

Rep. to in via telematica
il 22/6/2023 al n.
1080 / Serie 3T

CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'anno duemilaventitre il giorno ventidue del mese di giugno in Milazzo, tra i sigg.ri:

a) Dott.ssa Lucia Lombardo, la quale interviene in qualità di Responsabile di gestione della Fondazione "Barone Giuseppe Lucifero di S. Nicolò", eretta in Ente Morale con D.P.R. n.1167 del 4/7/1963, con sede ed uffici amministrativi in Milazzo, Contrada Baronìa, oggi Via Sant'Antonio n.4, C.F. 82000020832, ove domicilia per la carica, in esecuzione alla deliberazione consiliare n. 2 del 22/3/2023 (in prosieguo indicata sinteticamente come "Fondazione"), da una parte;

b) Il Sig. D'Aniello Santo nato a Napoli il 30 novembre 1967, il quale dichiara di intervenire nella sua qualità di Presidente pro-tempore e legale rappresentante dell'Associazione denominata Centro Scout Internazionale "IL PAVONE", con sede in Milazzo, Via Domenico Piraino n.7, Codice Fiscale: 92013940835, costituita con atto ricevuto dal Notaio Antonio Cutrupia da Milazzo in data 19/6/2001, registrato nei termini, in esecuzione alla deliberazione del Comitato Direttivo della predetta Associazione del 13/5/2023, prot.n.718 di data odierna, agli atti d'ufficio, in prosieguo indicata sinteticamente anche come "Associazione"), dall'altra parte, si premette quanto segue:

- Con contratto del 31/10/2001, registrato il 16/11/2001 al n.1419/S3, la Fondazione ha concesso in locazione all'Associazione Centro Scout Internazionale "IL PAVONE", l'appezzamento di terreno, con ivi insistente un vecchio manufatto, sito in Milazzo, località Capo, con accesso dalla Via Faro, della superficie di circa mq.30.000, distinta da porzioni delle particelle 5 e 21 del fg.12, per la durata di anni tre, rinnovabile per un eguale periodo e per il canone locatizio - determinato sul-



- la scorta delle risultanze della perizia di stima redatta dal Geom.Salvatore Abbriano in data 14/6/2001 - di originarie £ 2.640.000, da pagarsi per semestralità anticipate entro il 10 dicembre e il 10 giugno di ogni anno;
- Con missiva prot.n.660 del 18/6/2021, a firma del Presidente pro-tempore dell'Ente, è stata comunicata alla controparte formale disdetta dal contratto in scadenza al 31/10/2022, con invito a rilasciare l'immobile libero e sgombero da persone e cose alla scadenza;
 - Che, con successive note, l'Associazione Scout ha chiesto vari incontri all'organo di indirizzo ordinario dell'IPAB per discutere in ordine all'intimata disdetta, facendo anche pervenire, in data 24/9/2021, prot.n.1220, una dettagliata relazione sulle finalità associative e le attività, di indubbio rilievo sociale, svolte nel periodo 2001-2021, chiedendo, nel contempo, proprio a motivo della natura dei servizi espletati a favore dei ragazzi e dei giovani, da educare attraverso il metodo scout, un rinnovo della concessione in locazione del terreno detenuto;
 - Che il Consiglio di Amministrazione dell'Ente, proprio in considerazione delle finalità educative e della valenza sociale delle attività poste in essere dal Centro Scout, ha manifestato la propria disponibilità a procedere ad un rinnovo del rapporto contrattuale alla scadenza;
 - Che, a tal fine, è stato richiesto all'UTC di Milazzo, con nota prot.n.1180 del 21/9/2022, un parere di congruità sul canone determinato dal Dr.Agronomo Giuseppe Palermo nella relativa perizia di stima, prot.n.1028 del 12/8/2022;
 - Che l'ufficio comunale adito ha, con missiva del 9/1/2023, prot.17, ritenuto congruo un canone locatizio di € 4.500,00 "considerata l'attività istituzionale svolta dall'Associazione" e "tenuto conto della posizione del fondo interessato, di particolare pregio naturalistico ed ambientale";

- Che è intendimento di questa Amministrazione procedere al rinnovo del contratto con l'Associazione Scout "Il Pavone" nei termini e modalità di cui in prosieguo.

