



## CONTRATTO DI LOCAZIONE

ex art. 27 della legge 392 del 27 luglio 1978

L'anno duemilatredici il giorno quattordici del mese di Settembre presso la sede legale dell'OPERA PIA Zirafa- Sacro Cuore di Gesù in Agrigento via Graceffo n. 14

### TRA

Il Sac. Mario Sorce (c.f.: SRC MRA 72D03 A089N) nella qualità di presidente e legale rappresentante *pro tempore* dell'OPERA PIA "Zirafa" - Sacro Cuore di Gesù (P. Iva: 80000990848), con sede in Agrigento (AG), nella via Graceffo n. 14;

### PARTE LOCATRICE

### E

il Sig. Fausto Bellomo (c.f.: BLL FST 65B23 A896T), nella qualità di pres.te e legale rappr.n.te *pro tempore* dell'Associazione Primavera Onlus (c.f.: 02172920841), corrente in Bivona (AG) nella via Scaldamosche n. 84;

### PARTE CONDUTTRICE

### PREMESSO

- che l'Opera Pia Zirafa ha la libera disponibilità, in quanto proprietaria dell'immobile denominato "Santa Chiara", sito in Bivona (AG), piazza Santa Chiara, identificato catastalmente al foglio 20, particella 298, composto da un piano terra, un piano rialzato ed un primo piano con copertura a lastrico solare del corpo ex conventuale, oltre ad un piano terra con copertura piana a terrazzo del corpo esterno (denominato pure "villetta"), censito in Catasto al medesimo foglio 20, particella 943, subalterno 2, rappresentati negli allegati planimetrici a firma dell'ing. Giulio Sajeve;



➤ che sino all'odierna data detto immobile è stato locato ad uso casa alloggio per anziani e centro di assistenza per portatori di handicap e a tutt'oggi si presenta strutturalmente idoneo a tale destinazione;

➤ che l'IPAB, nel rispetto dello spirito della propria Fondatrice Sig.<sup>ra</sup> Epifania Zirafa, intende proseguire detto servizio a favore della comunità locale e di tutti coloro che vorranno servirsi dello stesso;

➤ che l'Associazione Primavera Onlus, già esperimento nel settore *de quo*, è interessata a curare detta attività ed ha già richieste di tale genere di assistenza da parte di terzi; dacché, la stessa ha chiesto all'IPAB Zirafa la concessione in godimento della struttura Santa Chiara per rendere tali prestazioni assistenziali e ricreative;

➤ che la locazione dell'immobile in argomento alla citata Associazione appare essere soluzione economicamente conveniente per l'OPERA PIA in quanto:

- *in primis*, consente di realizzare risorse finanziarie utili per l'Ente medesimo;

- in secondo luogo, considerata l'esperienza maturata nel settore in argomento dall'istante, garantisce la bontà del delicato e impegnativo servizio di assistenza ad anziani e portatori di handicap;

➤ che, tuttavia, tenuto conto dell'attuale ridotta domanda locale di assistenza, appare ad oggi prudente ed economicamente vantaggioso per l'OPERA PIA Zirafa impegnare per detto uso esclusivamente una porzione della struttura *de qua* e, segnatamente, quella parte della stessa individuata nell'allegata planimetria, già richiamata;

➤ che l'Associazione Primavera concorda nel ritenere sufficiente detta porzione immobiliare alla numerosità delle richieste di assistenza alla stessa pervenute, considerando anzi superflua la concessione in godimento di una maggiore area per l'uso menzionato.

§§§§§§§§

**TUTTO CIO' PREMESSO**



Le parti *ut supra* convengono e stipulano quanto di seguito è riportato.

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto;

2) L'OPERA PIA "Zirafa" - Sacro Cuore di Gesù, come sopra rappresentata, concede in locazione all'Associazione Primavera ONLUS ad **uso casa alloggio per anziani e centro di assistenza per portatori di handicap** l'immobile urbano ubicato in Bivona (AG), nella piazza Santa Chiara, limitatamente alla porzione analiticamente individuata nelle allegate planimetrie a firma dell'ing. Giulio Sajeve, ed in particolare la porzione del piano terra del corpo *ex* conventuale campita con il colore giallo, e la porzione campita con il colore giallo del piano terra del corpo esterno, censito in Catasto al foglio 20, particella 943, subalterno 2; nient'altro viene dato in locazione al conduttore.

