

21 GIU. 2012



CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'anno duemiladodici il giorno diciotto del mese di giugno 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, c.f. 82000020832, ove domicilia per la carica, in esecuzione alla deliberazione consiliare n. 19 del 17/4/2012, (in prosieguo indicata sinteticamente come "Fondazione"), da una parte;

b) e la Sig.ra Principato Stefania Elisabetta, nata a Milazzo il 19 novembre 1967, impiegata, la quale dichiara di intervenire, munita dei relativi poteri, nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società Riva Smeralda s.r.l., con sede in Milazzo, Strada Panoramica, ove domicilia per la carica, P.I. 00147280838, (in prosieguo indicato sinteticamente anche come "Ditta locataria"), dall'altra parte;
si premette quanto segue:

A) Con contratto dell'11/7/2005, qui registrato il 22/7/2005 al n.1171, la Fondazione Lucifero ha concesso in locazione alla società Riva Smeralda, anche a transazione del contenzioso pendente, il complesso immobiliare, con ivi insistenti strutture edilizie varie - da destinare, come per il passato, ad attività

turistico-commerciale - sito al Capo di Milazzo, C.da Baronìa, per una superficie complessiva di mq.18.500 circa, individuato in catasto dalle partt.57 e 58 del foglio di mappa 1;

B) Che la durata del contratto è stata convenuta in anni nove, e, quindi, con scadenza al 10/7/2014, mentre il canone annuo, ritenuto congruo dall'Agenzia del Territorio di Messina, è stato fissato in € 36.000,00, soggetto a rivalutazione ISTAT;

C) Che, con successivo atto aggiuntivo del 27/1/2006, qui registrato il 6/2/2006 al n.223, la Fondazione ha, altresì, concesso in locazione, alla medesima società, ai fini della composizione bonaria dei reciproci rapporti, l'immobile, con insistenti manufatti, sito sempre in c.da Baronìa, loc.Punta Padella, distinto in catasto dalla part.67 del foglio 1, contiguo al compendio già detenuto, per il canone annuo, stimato congruo, di € 3.850,00, rivalutabile secondo gli indici ISTAT, e per la stessa durata novennale del contratto originario, con obbligo, tra l'altro, di ivi eseguire tutti gli interventi atti a rendere le strutture esistenti idonee all'uso, perfezionando anche la pratica di sanatoria a suo tempo presentata dal precedente detentore dell'immobile;

D) Che, per entrambi gli immobili, sono state già rilasciate, dall'autorità preposta, le pertinenti concessioni edilizie in sanatoria, e segnatamente la n.248/09 in data 15/12/2009 e la n.09/2011 in data 10/2011;

E) Che la società Riva Smeralda - a fronte dell'ammontare

degli investimenti già effettuati in entrambi cespiti nonché degli ulteriori investimenti ancora da sostenere per realizzare le opere edilizie prescritte dai rispettivi provvedimenti amministrativi - ha richiesto, a questa Amministrazione, di poter procedere ad un rinnovo dei contratti di locazione prima della loro naturale scadenza (10/7/2014), alle medesime condizioni vigenti - in considerazione della perdurante fase di recessione economica - e, per la medesima durata novennale, al fine di attingere, in mancanza di mezzi finanziari propri, al credito bancario, con la richiesta di aiuti a medio e lungo termine;

E) che gli assumendi investimenti, indispensabili per poter realizzare gli interventi programmati e proseguire l'attività d'impresa, non potrebbero, peraltro, essere ammortizzati nel breve periodo di durata dell'attuale rapporto locatizio ma necessiterebbero di un maggiore arco temporale di riferimento;

F) che la Fondazione - considerata l'entità degli investimenti che la locataria deve ancora effettuare per procedere al completamento ed adeguamento delle strutture esistenti - il cui valore immobiliare verrebbe di gran lunga accresciuto - e considerata anche la particolare situazione di crisi che potrebbe riflettersi negativamente sulle entrate patrimoniali dell'Ente, con deliberazione commissariale n. 19 del 17/4/2012, ha disposto di accogliere la su indicata proposta e di procedere, conseguentemente, al rinnovo anticipato dei contratti di

locazione, per un novennio, decorrente dalla data di stipula del presente;

G) Che le parti intendono, di comune accordo, ricondurre ad un unico contratto, avente la medesima decorrenza, l'oggetto dei rapporti locatizi formalizzati con gli atti dell'11/7/2005 e del 27/1/2006, i cui patti, obblighi e condizioni vengono qui di seguito riprodotti.

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 Riva Smeralda s.r.l, che, a mezzo del sopra costituito suo rappresentante legale, accetta, nello stato in cui trovansi, i seguenti immobili siti al Capo di Milazzo, Contrada Baronìa, e segnatamente:

A) il complesso immobiliare, con ivi insistenti strutture edilizie varie, per una superficie complessiva di circa mq.18.500 circa, individuato in catasto dalle partt.57 e 58 del foglio di mappa 1, il tutto meglio evidenziato nella planimetria infra allegata (All.A);

B) l'immobile, con insistenti manufatti, ubicato in loc.Punta Padella, esteso mq.800,00 circa, catastalmente distinto dalla part.67, del fg.1 e riprodotto nella planimetria al presente allegata sotto la lettera B).

Art. 2) Gli immobili oggetto del presente contratto saranno



destinati, come per il passato, ad attività turistico-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 dei siti e nel rispetto delle esistenti piante di ulivo, dei quali è tassativamente vietata l'estirpazione.

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) La locataria si obbliga a 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, (potature, slupature, concimazioni, etc.), nel rispetto delle corrette tecniche di coltivazione.

