

CONTRATTO DI LOCAZIONE

TRA

l'Azienda Socio Sanitaria di Assistenza alla Persona **"Istituto Principe di Castelnuovo e di Villaerosa"** di Palermo, con sede in viale del Fante n. 66, Partita IVA / Codice Fiscale 80016490825, rappresentata dal Commissario Straordinario Dott. Rosario Candela, nato a Palermo il 12/02/1963, domiciliato per la carica a Palermo nel viale del Fante n. 66, presso la sede dell'Ente, autorizzato con deliberazione del Commissario Straordinario n. del , denominata LOCATRICE,

E

l'Associazione **"Il Quadrifoglio"**, costituita con atto del 18/10/2004 registrato al n. 100460 Serie 3 presso Agenzia delle Entrate di Bagheria, C.F. 97203190828, con sede a Palermo in Via F. Corazza n. 20/E, nella persona del legale rappresentante pro tempore sig.ra Agata Valenza, nata a Palermo l'11.01.1978, codice fiscale VLNGTA78A51G273N, residente a Palermo nella via F. Corazza n. 20/E, domiciliata per la carica presso il medesimo indirizzo, denominata CONDUTTRICE.

PREMESSO CHE

con contratto di locazione stipulato il giorno 11.11.2010 e registrato a Palermo il 02.02.2011 al n. 1530 – serie 3, l'Azienda Socio Sanitaria di Assistenza alla Persona **"Istituto Principe di Castelnuovo e di Villaerosa"**, in persona del legale rappresentante pro tempore, concedeva in locazione all'Associazione **"Il Quadrifoglio"**, in persona del legale rappresentante pro tempore sig.ra Agata Valenza, per il canone mensile di euro 2.050,00, i locali denominati **"Scuole"** ed il terreno pertinente identificati catastalmente a Palermo nel foglio di mappa 22 particella 467 (fabbricato) di mq. 413,30 circa, e l'adiacente terreno di pertinenza censito in catasto al foglio di mappa 22 particella 465 di mq. 1.119,86 circa, con ingresso dal Viale Del Fante n. 66 di Palermo, adibiti ad uso di attività di ludoteca e biblioteca per minori, nonché attività ricreative e socio-culturali;

con atto di citazione notificato il 24.11.2016, l'Azienda Socio Sanitaria di Assistenza alla Persona **"Istituto Principe di Castelnuovo e di Villaerosa"**, in persona del legale rappresentante pro tempore, intimava all'Associazione **"Il Quadrifoglio"**, in persona del legale rappresentante pro tempore sig.ra Agata Valenza, lo sfratto per morosità in relazione ai suddetti immobili, e ciò a seguito del mancato pagamento di svariati canoni di locazione (giudizio R.G. n. 655/2017 promosso innanzi la Seconda Sezione Civile del Tribunale di Palermo);

in data 10.10.2017, in esecuzione dell'ordinanza provvisoria di rilascio emessa dal Giudice il 13.01.2017, l'Associazione "Il Quadrifoglio" provvedeva al rilascio dell'immobile alla presenza dell'Ufficiale Giudiziario competente;

in virtù di scrittura privata stipulata tra le parti in data 23.11.2017, l'Associazione "Il Quadrifoglio" veniva immessa nuovamente e momentaneamente nella detenzione dell'immobile, in virtù del contratto di locazione già intercorrente tra le parti, a fronte dell'impegno dalla stessa assunto di versare l'importo complessivo di euro 44.800,00 (= euro 41.300,00 per canoni non corrisposti fino al mese di dicembre 2017 ed euro 3.500,00 per spese legali), di cui euro 10.000,00 immediatamente ed il restante importo di euro 31.300,00 in n. 12 rate mensili di pari importo, oltre i canoni correnti a decorrere dal mese di gennaio 2018;

l'Associazione "Il Quadrifoglio" adempiva solo in minima parte agli obblighi assunti con la suddetta scrittura privata del 23.11.2017;

il suddetto giudizio R.G. n. 655/2017 si concludeva con la sentenza n. 5655/2019 resa dal Giudice della Seconda Sezione Civile del Tribunale di Palermo – Dott.ssa Dora Sciortino – in data 20.12.2019, pubblicata il 23.12.2019, rilasciata con la formula esecutiva in data 09.01.2020, con la quale veniva dichiarata la risoluzione del contratto di locazione stipulato tra le parti, per grave inadempimento dell'Associazione "Il Quadrifoglio" che veniva condannata al pagamento dei canoni scaduti ed a scadere fino al rilascio, oltre le spese processuali liquidate in complessivi euro 4.683,01 (compresi accessori), oltre le spese di registrazione liquidate dall'Agenzia delle Entrate in euro 819,00;

