

CONTRATTO DI AFFITTO

L'anno 2001, il giorno ..D.V.E...... del mese di maggio, in Milazzo, tra i sigg.ri:

a) dott. Francesco Bertino, nato a Valdina il 26.9.1936, il quale dichiara di intervenire nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e di legale rappresentante della Fondazione "Barone Giuseppe Lucifero di S. Nicolò", eretta in Ente morale con D.P.R. n.1167 del 4.7.1963, corrente in Milazzo, Contrada Baronìa, c.f. 82000020832, autorizzato alla stipula del presente atto in forza di delibera del C.d.A. n. 84 del 2/5/2001 (in prosieguo indicata sinteticamente come "Fondazione"), da una parte;

b) e l'Avv. Antonino Bassarelli, nato a Messina il 2.5.1932, il quale dichiara di intervenire, munito dei relativi poteri, nella sua qualità di amministratore unico e di legale rappresentante della s.r.l. Cirucco, corrente in Milazzo, Via Panoramica del Capo, c.f. 00153860838 (in prosieguo indicata sinteticamente anche come "Cirucco"), dall'altra parte;

si premette quanto segue.

A) Con contratto del 30.6.1988 la Fondazione ha concesso in affitto a Cirucco i seguenti immobili siti al Capo di Milazzo, Contrada Baronìa, per una superficie complessiva di mq. 29.172 circa, allibrati in catasto al fg. 1 del NCT di Milazzo, partt. 36, 56, 66, 68 e 69 e porzione delle partt. 4 e 48. Ha inoltre concesso, col medesimo atto, il diritto di utilizzare

l'esistente stradella per il collegamento tra il cespite locato (nel tratto compreso tra il cancello in ferro, che inibisce l'accesso al Viale delle Palme, e l'inizio della stradella poderale svolgente nel terreno oggetto del rapporto) fino alla spiaggia Cirucco, compatibilmente con il passaggio riservatosi dalla Fondazione, nella cui disponibilità la stradella stessa è rimasta.

B) Con atto notificato il 4.3.1999 la Fondazione ha intimato a Cirucco licenza per finita locazione relativamente agli immobili di cui sopra e l'adito Pretore di Barcellona - Sez. di Milazzo con ordinanza del 3/6.3.1999, ha ordinato il rilascio dei beni locati alla data del 20.7.2000. Con sentenza del 10.11.2000, registrata il 24.11.2000, il Tribunale di Barcellona - Sez. di Milazzo, considerato che la naturale scadenza del rapporto locativo era coincidente con il 30.6.2000, ha confermato il provvedimento di rilascio di cui si è detto. La Fondazione ha quindi dato corso al procedimento esecutivo e l'intimato rilascio è rimasto da ultimo fissato, dal precedente Ufficiale giudiziario, per il giorno 8.5.2001.

C) Nelle more, la Fondazione aveva convenuto in giudizio, avanti alla Pretura di Barcellona P.G. - Sez. di Milazzo, la Cirucco, chiedendo la risoluzione del contratto per inadempienza. La causa (n.5703/1999 R.G.), transitata alla istituita Sezione di Milazzo del Tribunale di Barcellona P.G., è tuttora pendente e sarà chiamata avanti al G.I. dott. Giuseppe Martello all'udienza dell'8.6.2001.

Ciò premesso, parte integrante delle pattuizioni di cui appresso, tra i contraenti - anche a transazione del contenzioso pendente - si conviene e si stipula quanto segue.

Art. 1) La Fondazione concede in locazione alla s.r.l. Cirucco, che accetta, gli immobili meglio individuati alla lett. A) delle premesse, unitamente alle accessioni, di proprietà di essa Fondazione, insistenti negli immobili stessi. Nella locazione è compresa l'utilizzazione della stradella indicata alla medesima premessa, ferma restando la compatibilità con il passaggio riservatosi dall'affittante (nella cui detenzione permane la stradella stessa).

