

Reg. TO il  
5/8/2003  
al n. 1314/53

## CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'anno duemilatre, il giorno diciotto del mese di luglio, in Milazzo, tra i sigg.:

- a) dott. Bertino Francesco, nato a Valdina il 26 settembre 1936, il quale interviene nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e di legale rappresentante della Fondazione "Barone Giuseppe Lucifero di S. Nicolò", con sede in Milazzo, C.da Baronìa 338, C.F. 82000020832, autorizzato alla stipula del presente atto in forza di delibera del C.d.A. n.104 dell'8/7/2003, da una parte;
- b) e la Sig.ra Zizzo Carmela nata ad Antillo (Me) il 6 novembre 1929 e residente in Milazzo, Contrada Faraone n.6, C.F. ZZZ CML 29S46 A313G, dall'altra.

Premesso che la Sig.ra Zizzo Carmela detiene da diverso tempo l'immobile sito in Milazzo, Via Nazionale, Contrada Faraone, di proprietà della Fondazione Barone Lucifero di S. Nicolò, meglio individuato nella planimetria allegata al presente atto ed iscritto al Catasto foglio n. 22, part. 188 in parte;

Che, a seguito di diversa corrispondenza e di incontri con gli Amministratori della Fondazione Lucifero, si è convenuto di regolarizzare e formalizzare i rapporti fra le parti mediante la stipula di un contratto di locazione della durata di anni sei, rinnovabili;

Che è stato altresì, concordato fra le parti di concedere in locazione anche un piccolo appezzamento di terreno di mq. 1200,00, da considerare quale corte del fabbricato, per gli usi diretti che la locataria intenderà effettuare;

*Milazzo Carmela*  
*Bertino Francesco nella qualità*

Tutto ciò premesso, si conviene e stipula quanto appresso:

Art.1 - La Fondazione Barone Giuseppe Lucifero di S. Nicolò, con sede in Milazzo, attraverso il suo legale rappresentante pro-tempore, autorizzato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n.104 dell'8/7/2003, concede in locazione alla Sig.ra Zizzo Carmela, come sopra meglio generalizzata, l'immobile sito in Milazzo, Contrada Fa-raone, Via Nazionale, già detenuto dalla stessa Sig.ra Zizzo Carmela, meglio individuato nell'allegata planimetria e catastato con parte della particella 188 del foglio n.22.

Alla stessa locataria viene assegnata, come corte dell'edificio, la porzione di terreno evidenziata nella relativa planimetria ed ivi contrassegnata con la particella 182/c.

Il tutto è dettagliatamente descritto nelle relazioni tecniche del Geom. Salvatore Abbriano del 26/3/2002 e del 30/12/2002, che si allegano al presente atto.

Art.2 - Il presente contratto ha la durata di sei anni, rinnovabili.

Art.3 - La locataria dichiara di essere a perfetta conoscenza, anche per averne avuto la detenzione, dello stato di precarietà dell'immobile e di accettarlo nelle condizioni di fatto in cui lo stesso, al momento, si trova.

Dichiara, altresì, di sollevare l'Amministrazione della Fondazione Lucifero da qualunque responsabilità in relazione alle condizioni di conservazione dell'immobile.

Art.4 - La locataria assume l'obbligo, accollandosi i relativi oneri, di eseguire tutti gli interventi necessari per la conservazione

dell'edificio, in relazione all'uso che intende farne, nonché quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria e quelli di adeguamento alla legge n. 46/1990.

Art.5 - Tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile nonché degli obblighi assunti dalla locataria, il canone di locazione viene liberamente e concordemente stabilito nella misura di € 25,00 mensili.

Le parti si danno reciprocamente atto che detto canone viene pattuito in misura inferiore ai canoni attualmente praticati nel mercato (e ciò, in deroga al parere espresso dall'Ufficio Tecnico comunale di Milazzo con nota n. 2338/22711 del 28/5/2003) poiché si è tenuto conto del particolare stato di degrado degli edifici, che non consente di applicare i prezzi dell'equo canone, nonché degli obblighi assunti dalla locataria.

Art. 6 - Il canone di locazione come sopra determinato sarà pagato in trimestralità anticipate e precisamente entro il 10 gennaio, il 10 aprile, il 10 luglio ed il 10 ottobre di ciascun anno.

