

reg. E in un' altra
ca. il 23/1/2021 al n.
100/ST e il 25/1/2021
al n. 200/ST (+spicci)

CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'anno duemilaventuno il giorno diciotto del mese di gennaio 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 consiliare n. 28 del 14/12/2020 (in prosieguo indicata sinteticamente come "Fondazione"), da una parte;

b) I Signori Pace Angelo nato a Milazzo il 26 agosto 1967 e qui residente in Via Col. Colonnello Francesco Magistri n.34, C.F. PCA NGL 67M26 F206X e De Gaetano Giovanni nato a Milazzo il 24 giugno 1963 e qui residente Via Delle Magnolie n.42, C.F: DGT GNN 63H24 F206H, i quali dichiarano di intervenire al presente atto nella loro qualità di Amministratori, e, come tali, legali rappresentante della Società denominata "Pahde Hotel & Resort Groups S.r.l.", con sede in Milazzo, Via Giorgio Rizzo n.39, ove domiciliano entrambi per la carica, col capitale sociale di € 10.000.00 i.v. iscritta al n. 03641460831 del Registro Società in data 5/1/2021 ed al REA n. ME-251308 presso la CC.IAA. di Messina, P.I. 03641460831, costituita con atto in Notar Marina Magaudda da Milazzo del 4/1/2021, registrato il 4/1/2021 al n.20, S.IT, in virtù dei poteri, congiunti, loro conferiti dallo statuto sociale (in prosieguo indicata sinteticamente anche come "Locataria"), dall'altra parte;

si premette quanto segue:

A) La Fondazione è proprietaria di un compendio immobiliare, costituito da un appezzamento di terreno, coltivato a vigneto ed uliveto, con insistenti magazzini rurali e con annesso un fabbricato urbano, il tutto diruto, sito in Milazzo, c.da Rotolo, Via Paradiso, della superficie complessiva di circa mq.20.000, catastalmente distinto, al N.C.T. dalle particelle 143, 144, 289, 301 e 307, mentre, al N.C.E.U., dalla particella 1351, tutte del foglio 2;

B) A seguito di gara per pubblico incanto, con determinazione n.1 dell'8/1/2021 del Responsabile del servizio, la locazione è stata aggiudicata alla Società "Padhe Hotel & Resort Groups srl", in quanto in possesso dei requisiti di legge per essere iscritta alla C.C.I.A.A. per attività coerenti con la destinazione del cespite, conformemente a quanto indicato nell'avviso pubblico, per il canone annuo di € 11.510,00.

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 "Padhe Hotel & Resort Groups s.r.l., che, a mezzo dei sopra costituiti suoi Legali rappresentanti Sig. Pace Angelo e De Gaetano Giovanni, accetta, nello stato di fatto e di diritto in cui trovansi, il compendio immobiliare, sito in Milazzo, c.da Rotolo, Via Paradiso, costituito da un appezzamento di terreno, coltivato a uliveto e un tempo a vigneto, con insistenti magazzini rurali e con annesso un fabbricato urbano, il tutto diruto, della superficie complessiva di circa mq.20.000, catastalmente distinto, al N.C.T. dalle particelle 143, vigneto di 3[^], di a.74,90, con € 75,43 e € 30,95; 144, uliveto di 2[^], di ha.1.88,20, con € 121,50 e € 102,06; 289, vigneto di 3[^] di a.30,40, con € 30,62 e € 12,56; 301 fabbricato rurale di a.3,10, senza redditi, e 307, fico india, di a.4,20, classe 1[^], con € 2,82 e € 1,08, mentre, al N.C.E.U., dalla particella 1351, catego-

ria A/2, classe 5[^], vani 7,5 rendita € 290,51, foglio 2, e meglio individuato nella planimetria che viene allegata alla presente sotto la lettera A).

L'accesso al compendio è praticato direttamente dalla Via Paradiso.

Art. 2) L'immobile oggetto del presente contratto sarà destinato ad attività 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 alla locataria, e nel rispetto delle esistenti 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 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, qualora occorrente, con il nulla osta dell'autorità preposta alla tutela dei vincoli vigenti, se esistenti.

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

Art.6) La Fondazione ha la facoltà eseguire o di disporre, in ogni tempo,

Handwritten signature and initials in black ink, located at the bottom right of the page.

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 18/1/2021 avrà scadenza il 17/1/2030.