Si precisa che gli arredi e tutto ciò che appare utile all'attività di ricezione e assistenza nella struttura de qua sono ad esclusivo carico dell'Associazione Primavera, la quale ne mantiene la proprietà.



3) **La durata della locazione** è convenuta ed accettata in anni nove **con inizio il giorno uno ottobre duemilatredici**, con tacito rinnovo per un pari periodo, alla fine del quale il presente contratto cesserà senza necessità di disdetta da parte della locatrice.

4) **Il canone annuo della locazione** è convenuto in € 17.400,00 (Euro diciassettemilaquattrocento/00), con decorrenza dall'1 Ottobre 2013 da corrispondersi in dodici rate mensili anticipate entro la prima decade del mese a mezzo bonifico bancario sul conto corrente avente il seguente codice IBAN: **IT68 Y030 6904 6331 0000 0300 032** . Il conduttore non potrà fare valere alcuna azione e/o eccezione se non dopo avere eseguito il pagamento delle rate scadute. Per nessun motivo il canone potrà essere ridotto o compensato.



5) **Il canone di locazione dovrà essere rivalutato annualmente in maniera automatica**, senza cioè alcuna richiesta scritta da parte del

locatore al conduttore, il quale si impegna sin d'ora a corrispondere l'incremento del canone, calcolato in funzione dell'aumento del costo della vita nella misura pari al 75% dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

6) **I locali sono concessi in locazione per l'uso esclusivo di casa alloggio per anziani e centro di assistenza per portatori di handicap con divieto assoluto di sublocazione**, comodato o cessione, anche parziale ed a qualunque titolo, anche se gratuito o per breve periodo, a persone diverse da quella del conduttore.

La locataria si impegna ad utilizzare detto immobile all'uso suindicato, provvedendo a propria cura a tutte le necessarie spese per l'utilizzo del bene al fine predetto, comprese quelle eventuali per l'adeguamento alle disposizioni legislative – anche successive alla data del presente contratto – disciplinanti l'attività ivi esercitata.

È fatto espresso divieto di mutamento di destinazione d'uso, pena la risoluzione dell'odierno rapporto. Lo Zirafa potrà procedere in qualsiasi momento a sopralluoghi presso la struttura per verificare l'attività e la qualità del servizio; l'esito negativo motivato potrà costituire risoluzione del presente contratto.

- 7) Ai fini di quanto previsto dall'art. 27, c. VIII, della L. 392/78, si dichiara che **motivo di recesso del conduttore** potrà essere il diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento delle sue attività;
- 8) Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche.
- 9) Il conduttore dichiara che l'immobile è in perfetto stato di manutenzione e di agibilità e si obbliga a restituirlo tale, salvo il normale deperimento connesso con l'uso diligente.

Il predetto non potrà assolutamente apportare modifiche, salvo quelle richieste per conseguire le autorizzazioni sanitarie, né opere in genere se