Art. 5) 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 peraltro eseguire recinzioni con rete metallica plastificata e paletti, ovvero con siepi ed incannucciati (ovvero con materiali diversi, in tal caso previo consenso scritto della Fondazione).

Art. 6) 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

costituiscono elementi innovativi alla consistenza dei fabbricati e delle strutture in atto esistenti.

Art. 7) 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. 8) Le parti si danno atto che il rapporto locatizio in essere per entrambi i cespiti sopra descritti viene rinnovato prima della sua naturale scadenza (originariamente fissata al 10/7/2014), sicchè la locazione avrà la durata di nove anni a decorrere dalla stipula di quest'atto, e, pertanto, avendo inizio il 18/6/2012, avrà scadenza il 17/6/2021.

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

Al termine del rapporto la locataria dovrà riconsegnare i terreni e i manufatti e gli impianti in accessione ai medesimi, liberi e sgomberi di persone e di cose, nella piena disponibilità della Fondazione.

Art. 9) La locataria si obbliga ad eseguire, a proprie cure e spese tutti i lavori di adeguamento delle strutture edilizie alle

prescrizioni imposte dalle autorità competenti ed indicate nelle concessioni edilizie in sanatoria n.248/2009 del 15/12/2009 e n.09/2011 del 10/2/2011.

Si obbliga, del pari, a predisporre, sempre con oneri a proprio carico, tutti gli eventuali ulteriori progetti e tutta la documentazione amministrativa eventualmente ancora occorrente per il perfezionamento delle suddette pratiche di sanatoria, essendosi di tutto ciò tenuto conto nella determinazione del canone.

Le parti precisano che i manufatti insistenti nel complesso e le eventuali ulteriori addizioni che la locataria dovesse realizzare (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. 10) 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. 11) 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. 12) E' escluso che la locataria possa sublocare i compendi o parte di essi a terzi, ovvero che possa costituire pesi o assumere oneri verso terzi senza il preventivo consenso scritto

della Fondazione.

Art.13) Il canone locatizio viene determinato - conformemente ai pareri di congruità espressi dall'Agenzia del Territorio di Messina ed in applicazione della dovuta rivalutazione - nell'importo annuo di € 39.383,64, per il complesso di cui alla lettera A) ed in € 4.211,87 per l'immobile di cui alla lettera B), e dovrà essere versato - presso il Tesoriere della Fondazione - per semestralità anticipate entro il 15 luglio e il 15 gennaio di ogni anno.

Art.14) Il canone come sopra specificato sarà proporzionalmente ridotto qualora gli immobili concessi in locazione fossero oggetto di procedure espropriative, mentre resterà inalterato qualora sopravvenissero ulteriori limitazioni vincolistiche, idonee a ridurre la fruibilità degli immobili stessi in rapporto alla prevista destinazione turistico-commerciale.

Le parti precisano che la misura del canone risulterà invariata anche caso in cui la superficie dei cespiti costituenti l'oggetto del contratto dovesse risultare inferiore alla superficie indicata nelle premesse, in considerazione del fatto che i compensi sono stati fino ad oggi detenuti dalla società Riva Smeralda, a cui è nota, quindi, la reale consistenza.

Art. 15) L'adeguamento del canone avverrà annualmente 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 informazione, anche telematica, 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.

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 la locataria ha già consegnato alla Fondazione polizza fideiussoria n. 071508183, stipulata con l'Allianz S.p.A., Agenzia Allianz Ras di Milazzo, di ammontare pari ad € 25.000,00, azionabile immediatamente per il caso di mancato pagamento dei canoni entro i termini sopra specificati, senza obbligo di preventiva escussione della locataria.

Detta fideiussione 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.

Art.17) Le parti si danno atto che la locataria ha proceduto alla predisposizione di tutti i progetti e di tutta la documentazione occorrente per la regolarizzazione amministrativa, a proprie

cure e spese, di pregressi abusi, nonché al pagamento dei pertinenti oneri, anche concessori.

La Fondazione, per parte propria, ha assunto, e continua ad assumere, qualora necessario, solo l'obbligo di sottoscrivere le istanze eventualmente necessarie, senza accollo di oneri e senza assunzione di alcuna responsabilità in ordine alle determinazioni assunte od assumende dalla P.A, essendosi di tale obbligo tenuto conto nella determinazione iniziale del canone locatizio.

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 sugli immobili, essendosi di tutto ciò tenuto conto nella determinazione del canone.

Art. 19) La locataria assume l'obbligo di porre gratuitamente a disposizione della Fondazione, per tutta la durata del rapporto (ma con esclusione del periodo 15 giugno - 15 settembre) le attrezzature e i locali posti all'interno del complesso, allo scopo di consentire lo svolgimento delle attività socio-culturali ed assistenziali rientranti nei compiti istituzionali della Fondazione stessa; questo per non più di sessanta giorni, anche non continuativi, per ciascun anno. Di tale obbligo è stato tenuto conto nella determinazione del canone.

Art.20) Per dichiarazione espressa dei contraenti, tutte le

FONDAZIONE
PIÙ

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 cura e spese della locataria.

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

Per la locataria
(L'Amministratore Unico)
(Sig.ra Principato Stefania Elisabetta)

Riva Smeralda Srl
Via Strada Panoramica
98057 - Milazzo (ME)
P. IVA 00147280838

COMPRESA DEL CONTRATTO
Sopra il presente contratto
il presente contratto è stato

Registrato a MILAZZO

il 21 GIU. 2012

al N. 1239/3

Esente Euro II° ORIGINALC

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TERRITORIALE

Dr. Giuseppe Stramandino

IL DELEGATO

Lo Monaco Angelo

gliomac Sufel