

CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'anno duemilaventicinque il giorno undici del mese di aprile in Milazzo (ME), con il presente contratto di locazione redatto in doppio originale, oltre ad una terza copia per la registrazione da valere ad ogni effetto di legge:

TRA

- FONDAZIONE " BARONE GIUSEPPE LUCIFERO DI S. NICOLO' ", con sede in Milazzo (ME) Via Sant'Antonio, n° 4 – Cod. Fisc. 82000020832, in persona del Commissario Straordinario Regionale p.t. Francesco Mangano, il quale dichiara di avere i poteri di sottoscrizione del presente atto, giusta deliberazione Commissariale n° 9 del 25/3/2025 (in prosieguo indicata in *Breviter* " Fondazione");

E


- Signor IMBESI SALVATORE, nato a Milazzo (ME) il 18 novembre 1967, qui residente in C/da Paradiso, Via Rotolo, n°17 - C. F. MBS SVT 67S18 F2016B, (in prosieguo indicato in *Breviter* " Locatario").

si conviene e stipula quanto segue:

Art. 1) La Fondazione concede in locazione al Signor Imbesi Salvatore, che accetta, nello stato di fatto e di diritto in cui trovasi, il tratto di terreno, della superficie di mq. 2,200, sito in Milazzo (ME), C.da Paradiso, Via Rotolo, distinto, al N.C.T., dalla particella 142, del foglio 2, di are 22,00, confinante con restante terreno di proprietà dell'Ente da un lato, e con fabbricato e terreno di Lombardo Santa, con proprietà Taverna e proprietà Caravello, così come meglio individuato nella planimetria che viene allegata al presente contratto, sotto la lettera "A", per farne parte integrante e sostanziale.

L'accesso al predetto immobile è praticato dalla Via Rotolo attraverso il terreno di proprietà di Lombardo Santa (madre del locatario), come si evince dall'atto autorizzativo temporaneo valido, esclusivamente, fino alla cessazione del presente contratto di locazione, che qui viene richiamato e allegato sotto la lettera "B", per farne parte integrante e sostanziale.

Art. 2) L'immobile oggetto del presente contratto dovrà essere destinato ad attività agricola e compatibili con le caratteristiche naturali del sito, e, comunque, per gli usi consentiti dallo strumento urbanistico vigente.



Detta attività sarà esercitata nei limiti dei vincoli esistenti nella zona, ben noti al locatario, e, se esistenti, nel rispetto delle piante di ulivo, di cui è tassativamente vietata l'estirpazione e delle quali dovrà essere assicurata la coltivazione a regola d'arte.

Art. 3) La Fondazione è sollevata da qualsiasi responsabilità per il caso di esercizio, da parte del locatario, di attività non debitamente autorizzate dalle competenti amministrazioni pubbliche.

Art.4) Al locatario è fatto espresso divieto, senza il consenso scritto della Fondazione, di realizzare terrazzamenti e sbancamenti di terreno, nonché di eseguire divisioni o confinazioni mediane opere murarie.

Il locatario potrà eseguire nuove recinzioni o sostituire le vecchie con materiali diversi da quelli esistenti, previo consenso scritto della Fondazione, e, qualora occorrente, con il nulla osta delle autorità preposte alla tutela del territorio.

Art.5) E' fatto espresso divieto al locatario di eseguire - senza il consenso scritto della Fondazione - strutture stabili che costituiscano elementi innovativi alla consistenza delle eventuali strutture in atto esistenti.

Art.6) 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 dal locatario e di promuovere, sia in sede amministrativa che 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, qualora esistenti.

Art.7) La locazione avrà la durata di sei (6) anni a decorrere dalla stipula di quest'atto, e, pertanto, avendo inizio l' 11/4/2025 avrà scadenza il 10/4/2031.

Sarà rinnovabile tacitamente alla prima scadenza, per un eguale periodo di tempo, salvo disdetta ad opera del locatario da comunicarsi a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento almeno dodici mesi prima della scadenza.

