CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE
AD USO DIVERSO DA ABITAZIONE

(ai sensi degli artt. 1571 e ss. c.c., della L. 392/1978, nonché degli artt. 5, 16, 17 e 19 del Regolamento per l'assegnazione e la gestione dei beni immobili dell'Istituto e dello Statuto dell'Ente)

TRA

L'Istituto Principe di Castelnuovo e di Villaermosa – Opera Pia Castelnuovo, con sede in Palermo, Viale del Fante n. 66, C.F. 80016490825, rappresentato dal Commissario Straordinario Dott. **Natale Tubiolo**, nominato con D.A. n. 17/19022025 dell'Assessorato Regionale della Famiglia, delle Politiche Sociali e del Lavoro, di seguito "**Locatore**";

E

Coloratura S.r.l., con sede legale in Palermo, via Enzo ed Elvira Sellerio 38, C.F./P.IVA 07368300823, in persona dell'Amministratrice designata Dott.ssa **Francesca Pirrone**, nata a Palermo il 19-01-1977 e residente a Bolognetta in via Giovanni XXIII, 13 , di seguito "**Conduttore**";

congiuntamente "**le Parti**".

PREMESSE

a) Il Locatore è titolare del complesso immobiliare denominato Villa Castelnuovo, bene di interesse storico-artistico sottoposto a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004, sito in Palermo, Viale del Fante – Via Castelforte.

b) All'interno del compendio immobiliare è presente un'area denominata "Serre di Villa Castelnuovo, particella n.430 del foglio 22 di mq. 9370, attualmente in stato di parziale degrado e disuso, suscettibile di recupero e valorizzazione mediante interventi compatibili con la tutela del bene.

c) Lo Statuto dell'Ente e il Regolamento per l'assegnazione e la gestione dei beni immobili consentono, ai sensi in particolare degli artt. 5, 16, 17 e 19, la concessione/locazione di beni a soggetti terzi, anche privati, per finalità coerenti con l'interesse pubblico, la valorizzazione del patrimonio e l'equilibrio economico-finanziario dell'Ente.

d) Il Conduttore ha presentato un progetto denominato "Coloratura", volto alla creazione di un hub culturale e sociale che coniuga attività formative, laboratori esperienziali, benessere e crescita personale, coworking e un bistrot funzionale alla permanenza e fruizione degli utenti, con gestione economica privata, apertura al pubblico e contestuale valorizzazione del bene; non sono previste attività agricole o produttive di carattere agrario.

e) Il Consiglio di Amministrazione dell'Ente, su proposta del Commissario Straordinario, ha valutato il progetto coerente con le finalità statutarie e con il Regolamento per l'assegnazione e la gestione dei beni immobili, autorizzando la locazione dell'area delle Serre in favore del Conduttore. Le Parti convengono che eventuali future modifiche dello Statuto, del Regolamento o della governance dell'Ente (ivi inclusa la sostituzione del Commissario Straordinario o dei componenti del C.d.A.) non potranno incidere retroattivamente sulla validità, sull'efficacia e sull'equilibrio economico-giuridico del presente contratto senza il consenso scritto del Conduttore.

f) Le Parti intendono pertanto disciplinare il rapporto di locazione commerciale ad uso diverso da abitazione relativo all'area delle Serre, nel rispetto della normativa vigente e dei richiamati atti interni dell'Ente.

g) Il presente contratto dà esecuzione al *Preliminare di locazione commerciale* sottoscritto in data 19/11/2025 tra le stesse Parti, che si intende qui integralmente richiamato e trascritto per relationem ai sensi dell'art. 1362 c.c., quale parte integrante dell'accordo e fondamento dell'obbligazione di contrarre assunta dall'Ente.

h) Con la costituzione della società Coloratura S.r.l. e la sua iscrizione al Registro delle Imprese, la stessa subentrerà automaticamente nei diritti e nelle obbligazioni derivanti dal presente contratto, con liberazione della Dott.ssa Francesca Pirrone da ogni responsabilità personale, ai sensi dell'art. 2331 c.c. Il Locatore presta sin d'ora il proprio consenso irrevocabile al subentro.

