



Allegato B

SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE
ad uso non abitativo ex art. 27 L.392/78
del xxxxxxxxxxxx

TRA

MOSTRA d'OLTREMARE S.p.A., con sede in Napoli, Viale Kennedy n. 54, C.F. 00284210630, in persona del Consigliere Delegato Arch. Giuseppe Oliviero, in virtù dei poteri conferitigli con delibera del 20.10.2014 dal Consiglio di Amministrazione, domiciliato per la carica presso la sede della società, iscritta al Registro delle Imprese di Napoli al n. 564495, di seguito, locatrice

e

_____ (cod. fisc/ p.iva), con sede in _____, alla via _____, n. _____, in persona del legale rapp.te p.t. _____ (cod. fisc. _____), nato a _____ il _____ e residente a _____ in Via _____, di conduttrice;

premesse che

- 1) La Mostra d'Oltremare è proprietaria, tra l'altro, di un'area di mq. 3.100 circa catastalmente individuata in parte di particella n. 10 del F.206 sita all'interno del parco Mostra d'Oltremare, nei pressi della Fontana dell'Esedra e confinante a nord con recinzione dell'immobile di proprietà della Regione Campania, a sud con il collegamento retrostante l'emiciclo della Fontana Esedra, ad ovest con i ruderi del padiglione Fibre Tessili ed a est con l'area a verde retrostante la Fontana Esedra;
- 2) La Mostra d'Oltremare intende affidare in locazione tale area che, suddivisa in zona A) e zona B), destinata esclusivamente ad attività di sgambatura cani (zona A) ed ad attività cinofile (zona B), il tutto come riportato nelle planimetrie allegate (nn. 1 e 2) che formano parte integrante del suddetto contratto;
- 3) Con Provvedimento n. 98/18 del 10/7/2018 il Consigliere Delegato ha nominato RUP della presente procedura il Geom. Roberto Giansiracusa;
- 4) Con Provvedimento n. 125/18 del 5.10.2018 è stato approvato dal Consigliere Delegato, Arch. Giuseppe Oliviero, il regolamento per "l'area di sgambamento cani";
- 5) Con Provvedimento n. xx del xxx è stata approvata la manifestazione di interesse ed i suoi allegati predisposta dal RUP;



- 6) Gli atti sono stati pubblicati sul sito istituzionale della Mostra d'Oltremare;
- 7) Con Provvedimento n. xx del xx/xx/xx è stata nominata la Commissione per l'apertura delle buste pervenute;
- 8) Con Provvedimento n. xx il Consigliere Delegato, preso atto del verbale della Commissione all'uopo nominata, ha designato la Società xxxxxxx, quale vincitrice della presente procedura;

Tutto ciò premesso le parti convengono e stipulano quanto segue.

ART. 1) PREMESSA

La premessa costituisce parte integrante del presente contratto valida ad ogni effetto di legge.

ART. 2) OGGETTO

La parte locatrice concede in locazione alla conduttrice, che accetta, l'area scoperta di sua proprietà di mq. 3.100 circa catastalmente individuata in parte di particella n. 10 del F.206 sita all'interno del parco Mostra d'Oltremare, nei pressi della Fontana dell'Esedra e confinante a nord con recinzione dell'immobile di proprietà della Regione Campania, a sud con il collegamento retrostante l'emiciclo della Fontana Esedra, ad ovest con i ruderi del padiglione Fibre Tessili ed a est con l'area a verde retrostante la Fontana Esedra, il tutto come graficamente rappresentato nelle planimetrie che si allegano sotto la lettera A);

ART. 3) DESTINAZIONE

L'immobile viene concesso in locazione per essere destinato:

area A) di circa mq. 1.750 ad attività di "sgambatura libera dei cani";

area B) di circa mq. 1.350 ad attività cinofile a pagamento;

il tutto come riportato nelle planimetrie nn. 1 e 2 che formano parte integrante del suddetto documento.

Qualsiasi mutamento di destinazione dell'unità immobiliare è vietato, ai sensi dell'art. 80 della legge 27 luglio 1978 n. 392, e comporta la risoluzione di diritto del presente contratto: a tal fine il locatore potrà dichiarare di avvalersi della presente clausola, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, entro tre mesi dal momento in cui ha avuto conoscenza del suddetto mutamento di destinazione.