Al termine del rapporto il locatario dovrà riconsegnare l'immobile, con relative pertinenze ed accessioni, libero e sgombero di persone e di cose, nella piena disponibilità della Fondazione.

Art. 8) Le parti precisano che le eventuali addizioni che il locatario dovesse realizzare (previa autorizzazione della Fondazione) resteranno acquisite alla Fondazione stessa senza obbligo di ver-

sare alcun corrispettivo e alcun indennizzo, essendosi tenuto conto di ciò nella determinazione del canone locatizio.

Art.9) Il locatario si obbliga ad adottare tutti i necessari accorgimenti tecnici ed a realizzare le opere necessarie, affinché non restino diminuiti, in qualsiasi modo, il diritto di proprietà della Fondazione e tutte le facoltà connesse.

Art. 10) La Fondazione non risponde per eventuali turbative e molestie ad opera di terzi, né per fatti che il locatario abbia compiuto a danno di terzi.

Art. 11) E' escluso che il locatario possa sublocare l'immobile o parte di esso a terzi, ovvero che possa costituire pesi o assumere oneri verso terzi.

Art.12) Il corrispettivo della locazione, per l'intera durata del contratto, è costituito dal canone locatizio annuale in prosieguo meglio specificato nonché dalle altre prestazioni previste col presente contratto.

Art.13) La Fondazione assume, l'obbligo di sottoscrivere, qualora occorrente, le eventuali istanze necessarie all'esecuzione di interventi assentiti dalle competenti autorità, senza assunzione di alcuna responsabilità in ordine alle determinazioni che saranno assunte dalla P.A. e senza assumere alcun onere economico in merito.

Art.14) Il canone locatizio viene determinato nell'importo annuo di euro millecinquecento (€ 1.500,00), e dovrà essere versato, presso il Tesoriere della Fondazione, per semestralità anticipate, entro il 15 aprile ed il 15 ottobre di ogni anno.

La prima semestralità di euro settecentocinquanta (€ 750,00) viene corrisposta contestualmente alla stipula del presente atto, giusta quietanza che, con la sottoscrizione della presente, viene rilasciata dalla Fondazione.

Il pagamento dei canoni di locazione non potrà essere sospeso o condizionato per alcuna ragione, valendo tra le parti, per patto espresso, la clausola "solve et repete".

Art.15) L'adeguamento del canone avverrà annualmente (e, quindi, per la prima volta, alla data

del 15/4/2026) nella misura corrispondente all'incremento dell'indice di rivalutazione rilevato dall'ISTAT.

Dovrà essere corrisposto, a conguaglio, entro 10 giorni dalla richiesta della Fondazione, che indicherà gli estremi della pubblicazione del provvedimento da cui risulti la variazione.

In caso di ritardo nel pagamento del canone, il locatario dovrà corrispondere interessi moratori in misura doppia al tasso di interesse legale vigente nel tempo, dal giorno successivo alla scadenza della rata e fino all'effettivo soddisfo, fatte salve le azioni di sfratto e di risoluzione del contratto.

Art. 16) A garanzia specifica del pagamento dei canoni correnti il locatario verserà a titolo di deposito cauzionale la somma di € 750.00 (euro settecentocinquanta/00) mediante bonifico bancario da effettuarsi sul seguente IBAN: IT36V0359901800000000159037, entro e non oltre il termine di giorni 10 dalla presente scrittura..

Detta somma, che in nessun caso potrà essere imputata in conto pigioni, sarà restituita al "CONDUTTORE" al momento della riconsegna dell'immobile, previa verifica del puntuale adempimento da parte del "CONDUTTORE" stesso di tutte le obbligazioni nascenti dal contratto.

Art.17) Il locatario assume l'obbligo di procedere - a propria cura e spese e per l'intera durata del rapporto - all'esecuzione di tutti gli interventi di ordinaria e di straordinaria manutenzione dell'immobile locato, essendosi di tutto ciò tenuto conto nella determinazione del canone.