Le Premesse formano parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Art. 1 – Oggetto della locazione

1. Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che accetta, l'area denominata "Serre di Villa Castelnuovo", particella n.430 del foglio 22 di mq. 9370, con relative pertinenze, strutture e spazi funzionali, come individuati nella planimetria allegata sub "Allegato A" (di seguito, "Immobile").

2. L'Immobile è locato esclusivamente per l'esercizio del progetto "Coloratura", avente natura di hub culturale, sociale e commerciale, comprendente in via esemplificativa e non esaustiva:

   - attività formative, laboratori esperienziali, iniziative di crescita personale e benessere;
   - spazi di coworking, studio e lavoro condiviso;
   - eventi culturali, ricreativi e divulgativi;
   - attività di somministrazione di alimenti e bevande (bistrot) a servizio dell'utenza del progetto;
   - forme di ospitalità di breve durata connesse a programmi culturali e formativi.

3. È espressamente escluso l'esercizio di attività agricole o produttive di carattere agrario.

4. Ogni mutamento rilevante della destinazione d'uso rispetto al progetto "Coloratura" dovrà essere preventivamente concordato e autorizzato per iscritto dal Locatore, nel rispetto dei vincoli urbanistici e di tutela vigenti.

5. Il Conduttore potrà installare segnaletica, loghi e branding esterni, nel rispetto dei vincoli paesaggistici, previa comunicazione e approvazione scritta del Locatore e, ove necessario, della Soprintendenza.

6. Il Locatore si obbliga, sino all'avveramento delle condizioni sospensive di cui all'art. 3, a non concedere, alienare, cedere, locare, affidare o in qualsiasi modo mettere a disposizione di terzi, anche parzialmente, l'Immobile o aree ricomprese nel medesimo complesso, qualora tali atti possano pregiudicare l'esecuzione del presente contratto o del preliminare richiamato.

Art. 2 – Durata

1. La presente locazione ha durata di nove (9) anni, con decorrenza dalla data di consegna materiale dell'Immobile, risultante da apposito verbale sottoscritto dalle Parti.
2. Alla prima scadenza, il contratto si rinnoverà automaticamente per ulteriori nove (9) anni, ai sensi dell'art. 28 L. 392/1978, salvo disdetta del Locatore da comunicarsi con preavviso non inferiore a dodici (12) mesi, esclusivamente per gravi motivi oggettivi e documentati attinenti all'interesse pubblico.
3. È esclusa ogni disdetta *ad nutum* da parte del Locatore alla prima scadenza; il rinnovo opera automaticamente salvo le ipotesi tassative di cui al comma precedente.
4. Le Parti dichiarano che l'orizzonte economico-gestionale del progetto "Coloratura" è di lungo periodo; in assenza di gravi inadempimenti, si impegnano a valutare in buona fede ulteriori rinnovi e/o la stipula di un nuovo contratto, privilegiando la continuità del progetto, ferma restando la libertà negoziale di entrambe.
5. Il Locatore riconosce al Conduttore un diritto di prelazione e un diritto di prima negoziazione per l'eventuale stipula di un nuovo contratto o per l'affidamento dell'immobile a terzi alla scadenza del rapporto, a parità di condizioni economiche e contrattuali.
   Tali diritti e la durata pattuita vincolano il Locatore e i suoi aventi causa a qualsiasi titolo (ivi inclusi eventuali nuovi organi, commissari o amministratori dell'Ente).

Art. 3 – Condizioni sospensive

1. L'efficacia del presente contratto è subordinata, a favore di entrambe le Parti, al verificarsi congiunto delle seguenti condizioni:
   a) rilascio di tutte le autorizzazioni urbanistiche, sanitarie, edilizie e paesaggistiche necessarie per l'utilizzo dell'Immobile secondo la destinazione di cui all'art. 1;
   b) rilascio dei nulla-osta e pareri della Soprintendenza ai Beni Culturali e degli altri enti competenti per le eventuali opere edilizie, impiantistiche e di riqualificazione previste;
   c) esito positivo dell'istruttoria e ammissione a finanziamento del progetto "Coloratura" nell'ambito del bando Invitalia "ON – Oltre Nuove Imprese a Tasso Zero" o strumenti equivalenti di finanza agevolata, che le Parti riconoscono come condizione essenziale di sostenibilità economica del progetto;
   d) deliberazione formale degli organi dell'Ente, conforme allo Statuto e al Regolamento, che approvi la presente locazione a favore di Coloratura S.r.l. per le finalità dichiarate.
   Resta inteso che eventuali mutamenti della governance dell'Ente o orientamenti interni degli organi non possono, di per sé soli, costituire motivo legittimo per negare o revocare la deliberazione di cui alla lett. d), ove il progetto sia già stato valutato coerente con le finalità statutarie.

