

OPERA PIA ISTITUTO SANTA LUCIA
Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficienza
via Principe di Belmonte, n. 105 – 90139 Palermo
codice fiscale 80016850820
amministrazione@operapiaistitutosantalucia.it
www.operapiaistitutosantalucia.it

DELIBERA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE N.123 DEL 25.9.2025

Oggetto: Approvazione dello schema contratto di locazione ad uso commerciale degli immobili di proprietà dell'Opera Pia Istituto Santa Lucia – I.P.A.B., siti in Palermo, Piazza Ruggero Settimo nn. 5/6 e porzione dei locali identificati al foglio 123-part.1-sub. 24, da stipulare tra l'Opera Pia Istituto Santa Lucia – IPAB e la Manifattura Paoloni s.r.l..

L'anno 2025, il giorno 25 del mese di settembre, si è riunito il Consiglio di Amministrazione dell'Ente.

Previo appello nominale risulta:

1. Presidente, Dott. Gaetano Clemente - Presente
2. Componente, Sig. Vito Raso - Presente
3. Componente, Avv. Giuseppe Varisco - Presente

Svolge le funzioni di Segretario il Dott. Domenico Savia, Segretario Generale.

IL PRESIDENTE

Constatato il numero legale degli intervenuti, accertatosi che per nessuno dei presenti ricorrono estremi di impedimento e riconosciuta la validità dell'adunanza, riferisce al Consiglio in merito all'argomento di cui all'oggetto:

IL CONSIGLIO

PREMESSO che:

- l'Opera Pia Istituto Santa Lucia è una Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficienza - I.P.A.B., con sede legale in Palermo, via Principe di Belmonte n. 105, ex art. 1, della Legge 17 luglio 1890 n. 6972 in combinato disposto col D.A. del 12 novembre 1987, n. 433/690;
- l'Opera Pia Istituto Santa Lucia - I.P.A.B., è stata eretta in Ente Morale con R.D. 7 agosto 1931 n. 1165;
- l'Opera Pia Istituto Santa Lucia - I.P.A.B., è proprietaria dei seguenti immobili:
 - di una porzione di un'unità immobiliare sita in Palermo, Piazza Ruggero Settimo identificata al foglio 123-part.1-sub. 24, della superficie complessiva di circa mq. 49,27 di cui 25,75 mq. al piano terra e 23,52 mq. al primo piano, iscritta all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale del Territorio - N.C.E.U. di Palermo, foglio 123, particella 1, subalterno 24, categoria C/1, come dalla planimetria catastale che si allega alla presente in copia;
 - di un'unità immobiliare sita in Palermo, Piazza Ruggero Settimo n. 5, della superficie complessiva di mq. 169,60, di cui 33,60mq. al piano terra e 136 mq. al primo piano, iscritta all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale del Territorio - N.C.E.U. di Palermo, foglio 123, particella 1, subalterno 15, categoria C/1, classe 11, zona censuaria 3, consistenza mq. 111, superficie catastale mq. 163, r.c. euro 6.466, 45, come dalla planimetria catastale che si allega alla presente in copia;
 - di un'unità immobiliare sita in Palermo, P.zza Ruggero Settimo n. 6, della superficie complessiva di mq. 28, iscritta all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale del Territorio - N.C.E.U. di Palermo, foglio 123, particella 1, subalterno 16, categoria C/1, classe 12, zona

censuaria 3, consistenza mq. 19, superficie catastale mq. 34, r.c. euro 1.287,42, come dalla planimetria catastale che si allega alla presente in copia;