4) DURATA

La durata della presente locazione è stabilita in anni sei con decorrenza dal xxxxx e scadenza al xxxxxxx.



Alla scadenza di tale termine, la locazione si intenderà rinnovata automaticamente per un uguale periodo ed alle condizioni pattuite nel presente contratto, senza necessità di alcuna comunicazione, salva la facoltà del locatore di intimare disdetta nelle ipotesi previste dall'art. 29 della legge 392/1978.

ART. 5) CANONE DI LOCAZIONE

Il canone annuo della locazione è stabilito in € xxxxxxx oltre IVA, da pagarsi in rate mensili anticipate di € xxxxxxxx oltre IVA ciascuna, così come risultante dal rialzo offerto in sede di gara su una base di € 9.720,00, avendo tenuto conto, nella determinazione del prezzo, dei lavori di realizzazione della sola area sgambatura (ammontanti ad € 13.700,00) così come risultanti dalla relazione tecnica redatta dalla Mostra ed allegata al presente contratto sotto la lettera X. Allo scadere del primo sessennio, la conduttrice corrisponderà alla locatrice l'importo di € xxxxxxx, così come risultante dal rialzo offerto in sede di gara su una base di € 12.000,00.

Il rimborso dei consumi elettrici ed idrici, così come rilevati in contraddittorio dai subcontatori all'uopo installati a cura ed onere della Mostra d'Oltremare, alle medesime condizioni applicate dal gestore alla Mostra, dovrà essere effettuato sempre mensilmente, entro 5 gg data emissione fattura.

Il pagamento dovrà essere effettuato a mezzo bonifico bancario sul conto corrente di Mostra d'Oltremare spa presso la filiale di Napoli della Banca BPER - Banca Popolare dell'Emilia Romagna IBAN IT 77X0538703403000001369416 entro il giorno dieci di ogni mese.

Il mancato pagamento del canone, decorsi venti giorni dalla scadenza prevista, costituisce motivo di risoluzione del presente contratto ai sensi dell'art. 1455 del codice civile.

ART. 6) ISTAT

Con decorrenza dal secondo anno, il locatore avrà diritto di richiedere - ai sensi dell'art. 32 della legge 392/1978 - l'aggiornamento annuale del canone nella misura del 75%, ovvero nella maggiore o minore misura prevista dalla legge, di quella, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati.

ART. 7) CONSEGNA E RICONSEGNA

La parte conduttrice dichiara sin d'ora di aver preso visione dell'area scoperta oggetto del presente contratto e di averla riscontrata esente da vizi e difetti, nonché idonea all'uso al quale



intende destinarlo.

Al momento dell'immissione in possesso sarà redatto apposito verbale di consegna.

Alla scadenza della locazione il bene, con tutte le opere di adeguamento e/o migliorie, dovrà essere riconsegnato al locatore senza alcun obbligo d'indennità, ovvero rimborso a carico di Mostra d'Oltremare spa.

Le opere realizzate si intenderanno acquisite al patrimonio di Mostra d'Oltremare spa, salvo il diritto di questa di chiedere il ripristino dello status quo ante, a cura e spese del conduttore.

ART. 8) ONERI ACCESSORI

Cedono a carico della parte conduttrice senza pretendere alcun genere di rimborso, ristoro o indennizzo da parte di MdO, pena la risoluzione del contratto, la realizzazione della struttura (area sgambatura e campo di educazione cinofila) recintata ed attrezzata per attività di educazione canina e sgambatura cani previa presentazione di idonea progettualità da sottoporre all'attenzione degli uffici di MdO e successivamente agli Organi competenti.

Le attività minime previste sono:

- recinzione della "zona A" e la "zona B" in modo che le stesse siano tra loro ben separate e senza possibilità di accesso incontrollato dall'una all'altra così come previsto nella Relazione tecnica, individuata sotto la lettera "C", e nel grafico progettuale, individuato con il n° 2, entrambi allegati agli atti di gara; le recinzioni devono discostarsi dai manufatti e dai dirupi in modo da consentire la sicurezza totale dei visitatori, le recinzioni per motivi di sicurezza devono essere antiscavalco;
- realizzazione dell'allacciamento elettrico alla cabina elettrica a servizio della Fontana dell'Esedra comprese opere murarie ed impiantistiche (sono previsti scavi, cavidotti, ecc.) il tutto come previsto nella Relazione tecnica, individuata sotto la lettera "C", e nel grafico progettuale, individuato con il n° 3, entrambi allegati agli atti di gara;
- realizzazione dell'impianto di illuminazione a servizio dell'area oggetto di locazione il tutto come previsto nella Relazione tecnica, individuata sotto la lettera "C", e nel grafico progettuale, individuato con il n° 3, entrambi allegati agli atti di gara;
- realizzazione dell'allacciamento idrico sulla condotta di MdO così come previsto nella Relazione tecnica, individuata sotto la lettera "C", e nel grafico progettuale, individuato con il