2. Qualora una o più delle condizioni sospensive di cui al comma 1 non si verifichino entro il termine di trentasei (36) mesi dalla sottoscrizione, il contratto si intenderà privo di effetti, senza oneri, indennità o rivalse reciproche, salvo rimborso di eventuali spese documentate sostenute in esecuzione di specifici accordi scritti tra le Parti.

3. Entro 90 giorni dalla sottoscrizione, le Parti approveranno congiuntamente un piano autorizzativo con indicazione delle fasi e degli adempimenti; i ritardi non imputabili al Conduttore comportano automatica proroga dei termini collegati.

4. Le richieste autorizzative e le istanze presentate dal Conduttore al Locatore o per il tramite di questo si intenderanno approvate, salvo espresso diniego motivato, trascorsi 30 giorni dal ricevimento senza risposta scritta (salvo che la legge richieda espressamente un provvedimento positivo).

5. Resta inteso che eventuali mutamenti nella governance dell'Ente (ivi inclusi sostituzione del Commissario Straordinario, ricostituzione del C.d.A. o rinnovo degli organi) non costituiscono, di per sé, motivo legittimo per negare, revocare o sospendere l'approvazione richiesta, ove il progetto sia stato ritenuto coerente con le finalità istituzionali dell'Ente.

Art. 4 – Canone e modalità di pagamento

1. Il canone annuo di locazione è convenuto tra le Parti in euro 6.746,40 (seimilasettecentoquarantasei/40), da intendersi onnicomprensivo, secondo il regime fiscale applicabile all'operazione, come rappresentato dal Locatore e fatto salvo quanto previsto dalla normativa tempo per tempo vigente. Il canone sarà corrisposto dal Conduttore in 12 (dodici) rate mensili anticipate, ciascuna di importo pari a euro 562,20 da versarsi entro il termine indicato nella fattura emessa dal Locatore, che costituirà a tutti gli effetti titolo per il pagamento, mediante bonifico bancario sul conto corrente che sarà indicato dal Locatore. Resta inteso che l'eventuale disciplina fiscale applicabile al canone, ove diversamente qualificata in sede di esecuzione del rapporto, sarà regolata nel rispetto della normativa vigente, senza che ciò comporti modifica dell'importo economico complessivo del canone convenuto tra le Parti.

2. Il canone è soggetto a rivalutazione annuale nella misura del 75% dell'indice ISTAT FOI, a decorrere dal quarto anno di durata del contratto, ai sensi dell'art. 32 della L. 392/1978

3. Fermo restando un canone minimo annuo pari ad euro 3.373,20 (tremilatrecentosettantatre/20), le Parti convengono che gli investimenti di riqualificazione, efficientamento energetico e valorizzazione eseguiti dal Conduttore sull'Immobile, debitamente autorizzati e rendicontati, potranno essere imputati a parziale o totale scomputo del canone, nei limiti e secondo i criteri previsti dall'art. 17 del Regolamento dell'Ente e da apposite deliberazioni del Consiglio di Amministrazione.

4. A tal fine, il Conduttore presenterà idonea documentazione tecnica ed economica; il Locatore, valutata la coerenza degli interventi con l'interesse dell'Ente, delibererà la misura dello scomputo da applicare ai canoni correnti o futuri.

Art. 5 – Stato dell'immobile e manutenzioni

1. Le Parti dichiarano che l'Immobile viene consegnato in stato di conservazione precario, necessitante interventi di messa in sicurezza, bonifica, riqualificazione e ripristino funzionale.

2. Entro 180 giorni dalla consegna, il Conduttore si impegna a redigere una relazione di consistenza a cura di tecnico abilitato, riportando lo stato di fatto, le criticità strutturali, impiantistiche e ambientali. La relazione, sottoscritta dalle Parti, costituirà Allegato B al contratto e rappresenterà il riferimento per la ripartizione delle responsabilità e dei futuri interventi.