Sarà rinnovabile tacitamente alla prima scadenza, per un eguale periodo di tempo, e, quindi fino al 17/1/2039, salvo disdetta ad opera della locataria da comunicarsi a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento almeno dodici mesi prima della scadenza stessa.

Il contratto sarà ulteriormente rinnovabile, per il medesimo periodo, salvo la disdetta di cui al comma precedente.

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 che la locataria dovesse realizzare (previa autorizzazione della Fondazione) resteranno acquisite 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.

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 integrale ristrutturazione, restauro conservativo e manutenzione straordinaria dei fabbricati e manufatti esistenti, previa presentazione di apposito progetto corredato da relazione descrittiva dei lavori da eseguire, che dovrà essere preventivamente sottoposto all'esame ed alla presa d'atto della Fondazione.

La locataria dovrà provvedere, inoltre, al pagamento di ogni corrispettivo tecnico conseguente ed è autorizzata fin d'ora dalla Fondazione a poter reperire contributi dalla Comunità Europea, dallo Stato, dalla Regione, dagli Istituti di credito, etc. e, comunque, da tutti gli enti, pubblici e/o privati, presenti e nascenti in futuro, che, in quanto autorizzati, potranno emettere aiuti finanziari in conto capitale e/o interessi per lo sviluppo delle aziende che potranno essere impiantate sul cespite.

Tutte le spese e gli oneri di qualunque genere che dovessero essere sostenuti per gli interventi di cui sopra dalla locataria resteranno a totale carico della stessa senza diritto a rimborso alcuno.

La Fondazione assume, per parte propria, l'obbligo di sottoscrivere le eventuali i-

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized initial 'B' followed by a series of connected loops and strokes, likely representing the name of the signatory.

stanze necessarie, senza assunzione di alcuna responsabilità in ordine alle determinazioni che saranno assunte dalla P.A.

La Fondazione si riserva il diritto di nominare un tecnico per controllare la corretta esecuzione delle opere da realizzare.

Art.14) Le parti convengono che i lavori di ristrutturazione, restauro e manutenzione previsti dovranno essere eseguiti entro due anni dal rilascio dei presupposti provvedimenti amministrativi, pena la risoluzione del contratto.

Art.15) Le parti si danno reciprocamente atto della circostanza che le spese sostenute dalla locataria per la ristrutturazione ed il restauro degli immobili di cui in premessa dovranno ritenersi totalmente ammortizzate in anni diciotto.

Art.16) Il canone locatizio viene determinato - conformemente alle risultanze del procedimento di pubblico incanto espletato - nell'importo annuo di euro undicimilacinquecentodieci (€11.510,00), di cui € 8.510,00 per il terreno ed € 3.000,00 per il fabbricato - e dovrà essere versato, presso il Tesoriere della Fondazione, per semestralità anticipate, entro il 18 gennaio ed il 18 luglio di ogni anno.

La prima semestralità di € 5.755,00 è stata 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 repute".

Art.17) L'adeguamento del canone avverrà annualmente (e, quindi, per la prima volta, alla data del 18/1/2022) nella misura corrispondente all'incremento dell'indice di rivalutazione rilevato dall'ISTAT.

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

dazione, 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. 18) A garanzia specifica del pagamento dei canoni convenuti la locataria consegna alla Fondazione apposita fideiussione, stipulata con la Confidi Fin Labor, con sede in Roma, n.FL 2100100, di ammontare pari all'annualità di € 11.510,00, azionabile immediatamente per il caso di mancato pagamento dei canoni entro i termini sopra specificati, senza obbligo di preventiva escussione della locataria.

Detta fideiussione viene consegnata in sede di stipula del contratto e dovrà poi essere rinnovata per tutta la durata del rapporto e la locataria dovrà trasmettere regolarmente, ogni anno, in copia, la ricevuta da cui risulterà il pagamento effettuato in favore del garante.

Art.19) 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.20) 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.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

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'P' followed by a series of loops and a long horizontal stroke.

in via telematica direttamente dalla Fondazione (a ciò tenuta per legge) ma a spese della locataria, 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 fanno carico, in parti uguali, alla Fondazione ed alla locataria, che dovrà corrispondere la metà della spesa a questa Istituzione, sempre entro 10 giorni dalla richiesta avanzata.

