



**CITTÀ DI
POMPEI**
PATRIMONIO DELL'UMANITÀ



VI SETTORE TECNICO

ALLEGATO 4

***SCHEMA CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO DEL BENE CONFISCATO
ALLA CRIMINALITÀ ORGANIZZATA DI PROPRIETÀ' DEL COMUNE DI POMPEI
COSTITUITO DALL'IMMOBILE SITO IN LOCALITÀ SANT'ABBONDIO – PARCO
MARIA, FABBRICATO 5***

L'Amministrazione Comunale di Pompei (C.F. 00495640633), in persona dell'ing. Gianluca Fimiani – Dirigente ad interim del VI Settore Tecnico LL.PP., nato a Salerno (SA) il 06.04.1973, domiciliato per la carica presso la Casa Comunale, il quale dichiara di agire e di stipulare in nome, per conto, e nell'interesse dell'Amministrazione che rappresenta, ai sensi dell'art. 167, comma 3, del D.Lgs. n. 267/2000, di seguito **locatrice**

E

Il Signor _____, nato a _____ il _____ e residente a _____ in Via _____ n. __, C.F. _____, di seguito **conduttore**;

PREMESSO CHE:

- con Delibera di G.C. n. 137 del 06.12.2019, trasmessa all'ANBSC con prot. n. 59705/U del 06.12.2019, il Comune di Pompei ha manifestato l'interesse all'acquisizione, tra l'altro, dell'immobile sito in località S. Abbondio – Parco Maria, fabbricato 5 identificato catastalmente al Foglio 12 p.lla 1699 sub 12, 14 e 28 al proprio patrimonio indisponibile per utilizzarlo per finalità economiche, mediante rapporto locativo, con vincolo di



**CITTÀ DI
POMPEI**
PATRIMONIO DELL'UMANITÀ



VI SETTORE TECNICO

rimpiego dei proventi per la realizzazione di specifiche e dettagliate progettualità di carattere sociale;

- Con Decreto di destinazione prot. 404 del 08.01.2020, acquisito da questo Ente con prot. n.1435/I del 10.01.2020, l'ANBSC ha trasferito al patrimonio indisponibile del Comune di Pompei, tra l'altro, l'immobile sito in località S. Abbondio – Parco Maria, fabbricato 4 identificato catastalmente al Foglio 12 p.lla 1699 sub 12,14 e 28 per scopi sociali e/o di lucro;
- Con Determina VI Settore n. ___ del _____ è stata indetta procedura ad evidenza pubblica con offerta al rialzo, per la locazione abitativa a favore di soggetti privati, del bene confiscato alla criminalità organizzata di proprietà' del Comune di Pompei sito in località Sant'Abbondio – Parco Maria, fabbricato 5 identificato catastalmente al Foglio 12 p.lla 1699 sub 12,14 e 28, costituito da un appartamento al Piano Terzo con relative pertinenze;
- Con Determina VI Settore n. _____ del _____ inseguito ad espletamento della procedura è stato concesso in locazione l'immobile in oggetto al Sig. _____

TUTTO CIO' PREMESSO

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

1) Oggetto del contratto.

Il conduttore si impegna ad assumere in locazione l'unità immobiliare sita in località S. Abbondio – Parco Maria, fabbricato 5 città di Pompei, provincia di Napoli, costituito da:

1. Appartamento Cat. A/2 consistenza 6,5 vani identificato catastalmente al Foglio 12 p.lla 1699 sub 12;
2. Terrazzo di copertura e ripostiglio pertinenziale Cat. A/2 consistenza 7 mq il tutto identificato catastalmente al Foglio 12 p.lla 1699 sub 14;



**CITTÀ DI
POMPEI**
PATRIMONIO DELL'UMANITÀ



VI SETTORE TECNICO

3. Garage pertinenziale Cat. C/6 consistenza 35 mq identificato catastalmente al Foglio 12 p.lla 1699 sub 28.

La locatrice si impegna a far pienamente godere al conduttore l'immobile oggetto di locazione, garantendo il pieno godimento dello stesso dei requisiti amministrativi e di legge.

Contestualmente alla stipula il conduttore dichiara di aver preso visione dell'immobile concesso in locazione, di averlo trovato in buono stato e di prenderlo in consegna in qualità di custode provvedendo al ritiro delle chiavi. Parallelamente, al termine del contratto, il conduttore si impegna a restituire l'immobile nello stesso stato in cui si trova all'atto di presa in consegna.

2) Vincolo di destinazione d'uso e divieto di innovazioni.

Salvo espressa autorizzazione della locatrice, il conduttore non potrà apportare alcun tipo di modifica all'immobile locato assumente le caratteristiche dell'innovazione. Si impegna inoltre a non modificare l'originario vincolo di destinazione d'uso (uso civile abitazione).

Il conduttore e le persone con lui conviventi si impegnano a non modificare l'originale destinazione d'uso dell'immobile locato (uso civile abitazione).