Art. 2) Gli immobili oggetto del presente contratto saranno destinati ad attività turistico-commerciale, purchè debitamente autorizzata dalle Autorità competenti. Detta attività sarà esercitata nei limiti dei vincoli esistenti nella zona, ben noti a Cirucco compatibilmente con le caratteristiche naturali del sito e nel rispetto delle esistenti piante di ulivo, delle quali è tassativamente vietata l'estirpazione.

Art. 3) La Cirucco si obbliga di non alterare lo stato delle colture, di cui si riserva il frutto, ed assume l'obbligo di impedire il degrado delle piante mediante periodiche potature, slupature e concimazioni, nel rispetto delle corrette tecniche di coltivazione.

Art. 4) E' fatto a Cirucco espresso divieto di terrazzamenti e di sbancamenti di terreno, nonché di esecuzione di divisioni o



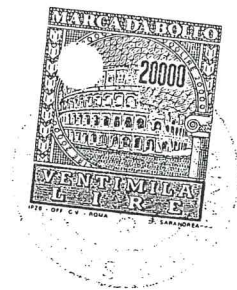

confinazioni mediante opere murarie. La locataria potrà eseguire recinzioni con rete metallica plastificata e paletti, ovvero con siepi ed incannucciati .

Art. 5) A parte quanto appresso si dirà in ordine ai manufatti esistenti, è fatto espresso divieto a Cirucco di eseguire - senza il consenso scritto della Fondazione - strutture stabili che costituiscano elementi innovativi alla consistenza dei fabbricati e delle strutture in atto esistenti.

Art. 6) La Fondazione è sollevata da qualsiasi responsabilità per il caso di esercizio, da parte di Cirucco, di attività non debitamente autorizzate dalle competenti Autorità.

Art. 7) La Fondazione ha la facoltà di eseguire o di disporre, in ogni tempo, l'ispezione dei luoghi al fine di accertare il rispetto degli obblighi assunti dalla locataria e di promuovere, sia in sede amministrativa e giudiziaria, ogni intervento utile, oltre che alla tutela dei propri interessi, anche al rispetto della normativa applicabile, con particolare riguardo ai vincoli edilizi e paesaggistici della zona.

Art. 8) Premesso che le parti danno atto della avvenuta cessazione del rapporto intercorso, tra le stesse si conviene che l'affitto avrà la durata di otto anni, sicchè - avendo avuto inizio l'1.5.2001 - avrà scadenza il 30.4.2009. Sarà rinnovabile alla prima scadenza, per egual periodo, salvo disdetta da comunicarsi a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento almeno un anno prima della scadenza.



Al termine del rapporto Cirucco dovrà riconsegnare i terreni e i manufatti e gli impianti in accessione agli stessi, liberi e sgomberi di persone e di cose mobili, nella piena disponibilità della Fondazione.

Art. 9) Le parti precisano che i manufatti insistenti nel complesso e le eventuali ulteriori addizioni che Cirucco dovesse realizzare (come detto, previa autorizzazione della Fondazione) resteranno acquisite alla Fondazione senza obbligo di versare alcun corrispettivo e alcun indennizzo, essendosi tenuto conto di ciò nella determinazione del canone locatizio.

Art. 10) Cirucco si obbliga di adottare tutti i necessari accorgimenti tecnici e di realizzare le opere necessarie, affinché non restino diminuiti, in qualsiasi modo, il diritto di proprietà della Fondazione e tutte le facoltà connesse.

Art. 11) La Fondazione non risponde per eventuali turbative e molestie ad opera di terzi, né per fatti che Cirucco abbia compiuto a danno di terzi.

Art. 12) E' escluso che Cirucco possa sublocare il terreno o parte di esso a terzi, ovvero possa costituire pesi o assumere oneri verso terzi senza il preventivo consenso scritto della Fondazione.

