

MODIFICA CONTRATTO LOCAZIONE

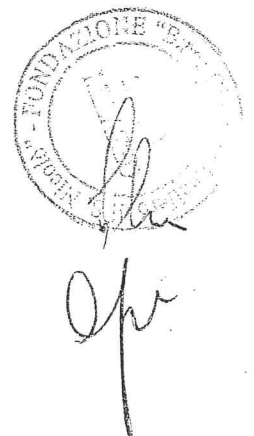
L'anno duemilacinque il giorno ventiquattro del mese di novembre, in Milazzo, tra i sigg.ri:

a) Dott. Aveni Giuseppe, il quale dichiara di intervenire nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della Fondazione "Barone Giuseppe Lucifero di S. Nicolò", eretta in Ente Morale con D.P.R. n.1167 del 4.7.1963, con sede in Milazzo, Contrada Baronìa 338 ed uffici amministrativi in Via M.Garibaldi n.78, c.f. 82000020832, ove domicilia per la carica, in ottemperanza alla deliberazione consiliare n. 44 del 22/7/2005, esecutiva ai sensi di legge (in prosieguo indicata sinteticamente come "Fondazione"), da una parte;

b) ed il Sig. Calabrò Gaetano nato a Barcellona P.G. il 5 maggio 1931, il quale dichiara di intervenire, munito dei relativi poteri, nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società Cirucco s.r.l., con sede in Milazzo, Via Panoramica, ove domicilia per la carica, P.I. 00153860838, (in prosieguo indicato sinteticamente anche come "Ditta locataria"), dall'altra parte;

si premette quanto segue:

A) Con contratto del 2/5/2001, qui registrato il 25/5/2001 al n.713, la Fondazione Lucifero, anche a transazione del contenzioso pendente, ha concesso in locazione alla s.r.l. Cirucco gli immobili, con insistenti strutture - da destinare ad attività



turistico-commerciale - siti al Capo di Milazzo, C.da Baronìa, estesi mq.29.172 circa ed allibrati in catasto al fg.1, particelle 36,56, 66,68,69 e porzione delle partt. 4 e 48.

C) Che la durata del contratto è stata convenuta in anni otto, a decorrere dall'1/5/2001 e, quindi, fino al 30/4/2009, rinnovabile alla prima scadenza, ed il canone locatizio determinato, conformemente al parere di congruità espresso dall'U.T.C. di Milazzo, nell'importo annuo di £.146.400.000, pari ad € 75.609,30, soggetto a rivalutazione ISTAT, da pagarsi per semestralità anticipate entro il 10 maggio ed il 10 novembre di ogni anno.

D) Che la società locataria non ha provveduto, nonostante i reiterati inviti, al pagamento delle semestralità di canone scadute il 10/11/2004 ed il 10/5/2005, per complessivi € 78.914,60, comunicando, per contra, la propria volontà di sospendere il versamento dei ratei e di cessare ogni attività connessa all'utilizzo degli immobili locati, stante la mancata esecuzione, da parte di quest'Ente, dei richiesti interventi di adeguamento sismico ai fabbricati insistenti sul compendio - dalla stessa detentrica costruiti abusivamente e senza consenso - indispensabili per il perfezionamento della pratica di concessione edilizia in sanatoria nonché per rendere fruibili le strutture da destinare al normale svolgimento dell'attività d'impresa.

E) Che, al fine di definire bonariamente la questione ed evitare l'insorgere di un contenzioso, sono state intavolate delle tratta-



tive con la società interessata.

F) Che, da ultimo, Cirucco s.r.l., a motivo dei ritardi che l'eventuale riapertura di attività comporterebbe e, quindi, dell'impossibilità di sostenere per intero il pagamento del canone fino all'esecuzione dei lavori edilizi di cui sopra – dei quali si accollerebbe nel frattempo l'onere - ha fatto pervenire a quest'Ente una proposta conclusiva concernente sia i tempi e le modalità di restituzione del debito arretrato che le modalità di pagamento del canone locatizio.