Per la Fondazione

Il Segretario

Dott. Lucia Lombardo

Lucia Lombardo



Per la locataria

I rappresentanti legali

Sigg. Pace Angelo e De Gaetano Giovanni

Angelo Pace
Giovanni De Gaetano

PAHDE SRL
Gli Amministratori

Ai sensi e per gli effetti dell'art.1341 C.C. le parti approvano espressamente le clausole di cui agli articoli 13, 16 e 18 del presente contratto.

Per la Fondazione

Il Segretario

(Dott. Lucia Lombardo)

Lucia Lombardo



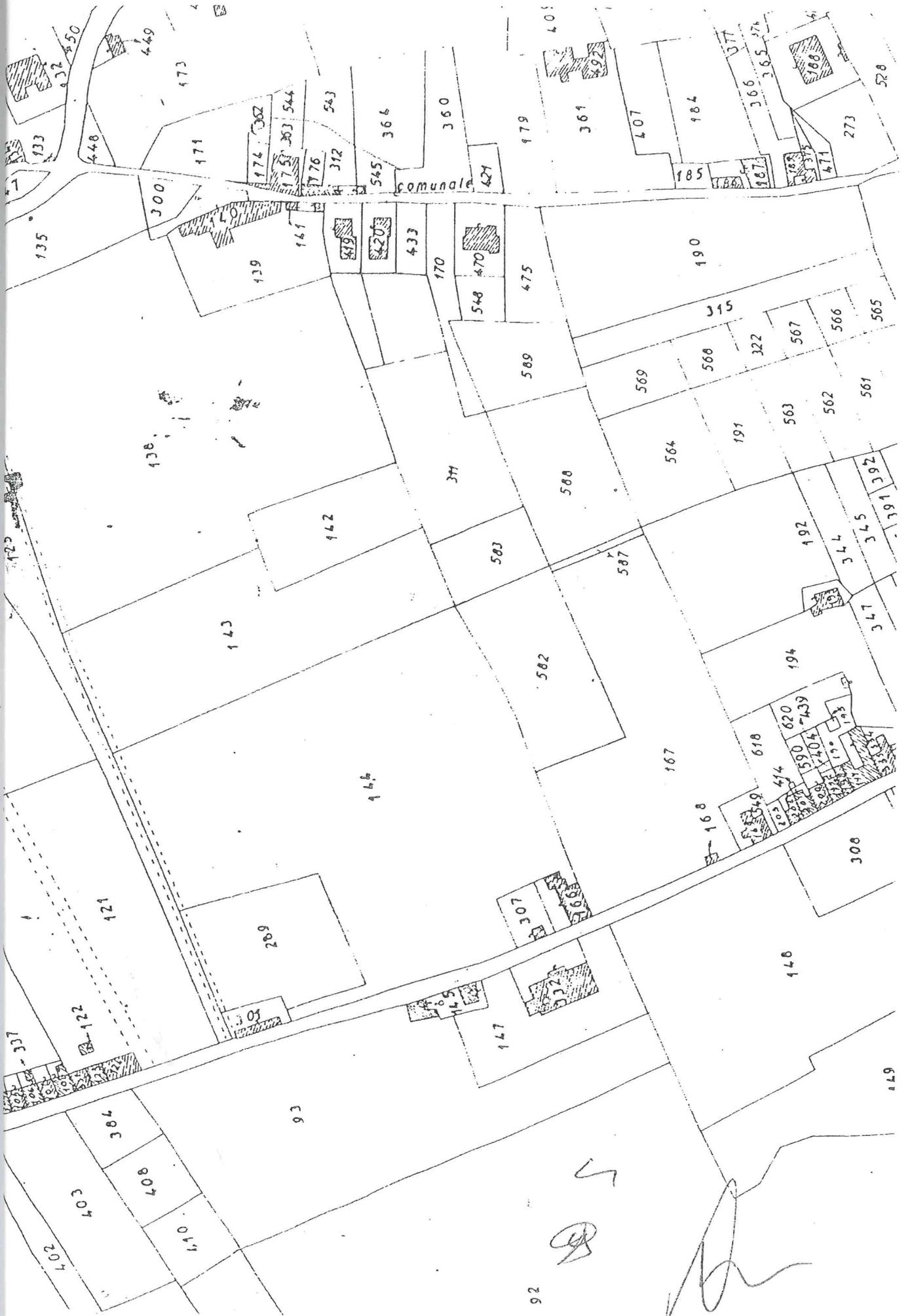
Per la locataria

I rappresentanti legali

Sigg. Pace Angelo e De Gaetano Giovanni)

