata – 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 da	
	inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza.	
	La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro 60	

	(sessanta) giorni dalla data di ricezione di tale raccomandata. 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 quattro anni, alle medesime condizioni.	
	Successivamente il contratto si rinnoverà di quattro anni in quattro anni, in mancanza	
	di disdetta da recapitare mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della	
	scadenza.	
	ART. 2) RECESSO - La parte conduttrice, qualora ricorrano gravi motivi, potrà	
	recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione mediante lettera	
	raccomandata alla parte locatrice con preavviso di sei (6) mesi.	
	ART. 3) DESTINAZIONE - L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad	
	uso di civile abitazione della parte conduttrice e dei componenti il proprio nucleo	
	familiare con essa residenti. Per l'eventuale successione nel contratto si applica l'art.	
	6 della L. 27 luglio 1978, n. 392, nel testo vigente a seguito della sentenza Corte	
	Costituzionale 7 aprile 1988, n. 404.	
	ART. 4) DIVIETO DI SUB LOCAZIONE E CAMBIO D'USO - La parte	
	conduttrice non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità	
	immobiliare e non potrà modificare l'uso convenuto, pena la risoluzione di diritto del	
	contratto.	
	ART. 5) CORRISPETTIVO E AGGIORNAMENTO - Il canone annuo di	
	locazione è convenuto in €. (Euro	
	in lettere) da pagarsi in rate mensili anticipate di €. (Euro	
	in lettere) da pagarsi in rate mensili anticipate	
	di €. (Euro in lettere),	
	a mezzo bonifico bancario sulle seguenti coordinate: IBAN IT07 B030 6909 6061	

	0000 0300 211 presso Tesoreria Istituto Banca-rio 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 della variazione assoluta in aumento dell’indice	
	dei prezzi al consumo accertato dall’ISTAT per le famiglie degli operai e degli impie-	
	gati verificatasi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto.	
	ART. 6) MOROSITA’ - Il pagamento del canone o di quant’altro dovuto anche per	
	oneri accessori 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, fatto salvo quanto previsto dall’art. 55	
	della Legge 27 luglio 1978, n. 392. Il mancato puntuale pagamento sia del canone che	
	degli oneri accessori, costituirà immediatamente in mora la parte conduttrice al fine	
	del decorso degli interessi di legge. Il mancato pagamento del canone o degli oneri	
	accessori pari a due mensilità del canone costituisce motivo di risoluzione del	
	contratto.	
	ART. 7) 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 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. 8) 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 come pattuito verrà integrato con un aumento 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. 9) 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 e delle apparecchiature ivi esistenti, nonché le piccole riparazioni di cui all'art.1609 del c.c.. In esse rientrano, per patto espresso, quelle inerenti le parti degli impianti igienico sanitari, elettrico, idrico, del gas, dell'acqua calda, di pertinenza esclusiva dell'immobile locato, le riparazioni alle condutture idrauliche di carico e scarico ed alle consequenziali opere di ripristino nonché la manutenzione periodica degli infissi interni ed esterni. 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. 10) REGOLAMENTO CONDOMINIALE - La parte conduttrice è obbligata a rispettare, ed a far rispettare ai propri familiari, le norme del regolamento dello stabile – che dichiara di ben conoscere, specie per quanto concerne i divieti e le limitazioni d'uso – e ad osservare ogni altra norma legittimamente emanata.

È, in ogni caso, vietato alla parte conduttrice compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