La prima rata relativa al periodo 10 luglio – 9 ottobre di € 75,00 è stata pagata anteriormente alla stipula del presente contratto, come risulta dalla quietanza di Tesoreria n.189 del 15/7/2003.

Art.7 - Compete alla locataria di allacciarsi alle reti dei pubblici servizi (rete elettrica, acquedotto, fognatura, ecc) ed a pagare i rispettivi canoni, rimanendo la Fondazione estranea ad alcuna obbligazione in merito.

Art.8 - È fatto divieto alla locataria di concedere gli immobili in subaffitto, senza il preventivo assenso della Fondazione.

*Mirko Carmela*  
*Autunno Francesco nella qualità*

Art.9 - Per quanto non previsto dal presente contratto si applicano le norme del codice civile e le altre leggi vigenti in materia.

Art.10 - Il presente contratto è immediatamente obbligatorio per la locataria mentre per la Fondazione diverrà definitivamente efficace e vincolante dopo che la deliberazione del C.d.A. n. 104 dell'8/7/2003, citata all'art. 1, diverrà esecutiva ai sensi di legge.

Art.11 - La registrazione del presente contratto sarà effettuata a cura della Fondazione Lucifero.

Art.12 - La relativa spesa e l'imposta di registro da pagare annualmente saranno anticipate dalla Fondazione, alla quale la locataria dovrà rimborsare il 50% entro trenta giorni dalla richiesta.

Art.13 - Le parti dichiarano di non avere nulla a pretendere l'una nei confronti dell'altra per il passato.

Letto, confermato e sottoscritto.