Angelo Pace
Giovanni De Gaetano

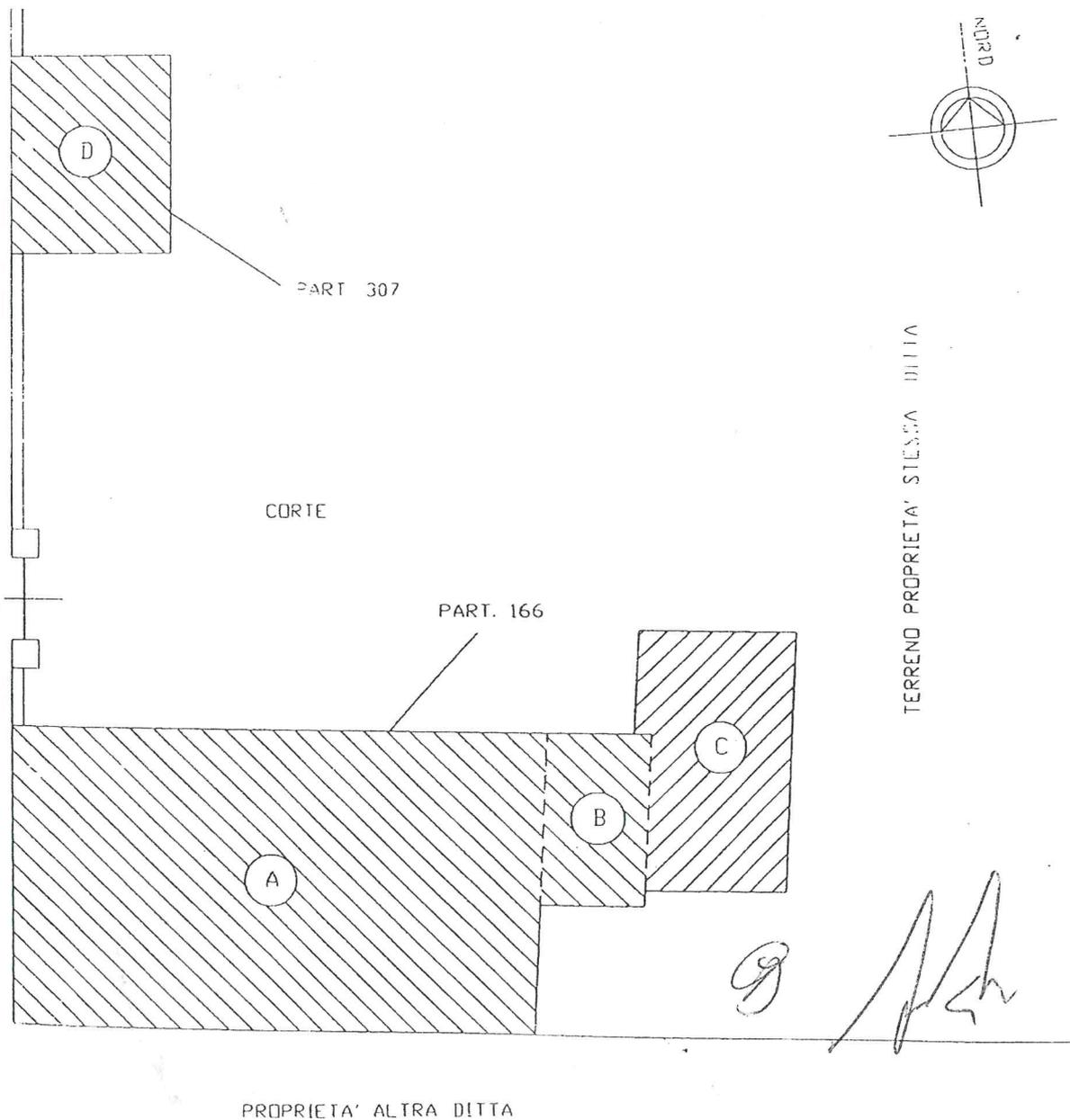
PAHDE SRL
Gli Amministratori



Handwritten signature and initials, possibly "S" and "A", located at the bottom right of the map.