Art. 13) Il canone locatizio viene determinato - conformemente al parere di congruità espresso dall'Ufficio Tecnico Comunale di Milazzo - nell'importo annuo di £.146.400.000 e dovrà essere versato - presso il Tesoriere della Fondazione - per semestra-

lità anticipate entro il 10 maggio e il 10 novembre di ogni anno. La prima semestralità viene corrisposta contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto.

Art. 14) Il canone come sopra specificato sarà proporzionalmente ridotto qualora gli immobili costituenti l'oggetto della locazione fossero oggetto di procedure espropriative, mentre resterà inalterato qualora sopravvenissero ulteriori limitazioni vincolistiche, idonee a ridurre la fruibilità degli immobili stessi in rapporto alla prevista destinazione turistico-commerciale.

Le parti precisano che la misura del canone risulterà invariata anche caso in cui la superficie dei cespiti costituenti l'oggetto del contratto dovesse risultare inferiore alla superficie indicata nelle premesse, in considerazione del fatto che il complesso è stato detenuto fin'oggi da Cirucco, a cui è nota quindi la reale consistenza.

Art. 15) L'adeguamento del canone avverrà annualmente (e quindi, per la prima volta, alla data dell'1.5.2002) nella misura corrispondente all'incremento dell'indice di svalutazione rilevato dall'ISTAT. Dovrà essere corrisposto, a congruo, entro 10 giorni dalla richiesta della Fondazione, che indicherà gli estremi della pubblicazione del provvedimento da cui risulti la variazione.

Art. 16) A garanzia degli obblighi assunti Cirucco costituirà, entro il termine essenziale del 30.9.2001, mediante deposito a risparmio - intestato alla Fondazione e presso la Tesoreria della

stessa - una cauzione di £.73.200.000, che la locatrice potrà incamerare in caso di inadempienza della Società.

Detta cauzione sarà restituita alla scadenza del contratto, previa verifica della puntuale osservanza degli obblighi assunti da Cirucco.

La locataria avrà diritto all'annuale incasso degli interessi netti che saranno accreditati a fronte del suddetto deposito.

Art. 17) A garanzia specifica del pagamento dei canoni convenuti Cirucco consegnerà alla Fondazione, entro il termine essenziale del 30.6.2001, apposita fideiussione, stipulata con istituto bancario o con primaria impresa assicuratrice, di ammontare non inferiore a £.73.200.000, azionabile immediatamente per il caso di mancato pagamento dei canoni entro i termini sopra specificati, senza obbligo di preventiva escussione di Cirucco. Detta fideiussione dovrà essere rinnovata per tutta la durata del rapporto e Cirucco dovrà trasmettere regolarmente, in copia, le ricevute da cui risulteranno i pagamenti effettuati in favore del garante.

Art. 18) Cirucco assume l'obbligo di procedere - a propria cura e spese e per l'intera durata del rapporto - a tutti gli interventi di ordinaria e di straordinaria manutenzione sugli impianti e sui manufatti insistenti sugli immobili, essendosi di questo tenuto conto nella determinazione del canone.

Art. 19) Ritenuto che le colture, gli impianti e le costruzioni sono in carente stato di manutenzione, Cirucco si obbliga di

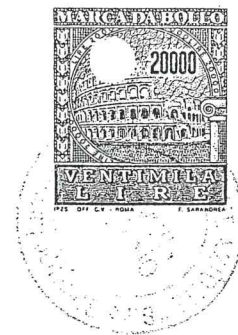
A handwritten signature in dark ink is located to the right of the text. Above the signature is a circular stamp, partially visible, which appears to contain the word 'FONDAZIONE' and some other illegible text.

procedere agli indispensabili interventi immediati di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria e di ripristino. La Fondazione si riserva il diritto di procedere, entro il 30.4.2002, agli accertamenti relativi alla eliminazione dei vizi collegabili alla pregressa omissione di manutenzione.

