

Registrato
fidejussivamente
il 5/8/2017 al n.
125/53T

CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'anno duemiladiciassette il giorno dieci del mese di agosto 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 Baronìa 338, oggi Via Sant'Antonio n.4, C.F. 82000020832, ove domicilia per la carica, in esecuzione alla deliberazione consiliare n.14 del 10/4/2017, (in prosieguo indicata sinteticamente come "Fondazione"), da una parte;

b) e il Sig. Romagnolo Mirko nato a Caserta (CE) il 3 dicembre 1987, nella sua qualità di socio accomandatario, e, come tale, legale rappresentante della società corrente sotto la ragione sociale "Sporting Club Val Verde S.a.s. di Romagnolo Mirko & C.", con sede in Milazzo, Via Maio Mariano n.151, ove domicilia per la carica, col capitale sociale di € 10.000,00, iscritta al Registro Società ed al REA n. ME - 239918 presso la CC.IAA. di Messina, P.I. 03476530831, costituita con atto autentificato nelle firme dal Notaio Salvatore Alioto da Milazzo in data 27/7/2017, registrato l'1/8/2017 al n.5124, S.1T, in virtù dei poteri conferitigli dallo statuto sociale, (in prosieguo indicata sinteticamente anche come "Locatario"), dall'altra parte;

si premette quanto segue:

- A) La Fondazione è proprietaria di uno spezzone di terreno, sito in Milazzo, località Fondaco Pagliara, con accesso dalla strada che si diparte dalla bretella di collegamento dell'asse viario con Ponente, della superficie catastale

L
P

di mq.8.258, confinante con Palazzetto dello Sport a nord e con terreni di proprietà di terzi dai rimanenti lati, originariamente distinto, al N.C.T., dalla part.19, ma oggi individuato, a seguito di frazionamento, dalle particelle 1271 di a.82,17, vigneto, con € 133,68 e 1246 di ca.41, orto irriguo, con € 1,94, entrambe del foglio 7, e ricadente, nel PRG del Comune di Milazzo, in zona Servizi (F1);

- B) A seguito di gara per pubblico incanto, con determinazione n.53 del 10/5/2017 del Responsabile del servizio, la locazione è stata aggiudicata al costituendo soggetto giuridico denominato "Sporting Club Val Verde", per il canone annuo di € 4.800,00;
- C) Che con atto autentico nelle firme dal Notaio Salvatore Alioto da Milazzo in data 27/7/2017, registrato l'1/8/2017 al n.5124, S.1T, è stata costituita la Società "Sporting Club Val Verde S.a.s. di Romagnolo Mirko & C", destinataria degli effetti dell'atto.

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 "Sporting Club Val Verde S.a.s. di Romagnolo Mirko & C", che, nella sua qualità di legale rappresentante, accetta, nello stato di fatto e di diritto in cui trovasi, lo spezzone di terreno, sito in Milazzo, località Fondaco Pagliara, della superficie catastale di mq.8.258, confinante con Palazzetto dello Sport a nord e con terreni di proprietà di terzi dai rimanenti lati, originariamente distinto, al N.C.T., dalla part.19, ma oggi identificato, a seguito di frazionamento, dalle particelle 1271 di a.82,17, vigneto, con € 133,68. e 1246 di ca.41, orto irriguo, con € 1,94, entrambe del foglio 7, e meglio individua-

to, con coloritura gialla, nella planimetria che viene allegata al presente sotto la lettera A).

L'accesso al predetto cespite si pratica dalla strada che si diparte dalla bretella di collegamento dell'asse viario con Ponente.

Art. 2) L'immobile oggetto del presente contratto è da destinare all'esecuzione di strutture sportive compatibili con le caratteristiche naturali del sito e coerenti con la sua destinazione, in conformità alle prescrizioni dello strumento urbanistico vigente.

Art. 3) La Fondazione è sollevata da qualsiasi responsabilità per il caso di esercizio di attività per le quali manchino le necessarie autorizzazioni, se e in quanto prescritte.

Art.4) 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.

Art.5) 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 10/8/2017 avrà scadenza il 9/8/2026.

Sarà rinnovabile tacitamente alla prima scadenza, per un eguale periodo di tempo, e, quindi fino al 9/8/2035, salvo disdetta ad opera del locatario da comunicarsi a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento almeno sei mesi prima della scadenza stessa.