COMUNE DI MILAZZO
GRAFICI RELATIVI AI FABBRICATI SITI NELLA VIA PARADISO
INDIVIDUATI NEL NCT AL FOGLIO 2.

PIANIMETRIA GENERALE 1:200

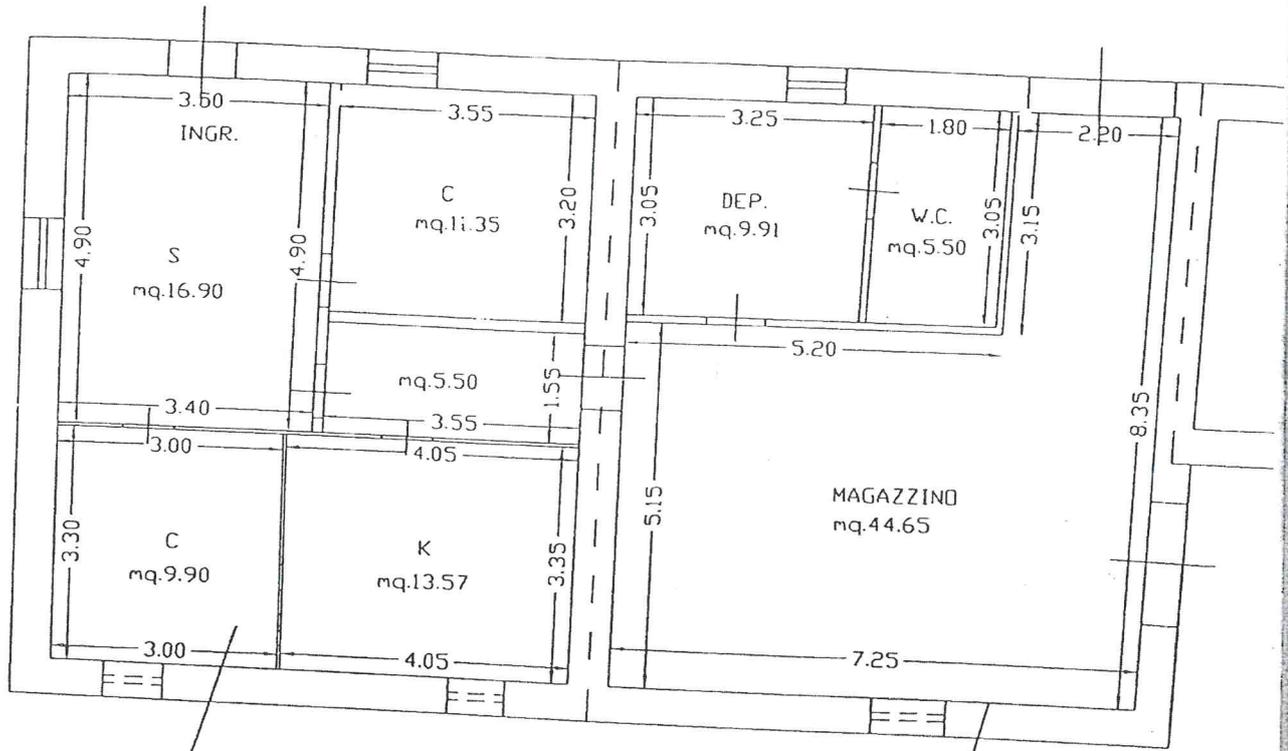
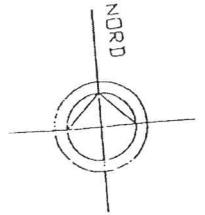


IL TECNICO

[Handwritten signature]

CORPO "A"