Art. 20) Cirucco assume l'obbligo di procedere alla predisposizione di tutti i progetti e di tutta la documentazione occorrenti per la regolarizzazione - a cura e spese della medesima Società - di passate irregolarità, col solo obbligo della Fondazione di sottoscrivere le istanze eventualmente necessarie. Anche di tale obbligo della Cirucco è stato tenuto conto nella determinazione del canone locatizio.

Art. 21) Come in precedenza specificato, ogni eventuale futuro intervento di addizione o di modifica incidente sulla consistenza degli immobili esistenti dovrà essere autorizzato per iscritto dalla Fondazione.

Art. 22) Cirucco assume l'obbligo di porre gratuitamente a disposizione della Fondazione, per tutta la durata del rapporto (ma con esclusione del periodo 1 luglio - 15 settembre) le attrezzature e i locali posti all'interno del complesso, allo scopo di consentire lo svolgimento delle attività socio-culturali ed assistenziali rientranti nei compiti istituzionali della Fondazione stessa; questo per non più di sessanta giorni, anche non continuativi, per ciascun anno. Di tale obbligo è stato tenuto conto nella determinazione del canone.



Art. 23) Per il godimento e l'utilizzazione effettivi degli immobili di cui in premesse fino alla data di stipula del presente contratto, Cirucco versa alla Fondazione, contestualmente alla sottoscrizione del contratto stesso, la somma di £.26.435.000.

Art. 24) Cirucco assume l'obbligo di procedere al pagamento integrale, sopratasse e sanzioni comprese, della registrazione del contratto di affitto per le annualità pregresse del rapporto, se ed in quanto dovuta alla competente Amministrazione Finanziaria.

Art. 25) I giudizi pendenti - meglio indicati in premesse - saranno lasciati estinguere, con compensazione delle spese giudiziali. Quanto precede con esclusione dell'imposta del registro gravante sulla sentenza in precedenza indicata, posta convenzionalmente a carico integrale di Cirucco.

Le parti si obbligano di non impugnare la decisione suddetta.

Art. 26) Le parti chiariscono che nella determinazione del canone è stato tenuto conto della rinunzia, da parte di Cirucco, dell'indennità di avviamento, se ed in quanto dovuta, in dipendenza del rapporto d'affitto conclusosi il 30.6.2000.

Art. 27) Tra le parti si conviene di accettare eventuali modifiche del canone locatizio, così come in precedenza determinato, per il caso di ulteriori stime di congruità disposte dall'Autorità tutoria.

Art. 28) Tra le parti si conviene anche che il presente contratto è immediatamente obbligatorio per Cirucco, mentre lo sarà per

la Fondazione non appena intervenuta l'approvazione tutoria, anche per formazione di silenzio-assenso. Cirucco si obbliga di consegnare alla Fondazione - e tale onere costituisce condizione di validità e di efficacia del contratto - la documentazione prevista dalla normativa applicabile entro il termine essenziale del 15.5.2001.

Art. 29) Per dichiarazione espressa dei contraenti, tutte le clausole contenute nel presente contratto sono essenziali, sicchè la violazione d'una soltanto delle stesse comporterà la risoluzione del contratto.

Art. 30) Per quanto non previsto con il presente contratto le parti fanno riferimento alla disciplina dettata dalla vigente normativa in materia.

Art. 31) La registrazione del presente contratto sarà effettuata nel termine di legge a cura e spese di Cirucco, con obbligo della Fondazione di procedere al rimborso della metà della spesa - compresa quella relativa al bollo - entro 10 giorni dalla richiesta fattale dalla Società.

Rev. Massimo Bassarelli, nella qualità di

Amministratore Delegato, nella qualità di

UFFICIO REGISTRO MILAZZO

Versate £. *6.763.000 - (Sei milioni settecento e sessantatre mila)*
in data *25-05-01* tramite Posta/Banca/Cecons.
Cod. *1020* N. *2293*
Atto Reg.to al n. *713* Serie *3*
Milazzo, d. *25.MAG.2001*

IL DIRETTORE

A. Trinchetti