3. Manutenzione ordinaria: è a carico del Conduttore (art. 1576 c.c.), limitatamente a decoro, pulizia, piccole riparazioni non strutturali, nonché gestione funzionale degli spazi per le attività del progetto.

4. Manutenzione straordinaria, messa in sicurezza e lavori strutturali:

    - sono, in linea generale, a carico del Locatore, in quanto inerenti alla conservazione dell'immobile;
    - possono, previo accordo scritto, essere eseguiti e anticipati dal Conduttore, con facoltà di recupero mediante scomputo dai canoni o rimborso, secondo quanto deliberato dagli organi dell'Ente;
    - non possono essere eseguiti dal Conduttore senza consenso scritto del Locatore e senza i necessari titoli abilitativi.

5. Manutenzione del verde (limitata all'area delle Serre):

    - la cura ordinaria del verde (taglio erba, piccole potature di contenimento, rimozione fogliame, irrigazione ordinaria, mantenimento del decoro) è svolta dal Conduttore quale parte della valorizzazione degli spazi;
    - restano a carico del Locatore, o comunque subordinati al suo preventivo assenso scritto, gli interventi straordinari su alberature, potature specialistiche, abbattimenti, trattamenti fitosanitari, operazioni richieste da Soprintendenza o altri enti pubblici.

6. Utenze: il Conduttore, ove possibile, si intesta le utenze relative all'Immobile (energia, acqua, gas, dati) e sostiene integralmente i relativi costi, salvo diversi accordi scritti.

7. In caso di lavori urgenti per evitare pericoli imminenti a persone o cose, il Conduttore potrà intervenire previa tempestiva comunicazione al Locatore; le spese, se inerenti a responsabilità del Locatore, saranno rimborsate o compensate.

8. Tutti i vizi e difetti pregressi non sanabili o non autorizzabili per cause non imputabili al Conduttore restano in capo al Locatore; il Conduttore non risponde dei danni derivanti da tali situazioni, come specificato all'art. 6.

Art. 6 – Responsabilità e manleva

1. Il Conduttore risponde esclusivamente dei danni diretti e immediati arrecati a persone o cose per fatto proprio o dei propri dipendenti/collaboratori, commessi con dolo o colpa grave, nell'ambito delle attività svolte nell'Immobile.

2. Il Conduttore non risponde, tra l'altro, di:

    - difetti strutturali o impiantistici preesistenti;
    - carenze manutentive pregresse del Locatore;
    - ritardi o omissioni della Pubblica Amministrazione nel rilascio di autorizzazioni;
    - eventi naturali, calamità, atti vandalici, fatti di terzi imprevedibili e inevitabili;
    - violazioni urbanistiche o edilizie riferibili a condizioni antecedenti la locazione.

3. Il Locatore manleva e tiene indenne il Conduttore da qualsiasi pretesa, sanzione o danno derivante da fatti e situazioni anteriori alla consegna o comunque non imputabili al Conduttore.

4. Il Conduttore mantiene idonee coperture assicurative (RC, Incendio, D&O ove prevista) a tutela propria e dell'Ente, come meglio indicato all'art. 10.

5. In caso di sospensione o limitazione delle attività per cause di forza maggiore, provvedimenti autoritativi, emergenze sanitarie o ambientali non imputabili al Conduttore, non saranno dovuti canoni o indennità per i periodi di effettiva impossibilità di utilizzo, da concordarsi in buona fede tra le Parti.

Art. 7 – Impianti di produzione energetica e fotovoltaico

1. Il Conduttore è autorizzato, previa approvazione scritta del Locatore e dei competenti enti, a installare impianti fotovoltaici o altre tecnologie per la produzione di energia rinnovabile, destinata prioritariamente all'autoconsumo del progetto "Coloratura".

2. La produzione eccedente potrà, previa intesa, essere destinata anche al fabbisogno energetico di altre strutture di Villa Castelnuovo, nell'ambito di schemi di autoconsumo collettivo o comunità energetica, con compensazione economica o riduzione del canone da determinarsi annualmente.

3. Gli impianti resteranno di proprietà del Conduttore sino alla scadenza della locazione; alla cessazione il Conduttore potrà rimuoverli o lasciarli in loco previo accordo sul valore residuo e relativo riconoscimento economico o compensativo.