PIANTA PIANO TERRA 1:100



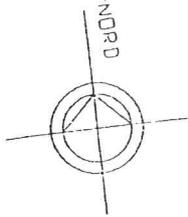
SUP. LORDA ABITAZIONE = mq.73.65

SUP. LORDA = mq.74.60

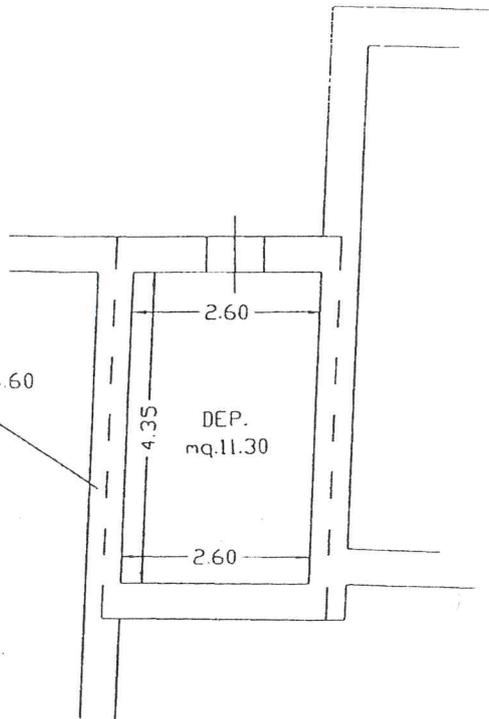


CORPO "B"

PIANTA PIANO TERRA 1:100



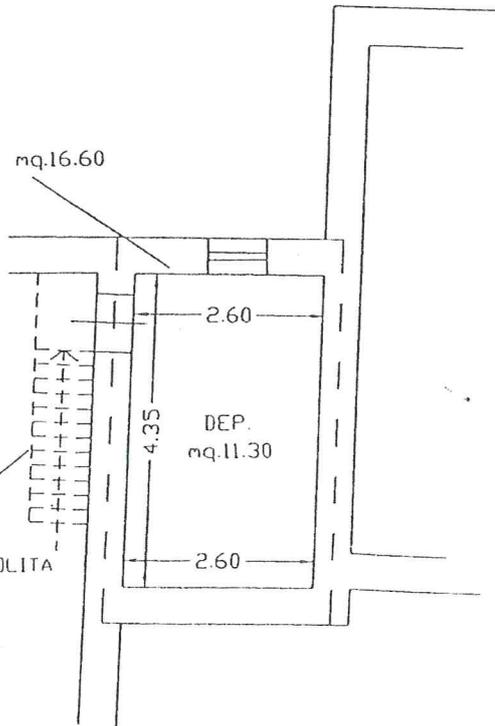
SUP. LORDA = mq.16.60



PIANTA PIANO PRIMO 1:100

SUP. LORDA = mq.16.60

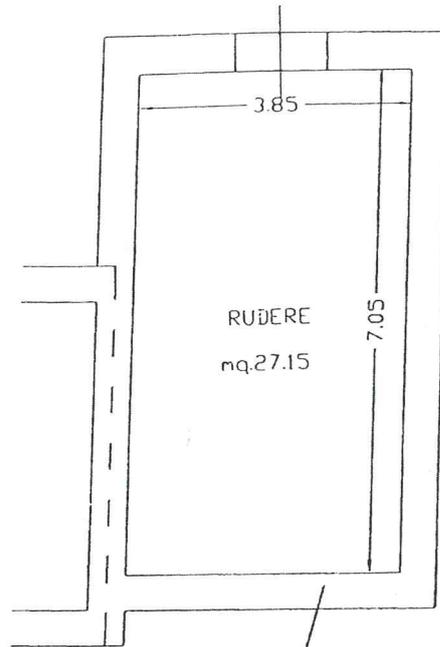
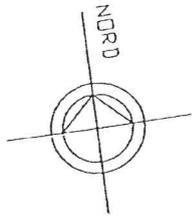
NON PIU' ESISTENTE PERCHE' DEMOLITA



A handwritten signature or set of initials, possibly "G. M.", written in dark ink.

CORPO "C"

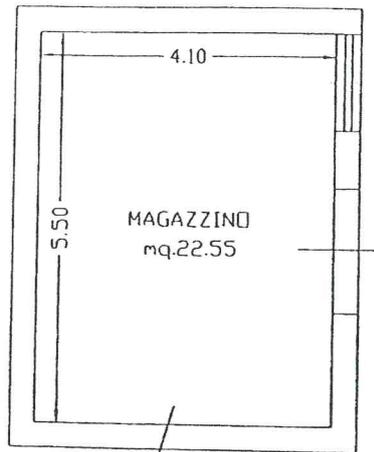
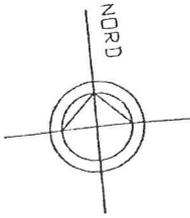
PIANTA PIANO TERRA 1:100



SUP. LORDA = mq.38.05

CORPO "D"

PIANTA PIANO TERRA 1:100



SUP. LORDA = mq.29.75

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, cursive letters.