- l'edificio storico monumentale denominato "Opera Pia Istituto Santa Lucia" è stato realizzato a partire dagli ultimi decenni del 1700 e completato verso la fine del XIX secolo e ricade in zona A - centro storico - del vigente strumento urbanistico della Città di Palermo, meglio descritto nelle Perizie di stima estimative di valutazione delle unità immobiliari del 16 aprile 2025 e del 28 aprile 2025, redatte da Responsabile dell'Area Tecnica Manutentiva;
- con nota del 14 luglio 2025 assunta al protocollo dell'Ente al n. 2152 del 16 luglio 2025, la Manifattura Paoloni s.r.l., con sede legale in Appignano (MC), via Enrico Fermi n. 17, ha manifestato il proprio interesse alla locazione dei locali commerciali siti in Palermo Piazza Ruggero Settimo nn. 4 (porzione dei locali identificati al foglio 123-part.1-sub. 24), 5 e 6;
- con nota del 25 luglio 2025, prot. n. 2310, l'Ente ha comunicato alla Manifattura Paoloni s.r.l. la propria disponibilità di concedere in locazione alcuni immobili commerciali di proprietà dell'Ente;
- con nota del 26 agosto 2025, assunta al protocollo dell'Ente al n. 2635 del 9 settembre 2025, la Manifattura Paoloni s.r.l., ha manifestato interesse esclusivamente per i locali siti in Palermo, Piazza Ruggero Settimo nn. 4 (porzione dei locali identificati al foglio 123-part.1-sub. 24), 5 e 6, proponendo alcune clausole contrattuali;
- con la nota del 16 settembre 2025, prot. n. 2708, l'Opera Pia Istituto Santa Lucia ha manifestato la propria disponibilità alla Manifattura Paoloni s.r.l. a concedere in locazione i suddetti immobili alle seguenti condizioni contrattuali e/o determinazioni del canone di locazione, tenuto conto anche delle specifiche richieste della Manifattura Paoloni s.r.l.:
 - in merito alla porzione di un'unità immobiliare sita in Palermo, Piazza Ruggero Settimo n. 4 (porzione dei locali identificati al foglio 123-part.1-sub. 24), in forza sia della Perizia stragiudiziale estimativa di valutazione dell'immobile del 28 aprile 2025, per il canone di locazione annuo di € 26.904,00, emessa dall'Area Tecnico-Manutentiva dell'Ente ed in atti presso l'Ente e sia della nota – parere di congruità del 5 giugno 2025, prot. n. 787534, per il canone di locazione annuo di € 26.904,00, emessa dal Comune di Palermo – Area del Patrimonio delle Politiche Ambientali e transizione Ecologica U.O. Supporto non Amministrativo, acquisita il 5 giugno 2025 dall'Ufficio Protocollo dell'Ente col prot. n. 1611, ai sensi del combinato disposto degli artt. 5, comma 3; e 9 e 10 del Regolamento di assegnazione in locazione delle unità immobiliari di proprietà dell'Opera Pia Istituto Santa Lucia – I.P.A.B.;
 - in ordine alle due unità immobiliari site in Palermo, Piazza Ruggero Settimo n. 5 e 6, in forza sia della Perizia stragiudiziale estimativa di valutazione dell'immobile del 16 aprile 2025, per il canone di locazione annuo di € 94.200,00, emessa dall'Area Tecnico-Manutentiva dell'Ente ed in atti presso l'Ente e sia della nota – parere di congruità del 5 giugno 2025, prot. n. 787557, per il canone di locazione annuo di € 94.200,00, emessa dal Comune di Palermo – Area del Patrimonio delle Politiche Ambientali e transizione Ecologica U.O. Supporto non Amministrativo, acquisita il 5 giugno 2025 dall'Ufficio Protocollo dell'Ente col prot. n. 1612, ai sensi del combinato disposto degli artt. 5, comma 3; e 9 e 10 del Regolamento di assegnazione in locazione delle unità immobiliari di proprietà dell'Opera Pia Istituto Santa Lucia – I.P.A.B.;
- con la citata nota prot. n. 2708/2025, veniva altresì esposto, in breve, quanto segue:
 - durata contrattuale e decorrenza: il contratto di locazione avrà la durata di anni 6 + 6 con decorrenza giuridica dal 1° febbraio 2026 e decorrenza economica dal 1° giugno 2026;
 - canone di locazione annuo: € 26.904,00 per la conduzione dell'immobile sito in Palermo, Piazza Ruggero Settimo n. 4 (porzione dei locali identificati al foglio 123-part.1-sub. 24) ed € 94.200,00 per la conduzione degli immobili siti in Palermo, Piazza Ruggero Settimo nn. 5 e 6;

