

CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'anno 2022, il giorno 29. del mese di luglio, in Barcellona P.G. (ME), Via Marconi n.127, presso la sede dell'Organismo Italiana Mediazione, si premette quel che segue tra:

1) Fondazione Barone Giuseppe Lucifero di San Nicolò (c.f. 82000020832), con sede legale in Milazzo (ME). Via Sant'Antonio n. 4, in persona del legale rappresentante *pro tempore* Prof.ssa Maria Teresa Collica e del Responsabile di gestione, Dott.ssa Lucia Lombardo, in forza di delibera N autorizzata al presente atto in forza di delibera N. 16 del 28/7/2022. del Consiglio di Amministrazione dell'Ente, da una parte (in prosieguo, per brevità, "**Fondazione Lucifero**");

2) s.r.l. 2 C SERVICE (c.f. 03537920831), in persona del suo legale rappresentante Stefano Caminiti (CMNSFN73A10F206Z, nato a Milazzo, il 10.1.1973, ivi residente in Via Manica 22), corrente in Milazzo, Via Manica 22, dall'altra parte (in prosieguo, per brevità, "**2C Service**");

a) La **Fondazione Lucifero** è proprietaria fra l'altro del seguente immobile: edificio terraneo, denominato "Baia" esteso catastalmente mq.206 e distinto, al N.CE.U., con la particella n. 89 del foglio 1 di Milazzo, con annesso terreno, latistante ed antistante, della superficie di mq.700 circa; Il suddetto compendio, si aggiunge, è interamente destinato ad attività commerciale.

b) L'immobile suddetto, oggetto di u precedente rapporto di locazione tra le medesime parti, è stato restituito alla **Fondazione Lucifero** in data odierna.

Ciò premesso, parte integrante delle pattuizioni di cui appresso, tra la **Fondazione Lucifero e 2 C Service** si procedere alla stipula di un ulteriore contratto di locazione ai seguenti patti e alle seguenti condizioni.

ART. 1) La **Fondazione Lucifero** concede a **2 C Service**, che accetta, il seguente

immobile:edificio terraneo, denominato "Baia" esteso catastalmente mq.206 e distinto, al N.CE.U., con la particella n. 89 del foglio 1 di Milazzo, con annesso terreno, latistante ed antistante, della superficie di mq.700 circa.

ART. 2) L'immobile oggetto del presente contratto sarà destinato ad attività turistico-ricettiva e commerciale, nel rispetto di tutte le norme, nessuna esclusa, vigenti in materia.

Detta attività sarà svolta, nei limiti e nel rispetto dei vincoli esistenti nella zona, ben noti a **2 C Service**, compatibilmente con le caratteristiche naturali del sito e nel rispetto della esistente vegetazione.

ART. 3) A **2C Service** è fatto espresso divieto di realizzare, senza il consenso scritto della **Fondazione Lucifero**, terrazzamenti e sbancamenti di terreno, nonché di eseguire divisioni o confinazioni mediante opere murarie.

La locataria potrà peraltro eseguire nuove recinzioni sostituendo quelle già esistenti con materiali diversi, nel rispetto della normativa di settore.

ART. 4) E' fatto espresso divieto a **2C Service** di eseguire - senza il consenso scritto della locatrice - strutture stabili idonee a costituire elementi innovativi rispetto alla consistenza e alle strutture in atto esistenti.

ART. 5) La **Fondazione Lucifero** è sollevata da qualsiasi responsabilità per il caso di esercizio, da parte di **2 C Service**, di attività non autorizzate dalle competenti Autorità amministrative.

ART. 6) La **Fondazione Lucifero** ha la facoltà di disporre, in ogni tempo, l'ispezione dei luoghi al fine di accertare il rispetto degli obblighi assunti dalla locataria e di promuovere 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. 7) La locazione avrà la durata di anni nove (9) a decorrere dalla stipula del presente contratto e, pertanto, ha inizio l'1.8.2022 ed avrà termine il 31.7.2031.

Al termine del rapporto **2 C Service** dovrà riconsegnare alla Fondazione l'immobile oggetto del presente contratto con relative pertinenze ed accessioni, libero e sgombero di persone e di cose.

ART. 8) **2 C Service** si obbliga per tutta la durata del presente contratto ad eseguire, a proprie cure e spese, tutte le opere e gli interventi di riqualificazione, ristrutturazione e manutenzione straordinaria necessari a mantenere la funzionalità dell'immobile locato nel rispetto della normativa, anche vincolistica, applicabile.

ART. 9) Le parti precisano che i manufatti esistenti nell'immobile oggetto del presente contratto e le addizioni che **2 C Service** dovesse realizzare nel corso del rapporto resteranno acquisite in proprietà alla **Fondazione Lucifero** senza il versamento di alcun corrispettivo e di alcun indennizzo al termine del rapporto, essendosi tenuto conto di ciò, nella determinazione del canone locatizio.

