

Registrato in
via telematica
il 23/5/2019
al n. 1373/5.3T

CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'anno duemiladiciannove il giorno ventiquattro del mese di aprile in Milazzo, tra i sigg.ri:

a) Dott.ssa Lucia Lombardo, la quale interviene, ai sensi dell'art.26 dello statuto vigente, nella sua veste di Segretario, Responsabile della 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 Baronia 338, oggi Via Sant'Antonio n.4, C.F. 82000020832, ove domicilia per la carica, in esecuzione alla deliberazione commissariale n. 14 del 5/4/2019 (in prosieguo indicata sinteticamente come "Fondazione"), da una parte;

b) e la Sig.ra Amato De Serpis Raffaella nata a Sant'Antimo (NA) il 18 febbraio 1978, la quale dichiara di intervenire, munita dei relativi poteri; nella sua qualità di Amministratrice Unica, e, come tale, legale rappresentante della società "Fradom S.r.l.s.", con sede in Barcellona P.G., Via J.Fitzgerald Kennedy n.358, ove è domiciliata per la carica, iscritta dal 5/10/2017 al n. 03484880830 del Registro delle Imprese ed al n. ME - 240578 del R.E.A. presso la C.C.I.A.A.A. di Messina P.I.03484880830 (in prosieguo indicata sinteticamente anche come "Locataria"), dall'altra parte, si premette quanto segue:

A) La Fondazione è proprietaria di un corpo di fabbricati terranei, con annesso terreno circostante, della superficie catastale complessiva di mq. 502, distinto, al N.C.E.U., dalla part.137 del foglio 1, sito al Capo di Milazzo, Via Faro snc, già utilizzato per l'esercizio del ristorante-pizzeria denominato "Il

Capo” e da destinare ad attività commerciale;

B) Il predetto cespite, a seguito di rilascio in via anticipata ad opera di precedente locataria, avvenuto in data 12/11/2018, è rientrato nella piena disponibilità dell’Ente;

C) L’immobile de quo - assentito con concessione edilizia in sanatoria n.5/2008 del 22/1/2008 ed autorizzazione edilizia n.163/08 del 25/7/2008 - è provvisto di autorizzazione di agibilità n.54/08 rilasciata in data 7/10/2008;

D) Con missiva dell’11/3/2019, indi integrata con note del 13/3/2019 e del 22/3/2019, la Società Fradom S.r.l.s. ha avanzato apposita proposta per la conduzione in locazione dell’immobile sopra descritto, da utilizzare conformemente alla sua destinazione, nel rispetto del canone di locazione posto a base del secondo incanto, andato deserto, e con impegno a procedere, a proprie cure e spese, al risanamento e riqualificazione dei locali ivi insistenti e della relativa area di pertinenza, previa predisposizione di idonea progettazione, al fine di rendere il predetto cespite atto all’uso e pienamente fruibile;

E) La Fondazione, ricorrendo ragioni di utilità evidente, ha disposto di accogliere la suindicata proposta alle condizioni di cui infra.

Ciò premesso e da costituire parte integrante delle pattuizioni di cui appresso, tra i contraenti si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1) La Fondazione concede in locazione alla Società “Fradom S.r.l.s”, che, come sopra rappresentata, accetta, nello stato di fatto e di diritto in cui trovasi, il seguente immobile sito in Milazzo, loc.Capo, Via Faro snc, dalla quale si accede, e segnatamente:

- corpo di fabbricati ad una elevazione fuori terra, con annesso terreno circostante, il tutto esteso catastali mq.502, distinto, al N.C.E.U., dalla part. 137



del foglio 1, categ.C/1, classe 9, mq.502, con r.d. € 3.017,35, meglio rappresentato nella planimetria infra allegata (All.A).

Art. 2) L'immobile oggetto del presente contratto sarà destinato, come per il passato e coerentemente con la sua qualificazione catastale, ad attività commerciale, nel rispetto della normativa vigente in materia.

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 piante di ulivo, se esistenti, dei quali è tassativamente vietata l'estirpazione.

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

Art. 4) Alla locataria è fatto espresso divieto, senza il consenso scritto della Fondazione, di realizzare terrazzamenti e sbancamenti di terreno, nonché di eseguire 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, se occorrente, con il nulla osta dell'Amministrazione preposta alla tutela dei vincoli vigenti, se esistenti.