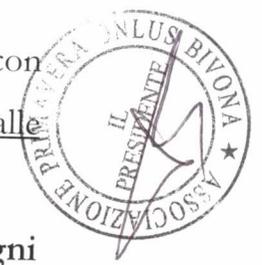




non dopo avere ottenuto il consenso preventivo scritto, del locatore; questi, comunque, al termine della locazione ed a sua discrezione potrà chiedere ed ottenere il rispristino o ritenere, senza alcun indennizzo, quanto realizzato dal conduttore. Restano a carico del conduttore le riparazioni di manutenzione ordinaria ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce, sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento, quelli relativi al buon funzionamento della caldaia di riscaldamento, della quale il locatario si preoccuperà di effettuare le visite periodiche sulla fiamma e sui fumi, annotando gli stessi sul libretto della caldaia, da restituire al locatore al termine della locazione. Non provvedendovi il conduttore vi provvederà il locatore, prelevandone la spesa dal deposito cauzionale di cui al successivo punto 14. Se il locatore intendesse o dovesse eseguire sull'immobile o sull'edificio riparazioni, modifiche o addizioni o impianti, il conduttore dovrà senza eccezioni consentirglielo con rinuncia sin d'ora ad eventuali indennizzi, fra i quali quello previsto dall'art. 1584 c.c.. A discrezionale richiesta del locatore, al termine della locazione il conduttore dovrà ridipingere pareti e soffitti con materiali di qualità e colori analoghi a quelli ora in atto. Il locatore ha facoltà di ispezionare o fare ispezionare l'immobile, purché ne dia un preavviso di ore ventiquattro.

La straordinaria manutenzione del fabbricato sarà da concordare con l'OPERA PIA Zirafa e, comunque, secondo quanto previsto dalle disposizioni di legge vigenti.

**10) Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità** per danni diretti o indiretti che possano derivare da azione o omissione di persone o dipendenti di essa Associazione o anche di terzi che comunque abbiano avuto accesso al locale, nonché derivanti (anche a cose, persone, animali) da incendi, scoppi, esalazioni di gas,



destinazione per cui l'immobile è stato locato; esegua opere di qualunque genere senza avere ottenuto il permesso scritto del locatore (punto n. 9).

In caso di risoluzione il locatore deve contestare l'inadempimento alla controparte entro trenta giorni dal suo verificarsi a mezzo raccomandata R.R., con diffida ad adempiere entro i successivi quindici giorni agli impegni assunti; decorso inutilmente detto termine senza che il conduttore si sia adoperato per l'esecuzione della prestazione su di esso incombente il locatore potrà risolvere il presente contratto, provvedendo alla quantificazione dei costi sostenuti per gli interventi realizzati e le prestazioni erogate al fine della richiesta a carico dell'inadempiente. Resta, comunque, impregiudicato l'esercizio di azioni giudiziali nei confronti del conduttore inadempiente relativamente agli obblighi del presente contratto, nonché inerenti la richiesta di ulteriori pretese risarcitorie conseguenti al risarcimento dell'inadempienza.

- 16) **Le spese di bollo** per il presente contratto sono a carico di entrambe le parti, mentre quelle per le eventuali ricevute gravano sul conduttore. La registrazione ed il relativo rinnovo annuale avverrà a cura del locatore, che ne richiederà al conduttore la quota a suo carico pari alla metà. Le spese per l'eventuale trascrizione del contratto sono a carico del conduttore.
- 17) Per ogni eventuale controversia che dovesse sorgere in relazione all'interpretazione ed all'esecuzione del presente contratto sarà esclusivamente competente il Tribunale di Agrigento;
- 18) Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili.

Agrigento, 14 settembre 2013

IL LOCATORE



*[Handwritten signature of the landlord]*

IL CONDUTTORE



*[Handwritten signature of the tenant]*

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341, 1342 c.c. le parti dichiarano di avere ben ponderato, discusso ed accettato specificatamente tutte le clausole ed in particolare: gli artt. 3 (durata del contratto), 4 (corrispettivo), 5 (aggiornamento del canone), 6 (destinazione dei locali), 7 (diniego delle autorizzazioni), 9 (stato dell'immobile), 10 (esonero dalle responsabilità), 11 (personale e servizi aggiuntivi), 12 (interruzione dei servizi), 13 (oneri accessori), 14 (deposito cauzionale), 15 (risoluzione del contratto ex art. 1456 c.c.), 16 (imposte). Per ciò che non è stato inserito ed è stato omissso nel presente contratto valgono le condizioni di legge.