ad oggi, il debito complessivo gravante sull'Associazione "Il Quadrifoglio" ammonta ad euro **112.352,99 (diconsi euro centododicimilatrecentocinquantadue/99)**, per canoni non corrisposti, oltre euro 4.683,01 per spese processuali ed euro 819,00 per spese di registrazione della sentenza;

a seguito della notifica della suddetta sentenza n. 5655/2019, con contestuale atto di precetto, l'Associazione "Il Quadrifoglio" ha proposto opposizione all'esecuzione innanzi alla Seconda Sezione Civile del Tribunale di Palermo (giudizio R.G. n. 5848/2020), la cui prossima udienza è stata fissata per il giorno 13.01.2022;

l'Azienda Socio Sanitaria di Assistenza alla Persona "Istituto Principe di Castelnuovo e di Villaerrosa", ritenendo che l'interesse principale sia quello di recuperare il notevole credito vantato nei confronti dell'Associazione "Il Quadrifoglio", ha deciso di accettare la proposta transattiva formulata dalla detta parte debitrice (vedasi atto di transazione stipulato dalle parti in data odierna, contestualmente alla stipula del presente contratto di locazione), con conseguente rinuncia delle rispettive parti all'esecuzione della suddetta sentenza n. 5655/2019 ed al suddetto giudizio di opposizione all'esecuzione R.G. n. 5848/2020;

l'accordo transattivo stipulato dalle parti in data odierna prevede:

la stipula del presente contratto di locazione;

il contestuale pagamento, in unica soluzione, da parte dell'Associazione debitrice/conduttrice, dell'importo di euro **34.498,00** (diconsi euro trentaquattromilaquattrocentonovantotto/00), tramite assegno circolare non trasferibile intestato all'Istituto creditore, a titolo di acconto sul maggiore credito vantato dall'Istituto; il pagamento del restante importo di **euro 77.854,99** tramite n. 72 rate mensili di euro 1.081,32 (diconsi euro milleottantuno/32) ciascuna da corrispondere ogni mese unitamente al canone di locazione di euro 2.214,51 (diconsi euro duemiladuecentoquattordici/51), determinato rivalutando l'importo del canone annuo pari ad euro 24.600,00 dichiarato congruo il 03/08/2009 giusta nota prot. 582430 dell'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo assunta al protocollo n. 263 del 11/08/2009 dell'Istituto; il pagamento dell'ulteriore residuo importo di **euro 4.683,01** per spese processuali ed **euro 819,00** per spese di registrazione della sentenza, tramite n. 10 rate mensili di euro 550,20 (diconsi euro cinquecentocinquanta/20) ciascuna da corrispondere ogni mese, a decorrere dalla scadenza della 72^a rata sopra indicata, unitamente al suddetto canone di locazione di euro 2.214,51, concordato in virtù del contratto di locazione stipulato in data odierna;

che il mancato pagamento di tre rate, anche non consecutive, del superiore debito, a prescindere dall'avvenuto pagamento dei canoni di locazione correnti, costituirà grave inadempimento a carico dell'Associazione conduttrice/debitrice, tale da determinare l'automatica risoluzione del contratto di locazione, come clausola risolutiva espressa;

che l'Associazione Il Quadrifoglio si obbliga a stipulare entro due anni a decorrere dalla sottoscrizione del presente contratto, una polizza fideiussoria con una primaria compagnia assicurativa a garanzia del pagamento dei restanti importi fino ad estinzione dell'intero debito sopra indicato;

TUTTO QUANTO SOPRA PREMESSO
SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1) Premessa

La premessa costituisce parte integrante del presente contratto valida ad ogni effetto di legge.

Art. 2) Oggetto del contratto

L'Azienda Socio Sanitaria di Assistenza alla Persona "Istituto Principe di Castelnuovo e di Villaerosa" di Palermo cede in locazione all'Associazione "Il Quadrifoglio", che a tale titolo accetta, l'immobile di sua proprietà costituito dai locali denominati "Scuole" ed il terreno pertinente identificati catastalmente a Palermo nel foglio di mappa 22

particella 467 (fabbricato) di mq. 413,30 circa, e l'adiacente terreno di pertinenza censito in catasto al foglio di mappa 22 particella 465 di mq. 1.119,86 circa, con ingresso dal Viale Del Fante n. 66 di Palermo, per lo svolgimento delle attività di ludoteca e biblioteca per minori, nonché attività ricreative e socio-culturali, nonché per lo svolgimento dell'attività di scuola materna/dell'infanzia.