Le eventuali modifiche apportate dal conduttore in violazione del presente disposto dovranno essere da lui rimosse a sue spese.

3) Durata e tacito rinnovo.

Il contratto è stipulato per la durata di anni 4 (dal _____ al _____) e, salvo disdetta esplicita da comunicarsi ai sensi di legge, verrà automaticamente rinnovato alla scadenza per ulteriori anni

4. Alla seconda scadenza le parti potranno attivarsi al fine di negoziare differenti ipotesi di rinnovo; in caso contrario, il contratto si intenderà rinnovato alle medesime condizioni.

4) Canone di locazione e inadempimento del conduttore.



**CITTÀ DI
POMPEI**
PATRIMONIO DELL'UMANITÀ



VI SETTORE TECNICO

Il canone annuo di locazione è stabilito in euro _____ da versarsi rispettivamente in canoni mensili di euro _____. Il versamento dei canoni mensili deve avvenire a mezzo bonifico bancario entro e non oltre il giorno 5 di ogni mese.

Il mancato pagamento dei canoni periodici è causa di mora del conduttore e di conseguente maturazione di interessi legali a debito del conduttore.

Il mancato pagamento di tre canoni periodici consecutivi entro le scadenze stabilite è causa di risoluzione del contratto.

5) **Aggiornamento periodico del canone di locazione.**

Annualmente l'importo corrispondente al canone annuale e ai canoni periodici mensili sono sottoposti a revisione sulla base della rivalutazione ISTAT nella misura del 75%. La locatrice si impegna a comunicare tempestivamente al conduttore i singoli adeguamenti.

6) **Oneri accessori.**

Il conduttore si impegna a prendere interamente in carico le spese relative alla gestione e all'ordinaria manutenzione dell'immobile indipendente.

7) **Cauzione.**

A garanzia del presente contratto il conduttore, contestualmente alla stipula, versa alla locatrice l'importo di euro _____ pari a due mensilità del canone di locazione pattuito. Tale somma non è imputabile in conto pigioni né fonte di interessi legali. La somma versata a titolo di cauzione sarà restituita al conduttore alla scadenza della locazione, previa verifica dello stato di conservazione dell'immobile.

8) **Recesso anticipato delle parti.**

Per quanto attiene al recesso delle parti prima della scadenza naturale del contratto, conduttore e locatrice fanno espresso riferimento a quanto contenuto a norma dell'art. 4 L. 392/1978 e dell'art. 2 L. 431/1998 (recesso per gravi motivi).



**CITTÀ DI
POMPEI**
PATRIMONIO DELL'UMANITÀ



VI SETTORE TECNICO

9) **Divieto espresso di sublocazione.**

Sottoscrivendo il presente contratto il conduttore si impegna a non cedere né totalmente né parzialmente l'immobile locato a terzi in sublocazione. L'eventuale richiesta di sublocazione a terzi dovrà essere comunicata alla locatrice almeno con sei mesi di anticipo; la locatrice si impegna a rispondere al conduttore, entro trenta giorni dalla ricezione della richiesta, autorizzando o negando la sublocazione.

Decorsi trenta giorni dalla notifica, in caso di mancata risposta da parte della locatrice, l'autorizzazione si intende tacitamente negata.

10) **Modifica delle clausole contrattuali.**

Eventuali modificazioni ed aggiornamenti delle clausole contrattuali devono avvenire su espresso accordo delle parti e solamente in forma scritta.

11) **Elezione di domicilio.**

Ai fini delle comunicazioni di legge le parti eleggono ciascuna proprio domicilio, rispettivamente:

- La locatrice, in qualità del proprio legale rappresentante pro tempore, in persona dell'ing. Gianluca Fimiani – Dirigente ad interim del VI Settore Tecnico LL.PP., presso la propria sede legale nella Casa Comunale;

- Il conduttore presso _____ .

13) **Spese di registrazione.**

Le spese di registrazione e tutti gli oneri derivanti dal perfezionamento ai sensi di legge del presente contratto si intendono a carico del conduttore

14) **Rinvio a disposizioni di legge.**

Per quanto non espressamente previsto dalla presente pattuizione, le parti fanno espresso riferimento alle norme di legge regolanti la materia locatizia.



**CITTÀ DI
POMPEI**
PATRIMONIO DELL'UMANITÀ



VI SETTORE TECNICO

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile le parti dichiarano di approvare specificamente le clausole contenute ai seguenti punti: 2) Vincolo di destinazione d'uso e divieto di innovazioni; 3) Durata e tacito rinnovo; 5) Aggiornamento periodico del canone di locazione; 6) Oneri accessori; 7) Cauzione; 9) Divieto di sublocazione; 11) Modifica alle clausole contrattuali; 13) Spese di registrazione.

Letto, approvato e sottoscritto.

Luogo, data _____

IL CONDUTTORE

IL LOCATARIO

ing. Gianluca Fimiani