- corresponsione una tantum: da versare prima della consegna degli immobili in esame a titolo di buona entrata *una tantum* nella misura di € 75.000,00 per il civico 4 e di € 175.000,00 per i civici nn. 5 e 6;
 - rivalutazione canoni: il canone di locazione subirà l'incremento dell'aumento ISTAT dei prezzi di consumo, nella misura del 75% a decorrere dal 1 giugno 2027;
 - condizione sospensiva per il civico 4 (porzione dei locali identificati al foglio 123-part.1-sub. 24): la locazione di tale porzione di immobiliare resta espressamente subordinata e condizionata al rilascio da parte delle competenti Autorità pubbliche del nulla osta ai lavori di messa in comunicazione dello stesso civico 4 con i civici nn. 5 e 6, significando che a tutt'oggi la procedura è già stata avviata;
 - consegna dei locali: la consegna dovrà avvenire, previa definizione delle obbligazioni con il precedente locatore, entro il mese di ottobre 2025;
 - è intendimento dell'Ente concedere in locazione per uso commerciale, gli indicati immobili alla Manifattura Paoloni s.r.l., riconoscendo in tale operazione una fonte di entrata economica a favore dell'Ente;
 - si procederà alla locazione degli immobili *quibus* alle modalità e condizioni stabilite nello schema di contratto di locazione allegato alla presente deliberazione, nell'attuale stato di fatto e di diritto ed a corpo e non a misura;
 - Il presente provvedimento amministrativo comporta riflessi diretti e/o indiretti sulla situazione economico finanziaria sul patrimonio dell'Ente in ordine alla regolarità contabile;
- VISTA la delibera del 18 settembre 2008, n. 142, con la quale venivano approvati: la modificazione della pianta organica, il regolamento di organizzazione delle aree e dei servizi di gestione del personale, i regolamenti delle mansioni del personale, dei concorsi e delle assunzioni, in forza del D.D.R. del 14 ottobre 2008, n. 3402, dell'Assessorato Regionale della Famiglia, delle Politiche Sociali e delle Autonomie Locali;
- DATO ATTO che nessun conflitto di interesse, neanche potenziale, sussiste tra i componenti del C.d.A. e il rappresentante legale *pro tempore* Dott. Gaetano Clemente, assistito dal Segretario Generale Dott. Domenico Savia e i Funzionari dipendenti dell'Ente, firmatari del presente atto, con il rappresentante *pro tempore* della Manifattura Paoloni s.r.l., in merito alla istruttoria e definizione del procedimento amministrativo *de quo*, ai sensi del combinato disposto dall'art. 7, del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 62 e s.m.i. con l'art. 6 bis, della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i.;
- VISTO il nuovo Regolamento di assegnazione in locazione delle unità immobiliari di proprietà dell'Opera Pia Istituto Santa Lucia – I.P.A.B. approvato con Delibera del 21 febbraio 2017 n. 30;
- VISTA la Legge 27 luglio 1978, n. 392 e s.m.i.;
- VISTA la Legge del 17 luglio 1890, n. 6972 e s.m.i.;
- VISTI i Regolamenti di Contabilità ed Amministrativo attuativi della Legge n. 6972/1890 e s.m.i.;
- VISTO l'art. 68, della L. R. Sicilia del 27 aprile 1999, n. 10 e s.m.i.;
- VISTO il D.Lgs. 30 marzo 2001, n. 165 e s.m.i.
- VISTO il D.Lgs. 14 marzo 2013, n. 33 e s.m.i.;
- VISTO lo Statuto adottato con Deliberazione del 7 luglio 2015, n. 121, approvato con Decreto del Presidente della Regione Siciliana del 6 luglio 2016, n. 298/Serv. 4/S;
- VISTO il Regolamento UE n. 679/2016, c.d. G.D.P.R. (*General Data Protection Regulation*), "Protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati", con la Direttiva UE n. 680/2016, del 27 aprile 2016, c.d. "Pacchetto protezione dati personali";
- VISTO il Bilancio di previsione 2025;

D E L I B E R A

richiamando integralmente la premessa *de qua*, alla quale per brevità espositiva ed economia procedurale si rimanda per fare parte integrante e sostanziale del presente provvedimento amministrativo per i motivi di cui sopra:

Approvare lo schema del contratto di locazione ad uso commerciale, ex art. 27, della Legge 27 luglio 1978, n. 392 e ss.mm.ii. da stipulare tra l'Opera Pia Istituto Santa Lucia I.P.A.B. e la Manifattura Paoloni s.r.l., in persona del suo legale rappresentante *pro tempore*, con sede legale in Appignano (MC), via Enrico Fermi n. 17, P.IVA 00821720430.

Dare atto in particolare delle previsioni contenute nel succitato contratto di locazione sinteticamente di seguito riportate:

- durata contrattuale e decorrenza: il contratto di locazione avrà la durata di anni 6 + 6 con decorrenza giuridica dal 1° febbraio 2026 e decorrenza economica dal 1° giugno 2026;
- canone di locazione annuo: € 26.904,00 per la conduzione dell'immobile sito in Palermo, Piazza Ruggero Settimo n. 4 (porzione dei locali identificati al foglio 123-part.1-sub. 24) ed € 94.200,00 per la conduzione degli immobili siti in Palermo, Piazza Ruggero Settimo nn. 5 e 6;
- corresponsione una tantum: da versare prima della consegna degli immobili in esame a titolo di buona entrata *una tantum* nella misura di € 75.000,00 per il civico 4 e di € 175.000,00 per i civici nn. 5 e 6;
- rivalutazione canoni: il canone di locazione subirà l'incremento dell'aumento ISTAT dei prezzi di consumo, nella misura del 75% a decorrere dal 1 giugno 2027;
- condizione sospensiva per il civico 4 (porzione dei locali identificati al foglio 123-part.1-sub. 24): la locazione di tale porzione di immobile resta espressamente subordinata e condizionata al rilascio da parte delle competenti Autorità pubbliche del nulla osta ai lavori di messa in comunicazione dello stesso civico 4 con i civici nn. 5 e 6, significando che a tutt'oggi la procedura è già stata avviata;
- consegna dei locali: la consegna dovrà avvenire, previa definizione delle obbligazioni con il precedente locatore, entro il mese di ottobre 2025.