G) Che la Fondazione, nell'ottica di un superamento bonario dei contrasti esistenti ed al fine di prevenire l'insorgere di una lite, ha evidenziato la propria disponibilità ad accettare la proposta avanzata dalla controparte, peraltro con modifica delle integrazioni richieste.

H) Che la società Cirucco ha manifestato la propria volontà ad accettare le condizioni articolate dalla Fondazione.

Ciò premesso e da costituire parte integrante delle pattuizioni di cui appresso, tra i contraenti si conviene e si stipula quanto segue, anche a definizione transattiva dei contrasti insorti.

Art. 1) La Fondazione Luciferò e la società Cirucco s.r.l. convengono di procedere alla modifica del contratto stipulato in data 2/5/2001, limitatamente agli articoli qui di seguito indicati:

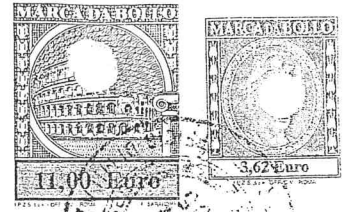
A) L'art.13 viene integrato come segue, fermi restando il 1° ed il 2° comma :

Handwritten signature

3° comma – In considerazione delle ingenti spese che la locataria dovrà sopportare per l'esecuzione degli interventi di ripristino e di adeguamento dei fabbricati esistenti nel compendio locato, fra le parti si conviene che – a fronte delle semestralità scadute il 10/11/2004, il 10/5/2005 nonché di quella nel frattempo scaduta il 10/11/2005, per complessivi € 119.694,21, comprensivi di adeguamento ISTAT – la locataria ha già versato in data 10/8/2005 un acconto di € 39.149,00 (trentanovemilacentoquarantanove/00), mentre versa € 20.851,00 (ventimilaottocentocinquantuno/00) contestualmente alla sottoscrizione del presente atto integrativo, con un residuo debito della locataria stessa di € 59.694,21 (cinquantanovemilaseicentonovantaquattro/21).

Sempre nell'intendimento di cui sopra, fra le parti si conviene altresì che i pagamenti sui canoni locatizi relativi al periodo 1/11/2005 – 30/4/2006 (seconda semestralità), al periodo 1/5/2006 – 30/4/2007 (annualità intera) ed al periodo 1/5/2007 – 31/10/2007 (prima semestralità) siano ridotti provvisoriamente nella misura complessiva di € 120.000,00 (centoventimilaeuro), da corrispondersi quanto ad € 60.000,00 (sessantamilaeuro), entro il termine essenziale del 20 agosto 2006, e quanto ad € 60.000,00 (sessantamilaeuro), entro il termine essenziale del 20 agosto 2007, con un residuo debito di € 41.090,42 (quarantunomilazeronovanta/42).

4° comma : Premesso che, per effetto di quanto precede, la loca-



taria risulterà debitrice, nei confronti della Fondazione, della complessiva somma di € 100.784,63 (centomilasettecentottantaquattro/63), oltre adeguamento ISTAT relativo agli anni 2006 e 2007, fra le parti si conviene che detto importo complessivo sarà pagato alla Fondazione mediante cinque ratei annuali di eguale importo da corrispondersi – in aggiunta e indipendentemente dal pagamento delle semestralità ordinarie, che la locataria pagherà nel rispetto delle modalità e dei termini convenuti – entro i termini essenziali del 20/8/2008, del 20/8/2009, del 20/8/2010, del 20/8/2011 e del 20/8/2012.

Tra le parti si conviene inoltre che, entro il 30 settembre successivo a ciascuna delle scadenze in precedenza indicate, Cirrucco provvederà, anno per anno, al pagamento degli interessi relativi all'accordata dilazione, in misura pari al tasso di anticipazione praticato all'Ente dal proprio Tesoriere.

5° comma: La restituzione della somme dovute dovrà avvenire indipendentemente dalla durata del rapporto e senza che la rateizzazione accordata comporti la rinnovazione o proroga automatica del contratto esistente.