Art. 8 – Beni mobili, allestimenti e strutture amovibili

1. Restano di esclusiva proprietà del Conduttore tutti i beni mobili, gli arredi, le attrezzature, i macchinari, le strutture modulari e comunque tutti i beni funzionali all'attività che risultino tecnicamente amovibili o rimovibili senza pregiudizio per la struttura originaria.

2. Alla cessazione della locazione il Conduttore potrà, entro 120 (centoventi) giorni, provvedere alla rimozione dei predetti beni, senza obbligo di ripristino allo stato originario se migliorativo, fermo restando il ripristino di eventuali danni direttamente causati alle strutture murarie o impiantistiche.

3. Il Locatore non potrà trattenere o disporre dei beni mobili del Conduttore in assenza di espresso consenso scritto di quest'ultimo.

Art. 9 – Servizio idrico e utilizzo del pozzo

1. Il Locatore autorizza il Conduttore a prelevare acqua dal pozzo esistente in prossimità dell'Immobile, mediante la pompa di proprietà del Locatore, per usi funzionali alle attività (pulizia, verde ornamentale, comfort ambientale).

2. La manutenzione ordinaria del sistema (pompa, tubazioni, filtri) e i consumi elettrici sono a carico del Conduttore per il normale utilizzo concordato.

3. Le riparazioni straordinarie e la sostituzione della pompa e delle apparecchiature idriche principali restano a carico del Locatore; in caso di urgenza, se interviene il Conduttore, i costi saranno rimborsati o compensati.



4. In caso di prosciugamento del pozzo o impossibilità non imputabile al Conduttore di utilizzare il pozzo, il Locatore cercherà soluzioni alternative (allacci, cisterne, ecc.) o concorderà misure di compensazione, fermo restando che ciò non potrà comportare responsabilità del Conduttore.

Art. 10 – Sublocazione, cessione del contratto e utilizzo da parte di terzi

1. È vietata la cessione del contratto e la sublocazione totale dell'Immobile senza preventivo consenso scritto del Locatore.
2. È ammessa, previa comunicazione e in assenza di espresso diniego, la concessione temporanea o parziale di spazi a terzi operatori (professionisti, associazioni, partner culturali) per attività coerenti con il progetto "Coloratura", purché:
   - tali utilizzi restino nell'ambito delle finalità culturali, formative e di benessere;
   - il Conduttore mantenga piena responsabilità gestionale e di coordinamento;
   - non si configuri una stabile sublocazione commerciale estranea al progetto.
3. Il Conduttore risponde verso il Locatore del comportamento dei terzi ammessi negli spazi, nei limiti delle attività da lui autorizzate.

Art. 11 – Deposito cauzionale e garanzie

1. A garanzia delle obbligazioni assunte, il Conduttore versa al Locatore un deposito cauzionale pari a tre mensilità di canone, infruttifero, che sarà restituito al termine della locazione, salvo compensazione di eventuali crediti per danni o canoni insoluti.
2. Ove richiesto dal Consiglio di Amministrazione dell'Ente, il Conduttore potrà prestare, in alternativa o aggiunta, fideiussione bancaria o assicurativa a prima richiesta, per un importo non superiore al 3% del valore complessivo degli investimenti programmati e delle obbligazioni contrattuali.
3. Non potranno essere richieste garanzie personali ai soci o agli amministratori del Conduttore.

Art. 12 – Relazioni annuali e monitoraggio

1. Entro il 31 maggio di ogni anno, il Conduttore trasmette al Locatore una breve relazione sulle attività svolte, sugli interventi di miglioramento realizzati e sullo stato dell'Immobile.
2. Il Locatore può effettuare sopralluoghi e verifiche, previo preavviso di almeno 15 giorni, nel rispetto delle normali esigenze di esercizio del Conduttore.
3. È facoltà delle Parti istituire un tavolo di monitoraggio con rappresentanti di entrambe, per coordinare attività, interventi e opportunità di ulteriore valorizzazione.

Art. 13 – Teatro di Verdura

1. Nel rispetto dei vincoli gestionali e programmatori dell'Ente, il Locatore potrà consentire al Conduttore l'utilizzo degli spazi del Teatro di Verdura per un massimo di due eventi mensili, di natura culturale, artistica o formativa coerenti con il progetto "Coloratura".