Dare atto che, il presente provvedimento amministrativo comporta riflessi diretti e/o indiretti sulla situazione economico-finanziaria sul patrimonio dell'Ente in ordine alla regolarità contabile.

Dare atto che con successivo atto l'Ente provvederà ad accertare le somme che saranno versate a titolo di *una tantum* da Manifattura Paoloni s.r.l., dovendo procedere preventivamente ad adottare apposita variazione di bilancio.

Trasmettere il presente atto alla Manifattura Paoloni s.r.l., in persona del suo legale rappresentante *pro tempore*, con sede legale in Appignano (MC), via Enrico Fermi n. 17, PEC: amministrazione@pec.paoloni.it

Trasmettere il presente atto all'Area Amministrativa dell'Ente per l'inserimento dei dati nell'apposita sezione "Amministrazione Trasparente" per la pubblicazione nell'Albo Pretorio *online* del sito istituzionale dell'Ente, ai fini e per gli effetti della pubblicità legale e notizia, ai sensi del D.Lgs. 14 marzo 2013, n. 33 e s.m.i.

Allegato: Schema del contratto di locazione con planimetrie degli immobili.



Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza

OPERA PIA ISTITUTO SANTA LUCIA

Via Principe di Belmonte, 105 – PALERMO

Codice Fiscale: 80016850820

Tel. 091/7773730

amministrazione@pec.operapiaistitutosantalucia.it

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO COMMERCIALE

(ex art. 27, della Legge 27 luglio 1978, n. 392 e s.m.i.)

L'anno _____, il giorno _____, del mese di _____
(__/__/__)

In Palermo, via Principe di Belmonte n. 105, presso la sede legale dell'Opera Pia Istituto Santa Lucia - I.P.A.B., con la presente scrittura privata redatta in duplice esemplare da fare valere ad ogni effetto di legge tra i sottoscritti signori, che intervengono nel presente atto con poteri di firma:

- Dott. _____ nato a _____ (____) il _____, c.f.: _____, nella qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e rappresentante legale *pro tempore* dell'Opera Pia Istituto Santa Lucia - I.P.A.B., c.f.: 80016850820, domiciliato per la carica presso la sede legale dell'Ente in Palermo, c.a.p. 90139, via Principe di Belmonte n. 105; di seguito, per brevità, individuato con la dicitura di "**locatore**".

Tel. 091/7773730;

E-mail: amministrazione@operapiaistitutosantalucia.it

PEC: amministrazione@pec.operapiaistitutosantalucia.it

- _____ nato/a a _____ il _____, c.f.: _____, nella qualità rappresentante legale *pro tempore* della Manifattura Paoloni s.r.l., con sede legale in Appignano (MC), c.a.p. 62010, via Enrico Fermi n. 17, P.IVA 00821720430, iscritta al Registro delle Imprese di Macerata n. _____ ed al R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Macerata n. MC - 98199; di seguito, per brevità, individuato con la dicitura di "**conduttore o locatario**".

Tel. 073340079;

PEC: amministrazione@pec.paoloni.it

PREMESSO che:

- l'Opera Pia Istituto Santa Lucia è una Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza - I.P.A.B., con sede legale in Palermo, via Principe di Belmonte n. 105, ex art. 1, della Legge 17 luglio 1890 n. 6972 in combinato disposto col D.A. del 12 novembre 1987, n. 433/690;
- l'Opera Pia Istituto Santa Lucia - I.P.A.B., è stata eretta in Ente Morale con R.D. 7 agosto 1931 n. 1165;
- l'Opera Pia Istituto Santa Lucia - I.P.A.B., è proprietaria dei seguenti immobili:
 - di una porzione di un'unità immobiliare sita in Palermo, Piazza Ruggero Settimo identificata al foglio 123-part.1-sub. 24, della superficie complessiva di circa mq. 49,27 di cui 25,75 mq. al piano terra e 23,52 mq. al primo piano, iscritta all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale del Territorio - N.C.E.U. di Palermo, foglio 123, particella 1, subalterno 24, categoria C/1, come