B) L'**art.16** viene sostituito dal seguente:

“Art.16) La locataria garantisce l'esatto adempimento di ogni altra obbligazione – diversa da quella relativa al pagamento del canone - compresa quella relativa all'esecuzione degli interventi edilizi in vista dei quali è stata concessa la rateizzazione di cui

sopra, mediante fideiussione, bancaria o assicurativa, il cui importo, per l'intera durata dei lavori, non dovrà essere inferiore ad € 60.000,00, azionabile immediatamente dalla Fondazione, senza obbligo di preventiva escussione della locataria.

Per il periodo successivo, e, comunque, a far data dall'1/1/2008 e fino al completo ammortamento del debito (2012), detta fideiussione dovrà essere elevata ad importo non inferiore ad € 140.000,00, pari all'ammontare presunto della somma complessiva (capitale ed interessi) da restituire, a quella data, alla Fondazione.

Detta fideiussione verrà consegnata entro il termine essenziale di trenta giorni dalla stipula del presente contratto; dovrà essere rinnovata, per gli importi e periodi sopra indicati e la locataria dovrà trasmettere regolarmente, in copia, le ricevute da cui risulteranno i pagamenti effettuati in favore del garante”.

C) All'art.17 viene aggiunto il 2° comma, che avrà il seguente tenore:

2° comma: Per garantire il pagamento dei canoni nella misura prevista dall'art.13), Cirucco dovrà integrare la fideiussione n.6806100486238, stipulata con la Milano Assicurazioni, Ag.Milazzo e duratura fino 23/7/2009, fino ad un ammontare complessivo non inferiore ad € 80.000,00, azionabile immediatamente per il caso di mancato pagamento dei canoni entro i termini sopra specificati, senza obbligo di preventiva escussione della locataria. Copia dell'integrazione stessa dovrà essere con-



segnata entro il termine essenziale di giorni dieci dalla firma del presente atto.

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

D) All'**art.18**, fermo restando il 1° comma, vengono aggiunti ulteriori tre commi, formulati come segue:

2° comma : La locataria assume l'obbligo di provvedere, a propria cura e spese, entro il termine di due anni dallastipula del presente atto, all'esecuzione degli interventi di risanamento e di adeguamento alla normativa di legge degli immobili insistenti sul compendio, e di cui al progetto a firma dell'Ing. Gitto Antonino, essendo le modifiche, col presente atto apportate, consentite al predetto fine.

3° comma: La Fondazione si riserva il diritto di procedere, a propria cura e spese, al controllo dei lavori da eseguirsi da parte della locataria.

4° comma: Resta inteso che la mancata esecuzione dei suddetti lavori nel termine previsto comporterà la risoluzione automatica del presente accordo, con obbligo della locataria di corrispondere per intero il canone come determinato dal 1° comma dell'art.13 e secondo le modalità ivi indicate, nonché le differenze di canone fino a quella data non corrisposte oltre gli interessi nella misura in precedenza fissata”.

Art.2) Restano ferme ed immutate tutte le ulteriori clausole, patti e condizioni contenuti nel contratto di locazione del 2/5/2001.

Art.3) Le parti si danno reciprocamente atto che il presente contratto modificativo è obbligatorio e vincolante per entrambe, stante l'intervenuta esecutività della deliberazione n.44 del 22/7/2005.

Art.4) La registrazione del presente atto sarà effettuata nel termine di legge a cura e spese della locataria.

Per la Fondazione
Il Presidente
(Dr. Arch. Giuseppe Aveni)



Per la locataria
L'Amministratore Unico

(Sig. ~~Ciruccio s.r.l.~~)



AGENZIA DELLE ENTRATE
UFFICIO DI MILAZZO

Registrato a Milazzo

il **30 NOV. 2005**

al N. 1236 S 3

Esatte Euro 121,72

(Centoretti euro/23)

IL DIRETTORE
(Antonino Trimarchi)

IL CAPO AREA SERVIZI
Dr.ssa Maria Pia Bondi