Agrigento, 14 settembre 2013

IL LOCATORE



*[Handwritten signature]*

IL CONDUTTORE



*[Handwritten signature]*

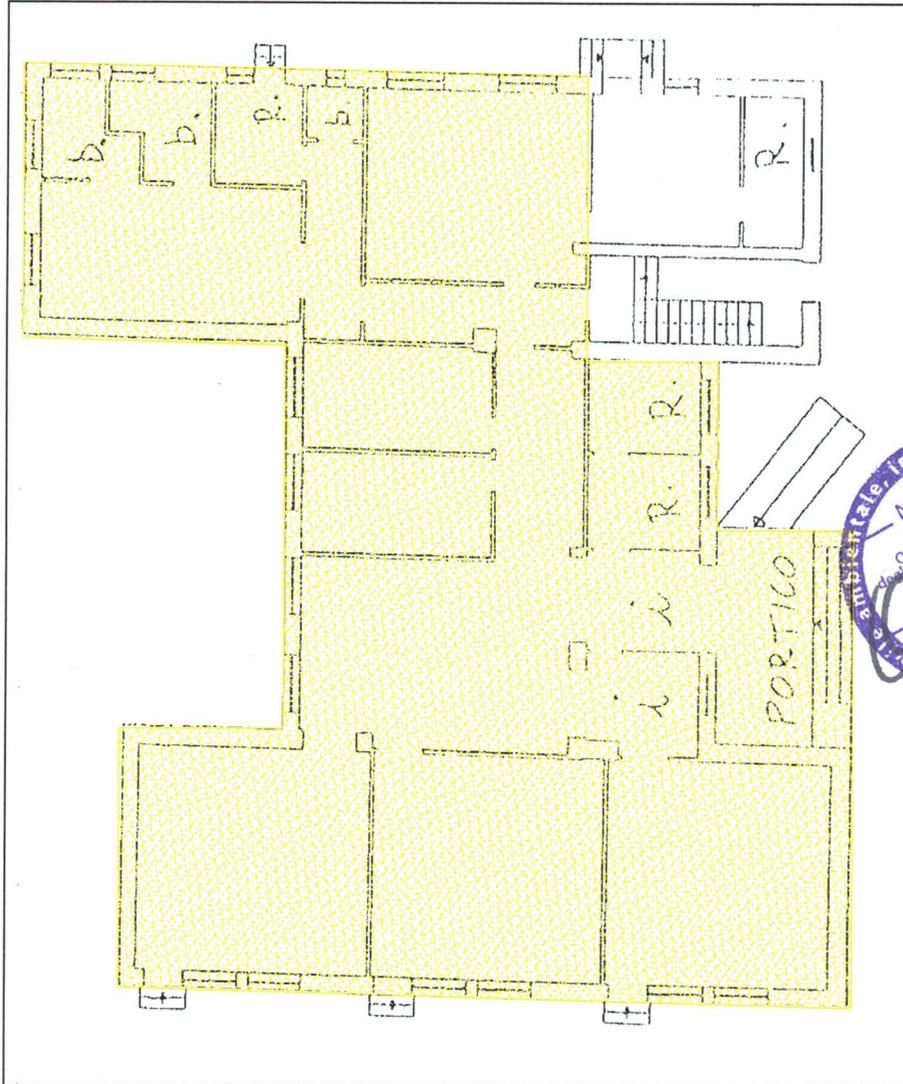
Registrato  
ad Agrigento  
al N. 3440  
Serie 3  
Il 16-10-2013  
versate € 389,26

L'Impiegata 3<sup>a</sup> Area F  
Giuseppina Sciortino



Firma su delega del Direttore Provinciale  
Dott. Giuseppe Marino

Opera Pia  
Istituto Zirafa - Sacro Cuore di Gesù  
Immobili Santa Chiara, Bivona



-  Area di competenza esclusiva dell'Opera Pia - Zirafa
-  Area concessa in locazione= 381,75 mq

PLANIMETRIA  
PIANO TERRA (corpo esterno)  
Scala 1:200

**CONTRATTO INTEGRATIVO**  
**(estensione del periodo contrattuale previsto nel contratto del 14.09.2013)**

L'anno **duemiladiciotto** il giorno **14** del mese di Febbraio (14/02/2018), presso la sede legale dell'OPERA PIA Zirafa – Sacro Cuore di Gesù in Agrigento tra i signori:

- **Sac. Angelo Gambino** nato a Raffadali (AG) il 30/05/1962, codice fiscale: GMBNGL62E30H159Z, che interviene nella qualità di presidente e legale rappresentante pro tempore dell'OPERA PIA "**Zirafa**" – Sacro Cuore di Gesù (P.IVA 80000990848), con sede in Agrigento (AG) nella via Graceffo n. 14; di seguito denominato "**Locatore**"

ed il Signor:

- **Fausto Bellomo** nato a Bivona il 23/02/1965, codice fiscale: BLLFST65B23A896T, che interviene nella qualità di Presidente e Legale rappresentante dell'Associazione "**PRIMAVERA ONLUS**" con sede legale in via Scaldamosche n. 84 nel Comune di Bivona (AG) - P.Iva: 0212920841, iscritta presso la CCIAA di Agrigento al n° REA AG – 186972 di seguito denominato "**Conduttore o affittuario**"

si conviene e stipula quanto segue:

**PREMESSO**

- Che il Sig. Bellomo Fausto, nella qualità di Legale rappresentante dell'Associazione "Primavera" ONLUS, in forza del contratto di locazione del 14/02/2013 utilizza ai fini della propria attività, l'immobile ubicato in via S. Chiara nel Comune di Bivona, composto complessivamente da un piano terra del corpo ex conventuale individuato in catasto al foglio 20 part. 298 e del piano terra del corpo esterno denominato "villetta" iscritto in catasto al foglio 20 part. 943 sub 2, così come analiticamente individuati nelle allegate planimetrie al contratto del 14/02/2013 redatte dall'ing. Giulio Sajeve;
- Che l'affittuario intende presentare specifica domanda di finanziamento a valere nella sottomisura 6.4 – operazione 6.4.C "*Sostegno per la creazione o sviluppo di imprese extra agricole nei settori commercio-artigianale-turistico-servizi-innovazione tecnologica*", attuata sulla base del Programma di Sviluppo Rurale della Sicilia - PSR

al foglio 20 part. 298 e del piano terra del corpo esterno denominato "villetta" iscritto in catasto al foglio 20 part. 943 sub 2, oltre che tutti i costi per l'adeguamento e/o ristrutturazione dello stesso immobile, restando anche a carico del "Conduttore" le spese relative all'allacciamento delle utenze e la gestione delle utenze stesse (acqua, energia elettrica, gas, riscaldamento e tasse sui rifiuti solidi urbani), e le spese per competenze professionali ed indagini di ogni genere, legati alla realizzazione dei progetti del "Conduttore".

#### 4. DURATA DEL CONTRATTO

Il presente contratto ha validità di anni 7 (sette) anni dalla data di presentazione della domanda di sostegno, con decorrenza fino al **01/02/2025**.

Le parti, sul presente contratto di comodato, concordano l'applicazione di una clausola di irrevocabilità del contratto stesso, in deroga all'art. 1809 comma 2 e art. 1810 del Codice Civile, per l'intera durata del vincolo decennale predetto.

Il contratto si intenderà tacitamente rinnovato, alle medesime condizioni, per ulteriori anni 6 (sei), qualora nessuna delle parti comunicherà all'altra la sua volontà di disdetta, con lettera raccomandata A/R, almeno sei mesi prima della scadenza.

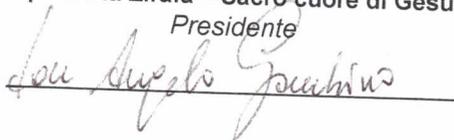
Restano invariati e pertanto sono confermati integralmente gli articoli 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18 del contratto di locazione del 14/09/2014 registrato ad Agrigento al N. 3470 serie 3 il 16/10/2013.

*Letto, confermato, e sottoscritto*

il "locatore":

**Sac. Angelo Gambino (nq)**

Opera Pia Zirafa – Sacro cuore di Gesù  
Presidente



il "conduttore":

**Dott. Fausto Bellomo (nq)**

Associazione Primavera ONLUS  
Presidente