- di un'unità immobiliare sita in Palermo, Piazza Ruggero Settimo n. 5, della superficie complessiva di mq. 169,60, di cui 33,60 mq. al piano terra e 136 mq. al primo piano, iscritta all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale del Territorio - N.C.E.U. di Palermo, foglio 123, particella 1, subalterno 15, categoria C/1, classe 11, zona censuaria 3, consistenza mq. 111, superficie catastale mq. 163, r.c. euro 6.466, 45; come dalla planimetria catastale che si allega alla presente in copia;
- di un'unità immobiliare sita in Palermo, P.zza Ruggero Settimo n. 6, della superficie complessiva di mq. 28, iscritta all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale del Territorio - N.C.E.U. di Palermo, foglio 123, particella 1, subalterno 16, categoria C/1, classe 12, zona censuaria 3, consistenza mq. 19, superficie catastale mq. 34, r.c. euro 1.287,42; come dalla planimetria catastale che si allega alla presente in copia;
- l'edificio storico monumentale denominato "Opera Pia Istituto Santa Lucia" è stato realizzato a partire dagli ultimi decenni del 1700 e completato verso la fine del XIX secolo e ricade in zona A - centro storico - del vigente strumento urbanistico della Città di Palermo, meglio descritto nelle Perizie di stima estimative di valutazione delle unità immobiliari del 16 aprile 2025 e del 28 aprile 2025, redatte da Responsabile dell'Area Tecnica Manutentiva;
- con nota del 14 luglio 2025 assunta al protocollo dell'Ente al n. 2152 del 16 luglio 2025, la Manifattura Paoloni s.r.l., con sede legale in Appignano (MC), via Enrico Fermi n. 17, ha manifestato il proprio interesse alla locazione dei locali commerciali siti in Palermo Piazza Ruggero Settimo nn. 4 (porzione dei locali identificati al foglio 123-part.1-sub. 24), 5 e 6;
- con nota del 25 luglio 2025, prot. n. 2310, l'Ente ha comunicato alla Manifattura Paoloni s.r.l. la propria disponibilità di concedere in locazione alcuni immobili commerciali di proprietà dell'Ente;
- con nota del 26 agosto 2025, assunta al protocollo dell'Ente al n. 2635 del 9 settembre 2025, la Manifattura Paoloni s.r.l., ha manifestato interesse esclusivamente per i locali siti in Palermo, Piazza Ruggero Settimo nn. 4 (porzione dei locali identificati al foglio 123-part.1-sub. 24), 5 e 6, proponendo alcune clausole contrattuali;
- con la nota del 16 settembre 2025, prot. n. 2708, l'Opera Pia Istituto Santa Lucia ha manifestato la propria disponibilità alla Manifattura Paoloni s.r.l. a concedere in locazione i suddetti immobili alle seguenti condizioni contrattuali e/o determinazioni del canone di locazione, tenuto conto anche delle specifiche richieste della Manifattura Paoloni s.r.l.:
 - in merito alla porzione di un'unità immobiliare sita in Palermo, Piazza Ruggero Settimo n. 4 (porzione dei locali identificati al foglio 123-part.1-sub. 24), in forza sia della Perizia stragiudiziale estimativa di valutazione dell'immobile del 28 aprile 2025, per il canone di locazione annuo di € 26.904,00, emessa dall'Area Tecnico-Manutentiva dell'Ente ed in atti presso l'Ente e sia della nota – parere di congruità del 5 giugno 2025, prot. n. 787534, per il canone di locazione annuo di € 26.904,00, emessa dal Comune di Palermo – Area del Patrimonio delle Politiche Ambientali e transizione Ecologica U.O. Supporto non Amministrativo, acquisita il 5 giugno 2025 dall'Ufficio Protocollo dell'Ente col prot. n. 1611, ai sensi del combinato disposto degli artt. 5, comma 3; e 9 e 10 del Regolamento di assegnazione in locazione delle unità immobiliari di proprietà dell'Opera Pia Istituto Santa Lucia – I.P.A.B.;
 - in ordine alle due un'unità immobiliari site in Palermo, Piazza Ruggero Settimo n. 5 e 6, in forza sia della Perizia stragiudiziale estimativa di valutazione dell'immobile del 16 aprile 2025, per il canone di locazione annuo di € 94.200,00, emessa dall'Area Tecnico-Manutentiva dell'Ente ed in atti presso l'Ente e sia della nota – parere di congruità del 5 giugno 2025, prot. n. 787557, per il canone di locazione annuo di € 94.200,00, emessa dal Comune di Palermo – Area del Patrimonio delle Politiche Ambientali e transizione Ecologica U.O. Supporto non Amministrativo, acquisita il 5 giugno 2025 dall'Ufficio Protocollo dell'Ente col prot. n. 1612, ai sensi del combinato disposto degli artt. 5, comma 3; e 9 e 10 del Regolamento di

assegnazione in locazione delle unità immobiliari di proprietà dell'Opera Pia Istituto Santa Lucia – I.P.A.B.;

