

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, ciascuna per la propria competenza, in forza di delibera N. 15 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: compendio immobiliare destinato ad attività turistico-recettiva, denominato "Paradiso", sito alla Via Faro di Milazzo, costituito da un appezzamento di terreno, con insistenti strutture varie, avente una superficie di mq. 28.548 circa, allibrato in catasto al foglio n. 1 di Milazzo, ricadente su porzioni delle particelle catastali n. 17, n. 19 e n. 26.

b) Il suddetto compendio è stato interamente detenuto da "**2 C Service**" in forza di contratto di locazione intercorso tra le parti suddette e risoluto per mutuo dissenso, con contestuale restituzione **alla Fondazione Lucifero** dell'intera superficie.

Ciò premesso, parte integrante delle pattuizioni che seguono, tra la **Fondazione Lucifero** e **2C Service** si conviene quanto segue.

ART.1) La **Fondazione Lucifero**, come sopra rappresentata, concede a **2 C Service**,

che accetta - nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente - l'immobile da destinare ad attività turistico-ricettiva, sito in Milazzo, Località Capo di Milazzo e precisamente quella porzione del compendio immobiliare "Paradiso", costituito da un appezzamento di terreno con ivi insistenti strutture varie, avente una superficie di mq. 11.895,00, ricadente in Milazzo, foglio 1, su porzione delle particelle catastali n. 17, n. 19 e n. 26, esattamente individuato nella planimetria che, sottoscritta e confermata dalle parti, è allegata al presente contratto, del quale costituisce parte integrante.

La detenzione del suddetto immobile, nella consistenza sopra specificata di catastali mq. 11.895,00, è consegnata a **2C Service** contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto.

ART.2) A **2C Service** è consentita l'utilizzazione della stradella di accesso all'immobile locato, con salvezza del passaggio concesso ai conduttori di altri immobili di proprietà della **Fondazione Lucifero** e con salvezza altresì del passaggio riservatosi dalla locatrice, nella cui detenzione e nel cui possesso permane la stradella stessa.

Le parti provvederanno, nel più breve tempo possibile, a regolamentare nel rispettivo interesse l'accesso all'immobile oggetto del presente contratto mediante l'apposizione, a spese comuni, di cancelli e/o di varchi controllati.

Nel comune interesse tra le parti si conviene che nel compendio di proprietà di **Fondazione Lucifero** e sulla stradella di cui si è detto sarà vietato il parcheggio di autoveicoli e di motoveicoli di alcun genere.

Le parti regoleranno con apposita convenzione la fornitura di acqua per uso irriguo da parte della Fondazione.

ART. 3) 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. 4) 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. 5) 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. 6) 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. 7) 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. 8) 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.

Il rapporto sarà rinnovabile alla prima scadenza, per un eguale periodo di tempo di nove anni, fino al 31.7.2040, nel caso in cui **2 C Service** dovesse realizzare, entro sei anni dalla data del presente contratto, opere e manufatti di rilevante entità.

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. 9) 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.

La **Fondazione Lucifero** si riserva il diritto di nominare un proprio tecnico al fine di controllare la corretta esecuzione delle opere che **2 C Service** intenderà, se consentito, realizzare.

Peraltro, la **Fondazione Lucifero** resterà estranea a qualunque rapporto tra **2 C Service** e l'impresa alla quale sarà affidata l'esecuzione di eventuali lavori.

In ogni caso, entro il termine di diciotto mesi dalla stipula del presente contratto **2 C Service** si obbliga a realizzare, a propria cura e spese e previa acquisizione dei necessari provvedimenti autorizzatori e concessori, un "posto di ristoro" a servizio di coloro che percorreranno la stradella di cui all'art. 2 del presente contratto.

Detta struttura sarà realizzata a confine della stradella su terreno ricadente su superficie oggetto della locazione.

La **Fondazione Lucifero** assume solo l'obbligo di sottoscrivere le istanze necessarie per ottenere il rilascio dei provvedimenti concessori e autorizzatori necessari, senza accollo di alcun onere e senza assunzione di alcuna responsabilità in ordine alle determinazioni che assumerà la P.A., essendosi di ciò tenuto conto anche nella determinazione del canone locatizio.