n° 2, entrambi allegati agli atti di gara, ed a fornire in opera n° 2 beverini per cani e n° 9 panchine in ferro;

- installazione in prossimità dell'ingresso un cartello informativo circa la finalità dell'area, la possibilità di lasciare i cani liberi, le regole di condotta, l'obbligo di rimuovere le deiezioni e i rifiuti, l'obbligo di non introdurre cagne in calore o soggetti ammalati o convalescenti;
- dotazione dell'area in locazione di cestini per la raccolta differenziata;
- installazione di cartelli indicatori per individuare l'area dagli ingressi principali da concordare con gli uffici di MdO.

Saranno sempre a cura ed onere del conduttore, inoltre, tutte le spese per la gestione dell'area e precisamente:

- rispetto di quanto previsto nel *«regolamento per l'accesso dei cani alle aree di sgambatura di Mostra d'Oltremare»* allegato agli atti di gara;
- controllo al fine di consentire l'accesso esclusivamente ai possessori della tessera rilasciata da Mdo;
- attività di manutenzione ordinaria e straordinaria (ad esclusione del verde) nell'area data in locazione;
- garantire che l'addestramento cani venga effettuato da personale in possesso di attestati di formazione rilasciati da Enti riconosciuti;
- garantire la presenza di un veterinario;
- rispetto degli obblighi previsti dal contratto di locazione;
- dotarsi di tutti i permessi necessari, anche di quelli igienico-sanitari ed edilizi se necessari;
- apertura e chiusura del campo cinofilo e di sgambatura (gli orari di apertura e chiusura dovranno essere preventivamente concordati con gli uffici di MdO ed esposti in luoghi visibili al pubblico. Comunque gli orari presunti saranno dalle ore 8,00 al tramonto);
- garantire il decoro e l'ordine dell'area data in locazione e ad effettuare la pulizia ordinaria durante le ore di apertura nonché la pulizia giornaliera della stessa una volta chiuso l'accesso al pubblico;
- rispetto del divieto di vendita e consumo di alimenti e bevande;
- rispetto del divieto dell'uso commerciale dell'area in particolar modo alla compravendita dei cani;
- a pagare le spese di contratto;
- a pagare i consumi elettrici ed idrici ;



Cedono, altresì, a carico del conduttore tutte le autorizzazioni necessarie allo svolgimento dell'attività oggetto del presente contratto rilasciate dai competenti organi preposti.

Copia delle predette autorizzazioni dovrà essere consegnata all'Ufficio Patrimonio entro e non oltre 30 giorni dalla firma del presente contratto pena la risoluzione dello stesso.

ART. 9) OBBLIGAZIONI DEL CONDUTTORE

Il conduttore è custode della cosa locata.

Il conduttore ha l'obbligo di custodire l'unità immobiliare locata con la diligenza del buon padre di famiglia, di eseguire le manutenzioni poste a suo carico come sopra indicate, e dare avviso al locatore della necessità di eseguire le riparazioni a carico di esso locatore.

Il conduttore ha l'obbligo di rispettare, nelle attività che si svolgeranno nell'area data in locazione, il regolamento del Parco Mostra d'Oltremare, ivi incluse tutte le limitazioni esistenti in concomitanza di eventi e manifestazioni organizzate dalla Mostra o da clienti di quest'ultima.

Nel caso in cui all'interno della Mostra saranno organizzate manifestazioni che interdicano l'accesso al Parco, il locatore provvederà a comunicare tempestivamente al conduttore, a mezzo mail, i motivi ed i giorni di tale interdizione.

ART. 10) MANUTENZIONE

Cede a carico del conduttore la manutenzione ordinaria e straordinaria nonché la sola manutenzione ordinaria del verde.

