

CONTRATTO DI LOCAZIONE TIPO AD USO ABITATIVO/NON ABITATIVO

Stipulato oggi XXXXXX, in Napoli, in Largo Domenico Martuscelli n. 26, in quadruplicata copia e per tutti gli effetti di legge,

TRA

L'Istituto DOMENICO MARTUSCELLI, con sede in Napoli al Largo Martuscelli 26, C.F. 80014930632, in persona del l.r.p.t. n.q. di Commissario Straordinario Prof. CIPOLLONE CARLO, nato a Roma il 01/07/1954 (C.F.: CPLCRL54L01H5011), domiciliato per la sua carica presso l'Ente Cod. Fisc. 80014930632, nominato con decreto del Ministero dell'Istruzione n. 180 del 22 dicembre 2020, confermato con decreto del Ministero dell'Istruzione n. 354 del 16 dicembre 2021 e ulteriormente confermato con decreto del Ministro dell'Istruzione e del Merito n. 24 del 15 Febbraio 2023, PEC amministrazionemartuscelli@pec.it, di seguito "parte locatrice"

E

il Sig. XXXXXX, nato a XXXXXX il XXXXXX domiciliato in XXXXXX alla via XXXXXX C.F.: XXXXXX, n.q. di XXXXXX, Via XXXXXX, PEC [obbligatoria] XXXXXX, di seguito "conduttore"

Si conviene e si stipula quanto segue:

1. **OGGETTO DELLA LOCAZIONE:** La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, l'immobile di sua proprietà sito in XXXXXX via XXXXXX, con ingresso al civico XXXXXX, di mq. XXXXXX, composto di n. XXXXXX vani utili, ubicato al XXXXXX con estremi catastali identificati nel catasto di Napoli con Cat. XXXXXX, rendita catastale di Euro XXXXXX, da adibirsi ad uso XXXXXX, salva diversa destinazione previo rilascio di autorizzazioni amministrative su richiesta e con oneri al carico del conduttore.
2. **DURATA DELLA LOCAZIONE:** La locazione avrà durata di anni 4 (quattro) [per immobili ad uso abitativo] e 6 (sei) [per immobili ad uso non abitativo ai sensi dell'art. 27 legge 27 luglio 1978, n. 392], a partire dal 01/03/2024 con scadenza al 01/03/2028 [per immobili ad uso abitativo] o al 01/03/2030 [per immobili ad uso non abitativo], rinnovabile per la stessa durata se non interviene disdetta, tramite raccomandata R.R. o comunicazione via posta elettronica certificata, almeno sei mesi prima della scadenza. Ai sensi dell'art. 27 della legge 392/1978, ed alla prima scadenza, la parte locatrice può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per motivi di cui all'art. 29 della legge n. 392/78. Per la successione nel contratto si fa riferimento a quanto previsto dall'art. 37 della legge n. 392/78.
3. **CANONE:** Il canone di locazione annuo è pattuito nella misura di € XXXXXX (euro XXXXXX) da pagarsi in n. 12 (dodici) rate mensili da Euro XXXXXX (XXXXXX), anticipate entro e non oltre il giorno 01 di ogni mese, di pari importo da corrispondersi mediante tramite bonifico bancario con Rapporto Intermediario Diretto (R.I.D.) da eseguirsi sul seguente IBAN: XXXXXX. In caso di mancato pagamento del canone, la parte locatrice potrà valersi del disposto dell'art. 1453 c.c. (risolubilità del contratto per inadempimento) senza bisogno di diffida o di costituzione in mora. Il pagamento del canone non potrà essere ritardato per alcun motivo od eccezione; qualora il conduttore avesse a far valere delle eccezioni, dovrà farlo separatamente senza rivalersi sul canone locatizio.
4. **ADEGUAMENTO ISTAT:** Il canone della locazione verrà aggiornato annualmente, a partire dal secondo anno di locazione, in ragione del 100% [per immobili ad uso abitativo] o del 75% [per immobili ad uso non abitativo] della variazione ISTAT – famiglie e operai – verificatasi nell'anno precedente, secondo gli indici per le locazioni pubblicati sulla Gazzetta Ufficiale.