Al termine del rapporto il locatario dovrà riconsegnare l'immobile, con relative pertinenze ed accessioni, libero e sgombero di persone e di cose, nella piena di-

L
R

sponibilità della Fondazione.

Art. 6) Le parti precisano che le strutture ed impianti che il locatario realizzerà (previa autorizzazione della Fondazione) sull'immobile locato 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.7) Il locatario 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. 8) La Fondazione non risponde per eventuali turbative e molestie ad opera di terzi, né per fatti che il locatario abbia compiuto a danno di terzi.

Art. 9) E' escluso che il locatario 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.10) Il corrispettivo della locazione, per l'intera durata del contratto, è costituito dal canone locatizio annuale in prosieguo meglio specificato, dai lavori che il locatario si obbliga ad eseguire con le modalità ed i termini di cui appresso nonché dalle altre prestazioni previste col presente contratto.

Art.11) Il locatario 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 concernenti la struttura sportiva che si intende realizzare, e ciò entro tre (3) mesi dalla stipula di quest'atto, termine entro il quale, peraltro, dovrà essere anche avviato il relativo iter amministrativo.

Il locatario dovrà provvedere, inoltre, al pagamento di ogni corrispettivo tecnico conseguente ed è autorizzato fin d'ora dalla Fondazione a poter reperire contributi dalla Comunità Europea, dallo Stato, dalla Regione, dagli Istituti di credito anche

sportivi, etc.

Tutte le spese e gli oneri di qualunque genere che dovessero essere sostenuti per gli interventi di cui sopra dal locatario resteranno a totale carico dello stesso senza diritto a rimborso alcuno.

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

Art.12) Le parti convengono che i lavori di realizzazione della struttura sportiva dovranno essere eseguiti entro due anni dal rilascio dei presupposti provvedimenti amministrativi, pena la risoluzione del contratto.

Art.13) Le parti si danno reciprocamente atto della circostanza che le spese sostenute dal locatario per l'esecuzione degli interventi di cui sopra dovranno ritenersi totalmente ammortizzate in anni diciotto.

Art.14) Il canone locatizio viene determinato - conformemente alle risultanze del procedimento di pubblico incanto espletato - nell'importo annuo di € 4.800,00 (Euro quattromilaottocento/00) e dovrà essere versato, presso il Tesoriere della Fondazione, per semestralità anticipate entro il 10 agosto ed il 10 dicembre di ogni anno.

La prima semestralità di € 2.150,000, cui si aggiunge l'importo di € 250,00 versato a titolo di cauzione in sede di partecipazione al pubblico incanto, per un totale, quindi, di € 2.400,00, viene corrisposta contestualmente alla stipula del presente atto, giusto assegno circolare non trasferibile emesso in data 8/8/2017 ed intestato alla Fondazione.

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 repe-

te”.

Art.15) Il canone locatizio sarà incrementato su base biennale nella misura del 10% del corrispettivo pagato per il biennio precedente, in considerazione dell'aumento di valore che l'immobile acquisirà a seguito della realizzazione delle opere progettualmente previste.

In caso di ritardo nel pagamento del canone, il locatario 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. 16) A garanzia specifica del pagamento dei canoni e degli obblighi assunti il locatario consegna alla Fondazione quietanza di pagamento della cauzione di € 2.400,00, pari ad una semestralità di canone, rilasciata dalla Tesoreria dell'Ente, che verrà restituita alla cessazione del rapporto con gli interessi legali nel frattempo maturati o, incamerata, in caso di mancato pagamento dei canoni nei termini sopra specificati.

Art.17) Il locatario 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 delle strutture ed impianti realizzandi sull'immobile, essendosi di tutto ciò tenuto conto nella determinazione del canone.

Art.18) 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.19) Per quanto non previsto con il presente contratto le parti fanno riferimento alla disciplina dettata dalla vigente normativa in materia.

Art. 20) La registrazione del presente contratto sarà effettuata nel termine di legge

a cura della Fondazione ma a spese del locatario, mentre l'imposta annuale farà carico, in parti uguali, alla Fondazione ed al locatario, il quale dovrà depositare la propria quota nella Tesoreria dell'Ente dieci giorni prima della scadenza.

Per la Fondazione
Il Segretario
Dott. Lucia Lombardo

Lucia Lombardo



Per il locatario
Il legale rappresentante
Sig. Romagnolo Mirko

Mirko Romagnolo

Registrato in via telematica il 6/9/2017 al n. 001825
serie 31 - codice identificativo TXH17T00182500055