Art. 3) Durata del contratto

Il contratto avrà durata di sei anni a partire dal 20/05/2021 e si intenderà rinnovato qualora dodici mesi prima della scadenza non venga notificata disdetta ad una delle parti mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Art. 4) Canone di locazione

Il canone di locazione che viene concordato dalle parti nell'importo mensile di euro 2.214,51 (diconsi euro duemiladuecentoquattordici/51), determinato rivalutando l'importo del canone annuo pari ad euro 24.600,00 dichiarato congruo il 03/08/2009, giusta nota prot. 582430 dell'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo assunta al protocollo n. 263 del 11/08/2009 dell'Istituto, dovrà essere corrisposto dalla conduttrice alla locatrice entro il giorno 25 di ogni mese, a partire dal mese di maggio 2021, tramite bonifico bancario (le coordinate bancarie della parte locatrice sono state già comunicate alla parte conduttrice).

Come precisato nella premessa, la conduttrice, nei primi 72 mesi del presente rapporto contrattuale di locazione, corrisponderà al locatore, unitamente al canone di locazione corrente di euro 2.214,51 al mese, l'ulteriore importo mensile di euro 1.081,32 (diconsi euro milleottantuno/32) per l'estinzione del debito pregresso; ed ancora, dal mese n. 73 al mese n. 82 del presente rapporto contrattuale di locazione, la conduttrice corrisponderà al locatore, unitamente al canone di locazione corrente di euro 2.214,51 al mese, l'ulteriore importo mensile di euro 550,20 (diconsi euro cinquecentocinquanta/20) a titolo di rimborso delle spese processuali e di registrazione della sentenza.

Art. 5) Aggiornamento periodico del canone di locazione

Ai sensi dell'articolo 32 della legge 392/1978 il canone di locazione dovuto dalla conduttrice sarà automaticamente (e quindi senza richiesta in forma scritta) adeguato ogni anno nella misura del 75% della variazione ISTAT dell'anno precedente.

Art. 6) Destinazione dei locali oggetto del contratto

Sottoscrivendo il presente contratto la conduttrice si impegna a non destinare l'immobile oggetto del contratto ad usi diversi da quelli stabiliti se non dietro esplicito consenso della locatrice. L'eventuale richiesta di cambio di destinazione ed il relativo consenso dovranno essere redatti in forma scritta.

All'atto della consegna la locatrice attesta che l'immobile rispetta i requisiti edilizi ed urbanistici di cui all'articolo 1578 codice civile e si impegna a predisporre l'Attestato di Prestazione Energetica ai fini della registrazione dell'atto.

Art. 7) Riparazioni ed interventi di ordinaria manutenzione

E' onere della conduttrice provvedere ad effettuare ogni tipo di riparazione rientrante nell'ordinaria manutenzione resa necessaria per la salvaguardia dell'immobile e per consentirne la piena possibilità di utilizzo; le relative spese economiche saranno a carico della conduttrice.

Art. 8) Utilizzo di terzi ad horas dei locali oggetto del contratto

E' consentito alla conduttrice di concedere a terzi l'utilizzo/godimento *ad horas* dell'immobile locato, anche parzialmente, per lo svolgimento delle medesime attività consentite dal presente contratto.

Art. 9) Divieto di migliorie e addizioni senza il consenso del locatore e decoro

La conduttrice si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione o miglioria ai locali oggetto della locazione senza il preventivo consenso scritto della locatrice. Tutto quanto ella facesse senza il preventivo consenso scritto della locatrice, rimarrà a beneficio di quest'ultima senza alcun compenso. La conduttrice, qualora dovesse apportare modifiche, innovazioni o migliorie al locale, previo consenso scritto della locatrice, si obbliga a non rimuovere le eventuali nuove opere eseguite, al momento del rilascio, ed a non richiedere alla stessa locatrice il pagamento di alcun compenso quale corrispettivo per le dette opere; la locatrice, in ogni caso, avrà la facoltà di richiedere la rimessione in pristino.

L'immobile locato avente caratteristiche storico-artistiche di pregio deve essere utilizzato e conservato in modo tale da rispettare il decoro e gli elementi architettonici; è prescritta inoltre la conservazione degli orti e dei giardini oggetto del contratto.

La parte locatrice ha facoltà di imporre, con propria disposizione in attuazione del presente contratto, alla parte conduttrice l'esecuzione di opere (rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di aggetti, di porticati, di infissi, di recinzioni, di pavimentazioni, di giardini ed aree verdi) e la pulizia di aree necessarie per il decoro dell'Istituto. L'inadempienza a tali prescrizioni costituisce motivo per la risoluzione anticipata del contratto fatto salvo e impregiudicato ogni altro diritto.

Art. 10) Recesso del conduttore

La conduttrice ha facoltà di recesso purché ne dia avviso con lettera raccomandata inviata con un preavviso di almeno sei mesi. In tale ipotesi di recesso anticipato da parte della conduttrice, non sarà dovuta dalla locatrice alcuna indennità di avviamento.