5. **USO:** L'immobile si concede in uso esclusivamente XXXXXX e precisamente per le finalità di XXXXXX. Il conduttore dichiara che l'immobile è adatto all'uso convenuto, in buono stato di manutenzione ed esente da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi lo utilizza e di accettarlo nello stato di fatto in cui attualmente si trova, impegnandosi a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nel medesimo stato salvo il normale uso. Dell'attuale stato dell'immobile si è tenuto conto nella determinazione del prezzo di locazione.
6. **CONCESSIONE DI EDIFICAZIONE E LICENZA DI ABITABILITÀ:** La parte locatrice dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche avendo ottenuto concessione di edificazione e licenza di abitabilità.
7. **STATO DELL'IMMOBILE:** Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato.
8. **DIVIETI:** È fatto espresso divieto al conduttore di sublocare in tutto o in parte la cosa locata, di modificare, anche temporaneamente, la destinazione contrattuale dell'immobile e di cedere, anche parzialmente, ad altri il contratto, pena la risoluzione di diritto dello stesso ex art. 1453 c.c., fatto salvo quanto previsto dall'art. 36 l. 392/1978.
9. **ONERI ACCESSORI:** Tutti gli oneri accessori sono interamente a carico del conduttore e, in particolare, tutte le spese esistenti relative ai servizi di pulizia, fornitura d'acqua, gas ed energia elettrica, del rifacimento dello spurgo pozzi neri e latrine. Sono interamente a carico del conduttore le spese relative al servizio di riscaldamento, la tassa per la rimozione dei rifiuti, quelle elencate dall'art. 9 della legge n. 392/1978. Sono, inoltre, a carico del conduttore le riparazioni di ordinaria manutenzione di cui agli articoli 1576 e 1609 c.c. ed espressamente, fra esse, quelle relative agli impianti di acqua, luce, gas, e sanitari, alle serrature a alle chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento. Sono altresì a carico del conduttore tutti gli oneri condominiali ordinari, nessuno escluso, ivi incluse le eventuali spese per la polizza del fabbricato e per l'amministrazione del fabbricato dove l'immobile insiste.
10. **MODIFICHE:** Ogni aggiunta che non possa essere rimossa in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione o trasformazione non potrà essere fatta dal conduttore, senza il consenso scritto del proprietario. Le eventuali modifiche o addizioni, che dovranno in ogni caso essere autorizzate dall'Istituto Martuscelli e che il conduttore apportasse all'immobile, restano a vantaggio della proprietà e della parte locatrice, a titolo gratuito, senza che il conduttore possa vantare alcuna pretesa economica, fermo restando che ogni spesa, anche se autorizzata, ivi comprese quelle relative alle pratiche amministrative che fossero necessarie, rimarrà ad integrale carico del conduttore e che gli eventuali lavori, o le innovazioni o modificazioni, ove richiesto dalla parte locatrice, verranno rimossi al termine della locazione, sempre a cura e spese del conduttore. Le modifiche, l'innovazione e/o trasformazione ai locali rimarranno ad integrale carico della parte conduttrice e gli eventuali lavori, o le innovazioni o modificazioni, ove richiesto dalla parte locatrice, verranno rimosse al termine della locazione, sempre a cura e spese della parte conduttrice. Sono per intero carico della parte conduttrice tutti gli adempimenti, aggiunte e/o innovazioni che le norme emanande dovessero imporre per lo svolgimento dell'attività cui è destinata la presente locazione. I lavori saranno eseguiti sotto la diretta responsabilità della parte conduttrice, nel rispetto della normativa edilizia vigente e delle norme di rispetto, in considerazione dei vincoli urbanistici e ambientali *in loco* esistenti, con tutte le autorizzazioni di legge, sollevandosi la parte locatrice sin da questo momento, per le considerazioni di cui innanzi, da ogni responsabilità di

qualsivoglia natura sia nei confronti della Pubblica Amministrazione che nei confronti della stessa parte conduttrice, e ciò anche nel caso di loro mancata esecuzione. La mancata ottemperanza dei fatti di cui innanzi comporterà la risoluzione immediata del presente contratto.