Art.5) A parte quanto appresso si dirà in ordine ai manufatti esistenti, è fatto espresso divieto alla locataria di eseguire - senza il consenso scritto della Fondazione - strutture stabili che costituiscano elementi innovativi alla con-



sistenza dei fabbricati e delle strutture in atto esistenti.

Art. 6) La Fondazione ha la facoltà 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 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.

Art.7) La locazione, in considerazione dell'entità degli investimenti da effettuare e dei costi da sostenere, avrà la durata di nove (9) anni a decorrere dalla stipula di quest'atto, e, pertanto, avendo inizio il 24/4/2019 avrà scadenza il 23/4/2028.

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

Al termine del rapporto la locataria 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 i manufatti esistenti e le eventuali ulteriori addizioni ed i miglioramenti che la locataria dovesse realizzare (previo consenso della Fondazione) resteranno acquisiti alla Fondazione stessa senza obbligo di versare alcun corrispettivo e alcun indennizzo, essendosi tenuto conto di ciò nella determinazione del canone locatizio.

Art.9) La locataria 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 la locataria abbia compiuto a danno di terzi.

Art. 11) E' escluso che la locataria possa sublocare l'immobile o parte di esso a terzi, ovvero che possa costituire pesi o assumere oneri verso terzi senza il preventivo consenso scritto della Fondazione.

Art.12) Il corrispettivo della locazione, per l'intera durata del contratto, è costituito dal canone locatizio annuale in prosieguo meglio specificato, dai lavori che la locataria si obbliga ad eseguire con le modalità ed i termini di cui appresso nonché dalle altre prestazioni previste col presente contratto.

Ai fini del pagamento del canone è irrilevante l'ottenimento delle attestazioni e/o delle autorizzazioni e/o concessioni di legge ed è, altresì, irrilevante la data in cui i suddetti provvedimenti dovessero essere assentiti.

Art.13) La locataria assume l'obbligo di procedere, a propria cura e spese, alla predisposizione di tutti i progetti e di tutta la documentazione occorrente per l'esecuzione dei lavori di cui infra e provvederà al pagamento di ogni corrispettivo tecnico conseguente.

La Fondazione assume, per parte propria, l'obbligo di sottoscrivere le eventuali istanze occorrenti, senza assunzione di alcuna responsabilità in ordine alle determinazioni che saranno assunte dalla P.A.

La locataria eseguirà, a propria cura e spese, tutte le opere e gli interventi di risanamento e riqualificazione necessari a ripristinare la funzionalità dell'immobile, nel rispetto della normativa, anche vincolistica, vigente in materia, previa presentazione di apposito progetto, di importo non superiore ad € 300.000,00, corredato da relazione descrittiva dei lavori da eseguire, che dovrà essere preventivamente sottoposto all'esame dalla Fondazione.

Tutte le spese e gli oneri di qualunque genere che dovessero essere sostenuti per i lavori di ripristino di cui sopra dalla locataria resteranno a totale carico della stessa e non daranno diritto a rimborso alcuno, e, del pari, graveranno sulla medesima locataria gli oneri relativi alla progettazione, direzione lavori, collaudo e quant'altro occorrente sotto il profilo tecnico per la realizzazione delle opere previste.

La Fondazione si riserva il diritto di nominare un proprio tecnico al fine di controllare la corretta esecuzione delle opere da realizzare. La stessa rimarrà estranea a qualunque rapporto con la ditta esecutrice dei lavori.

Art.14) Le parti si danno reciprocamente atto della circostanza che le spese sostenute dalla locataria per la riqualificazione ed il ripristino dell'immobile di cui in premessa, preventivamente approvate dalla Fondazione, dovranno ritenersi totalmente ammortizzate in anni diciotto.

L'effettivo importo, non superiore a quello massimo acconsentito, dovrà risultare dalla pertinente documentazione da esibire all'Ente.

Pertanto, ove il rapporto locatizio dovesse risolversi prima dello scadere del predetto termine, per cause non dipendenti da fatto o colpa della conduttrice, o, comunque, il contratto non venisse più rinnovato alla scadenza del primo novennio, la Fondazione dovrà restituire – senza aggravio di spese per interessi e/o rivalutazione monetaria – le somme non ancora ammortizzate per un importo pari a tante annualità di anticipata risoluzione del rapporto rispetto al termine come sopra fissato in anni diciotto.

Le parti convengono che i lavori di riqualificazione e ripristino della funzionalità del compendio dovranno essere eseguiti entro un anno dal rilascio dei presupposti provvedimenti amministrativi, se occorrenti.