Art. 11) Clausola risolutiva espressa

Il mancato pagamento di tre canoni di locazione oppure, a prescindere dall'avvenuto pagamento dei canoni correnti, il mancato pagamento di tre rate, anche non consecutive, del debito sopra indicato, costituirà grave inadempimento a carico dell'Associazione conduttrice/debitrice, tale da determinare l'automatica risoluzione del contratto di locazione, come clausola risolutiva espressa.

ART. 12) Deposito cauzionale

All'atto della sottoscrizione del presente contratto di locazione, la conduttrice non versa alcuna somma a titolo di deposito cauzionale.

ART. 13) Esonero dalla responsabilità e diritto di accesso ai locali

La conduttrice dichiara di aver preso visione dei locali, di ritenerli adatti all'uso convenuto e di accettarli nello stato in cui essi si trovano al momento della sottoscrizione del presente contratto. Sottoscrivendo il presente contratto la conduttrice esonera la locatrice da qualsiasi responsabilità in merito. La conduttrice si impegna, tramite preventiva richiesta, a consentire alla locatrice, o suoi incaricati, l'accesso nell'immobile oggetto del presente contratto, per controllare lo stato di manutenzione dello stesso. Tale verifica potrà essere fatta in orari convenuti e non potrà intralciare la regolare attività della conduttrice. La stessa si impegna altresì a concedere l'accesso ai locali da parte di potenziali conduttori.

ART. 14) Spese di registrazione del contratto

Le spese relative al perfezionamento del presente contratto (imposta di bollo, oneri di registrazione, spese relative ad eventuali rinnovi) sono suddivise tra le parti nella misura del 50%.

La locatrice assume l'onere di provvedere alla formalità della registrazione del contratto e di comunicare all'altra parte gli estremi della registrazione.

La conduttrice provvederà al rimborso del 50% del costo della registrazione e delle successive imposte di registro annuali mediante pagamento con bonifico bancario alla locatrice entro i successivi 30 giorni dalla formale richiesta.

ART. 15) Modifiche alle clausole contrattuali

Ogni modifica eventualmente apportata al presente contratto dovrà, a pena di nullità, essere redatta in forma scritta. L'adozione di comportamenti contrari al presente contratto non contestati dall'altra parte saranno qualificati come semplici atti di tolleranza e come tali non idonei ad incidere né a modificare per consuetudine o desuetudine sulle clausole contrattuali redatte per iscritto.

Art. 16) Elezione di domicilio per comunicazioni

In relazione al presente contratto di locazione, per qualsiasi incombenza di legge (notifiche di atti giudiziari o stragiudiziali, etc...), le parti eleggono domicilio rispettivamente:

- la locatrice a Palermo nel viale del Fante n. 66;
- la conduttrice presso la sua sede legale sita a Palermo nella Via F. Corazza n. 20/E.

Art. 17) Foro competente

Le parti concordano che, per qualsiasi controversia dovesse scaturire dal presente contratto di locazione, sarà competente il Tribunale di Palermo.

Art. 18) Principi generali

Per quanto non previsto e regolato nel presente contratto le parti fanno rinvio alle norme vigenti, nonché ai principi di correttezza e lealtà.

Letto, approvato e sottoscritto.

Palermo_____

Per l’Azienda Socio Sanitaria di Assistenza alla Persona “Istituto Principe di Castelnuovo e di Villaerosa”

il Commissario Dott. Rosario Candela_____

Per l’Associazione “Il Quadrifoglio”

Il legale rappresentante Agata Valenza_____

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile, le parti dichiarano di approvare specificamente le clausole contenute ai seguenti articoli: 1) Premessa; 2) Oggetto del contratto; 3) Durata del contratto; 4) Canone di locazione; 5) Aggiornamento periodico del canone di locazione; 6) Destinazione dei locali oggetto del contratto; 7) Riparazioni ed interventi di ordinaria amministrazione; 8) Utilizzo dei terzi ad horas dei locali oggetto del contratto; 9) Divieto di migliorie e addizioni senza il consenso del locatore e decoro; 10) Recesso del conduttore; 11) Clausola risolutiva espressa; 12) Deposito cauzionale; 13) Esonero dalle responsabilità e diritto di accesso ai locali; 14) Spese di registrazione del contratto; 15) Modifiche alle clausole contrattuali; 16) Elezione di domicilio per comunicazioni; 17) Foro competente; 18) Principi generali.

Letto, approvato e sottoscritto.

Palermo_____

Per l’Azienda Socio Sanitaria di Assistenza alla Persona “Istituto Principe di Castelnuovo e di Villaerosa”

il Commissario Dott. Rosario Candela_____

Per l’Associazione “Il Quadrifoglio”

il legale rappresentante Agata Valenza_____