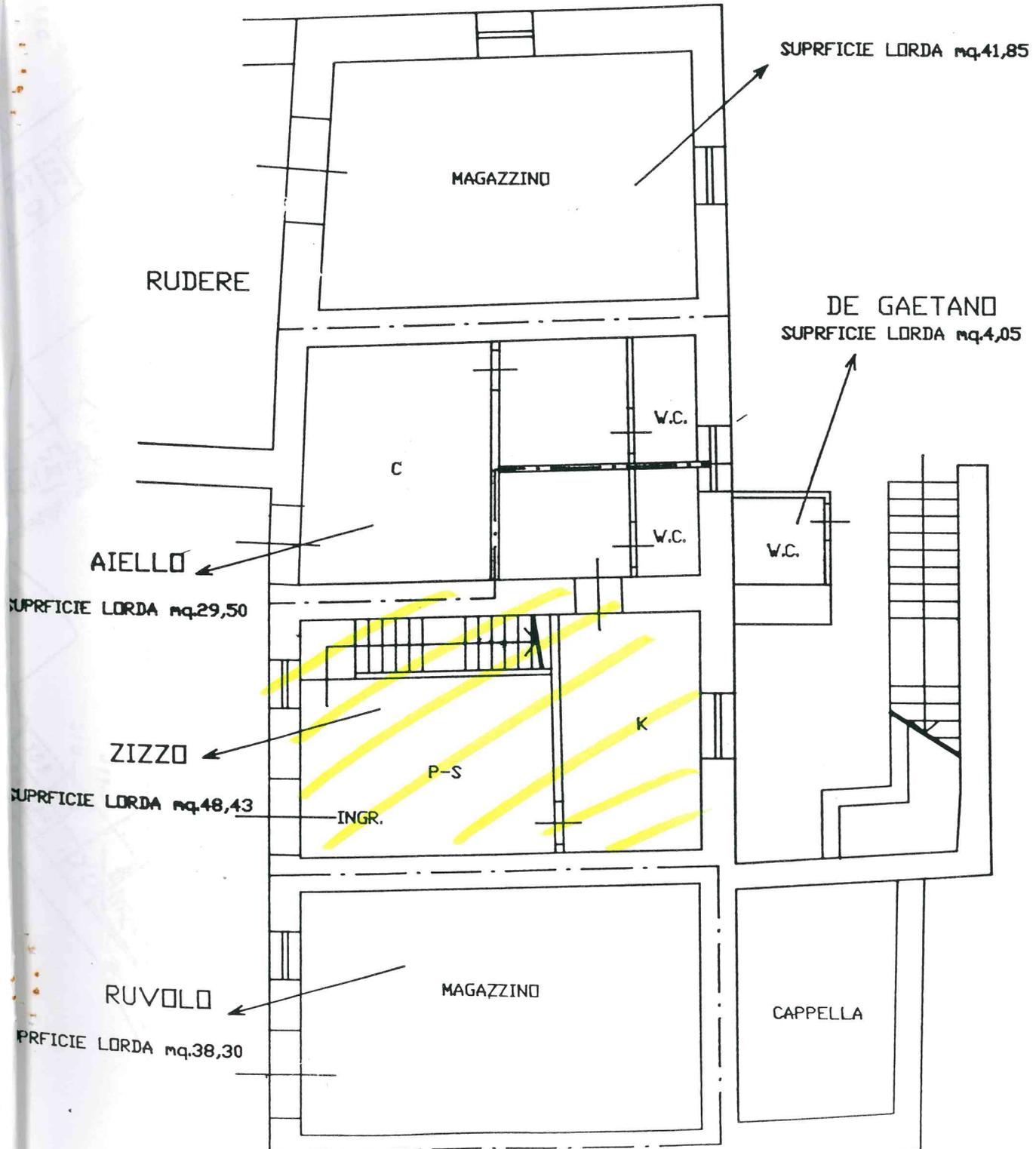
La Locataria

*Mirko Carmello*

Il Locatore

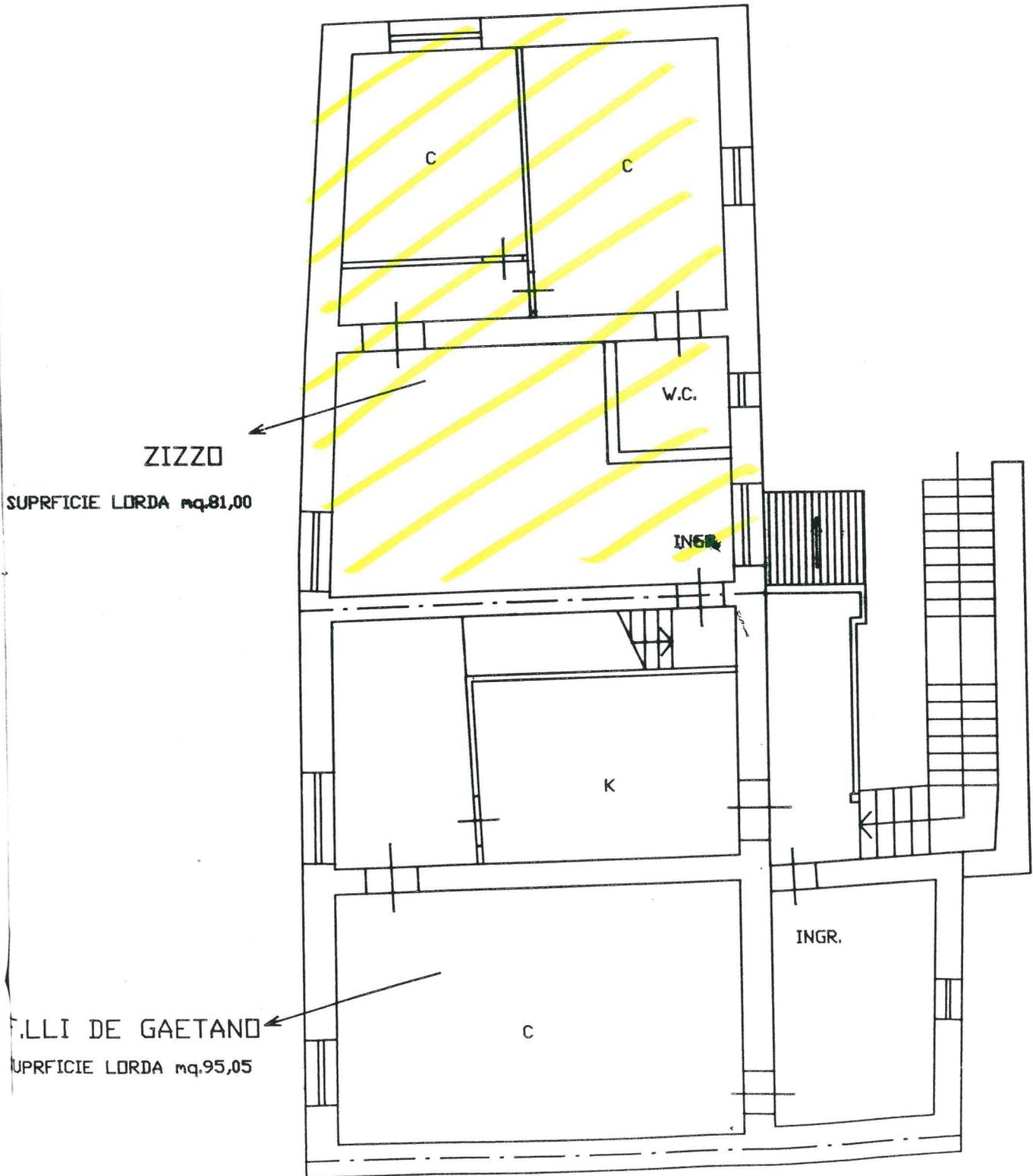
*Antonio Faccione  
nella qualità*

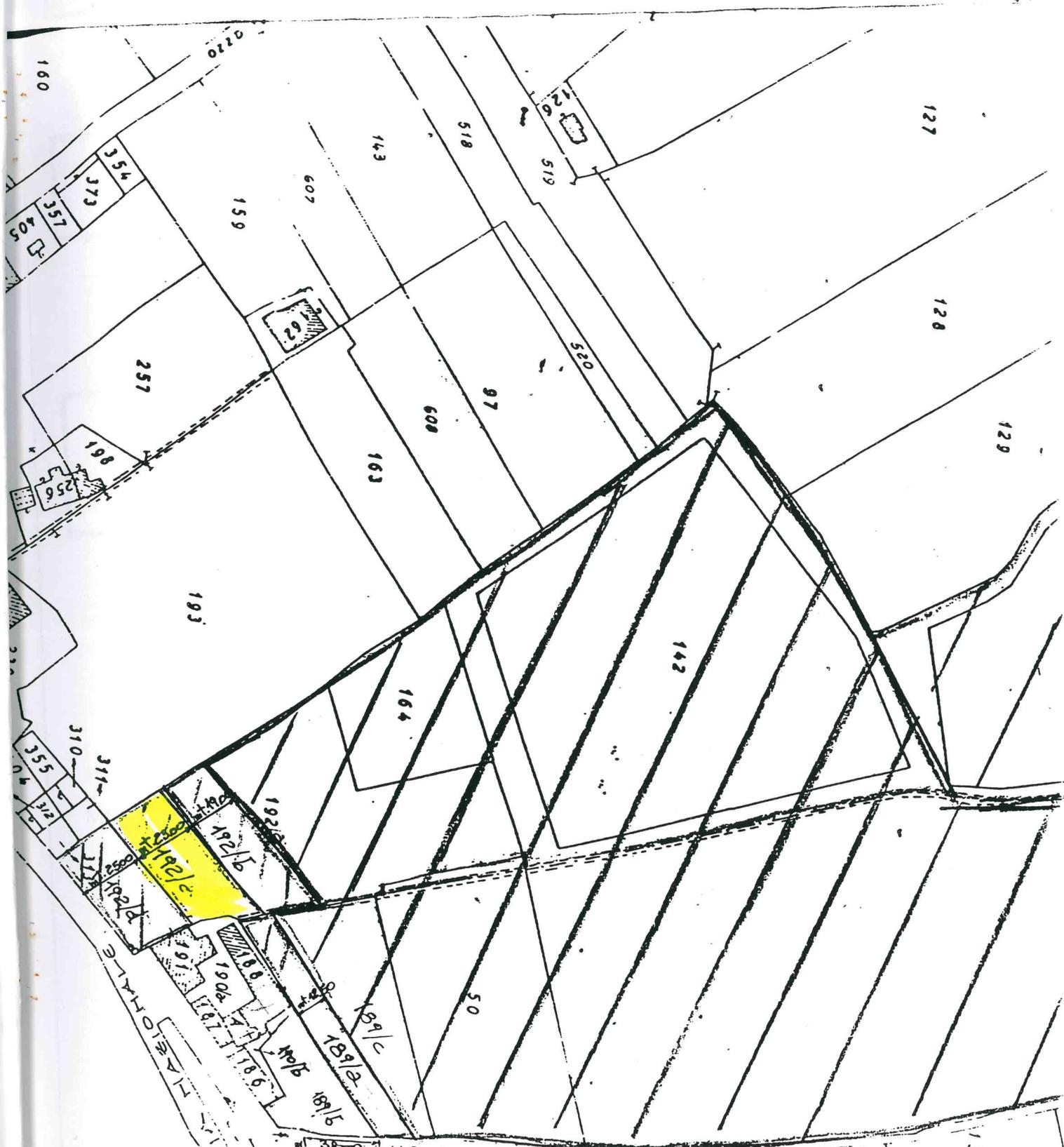
PIANTA PIANO TERRA 1:100  
PART. 188



*Luigi Carmelo*  
CAPPPELLA  
*Battuto Francesco nella galleria*

PIANTA PIANO PRIMO 1:100  
PART. 188





Inizio Carmelo  
 Pubblio Francese nella giuocata

FONDAZIONE BARONE LUCIFERO DI S. NICOLO'

IMMOBILI SITI NELLA VIA NAZIONALE C.DA FARAONE

RELAZIONE DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE  
DEL CANONE CONGRUO MENSILE.

MILAZZO, Li 26/03/2002

IL TECNICO



*Giulio Cozzola*  
*Artista Francese nella qualità*

*Paolo Salvo*

## PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Salvatore Abbriano, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Messina al n.2341, è stato incaricato da codesto Ente Morale di procedere alla stima del canone congruo mensile degli immobili del complesso edificato, ubicato nella via Nazionale, c.da Faraone.