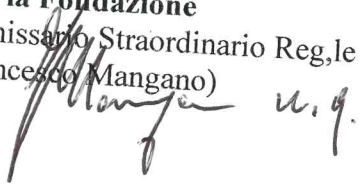
Art.18) Per dichiarazione espressa dei contraenti, le clausole contenute negli articoli 14, 15 e 17 sono essenziali, sicché la violazione d'una soltanto delle stesse comporterà la risoluzione del contratto.

Art.19) Per quanto non previsto con il presente contratto le parti fanno riferimento alla disciplina dettata dalla vigente normativa in materia.

Art. 20) La registrazione del presente contratto sarà effettuata nel termine di legge in via telematica direttamente dalla Fondazione (a ciò tenuta per legge), ma a spese del locatario, che dovrà

rimborsare all'Ente, entro 10 giorni dalla richiesta, la somma a tal fine anticipata.
Gli oneri per l'imposta di registro relativi alle annualità successive alla prima faranno carico, in parti uguali, alla Fondazione ed al locatario, che dovrà corrispondere la metà della spesa a questa Fondazione, sempre entro 10 giorni dalla richiesta avanzata.

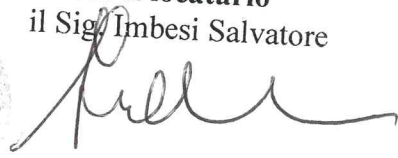
Per la Fondazione
Il Commissario Straordinario Reg.le
(Francesco Mangano)



u.g.

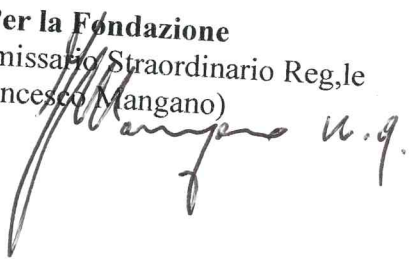


Per il locatario
il Sig. Imbesi Salvatore



Ai sensi e per gli effetti dell'art.1341 C.C. le parti approvano espressamente le clausole di cui agli articoli 14, 15 e 17 del presente contratto.

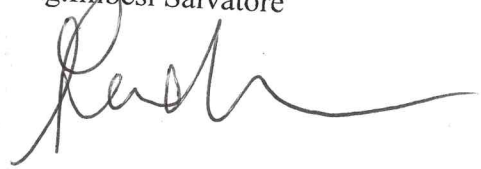
Per la Fondazione
Il Commissario Straordinario Reg.le
(Francesco Mangano)