2. Il calendario degli eventi sarà definito annualmente e approvato dal Locatore, che potrà riservarsi date per proprie iniziative istituzionali.

3. Ogni evento sarà gestito a cura e spese del Conduttore, con obbligo di ripristino degli spazi e rispetto delle norme di sicurezza, tutela e conservazione.

Art. 14 – Tutela urbanistica e vincoli

1. Le Parti prendono atto che l'area è attualmente classificata zona agricola; l'utilizzo per le finalità del progetto è subordinato all'ottenimento dei necessari titoli urbanistici e abilitativi.

2. Nelle more, potranno essere svolte attività compatibili e non strutturali (laboratori, eventi, formazione, attività di benessere e culturali) che non contrastino con l'attuale destinazione.

3. Eventuali ritrovamenti archeologici, presenza di amianto o contaminazioni pregresse comporteranno immediata sospensione delle attività nelle aree interessate; gli oneri di bonifica, se riferibili a situazioni pregresse, restano a carico del Locatore o saranno oggetto di accordi compensativi.

4. Qualora sopravvengano vincoli o divieti tali da rendere non più sostenibile l'uso dell'Immobile per le finalità contrattuali, il Conduttore potrà recedere senza penali, con diritto al riconoscimento del valore residuo degli investimenti autorizzati e non ammortizzati, secondo criteri da concordare in buona fede.

Art. 15 – Recesso anticipato e risoluzione

1. Il Conduttore (Coloratura S.r.l.) può recedere in qualsiasi momento, ai sensi dell'art. 27 L. 392/1978, per gravi motivi ovvero per motivi economici, organizzativi o gestionali che rendano non più sostenibile la prosecuzione dell'attività, con preavviso scritto di 6 (sei) mesi da inviarsi tramite PEC al Locatore.
2. Ai fini del presente contratto, sono considerati *in ogni caso* gravi motivi – e quindi non contestabili:
    1. il mancato ottenimento o la perdita di finanziamenti pubblici o privati necessari all'investimento;
    2. il venir meno della sostenibilità economica del progetto Coloratura;
    3. sopravvenienze amministrative, urbanistiche o autorizzative che rendano non praticabile, non redditizia o eccessivamente onerosa l'attività;
    4. modifiche nella governance dell'Ente, revoche di atti o cambiamenti delle condizioni originarie di assegnazione dell'immobile;
    5. eventi imprevisti che incidano in modo rilevante sulla gestione o sulla redditività, anche se non imputabili al Conduttore.
3. Il recesso non comporta penali, né indennizzi a favore del Locatore. Restano dovuti i soli canoni fino alla data di efficacia del recesso.
4. Il Locatore può chiedere la risoluzione per grave inadempimento del Conduttore, previa diffida ad adempiere con termine non inferiore a 60 giorni.
5. In caso di cessazione del rapporto non imputabile al Conduttore, le Parti definiranno in buona fede il riconoscimento del valore residuo delle opere di miglioramento eseguite dal Conduttore, mediante scomputo dai canoni o rimborso compatibilmente con le disponibilità dell'Ente e nel rispetto del Regolamento.

Art. 16 – Norme finali

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto, si applicano le disposizioni del Codice Civile, della L. 392/1978 e della normativa nazionale e regionale in materia di locazioni ad uso diverso da abitazione, nonché lo Statuto dell'Ente e il relativo Regolamento per l'assegnazione e la gestione dei beni immobili.
2. Le comunicazioni tra le Parti avverranno preferibilmente a mezzo PEC; i termini decorreranno dalla data di ricezione.
3. Eventuali modifiche al presente contratto dovranno essere redatte per iscritto e sottoscritte da entrambe le Parti.
4. Le Parti si impegnano a ricorrere preliminarmente a un tentativo di composizione bonaria o mediazione in caso di controversie. In difetto, il foro esclusivamente competente è Palermo.
5. Marchi, format, contenuti e programmi sviluppati nell'ambito del progetto "Coloratura" restano di proprietà del Conduttore, salva eventuale concessione di licenza d'uso all'Ente per iniziative istituzionali appositamente concordate.

Letto, confermato e sottoscritto.