- con la citata nota prot. n. 2708/2025, veniva altresì esposto, in breve, quanto segue:
 - durata contrattuale e decorrenza: il contratto di locazione avrà la durata di anni 6 + 6 con decorrenza giuridica dal 1° febbraio 2026 e decorrenza economica dal 1° giugno 2026;
 - canone di locazione annuo: € 26.904,00 per la conduzione dell'immobile sito in Palermo, Piazza Ruggero Settimo n. 4 (porzione dei locali identificati al foglio 123-part.1-sub. 24) ed € 94.200,00 per la conduzione degli immobili siti in Palermo, Piazza Ruggero Settimo nn. 5 e 6;
 - corresponsione una tantum: da versare prima della consegna degli immobili in esame a titolo di buona entrata *una tantum* nella misura di € 75.000,00 per il civico 4 e di € 175.000,00 per i civici nn. 5 e 6;
 - rivalutazione canoni: il canone di locazione subirà l'incremento dell'aumento ISTAT dei prezzi di consumo, nella misura del 75% a decorrere dal 1 giugno 2027;
 - condizione sospensiva per il civico 4 (porzione dei locali identificati al foglio 123-part.1-sub. 24): la locazione di tale porzione di immobiliare resta espressamente subordinata e condizionata al rilascio da parte delle competenti Autorità pubbliche del nulla osta ai lavori di messa in comunicazione dello stesso civico 4 con i civici nn. 5 e 6, significando che a tutt'oggi la procedura è già stata avviata;
 - con deliberazione del CdA n. del è stato approvato lo schema del presente contratto di locazione, per gli immobili sopra citati.

Tutto ciò premesso,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1

OGGETTO DEL CONTRATTO

Il locatore concede in locazione al conduttore che a tale titolo accetta gli immobili di sua proprietà per le finalità di utilizzo commerciale, siti in Palermo qui di seguito descritti:

- porzione di un'unità immobiliare sita in Palermo, Piazza Ruggero Settimo n. 4, della superficie complessiva di mq. 49,27 di cui 25,75 mq. al piano terra e 23,52 mq. al primo piano, iscritta all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale del Territorio - N.C.E.U. di Palermo, foglio 123, particella 1, subalterno _____, categoria C/1, classe _____, zona censuaria 3, consistenza mq. _____, superficie catastale mq. _____, r.c. euro _____; come dalla planimetria catastale che si allega in copia;
- unità immobiliare sita in Palermo, Piazza Ruggero Settimo n. 5, della superficie complessiva di mq. 169,60, di cui 33,60 mq. al piano terra e 136 mq. al primo piano, iscritta all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale del Territorio - N.C.E.U. di Palermo, foglio 123, particella 1, subalterno 15, categoria C/1, classe 11, zona censuaria 3, consistenza mq. 111, superficie catastale mq. 163, r.c. euro 6.466,45, come dalla planimetria catastale che si allega in copia;
- unità immobiliare sita in Palermo, P.zza Ruggero Settimo n. 6, della superficie complessiva di mq. 28, iscritta all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale del Territorio - N.C.E.U. di Palermo, foglio 123, particella 1, subalterno 16, categoria C/1, classe 12, zona censuaria 3, consistenza mq. 19, superficie catastale mq. 34, r.c. euro 1.287,42, come dalla planimetria catastale che si allega in copia.

ART. 2

DURATA DEL CONTRATTO

RECESSO DEL CONDUTTORE E DINIEGO DI RINNOVAZIONE DEL LOCATORE

Le parti contraenti stabiliscono di comune accordo tra loro che il contratto avrà durata di 6 (sei) anni con decorrenza giuridica dal 1° febbraio 2026 al 31 gennaio 2032 e decorrenza economica dal

1° giugno 2026 ed alla scadenza naturale il contratto *de quo* sarà rinnovato tacitamente alle stesse condizioni per ulteriori 6 (sei) anni, per il periodo decorrente dal 1° febbraio 2032 al 31 gennaio 2038, salvo recesso scritto espresso da parte del conduttore con preavviso di almeno 6 (sei) mesi comunicato al locatore a mezzo posta con lettera raccomandata a.r. ovvero mediante PEC, precisando che, non sarà dovuta dal locatore al conduttore alcuna indennità per la perdita dell'avviamento, ai sensi del combinato disposto degli artt. 27, comma 7; e 34, della Legge 27 luglio 1978, n. 392 e s.m.i.,

Il locatore si riserva la facoltà di esercitare il diniego della rinnovazione contrattuale entro 12 (dodici) mesi dalla prima scadenza del contratto *de quo*, a mezzo posta con lettera raccomandata a.r. ovvero mediante PEC, in mancanza, il contratto *de quo* sarà rinnovato tacitamente fino alla seconda scadenza contrattuale e per evitare ulteriori automatici rinnovi contrattuali, il locatore si riserva sempre la facoltà di esercitare il diniego della rinnovazione del contratto *de quo* entro 12 (dodici) mesi dalla seconda scadenza contrattuale, ex artt. 28 e 29, della citata Legge n. 392/1978 e s.m.i.

Le parti accettano la previsione di una condizione sospensiva per il civico 4 (porzione dei locali identificati al foglio 123-part.1-sub. 24), in quanto l'effettiva locazione di tale porzione di immobile resta espressamente subordinata e condizionata al rilascio da parte delle competenti Autorità pubbliche del nulla osta ai lavori di messa in comunicazione dello stesso civico 4 con i civici nn. 5 e 6, significando che a tutt'oggi la procedura è già stata avviata.