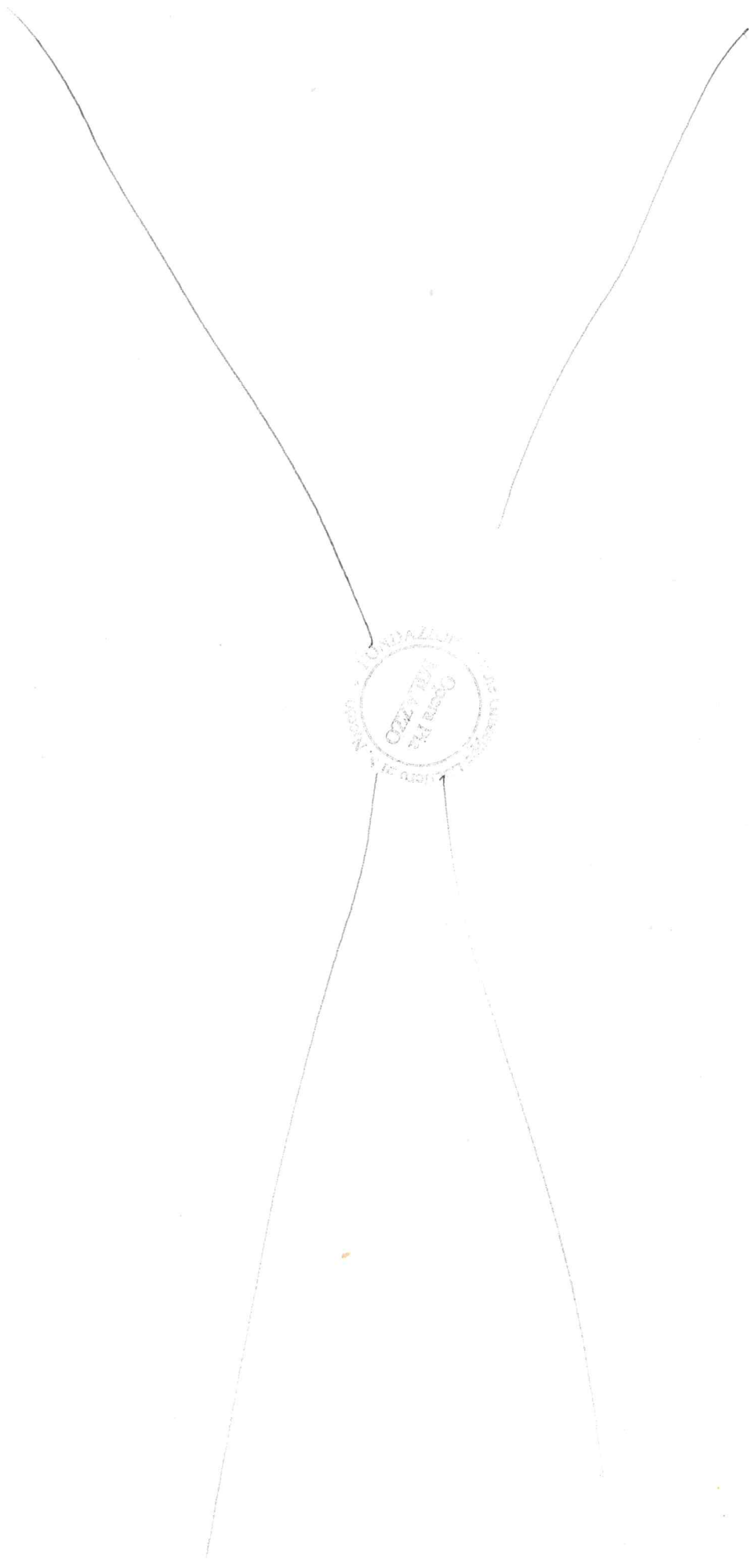
u.g.