Art. 1) La Fondazione concede in locazione alla Associazione Centro Scout Internazionale "IL PAVONE", che, a mezzo del suo legale rappresentante pro-tempore, accetta, l'appezzamento di terreno, con ivi insistente un vecchio manufatto, sito in Milazzo, località Capo, con accesso dalla Via Faro, della superficie di circa mq.30.000, catastalmente individuato, al N.C.T. da porzioni delle particelle 5 e 21 del foglio 1, il tutto meglio individuato nella planimetria che viene infra allegata sotto la lettera A)

Nella locazione è compresa l'utilizzazione della stradella di accesso alla predetta consistenza, fermo restando il passaggio concesso ai locatari dei limitrofi immobili di proprietà della Fondazione e l'esercizio del passaggio riservatosi dalla locatrice, nella cui detenzione permane la stradella stessa.

Art. 2) L'immobile oggetto del presente contratto dovrà essere destinato all'espletamento dell'attività istituzionale dell'Associazione Scout.

Detta attività sarà esercitata nei limiti dei vincoli esistenti nella zona, ben noti alla locataria, compatibilmente con le caratteristiche naturali del sito e nel rispetto delle esistenti piante di ulivo, delle quali è vietata l'estirpazione.

Art. 3) L'Associazione 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 periodici interventi, nel rispetto delle corrette tecniche di coltivazione.

Art. 4) All'Associazione è fatto espresso divieto, senza il consenso scritto della Fondazione, di realizzare terrazzamenti e sbancamenti di terreno, nonché di esecuzione di divisioni o confinazioni mediante opere murarie.

La locataria 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 dell'autorità preposta alla tutela dei vincoli vigenti, se esistenti.

Art. 5) E' fatto espresso divieto all' Associazione di eseguire - senza il consenso scritto della Fondazione - strutture stabili che costituiscano elementi innovativi alla consistenza del manufatto in atto esistente.

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 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.

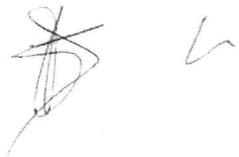
Art. 7) La locazione avrà la durata di anni sei (6) a decorrere dal 22/6/2023 sicchè avrà scadenza il 21/6/2029.

Sarà rinnovabile alla prima scadenza, per egual periodo, salvo disdetta da comunicarsi a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento almeno sei mesi prima della scadenza.

Al termine del rapporto la locataria dovrà riconsegnare il terreno ed il manufatto in accessione allo stesso, liberi e sgomberi di persone e di cose mobili, nella piena disponibilità della Fondazione.

Art. 8) Le parti precisano che il manufatto insistente nel complesso e le eventuali ulteriori addizioni che l'Associazione 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. 9) L'Associazione 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. 10) La Fondazione non risponde per eventuali turbative e molestie ad opera di terzi, né per fatti che l'Associazione abbia compiuto a danno di terzi.

Art. 11) E' escluso che l'Associazione 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. 12) Il canone locatizio viene determinato – sulla scorta del parere di congruità dell'UTC di Milazzo del 9/1/2023, prot.n.17 - nell'importo annuo di € 4.500,00 e dovrà essere versato - presso il Tesoriere della Fondazione - per semestralità anticipate entro il 22 giugno ed il 22 dicembre di ogni anno.

La prima semestralità viene corrisposta contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, giusta ricevuta di data odierna,

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

Art.13) Il canone come sopra specificato sarà proporzionalmente ridotto qualora gli immobili costituenti l'oggetto della locazione fossero oggetto di procedure espropriative.

Le parti precisano che la misura del canone risulterà invariata anche nel caso in cui la superficie dei cespiti costituenti l'oggetto del contratto dovesse risultare inferiore alla superficie indicata nelle premesse.

Art. 14) L'adeguamento del canone avverrà annualmente (e quindi, per la prima volta, alla data del 22/6/2024) nella misura corrispondente all'incremento dell'indice di svalutazione rilevato dall'ISTAT.

Dovrà essere corrisposto, a conguaglio, entro 10 giorni dalla richiesta della Fonda-



L

zione, che indicherà gli estremi della pubblicazione del provvedimento da cui risul-
ti la variazione.