ART. 3

CORRESPONSIONE UNA TANTUM

Il conduttore si impegna a corrispondere *una tantum* titolo di buona entrata alla consegna dei predetti immobili, la somma di € 75.000,00 (euro settantacinquemila/00) per il civico 4 (porzione dei locali identificati al foglio 123-part.1-sub. 24), e di € 175.000,00 (euro centosettantacinquemila/00) per i civici nn. 5 e 6, senza pretesa futura di rimborso della predetta somma di danaro derivante dall'utilizzazione degli immobili in esame.

Il locatore si impegna a restituire la suddetta somma di € 75.000,00 solo nell'ipotesi in cui la locazione del civico 4 (porzione dei locali identificati al foglio 123-part.1-sub. 24) non abbia luogo per le motivazioni riportate al superiore art. 2.

ART. 4

CANONE DI LOCAZIONE

I canoni di locazione annui sono convenuti ed accettati da entrambe le parti comparenti per l'importo annuo complessivo di **€ 26.904,00** (ventiseimilanovecentoquattro/00), per il civico 4 (porzione dei locali identificati al foglio 123-part.1-sub. 24) da pagarsi in rate mensili anticipate, mentre per i civici 5 e 6 per l'importo annuo complessivo di **€ 94.200,00** (novantaquattromiladuecento/00) da pagarsi sempre in rate mensili anticipate.

Il conduttore si impegna a versare i predetti canoni di locazione a mezzo bonifico bancario entro e non oltre i primi 5 (cinque) giorni di ogni mese e decorso tale periodo il locatore si riserva la facoltà di agire a tutela dei propri diritti ed interessi, precisando che, per ogni giorno di ritardato pagamento del canone di locazione pattuito, successivo al quinto giorno di ogni mese, sarà corrisposto al locatore il pagamento degli interessi al tasso legale a partire dal primo giorno del mese di riferimento dell'amorosità.

Il pagamento dei canoni o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo.

Il mancato o ritardato pagamento, totale o parziale, dei canoni o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori, trascorsi i termini di 20 (venti) giorni previsti dall'art. 5, della Legge n. 392/1978, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone nonché di quant'altro dovuto ove di importo

pari ad una mensilità del canone, costituisce in mora il conduttore e darà diritto al locatore di chiedere la risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore, *ex art.* 1455 c.c., oltre al risarcimento degli eventuali danni, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55, della citata Legge n. 392/1978.

Il conduttore ha stipulato con _____, una apposita polizza assicurativa o bancaria fideiussoria per l'affitto sicuro e/o garantito per un valore di 12 (dodici) mesi di canone di locazione e per la durata di 6 (sei) anni, al fine di tutelare l'Ente da eventuali inadempimenti contrattuali per mancato pagamento sia dei canoni di locazione, sia delle spese condominiali e sia per il rimborso delle spese legali di un avvocato di fiducia dell'Ente per la procedura di convalida della sfratto per morosità con ingiunzione di pagamento e per le procedure stragiudiziali e giudiziali prodromiche e/o consequenziali, ancorché non conosciute, la quale polizza assicurativa o bancaria fideiussoria in esame è stata consegnata anticipatamente prima della stipulazione del contratto di locazione *de quo* al locatore il _____ 2025, per fare parte integrante e sostanziale del presente contratto di locazione immobiliare.

Alla scadenza dei 6 (sei) anni della predetta polizza assicurativa o bancaria fideiussoria per l'affitto sicuro e/o garantito per un valore di 12 (dodici) mesi di canone di locazione, il conduttore è onerato a rinnovare la garanzia per lo stesso valore di 12 (dodici) mesi di canone di locazione per un'ulteriore durata di 6 (sei) anni fino alla scadenza dei 12 (dodici) anni del contratto di locazione parziale in esame.

ART. 5

AGGIORNAMENTO PERIODICO DEL CANONE DI LOCAZIONE

Le parti convengono di comune accordo che i canoni di locazione dovuti dal conduttore saranno automaticamente adeguati ogni anno nella misura del 75% della variazione ISTAT dell'anno precedente, *ex art.* 32, della Legge n. 392/1978 e ss.mm. e ii., solo se positiva, tenuto conto della decorrenza economica del contratto.

È convenuto ed accettato da entrambe le parti comparenti che il predetto adeguamento annuale dei canoni è automaticamente operante senza alcuna comunicazione scritta del locatore, essendo esonerato lo stesso locatore dal formulare idonea richiesta scritta al conduttore.

È convenuto ed accettato da entrambe le parti comparenti che allo scadere del presente contratto il nuovo canone di locazione sarà determinato tenendo conto dei valori dell'OMI aggiornati.

ART. 6

ONERI ACCESSORI

Il conduttore non potrà per nessun motivo ritardare o sospendere il pagamento dei canoni o degli oneri accessori.