Art.15) Il canone locatizio viene determinato nell'importo annuo di € 29.462,80 (Euro ventinovequattrocentosessantadue/80) e dovrà essere versato, presso il Tesoriere della Fondazione, per semestralità anticipate entro il 24 aprile ed il 24 ottobre di ogni anno.

La prima semestralità di € 14.731,40 viene corrisposta contestualmente alla stipula del presente atto, giusta quietanza agli atti.

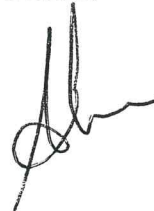
Il pagamento dei canoni di locazione non potrà essere sospeso o condizionato per alcuna ragione, valendo tra le parti, per patto espresso, la clausola "solve et repete".

Art.16) L'adeguamento del canone avverrà annualmente (e, quindi, per la prima volta alla data del 24/4/2020) nella misura corrispondente all'incremento dell'indice di svalutazione 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, la locataria 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. 17) A garanzia specifica del pagamento dei canoni convenuti la locataria si obbliga a consegnare, entro il termine di un mese, alla Fondazione apposita fideiussione, stipulata con istituto bancario o primaria impresa assicuratrice, di ammontare non inferiore alla semestralità di € 14.731,40, azionabile immediatamente per il caso di mancato pagamento dei ratei entro i termini sopra specificati, senza obbligo di preventiva escussione della locataria.



Detta fideiussione dovrà essere rinnovata per tutta la durata del rapporto e la locataria dovrà trasmettere regolarmente, in copia, le ricevute da cui risulteranno i pagamenti effettuati in favore del garante.

Il mancato rinnovo della garanzia entro i termini di scadenza comporterà la risoluzione del contratto per fatto e colpa della locataria.

Art.18) La locataria 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, essendosi di tutto ciò tenuto conto nella determinazione del canone.

Art.19) La locataria assume l'obbligo di porre gratuitamente a disposizione della Fondazione, ad avvenuta esecuzione dei lavori, per tutta la durata del rapporto, il compendio con le relative attrezzature, allo scopo di consentire lo svolgimento di iniziative benefiche ed eventi che promuovano la cultura delle legalità, rientranti nei compiti istituzionali dell'IPAB, ed e ciò per non più di quindici giorni per ciascun anno, in periodi e/o date da concordare. Di tale obbligo è stato tenuto conto nella determinazione del canone.

Art.20) Per dichiarazione espressa dei contraenti le clausole contenute negli artt. 13, 14, 15, 17 e 18 sono essenziali, sicché la violazione d'una soltanto delle stesse comporterà la risoluzione del contratto.

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


Art. 22) La registrazione del presente contratto sarà effettuata nel termine di legge, in via telematica, direttamente dalla Fondazione ma a spese della locataria, che dovrà rimborsare all'Ente, entro dieci giorni dalla richiesta, la somma a

tal fine anticipata.

Gli oneri per l'imposta di registro relativa alle annualità successiva alla prima, faranno carico, in parti uguali, alla Fondazione ed alla locataria, che dovrà corrispondere la metà della spesa a quest'Ente, sempre entro dieci giorni dalla richiesta avanzata.

Per la Fondazione
Il Segretario
(Dott. Lucia Lombardo)

Le 15/12/11 u.p.



Per la locataria
(La Sig.ra Raffaella Amato de Serpis)

Raffaella Amato de Serpis

Ai sensi e per gli effetti dell'art.1341 C.C. le parti approvano espressamente le clausole di cui agli articoli 13, 14, 15, 17 e 18 del presente contratto.

Per la Fondazione
Il Segretario
(Dott.ssa Lucia Lombardo)

Le 15/12/11 u.p.

Per la locataria
(La Sig.ra Raffaella Amato de Serpis)

Raffaella Amato de Serpis



FONDAZIONE - B. RE GIUSEPPE LUCCIERO DI S. NICOLA -
Opera Pia
MILAZZO

FONDAZIONE
Opera Pia
MILAZZO
S. NICOLA

Dichiarazione protocollo n. del
Planimetria di u.i.u. in Comune di Milazzo
Via Faro civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 1
Particella: 137
Subalterno:

Compilata da:
Basile Francesco
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Messina N. 564

PIANTA PIANO TERRA



Handwritten signature

ATTINENZA SCOPERTA

Handwritten notes



Strada Comunale

NORD