In caso di ritardo nel pagamento del canone, la locataria dovrà corrispondere inte-
ressi 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. 15) A garanzia specifica del pagamento dei canoni convenuti nonché degli ob-
blighi in seno al presente atto assunti, l'Associazione consegna alla Fondazione,
apposita fideiussione, stipulata con UnipolSai Assicurazioni, Ag.di Milazzo, di
ammontare pari ad € 4.500,00, con decorrenza odierna e valida fino al 22/8/2029,
azionabile immediatamente per il caso di mancato pagamento dei canoni entro i
termini sopra specificati o comunque di inadempimento alle obbligazioni assunte,
senza obbligo di preventiva escussione della locataria.

Art. 16) Come in precedenza specificato, ogni eventuale futuro intervento di addi-
zione o di modifica incidente sulla consistenza dell'immobile esistente dovrà esse-
re autorizzato per iscritto dalla Fondazione.

Art. 17) 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. 18) Per quanto non previsto con il presente contratto le parti fanno riferimento
alla disciplina dettata dalla vigente normativa in materia.

Art. 19) La registrazione del presente contratto sarà effettuata nel termine di legge
in via telematica direttamente dalla Fondazione (a ciò tenuta) ma a spese della lo-
cataria, che dovrà rimborsare all'Ente, entro 10 giorni dalla ricezione della richie-
sta, la somma a tal fine anticipata.



L'imposta annuale di registro per gli anni successivi al primo farà carico, in parti uguali, alla Fondazione ed alla locataria, che dovrà corrispondere la metà della spesa alla Fondazione medesima, sempre entro dieci giorni dalla ricezione della richiesta.

Per la Fondazione

Le - IL SEGRETARIO *L.L.*
(Dott.ssa Lucia Lombardo)

Per la locataria
Ass. Centro Scout Internazionale

Il Pavone
Via D.co Piraino, 7
98057 - Milazzo (ME)
[Signature]

Ai sensi e per gli effetti dell'art.1341 C.C. le parti approvano espressamente le clausole di cui agli articoli 2, 4, 5, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 15 e 17 del presente contratto.