Gli immobili in oggetto si presentano in uno stato pessimo di conservazione e per poter essere affittati, a parere del sottoscritto, necessitano di consistenti interventi manutentivi atti a renderli abitabili o agibili..

In ogni caso, trattandosi di unità non nuove, lo scrivente ha adottato il criterio più comunemente usato che prevede di applicare alla quotazione di mercato delle abitazioni nuove alcuni coefficienti riduttivi riguardanti età, qualità, stato, ecc...

Eseguite le necessarie indagini di mercato per conoscere i prezzi di locazione di immobili nuovi aventi le stesse destinazioni, è stato accertato che per le civili abitazioni ricadenti in zona limitrofa a quella in cui sono ubicati gli immobili oggetto di stima, è di Euro/mq.2,58; per i magazzini è di Euro/mq.1,81.

## **DETERMINAZIONE DEL CANONE CONGRUO MENSILE.**

Il fabbricato individuato con la part.186, si compone di n.5 vani, oltre una cucina, un ripostiglio ed un bagno, della superficie lorda complessiva di mq.116,58. Il suo stato di conservazione è mediocre. Dopo che saranno realizzati i lavori da me' previsti nella relazione resa il 28/02/2002, potrà essere applicato il canone mensile così ottenuto:

mq. 116.58 x Euro/mq.2,58 x 0,55 (coefficiente età, qualità e stato) x 0,90 (coefficiente abitazione sprovvisto di doppio servizio) x 1,06 (coefficiente edificio con giardino di superficie superiore alla metà della superficie dell'edificio) x 1,01 (coefficiente edificio provvisto di parcheggio di uso comune e promiscuo) = Euro 159,40 (**canone congruo mensile**);

Il fabbricato individuato con la part.188. è così distinto:

a) Vano a P.T. adibito a magazzino della superficie lorda di mq.38,30. Il suo stato di conservazione è pessimo. Dopo che saranno realizzati i lavori da me previsti nella relazione resa il 28/02/2002, potrà essere applicato il canone mensile così ottenuto:

mq. 38,30 x Euro/mq.1,81 x 0,60 (coefficiente età, qualità e stato) x 1,01 (coefficiente edificio provvisto di parcheggio di uso comune e promiscuo) = Euro 42,01 (**canone congruo mensile**);