ART. 10) 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, nella determinazione del canone locatizio, di incrementi del patrimonio immobiliare della locatrice.

ART.11) 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.

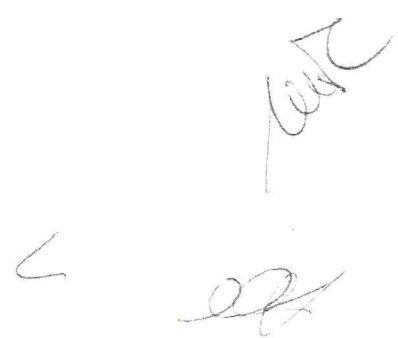
ART.12) E' escluso che **2 C Service** possa sublocare il compendio locatole o parte di esso a terzi, ovvero che possa costituire pesi o assumere oneri verso terzi senza il preventivo consenso scritto della **Fondazione Lucifero**.

ART.13) Il corrispettivo della locazione, per l'intera durata del contratto, è costituito dal canone locatizio annuale in prosieguo meglio specificato, dall'importo dei lavori che la locataria si obbliga di eseguire con le modalità ed entro i termini di cui sopra, nonchè dalle altre prestazioni previste con il presente contratto.

ART. 14) Dette prestazioni sono costituite, tra le altre, dall'obbligo di **2 C Service** di corrispondere alla **Fondazione Lucifero** la somma di **€.190.850,00** da corrispondersi da **2 C Service** in quattro anni, senza interessi e per semestri posticipati dell'ammontare di **€.23.856,25** ciascuno, a far data dal **15.11.2022**.

Le date di scadenza di detti pagamenti, a carico di **2 C Service**, sono quelle di seguito elencate:

- a) **€.23.856,25** entro la data del **15.11.2022**;
- b) **€.23.856,25** entro la data del **15.5.2023**;
- c) **€.23.856,25** entro la data del **15.11.2023**;
- d) **€.23.856,25** entro la data del **15.5.2024**;
- e) **€.23.856,25** entro la data del **15.11.2024**;
- f) **€.23.856,25** entro la data del **15.5.2025**;

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

g) €.**23.856,25** entro la data del **15.11.2025**;

h) €.**23.856,25** entro la data del **15.5.2026**.

2 C Service garantisce il pagamento puntuale delle somme in precedenza elencate, i cui termini sono dalle parti dichiarati essenziali, con la specificazione che l'eventuale inosservanza determinerà *ipso iure* la risoluzione del presente contratto di locazione.

ART. 15) Il canone locatizio – considerati anche gli accordi intercorsi tra le parti aventi per oggetto il precedente rapporto intercorso - è determinato nell'importo annuo di **€.78.000,00**, da pagarsi per semestralità anticipate dell'importo di **€.39.000,00** ciascuna con scadenze entro il termine del **31 luglio di ciascun anno solare** ed entro il termine del **31 gennaio dell'anno successivo**.

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

Peraltro, relativamente al solo primo anno del rapporto, la prima semestralità di canone è corrisposta contestualmente alla stipula del presente contratto, mentre la seconda semestralità sarà corrisposta anticipatamente entro la data del 15.12.2022.

ART.16) 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. 17) 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. 18) 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 **€.78.000,00**, 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. 19) **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; quanto precede è stato tenuto conto nella determinazione del canone locatizio.

ART. 20) I giudizi pendenti tra le parti saranno abbandonati.

ART. 21) 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. 22) Per quanto non previsto con il presente contratto le parti fanno riferimento alla disciplina dettata dalla vigente normativa in materia.

ART. 23) La registrazione del presente contratto redatto in n..tre esemplari 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.