Per il locatario
Sig. Imbesi Salvatore

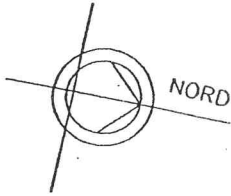


Handwritten signature or initials

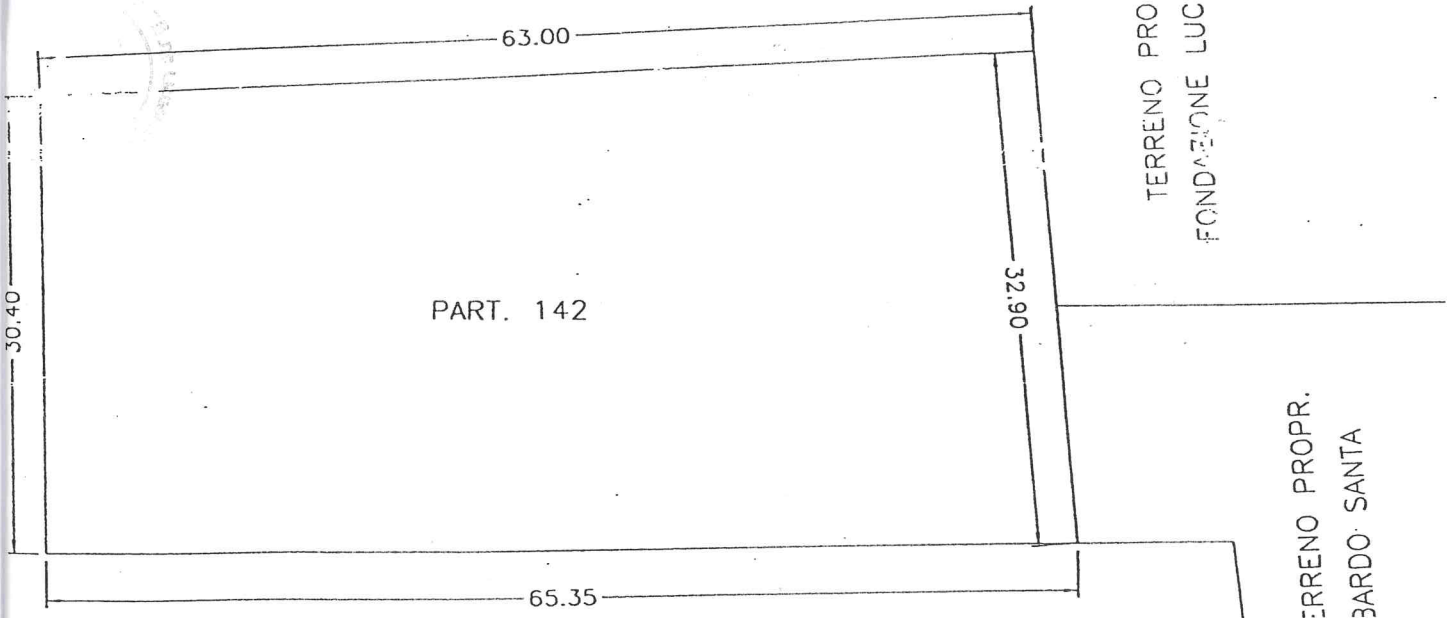


Allegato "A"