11. **MANUTENZIONE E RIPARAZIONI:** Sono a carico del conduttore tutti gli interventi di piccola e ordinaria manutenzione, mentre quelli di straordinaria manutenzione restano a carico della parte locatrice se e in quanto previsti dalle vigenti normative. Il conduttore provvede a sue spese alla tinteggiatura delle pareti e lascerà l'immobile alla scadenza nello stato in cui si trova. Quando la cosa locata ha bisogno di riparazioni che non sono a carico del conduttore, quest'ultimo è tenuto a darne tempestiva comunicazione scritta alla parte locatrice.
12. **CAUZIONE:** A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, la parte conduttrice corrisponde alla parte locatrice quale deposito cauzionale la somma di € XXXXXX (Euro XXXXXX). Tale somma, pari al canone dovuto per un trimestre, non potrà mai essere imputata in conto canoni. La somma, inoltre, sarà restituita al conduttore all'avvenuta riconsegna dei locali, previa verifica dello stato del cespite qui locato e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. Parimenti, prima della sottoscrizione del contratto di locazione, dovrà esibire copia di una polizza fideiussoria/assicurativa a copertura di eventuali morosità;
13. **SPESE DI REGISTRAZIONE:** Sono a carico della parte conduttrice l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, l'imposta di registro nella misura del 50%. In caso di recesso anticipato della parte conduttrice, l'imposta di registro per la risoluzione del contratto sarà a suo carico. La registrazione del contratto verrà eseguita a cura della parte locatrice. Rimarranno a carico del conduttore tasse e imposte inerenti l'attività da esso esercitata nell'immobile locato, ivi compresa quella per l'asporto dei rifiuti. Per quanto non previsto si farà riferimento alle leggi vigenti e alle norme del Codice Civile.
14. **OBBLIGO DI CUSTODIA:** Il conduttore è custode dell'immobile locato e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Esonera inoltre espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possono derivare a sé o a terzi frequentatori dell'immobile da fatti e omissioni di altri comproprietari od inquilini dello stabile o di terzi. Il conduttore si obbliga a osservare le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità ed al decoro dell'edificio, a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari, impegnandosi a riconsegnare l'immobile locato alla scadenza libero da persone e cose, anche interposte, pulito in ogni sua parte.
15. **OBBLIGO DI SEGNALAZIONE DELLE ANOMALIE E GUASTI RISCONTRATI:** Il conduttore è tenuto, sotto la sua responsabilità, a segnalare tempestivamente per iscritto i danni prodotti dall'uso e dalla vetusta onde evitare pericoli a terzi. In mancanza, il conduttore sarà direttamente responsabile di eventuali danni a persone e/o cose
16. **ISPEZIONI E VISITE:** La parte locatrice si riserva il diritto di visitare, o far visitare da tecnico di sua fiducia, con preavviso di qualche giorno, l'immobile per motivata ragione. In caso di messa in vendita dell'immobile, la parte conduttrice si impegna e obbliga a consentire la visita dell'immobile una volta la settimana in orario da stabilire. Inoltre, il conduttore dovrà consentire, previo avviso, l'accesso all'unità immobiliare locata all'amministratore o a suoi incaricati.
17. **REGOLAMENTO CONDOMINIALE:** Il conduttore si obbliga ad osservare e a far osservare dai suoi familiari e dipendenti il regolamento interno dello stabile che dichiara di conoscere e di accettare e comunque le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

18. **INTERRUZIONE DEI SERVIZI:** Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.
19. **MODIFICA DEL CONTRATTO:** Qualsiasi modifica al presente contratto va approvata per iscritto.
20. **FORO COMPETENTE:** A tutti gli effetti del presente contratto, nonché per qualsiasi controversia dipendente, connessa o comunque collegata alla locazione anche se relativa a tempi atti e fatti successivi alla cessazione della locazione stessa – compresa la notifica degli atti esecutivi – ed ai fini della competenza giudiziaria, la parte conduttrice elegge domicilio in quello innanzi indicato, ovvero, in difetto, quello ove ubicato l'immobile connesso in locazione, restando l'Autorità Giudiziaria di Napoli competente per tutte le eventuali contestazioni.
21. **RINVIO NORMATIVO:** Per quanto non previsto si rinvia al codice civile e alla legge n. 392 del 27 luglio 1978 e ss.mm.ii..
22. **TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI:** Le parti si autorizzano reciprocamente il trattamento dei rispettivi dati personali in relazione ad adempimenti connessi al rapporto di locazione, in conformità alle disposizioni del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, del Regolamento UE 2016/679 e della normativa collegata.
23. **RISOLUZIONE DEL CONTRATTO:** Le clausole previste dal presente contratto hanno carattere essenziale, sicché per patto espresso, la violazione anche di una soltanto di esse comporterà la risoluzione del contratto ai sensi art. 1453 c.c. e senza necessità di costituzione in mora.
24. **IMMISSIONE IN POSSESSO DEL LOCALE:** L'immissione nel possesso del locale oggetto del presente contratto è fatta in data _____

Si allegano:

- Visura catastale
- Tabella Oneri Condominiali, se presente
- Attestato di Prestazione Energetica, se presente
- XXXXXX

Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla prestazione energetica dell'immobile.

Le parti dichiarano di essere bene a conoscenza, dopo approfondita lettura, delle clausole del presente contratto, che approvano espressamente e specificatamente, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c..

Letto, approvato e sottoscritto.

Napoli, XXXXXX

La parte locatrice Istituto Domenico Martuscelli

Il Commissario Straordinario,
Prof. Carlo CIPOLLONE

Il conduttore

Sig./Sig.a XXXXXX