La parte conduttrice dichiara che l'unità immobiliare locata è attualmente esente da vizi che ne diminuiscano l'idoneità all'uso pattuito.

La parte conduttrice non potrà compiere innovazioni che diminuiscano il valore del bene oggetto di locazione.

Al conduttore è vietato effettuare addizioni e modifiche sulla cosa locata senza la preventiva autorizzazione scritta del locatore.

Si conviene peraltro che il conduttore, in considerazione delle esigenze dell'attività dallo stesso esercitata, potrà effettuare sull'area locata le opere di adattamento, utili per la migliore sistemazione ed utilizzazione dell'area stessa.

ART. 11) CUSTODIA DELL'IMMOBILE LOCATO. GARANZIE

La conduttrice è costituita custode dell'area locata ed assume la piena ed esclusiva



responsabilità, sia verso la locatrice che verso i terzi, per ogni danno che dovesse derivare da abuso, negligenza e imprudenza nell'uso dell'immobile locato.

Pertanto la conduttrice si impegna ed obbliga, sin d'ora e per quanto necessario, a manlevare e tenere indenne la locatrice da eventuali pretese risarcitorie di terzi aventi ad oggetto danni derivanti dalle modalità di utilizzo del bene.

Si obbliga altresì a stipulare copertura assicurativa RCT per tutti i partecipanti alle attività oggetto del presente contratto e/o per responsabilità connesse all'esercizio di tale attività ed RCO.

Copia delle suddette polizze dovrà essere consegnata alla Mostra d'Oltremare entro 30 giorni dalla stipula del contratto.

ART 12) CONTROLLI QUANTITATIVI E QUALITATIVI

MdO si riserva di effettuare o di disporre, in qualsiasi momento, senza preavviso e con le modalità che riterrà opportune, controlli qualitativi e quantitativi per verificare la rispondenza del servizio fornito dall'conduttore alle prescrizioni del presente avviso e del contratto.

ART 13) SUBLOCAZIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO

E' vietata la sublocazione, così come la sua cessione.

ART 14) CESSAZIONE DEL RAPPORTO

Il conduttore ha diritto di recedere dal presente contratto con preavviso scritto di mesi dodici, da inviarsi all'indirizzo in epigrafe della Mostra d'Oltremare a mezzo raccomandata AR..

Non rientrando l'attività del conduttore tra quelle di cui ai nn. 1 e 2 dell'art.27 L.392/78, alla cessazione del rapporto locativo non sarà dovuta l'indennità prevista dall'art. 34 della legge 392/1978.

Art. 15) ELEZIONE DI DOMICILIO

A tutti gli effetti del presente contratto il conduttore elegge domicilio presso XXXXXX

La Mostra d'Oltremare spa resta domiciliata presso la propria sede legale.

Art. 16) CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI

La parte conduttrice autorizza espressamente il locatore al trattamento dei propri dati personali.

Art. 17) SPESE E TRATTAMENTO FISCALE



Le spese per la registrazione del presente contratto e le sue eventuali rinnovazioni sono a carico di entrambe le parti in ragione del 50%. Restano invece ad esclusivo carico del conduttore le spese per bolli e quietanze.

Art. 18) RISOLUZIONE

L'inadempienza da parte del conduttore di uno dei patti tutti contenuti in questo contratto produrrà, ipso jure, la sua risoluzione ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c.

Art. 19) CONTROVERSIE

Per ogni controversia concernente l'interpretazione e l'esecuzione del presente contratto è competente il Foro di Napoli, ogni altro escluso.

Art. 20) RINVIO

Per quanto non espressamente convenuto con il presente atto, si applicano le disposizioni della legge 27 luglio 1978 n. 392 nonché, in quanto compatibili, le disposizioni del codice civile (artt. 1571 e seguenti) che regolano il contratto di locazione.

Letto, confermato e sottoscritto

MOSTRA D'OLTREMARE SPA

IL CONDUTTORE

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile le parti dichiarano di approvare specificamente le clausole contenute ai seguenti punti: art. 5) canone, art.6) ISTAT; art.8) oneri accessori; art. 9) Obbligazioni del conduttore, art.10) Manutenzione, art 11) custodia e garanzie, art.13) Sublocazione e cessione del contratto, art 17) Spese di registrazione del contratto.

IL CONDUTTORE

Letto, approvato e sottoscritto.

Luogo, data _____