b) Unità abitativa, articolata su due elevazioni; il piano terra avente superficie lorda di mq. 48,43, comprende una cucina, un antibagno, un bagno ed un vano da cui parte la scala in legno per il piano primo; a tale livello vi sono n.3 vani e un bagno, della superficie lorda di mq.81,00. Il suo stato di conservazione è pessimo. Dopo che saranno realizzati i lavori da me previsti nella relazione resa il 28/02/2002, potrà essere applicato il canone mensile così ottenuto:

mq. 129,43 x Euro/mq.2,58 x 0,50 (coefficiente età, qualità e stato) x 1,06 (coefficiente edificio con giardino di superficie superiore alla metà della superficie dell'edificio) x 1,01 (coefficiente edificio provvisto di parcheggio di uso comune e promiscuo) = Euro 178,75 (**canone congruo mensile**);

c) Due vani a P.T. con annesso un piccolo servizio igienico, della superficie lorda di circa mq.29,50. Il suo stato di conservazione è pessimo. Dopo che saranno realizzati i lavori da me previsti nella relazione resa il 28/02/2002, potrà essere applicato il canone mensile così ottenuto:

mq. 29,50 x Euro/mq.2,58 x 0,50 (coefficiente età, qualità e stato) x 1,01 (coefficiente edificio provvisto di parcheggio di uso comune e promiscuo) = Euro 38,44 (**canone congruo mensile**);

d) Vano a P.T., adibito a magazzino, della superficie lorda di mq.41,85. Il suo stato di conservazione è pessimo. Dopo che saranno realizzati i lavori da me previsti nella relazione resa il 28/02/2002, potrà essere applicato il canone mensile così ottenuto:

*Maria Carmela*  
*Autrice firmata nella qualità*

mq. 41,85 x Euro/mq.1.81 x 0,60 (coefficiente età, qualità e stato) x 1,01 (coefficiente edificio provvisto di parcheggio di uso comune e promiscuo) = Euro 49,99 (**canone congruo mensile**);

e) Unità abitativa composta a P.T. da un vano adibito a w.c. della superficie lorda di mq.4,05, e a P.1, a cui si accede attraverso una scala esterna in cemento, da n.4 vani, della superficie lorda di mq.95,05. Il suo stato di conservazione è pessimo. Dopo che saranno realizzati i lavori da me previsti nella relazione resa il 28/02/2002, potrà essere applicato il canone mensile così ottenuto:

mq. 99,10 x Euro/mq.2,58 x 0,50 (coefficiente età, qualità e stato) x 0,90 (coefficiente abitazione sprovvisto di doppio servizio) x 1,06 (coefficiente edificio con giardino di superficie superiore alla metà della superficie dell'edificio) x 1,01 (coefficiente edificio provvisto di parcheggio di uso comune e promiscuo) = Euro 123,18 (**canone congruo mensile**);

L'immobile individuato con la part.191, si compone di n.3 vani, oltre una cucina, un ripostiglio ed un bagno adibiti ad uso abitativo, e da n.3 vani destinati a magazzini, della superficie lorda complessiva di mq.190,00. Il suo stato di conservazione è pessimo. Dopo che saranno realizzati i lavori da me previsti nella relazione resa il 28/02/2002, potrà essere applicato il canone mensile così ottenuto:

per i magazzini: mq. 105,00 x Euro/mq.1,81 x 0,60 (coefficiente età, qualità e stato) x 1,01 (coefficiente edificio provvisto di parcheggio di uso comune e promiscuo) = Euro 115,17 (**canone congruo mensile**);

per l'abitazione: mq. 85,00 x Euro/mq.2,58 x 0,50 (coefficiente età, qualità e stato) x 1,01 (coefficiente edificio provvisto di parcheggio di uso comune e promiscuo) x 1,06 (coefficiente edificio con giardino di superficie superiore alla metà della superficie dell'edificio) = Euro 117,39 (**canone congruo mensile**).

Ritiene il sottoscritto di aver adempiuto in modo esaustivo, l'incarico affidatogli.

Milazzo, li 26/03/2002

IL TECNICO



Gianni Sclafani

Milazzo Carla  
Perkins Francese nella qualità

FONDAZIONE BARONE LUCIFERO DI S. NICOLO'

RELAZIONE PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE  
DI LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI UBICATI IN  
VIA NAZIONALE C.DA FARAONE.