	ART. 11) MODIFICHE - 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. 12) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA	
	Il conduttore dichiara di aver ricevute le informazioni e la documentazione,	
	comprensiva dell’attestato relativa all’attestazione della prestazione energetica	
	dell’immobile (art. 6, Dlgs. 19 agosto 2005, n. 192) n.	
	ART. 13) ESONERO DA RESPONSABILITA’ - 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 as-	
	sume 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 assegno circolare non	
	trasferibile n. _____ emesso da _____ a	
	valere a titolo di deposito cauzionale pari a tre mensilità del canone, non imputabile	
	in conto pigioni e non fruttifero 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) POLIZA FIDEJUSSORIA – Ad ulteriore garanzia dell'adempimento di	
	tutte le obbligazioni, nessuna esclusa o eccettuata, conseguenti la stipula del contratto	
	di locazione, la parte conduttrice consegna alla parte locatrice alla data di	
	sottoscrizione del presente contratto di locazione polizza fideiussoria bancaria o	
	assicurativa n. _____ per la somma di €. _____	
	(Euro _____ in lettere) corrispondente	
	all'importo contrattuale del canone aggiudicato per 12 mensilità e per la durata di	
	almeno quattro (4) anni di locazione. Alla scadenza della polizza, il conduttore si	
	obbliga, pena la risoluzione ipso jure del contratto di locazione, a produrre alla parte	
	locatrice nuova polizza fidejussoria di importo pari all'ammontare di almeno dodici	
	(12) mensilità del canone aggiornato e per la durata di almeno quattro (4) anni e così	
	via fino alla scadenza naturale del contratto di locazione, salvo il recesso della parte	
	conduttrice.	
	La polizza dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva	
	escussione del debitore.	
	La parte conduttrice non potrà ottenere lo svincolo della suddetta garanzia prima	
	che sia stato consegnato quanto locato.	
	In caso di mancato stipula della polizza fideiussoria o assicurativa, da consegnare alla	
	parte locatrice, la parte conduttrice verrà messa in mora e, se non provvederà entro 15	

	giorni dalla ricezione della richiesta, il presente contratto sarà risolto ipso iure per	
	inadempimento contrattuale.	
	ART. 16) ONERI CONDOMINIALI - Sono interamente a carico della parte	
	conduttrice le spese – in quanto esistenti – relative al servizio di pulizia, al	
	funzionamento ed all’ordinaria manutenzione dell’ascensore, alla fornitura	
	dell’acqua, illuminazione, importo della polizza globale fabbricato, Amministrazione	
	del condominio generale, manutenzione ordinaria delle cose comuni, giardinaggio,	
	guardiania. Le spese per il servizio di portineria, saranno a carico della parte	
	conduttrice nella misura del 90%. Per gli oneri accessori non considerati, le parti fanno	
	applicazione della “Tabella ripartizione oneri accessori proprietario/conduttore” di cui	
	all’allegato G al Decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei trasporti di concerto	
	con il Ministro dell’Economia e delle Finanze pubblicato sulla G.U. n.85	
	dell’11/4/2003. Il pagamento della quota di quanto sopra deve avvenire unitamente al	
	canone locativo e con le stesse modalità, previa specifica delle spese anzidette e dei	
	criteri di ripartizione.	
	ART. 17) 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. 18) REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO - Le spese di bollo per il	
	presente contratto, e per le ricevute conseguenti, saranno a carico della parte condut-	

	trice.	
	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. 19) ELEZIONE DOMICILIO - A tutti gli effetti del presente contratto, com-	
	presa 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 controversia, comunque connessa con il rapporto locativo, anche se	
	lo stesso fosse scaduto il Foro competente sarà esclusivamente quello di Napoli.	
	ART. 20) TUTELA DEI DATI PERSONALI – La parte locatrice, ai sensi	
	dell'art.13 del Regolamento EU n. 2016/679 (GDPR) e della normativa nazionale di	
	riferimento, informa la parte con-duttrice che i dati contenuti nel presente contratto	
	possono essere comunicati a terzi in relazione agli adempimenti connessi con il rap-	
	porto di locazione.	
	La parte conduttrice in ogni momento potrà esercitare i diritti di cui agli artt. da 15 a	
	22 del GDPR e della normativa nazionale di riferimento.	
	Ai sensi dell'art. 7 del GDPR, la parte conduttrice autorizza la parte locatrice al trat-	
	tamento dei dati personali in relazione agli adempimenti connessi al presente con-	
	tratto.	
	ART. 21) RISOLUZIONE - In caso di inadempimento ad una delle clausole sopra	
	riportate e di mancato rispetto delle norme di legge, il presente contratto si risolverà	
	ipso jure con diritto della parte adempiente al risarcimento del danno oltre alla rivalsa	
	per le spese.	
	ART. 22) NORME FINALI E DI RINVIO - Per quanto non previsto nel presente	

contratto, le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile e della

Legge 431/98 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

Letto, approvato e sottoscritto.

Napoli, _____

LA PARTE LOCATRICE

LA PARTE CONDUTTRICE

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1342, secondo comma, Codice Civile, le parti specificatamente approvano i patti di cui ai punti 1), 2), 4), 5), 6), 7), 9), 10), 15) e 19).

LA PARTE LOCATRICE

LA PARTE CONDUTTRICE