PLANIMETRIA 1:500



TERRENO propr. FONDAZIONE LUCIFERO

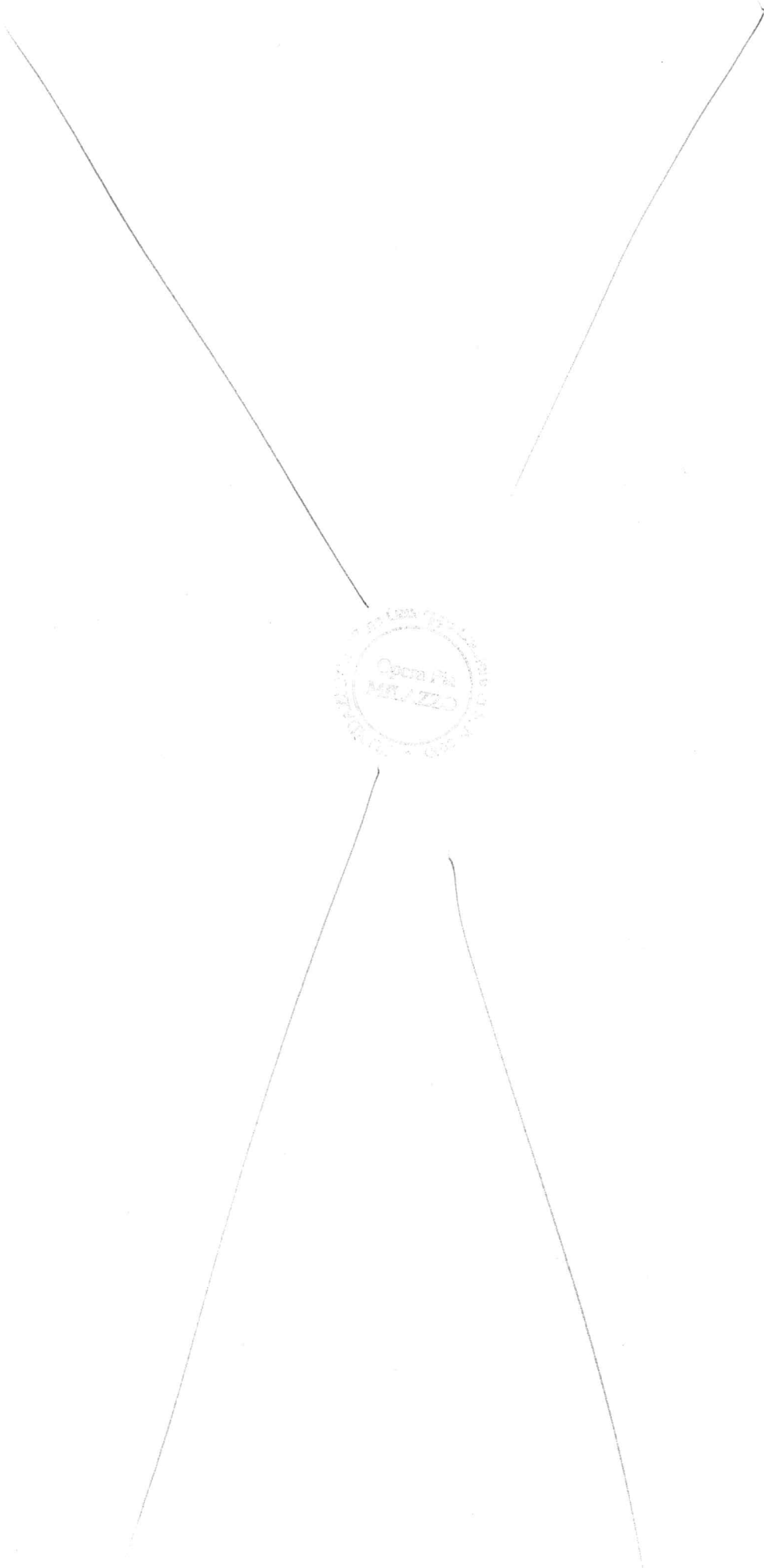


PART. 142

TERRENO propr.
FONDAZIONE LUCIFERO

TERRENO propr.
BARDO SANTA

Handwritten initials or signature in the top right corner.



Vertical text on the right edge of the page, possibly a page number or margin indicator.

Att. B

SCRITTURA PRIVATA

Riconoscimento diritto personale di passaggio

Addi giorno 10 del mese di aprile dell'anno 2025 io sottoscritta Lombardo Santa, nata a Milazzo il 28.06.19461 ed ivi residente in via Rotolo, 17, riconosco a mio figlio Imbesi Salvatore, nato a Milazzo il 18 novembre 1967 ed ivi residente in via Rotolo, 17, il diritto personale ed esclusivo di passaggio pedonale dalla mia abitazione, sita in via Rotolo 17, per accedere al terreno agricolo di mq 2.200, sito in Milazzo (ME), c.da Rotolo, catastalmente distinto dalla particella 142 del foglio 2 di are 22.00, confinante con restante appezzamento di proprietà dell'IPAB, con casa di mia proprietà e con proprietà Caravello e proprietà Tavilla, limitandone, però, la validità ed efficacia alla durata del redigendo contratto di locazione tra lo Imbesi Salvatore e la Fondazione Lucifero, escludendo espressamente ogni diritto di transito in capo alla Fondazione Lucifero, ovvero a chiunque altro per essa, quantunque occorresse accedere al fondo locato per qualsivoglia motivo, potendo essa esercitare all'occorrenza l'accesso allo stesso solamente dal proprio fondo contiguo, e cioè quello lungo quale il precedente conduttore, il sig. Imbesi Giovanni, aveva il diritto di passaggio, pena la risoluzione della presente scrittura.

Lombardo Santa

Lombardo Santa

Imbesi Salvatore

Imbesi Salvatore

Per la Fondazione Lucifero

Il Commissario Straordinario Reg.le

per presa visione

Francesco Mangano u.g.

Francesco Mangano

[Signature]

[Signature]