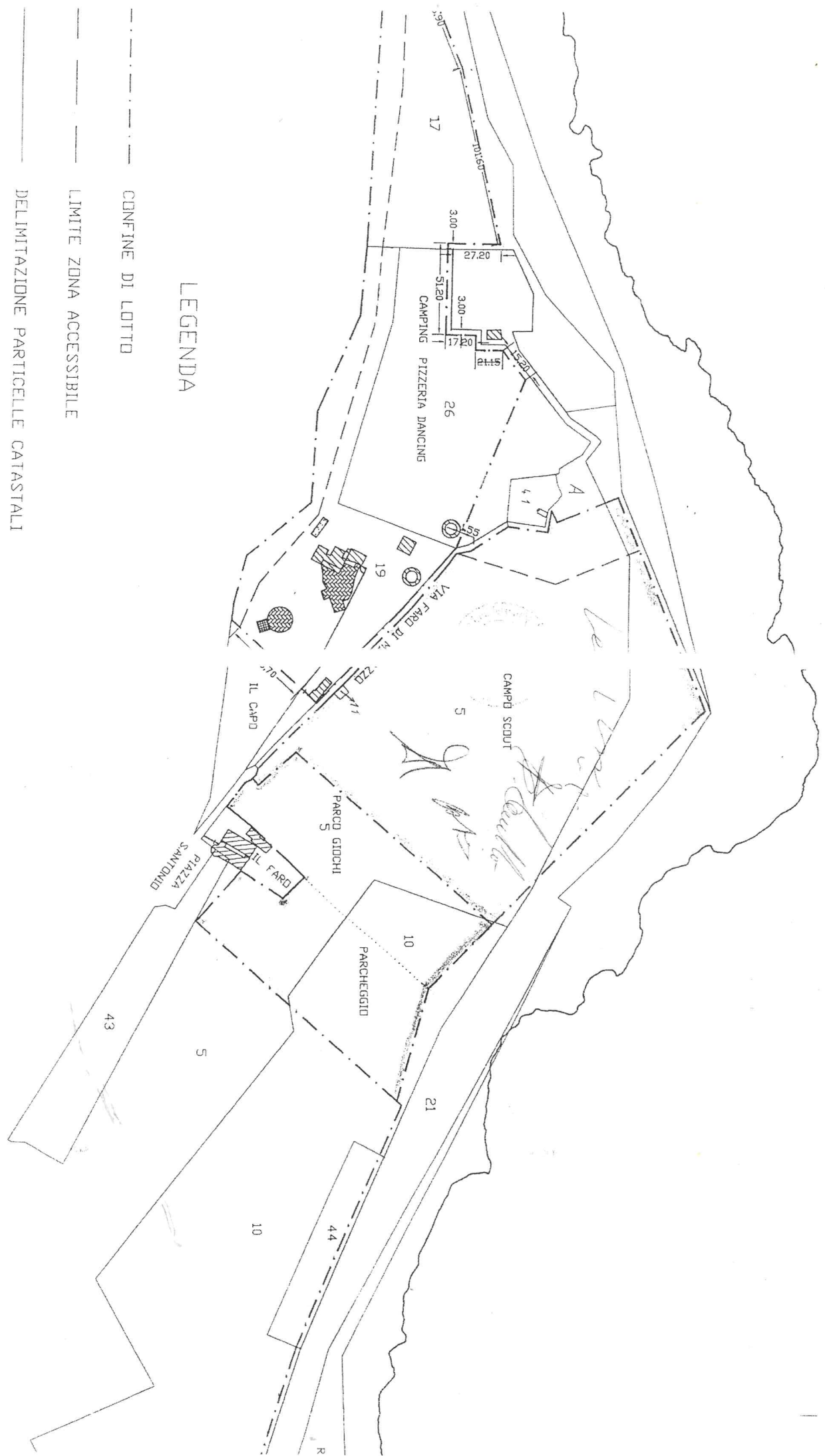
Per la Fondazione

IL SEGRETARIO *L.L.*
(Dott.ssa Lucia Lombardo)

Per la locataria

Ass. Centro Scout Internazionale
Il Pavone
Via D.co Piraino, 7
98057 - Milazzo (ME)
[Signature]

A. Ciccarelli





**SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)**

COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO RICHIESTA DI
REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE E AFFITTO DI IMMOBILI (mod.RLI12)

In data 22/06/2023 alle ore 18:34 il sistema informativo dell'Agenzia
delle Entrate ha acquisito con protocollo 23062218340125616 il file
RLI12000000020379000

contenente 1 contratto di locazione, di cui
registrati: 1
scartati: 0

Il file e' stato trasmesso da:

codice fiscale : MTACML58A29F206J
cognome e nome : AMATO CARMELO QUINTINO

Per il pagamento delle imposte dovute per la registrazione dei contratti
di locazione contenuti nel file e' stato richiesto il prelievo automatico
su conto corrente bancario di euro 572,00.

Sara' resa disponibile un'ulteriore ricevuta con l'esito dell'addebito
effettuato dalla banca.

Si rilascia la presente ricevuta ai sensi dell'art.22, comma 4,
del Decreto Dirigenziale 31 luglio 1998 e successive modificazioni.

Li, 22/06/2023



**SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)**

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod.RLI12)
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di BARCELLONA POZZO DI GOTTO
Codice Identificativo del contratto TXH23T001980000JJ

In data 22/06/2023 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 23062218340125616 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione
presentata da 82000020832 e trasmessa da
AMATO CARMELO QUINTINO

Il contratto e' stato registrato il 22/06/2023 al n. 001980-serie 3T
e codice identificativo TXH23T001980000JJ.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)

Identificativo assegnato dal richiedente : FLUC_PAVONE
Durata dal 22/06/2023 al 21/06/2029 Data di stipula 22/06/2023
Importo del canone 27.000,00 n.pagine 8 n.copie 1
Tipologia: Affitto terreni ed aree non edificabili, cave e torbiere
E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

N. CODICE FISCALE	RUOLO	N. CODICE FISCALE	RUOLO
001 82000020832	A	001 92013940835	B
(A) locatore / (B) conduttore			

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE / TOTALE: 572,00 (importi in euro)
Tipo di pagamento: intera durata
Imposta di registro 540,00 Imposta di bollo 32,00

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)

-N.progr. 001	Categoria cat.	Rendita cat.	0
Tipologia immobile IMMOBILE		Tipo catasto TERRENI	
Ubicato nel comune di MILAZZO			Prov. ME
VIA FARO			
-N.progr. 002	Categoria cat.	Rendita cat.	0
Tipologia immobile IMMOBILE		Tipo catasto TERRENI	
Ubicato nel comune di MILAZZO			Prov. ME
VIA FARO			

Li, 22/06/2023