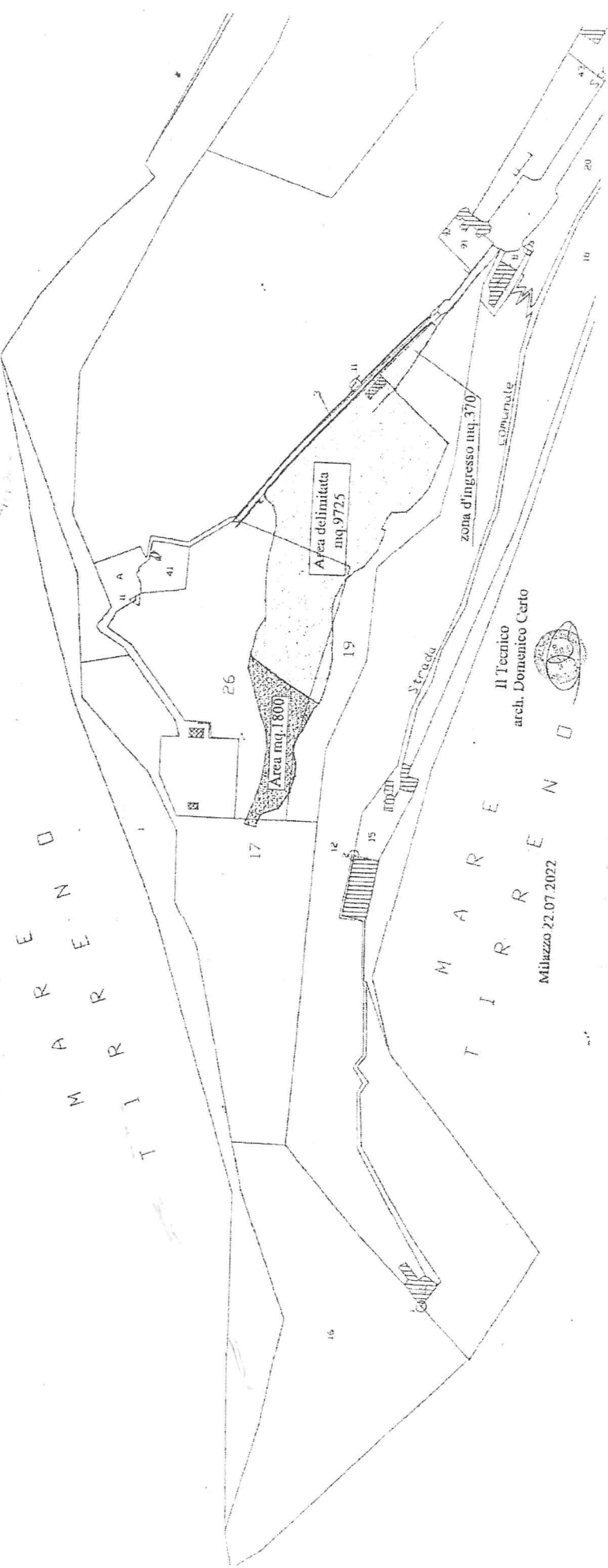
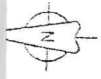
Gli oneri per l'imposta di registro relativa alle annualità successiva alla prima, faranno carico, in parti uguali, alla Fondazione Lucifero e alla locataria 2 C Service, con le modalità di cui sopra.

Mare Teresa Gallo u.g.
Lui L.S. u.g.
Prof. P.P.
2C SERVICE s.r.l.



STAB. T. 2000/1000/1000

terreno in oggetto mq. 1800 fg. 1 part. IIe 17 (parte) 19 (parte) 26 (parte)



Mano Tasso Collo

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



Data: 31/08/2022 - Ore: 10:54:33

Utente: 82000020832

dati relativi all'anno 2022

del contribuente 82000020832 - FONDAZIONE BARONE G. LUCIFERO DI S. NICOLÒ

ATTO

Modello	FLI TELEMATICO	Data registrazione	31/08/2022
Ufficio registrazione	OPME DI BARCELONA FORO DI EDIZI (TXH)	Numero	000003
Serie	3T	Ruolo	locatore
Negozio	LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO (31)	Valore dichiarato	79.000,00 € annuale
Data stipula	29/7/2022	Data fine locazione	31/7/2023
Data inizio locazione	1/8/2022		
Codice identificativo contratto	TXH22T002113000TK		
Protocollo Telematico	22080917502913856		

elenco delle CONTROPARTI

- 03537927831