Palermo, 19.1.2026

Il Locatore
Istituto Principe di Castelnuovo e di Villaermosa
Il Commissario Straordinario

Il Conduttore
Coloratura S.r.l. (in corso di costituzione)
L'Amministratrice

Allegati

- Allegato A – Planimetria area concessa (Serre di Villa Castelnuovo)
- Allegato B – Relazione di consistenza iniziale (a seguito di sopralluogo tecnico)
- Allegato C – Sintesi progetto "Coloratura" e cronoprogramma investimenti

Le Parti dichiarano, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile, di approvare specificamente, previa lettura e piena comprensione, le seguenti clausole del presente **contratto di locazione commerciale**:

- **Art. 3 – Condizioni sospensive:** mancato avveramento delle condizioni sospensive; inefficacia del contratto senza oneri né indennizzi; termini di decadenza; meccanismo

di silenzio-assenso; proroghe automatiche in caso di ritardi non imputabili al Conduttore.

- **Art. 4 – Canone e modalità di pagamento:** rivalutazione ISTAT; scomputo del canone mediante investimenti del Conduttore; criteri di valutazione tecnica e delibera dell'Ente; limite del canone minimo.
- **Art. 5 – Stato dell'immobile e manutenzioni:** consegna in stato precario; obbligo di redazione della relazione di consistenza; riparto delle manutenzioni; interventi straordinari subordinati a consenso; esclusione di responsabilità per vizi pregressi; interventi urgenti e rimborsi; obbligo di rimozione di eventuali danni diretti.
- **Art. 6 – Responsabilità e manleva:** limitazione della responsabilità del Conduttore ai soli danni diretti con dolo o colpa grave; esclusioni di responsabilità per eventi non imputabili; manleva del Locatore per fatti pregressi; esonero da responsabilità per ritardi autorizzativi o provvedimenti della P.A.; disciplina della forza maggiore e sospensione dei canoni.
- **Art. 7 – Impianti di produzione energetica:** autorizzazioni; proprietà degli impianti; facoltà di rimozione alla scadenza; criteri compensativi in caso di mantenimento in loco.
- **Art. 8 – Beni mobili e strutture amovibili:** proprietà esclusiva del Conduttore; facoltà di rimozione; assenza di obbligo di ripristino per opere migliorative autorizzate; divieto per il Locatore di trattenere beni mobili.
- **Art. 9 – Servizio idrico e utilizzo del pozzo:** ripartizione degli oneri; esclusione di responsabilità del Conduttore per interruzioni non imputabili; obbligo di compensazione o soluzioni alternative da parte del Locatore.
- **Art. 10 – Sublocazione, cessione e utilizzo da parte di terzi:** limiti alla cessione del contratto; facoltà di concessione temporanea parziale a terzi; responsabilità del Conduttore per i soggetti ammessi.
- **Art. 11 – Deposito cauzionale e garanzie:** misura del deposito; eventuale fideiussione; esclusione di garanzie personali dei soci o amministratori.
- **Art. 12 – Relazioni annuali e monitoraggio:** facoltà di sopralluoghi; obblighi informativi periodici del Conduttore.
- **Art. 13 – Utilizzo del Teatro di Verdura:** limitazioni, obblighi organizzativi, ripristino degli spazi, riserva di date a favore dell'Ente.
- **Art. 14 – Tutela urbanistica e vincoli:** obbligo di sospensione attività in caso di vincoli sopravvenuti; esclusione di responsabilità del Conduttore per contaminazioni o vizi pregressi; facoltà di recesso senza penali in caso di sopravvenuta impossibilità d'uso.
- **Art. 15 – Recesso anticipato e risoluzione:** facoltà di recesso del Conduttore per gravi motivi; elenco dei gravi motivi non contestabili; esclusione di penali; riconoscimento del valore residuo degli investimenti; termini di diffida e limiti alla risoluzione del Locatore.
- **Art. 16 – Norme finali:** obbligo di mediazione; foro esclusivo di Palermo; prevalenza delle norme del contratto; registrazione del contratto a spese del Conduttore.

Letto, confermato e sottoscritto.

Palermo, 19.1.2026

Il Locatore
Istituto Principe di Castelnuovo e di Villaermosa
Il Commissario Straordinario

Il Conduttore
Coloratura S.r.l.
L'Amministratrice