ART.10) La **Fondazione Lucifero** non risponderà per eventuali turbative e molestie ad opera di terzi, nè per fatti che la locataria **2 C Service** abbia compiuto a danno di terzi.

ART.11) E' escluso che **2 C Service** possa sublocare il compendio locatole o parte di esso a terzi, ovvero che possa costituire pesi o assumere oneri verso terzi senza il preventivo consenso scritto della **Fondazione Lucifero**.

ART.12) Il corrispettivo della locazione, per l'intera durata del contratto, è costituito dal canone locatizio annuale in appresso specificato.

ART. 13) Il canone locatizio è determinato dalle parti nell'importo annuo di **€.37.000,00**, da pagarsi per semestralità anticipate dell'importo di **€.18.500,00** ciascuna, con scadenza entro il termine essenziale del 31 luglio di ciascun anno solare ed

entro il termine essenziale del 31 gennaio dell'anno successivo.

I termini sopra indicati sono dichiarati essenziali tra le parti, sicché la loro inosservanza determinerà la risoluzione del contratto senza necessità di richieste di pagamento o di costituzione in mora.

ART.14) L'adeguamento del canone, se superiore al 3% per ogni biennio (e quindi per la prima volta alla data del 1° agosto 2024), sarà corrisposto da **2 C Service** entro dieci giorni dalla richiesta fattale dalla **Fondazione Lucifero**.

ART. 15) In ogni ipotesi, nel caso di ritardo nel pagamento delle somme dovute, **2 C Service** dovrà corrispondere interessi moratori in misura doppia rispetto al tasso di interesse legale vigente nel tempo, dal giorno successivo alla scadenza del rateo e fino all'effettivo soddisfo, fatte salve le azioni di sfratto e di risoluzione del contratto.

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. 16) A garanzia specifica del pagamento dei canoni convenuti **2 C Service**, contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, consegna alla **Fondazione Lucifero** specifica fideiussione, stipulata con istituto bancario o con primaria (?) impresa assicuratrice, di ammontare non inferiore ad **€.37.000,00**, azionabile nel caso di mancato pagamento del canone locatizio nel rispetto dei termini sopra specificati, senza obbligo di preventiva escussione della locataria.

Detta fideiussione dovrà essere rinnovata annualmente per tutta la durata del rapporto e **2 C Service** dovrà trasmettere regolarmente a **Fondazione Lucifero** copia delle ricevute da cui risulteranno i pagamenti effettuati.

Il mancato rinnovo della garanzia fideiussoria entro i termini convenuti comporterà la risoluzione *ipso iure* del contratto, senza necessità di costituzione in mora di **2 C Service**.

ART. 17) 2 C Service 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 dei manufatti e degli impianti insistenti sull'immobile locatole; di quanto precede è stato tenuto conto nella determinazione del canone locatizio.

ART. 18) I giudizi pendenti tra le parti saranno abbandonati.

ART. 19) Le spese legali relative a tutti i giudizi intercorsi e intercorrenti tra **Fondazione Lucifero** e **2 C Service**, nonché il costo dell'assistenza legale della **Fondazione Lucifero** in sede stragiudiziale sono, per patto espresso, posti a carico di **2 C Service**.

ART. 20) Per quanto non previsto con il presente contratto le parti fanno riferimento alla disciplina dettata dalla vigente normativa in materia.

ART. 21) La registrazione del presente contratto sarà effettuata nel termine di legge da **2 C Service** che, entro dieci giorni, provvederà a trasmettere alla **Fondazione Lucifero** copia autentica del contratto, con obbligo della locatrice di procedere al rimborso della metà delle spese.

Gli oneri per l'imposta di registro relativa alle annualità successiva alla prima, faranno carico, in parti uguali, alla **Fondazione Lucifero** e alla locataria **2 C Service**, con le modalità di cui sopra.



Luca Terese Calce

Luca Terese Calce

Luca Terese Calce
2C SERVICE s.r.l.





Data: 31/08/2022 - Ore: 10:53:56
Utente: 82000020832

dati relativi all'anno 2022
del contribuente 82000020832 - FONDAZIONE BARONE G. LUCIFERO DI S. NICOLÒ

ATTO

Modello	RLI TELEMATICO	Data registrazione	9/8/2022
Ufficio registrazione	SPME DI BARCELONA POZZO DI GOTTO (TN)	Numero	002117
Serie	3T	Ruolo	locatore
Negozio	LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO (S1)	Valore dichiarato	37.000,00 € annuale
Data stipula	31/7/2022	Data fine locazione	31/7/2031
Data inizio locazione	1/8/2022		
Codice identificativo contratto	TKR22T0011700051		
Protocollo Telematico	2208216558762013		

elenco delle CONTROPARTI

- 03537923831