MILAZZO, Li 30/12/2007

IL TECNICO



*Alberto Solvato*

FONDAZIONE LUCIFERO  
— MILAZZO —

Arrivo post. n. 1461 del 30/12/2007

*Milano Carmela*  
*Berlino Francesco nella qualità di*

## PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Salvatore Abbriano, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Messina al n.2341, è stato incaricato, con lettera prot. n.1445 del 19/12/2002, da codesto Ente Morale, di procedere ad una nuova stima del canone congruo mensile degli immobili ubicati nella via Nazionale, c.da Faraone., tenendo conto dello stato di precarietà degli immobili e quindi dello stato attuale, e precisando che tutti gli interventi di manutenzione dovrebbero essere affrontati dai locatari, su specifica volontà della Fondazione.

Con la relazione resa il 26/03/2002, il sottoscritto, considerando che gli immobili prima di essere locati dovevano essere oggetto delle necessarie opere di manutenzione per essere agibili o abitabili, aveva stimato i canoni ritenuti congrui adottando un criterio di stima ben specificato nella relazione di cui sopra.

Con la presente, il sottoscritto, tenendo conto dello stato attuale degli immobili e che le spese di manutenzione andrebbero a carico degli affittuari, è in grado di relazionare quanto è riportato.

## **PROPOSTA DEL CANONE CONGRUO MENSILE.**

Il fabbricato individuato con la part.186, si compone di n.5 vani, oltre una cucina, un ripostiglio ed un bagno, della superficie lorda complessiva di mq.116,58. Il suo stato di conservazione è mediocre. Farà parte dell'affitto, anche un lotto di terreno dell'estensione di circa mq.1200,00. A parere del sottoscritto, tutto potrebbe essere locato per un canone di € 35,00 (**canone congruo mensile**).

Fabbricato individuato con la part.188, così distinto:

a) Vano a P.T. adibito a magazzino, della superficie lorda di mq.38,30. Il suo stato di conservazione è pessimo. Potrebbe essere locato per un canone di € 5,00 (**canone congruo mensile**);

b) Unità abitativa, articolata su due elevazioni; il piano terra avente superficie lorda di mq. 48,43, comprende una cucina, un antibagno, un bagno ed un vano da cui parte la

scala in legno per il piano primo; a tale livello vi sono n.3 vani e un bagno, della superficie lorda di mq.81,00. Il suo stato di conservazione è pessimo. Farà parte dell'affitto, anche un lotto di terreno dell'estensione di circa mq.1200,00. A parere del sottoscritto, tutto potrebbe essere locato per un canone di € 25,00 (**canone congruo mensile**).

c) Due vani a P.T. con annesso un piccolo servizio igienico, della superficie lorda di circa mq.29,50. Lo stato di conservazione è pessimo. Potrebbero essere locati per un canone di € 8,00 (**canone congruo mensile**);

d) Vano a P.T., adibito a magazzino, della superficie lorda di mq.41,85. Il suo stato di conservazione è pessimo. Potrebbe essere locato per un canone di € 5,00 (**canone congruo mensile**);

e) Unità abitativa composta a P.T. da un vano adibito a w.c. della superficie lorda di mq.4,05, e a P.1, a cui si accede attraverso una scala esterna in cemento, da n.4 vani, della superficie lorda di mq.95,05. Il suo stato di conservazione è pessimo. Farà parte dell'affitto, anche un lotto di terreno dell'estensione di circa mq.1.200,00. A parere del sottoscritto, tutto potrebbe essere locato per un canone di € 25,00 (**canone congruo mensile**).

L'immobile individuato con la part.191, si compone di n.3 vani, oltre una cucina, un ripostiglio ed un bagno adibiti ad uso abitativo, e da n.3 vani destinati a magazzini, della superficie lorda complessiva di mq.190,00. Il suo stato di conservazione è pessimo. Farà parte dell'affitto, anche un lotto di terreno dell'estensione di circa mq.1200,00. A parere del sottoscritto, tutto potrebbe essere locato per un canone di € 50,00 (**canone congruo mensile**).

Tanto in adempimento all'incarico affidatomi.

Milazzo, li 30/12/2002

*Mirko Carmela*  
*Per suo favore nella qualità.*

IL TECNICO

*Flavio Letta*  