Saranno ad esclusivo carico del conduttore, fino alla materiale riconsegna degli immobili locati gli oneri dello smaltimento rifiuti solidi urbani e speciali, etc., sia ogni altra spesa connessa al funzionamento e alla manutenzione degli impianti e spazi comuni e sia quant'altro è dovuto per legge.

Per incidens, per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della "Tabella oneri accessori", allegato "G" al Decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle Finanze del 30 dicembre 2002, *ex art.* 4, comma 2, della Legge n. 431/1998.

ART. 7

DESTINAZIONE DEI LOCALI OGGETTO DEL CONTRATTO

Il locatore concede in locazione al conduttore gli immobili *de quo* nell'attuale stato di fatto e di diritto ed a corpo e non a misura perché se ne serva per usocommerciale, che comporta contatti

diretti con il pubblico degli utenti/clienti, *ex art. 35*, della Legge n. 392/1978 e s.m.i., impegnandosi a non destinare gli immobile in parola ad usi diversi, anche temporanei, da quelli stabiliti dal presente contratto senon dietro esplicito consenso scritto del locatore e la eventuale richiesta di cambio di destinazione d'uso ed il relativo consenso dovranno essere redatti sempre in forma scritta. Le parti contraenti convengono tra loro la successione nel contratto di locazione, *ex art. 6*, della Legge 27 luglio 1978, n. 392 e s.m.i.

ART. 8 ATTESTAZIONE ENERGETICA

Il conduttore dichiara di avere ricevuto le informazioni relative alle prestazioni energetiche dell'immobile locato e di avere ricevuto l'Attestato di Prestazione Energetica, in merito al rispetto della conformità degli impianti e alle normative di settore, *ex D.Lgs. 4 giugno 2013*, n. 63 e s.m.i..

ART. 9 VINCOLI E AUTORIZZAZIONI

Gli immobili *de quibus* sono di interesse culturale e oggetto di specifica tutela, *ex artt. 10*, comma 1; e 11 del D.Lgs. del 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. e nello specifico, sono sottoposti altresì al D.D.S n. 2495, del 10 agosto 2020 dell'Assessorato dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, che il conduttore riceve in copia dal locatore.

ART. 10 CESSIONE E SUBLOCAZIONE

Il conduttore ha facoltà di cedere, in tutto o in parte, il presente Contratto di locazione a terzi, nonché di sublocare l'immobile, in tutto o in parte, il locatore può porre in veto solo per motivi etici.

Il conduttore si impegna a comunicare al locatore, a titolo meramente informativo, l'avvenuta cessione o sublocazione entro 30 (trenta) giorni dalla stipula, senza obbligo di trasmettere copia del relativo contratto.

In caso di cessione, tutte le obbligazioni derivanti dal presente Contratto rimarranno in solido in capo al cedente e al cessionario.

In caso di sublocazione, il rapporto giuridico rimarrà esclusivamente tra conduttore e subconduttore, senza alcun vincolo diretto tra il locatore ed il subconduttore, salvo quanto disposto dall'art. 1595 c.c.

ART. 11 DIVIETO DEL DIRITTO DI PRELAZIONE E DI RISCATTO

Le parti contraenti convengono di comune accordo tra loro che è vietato sia il diritto di prelazione e sia il diritto di riscatto in favore del conduttore nel caso in cui il locatore intenda trasferire a titolo oneroso gli immobili locati, derogando gli artt. 38 e 39, della Legge n. 392/1978 e s.m.i.

ART. 12 DICHIARAZIONE SULLO STATO DELL'IMMOBILE E RICONSEGNA DEI LOCALI

Il locatore attesta che gli immobili locati ha sempre rispettato i requisiti edilizi ed urbanistici senza la presenza di vizi, *ex art. 1578 c.c.*, consentendo al conduttore a proprie cure e spese i lavori di manutenzione straordinaria, previa autorizzazione dell'Ente, ma con le idonee autorizzazioni delle

Autorità Pubbliche competenti per materia, da eseguirsi però nel rispetto delle norme di settore che regimentano la materia in esame; altresì il conduttore potrà chiedere alle Autorità Pubbliche competenti tutti i bonus edilizi e le agevolazioni fiscali esistenti per legge.

Il conduttore dichiara che gli immobili *quibus* risultano essere di completo gradimento e idonei all'uso convenuto e i lavori di manutenzione straordinaria saranno effettuati a cura e spese del conduttore, esonerando il locatore da ogni e qualsiasi obbligo ed onere economico ad effettuare adattamento di sorta.

Il conduttore si obbliga a riconsegnare gli immobili *de quo* alla scadenza contrattuale totalmente ristrutturato con le relative opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, fatto salvo il normale deperimento dovuto all'uso, ex art. 1590 c.c., pena il risarcimento del danno, dichiarando di essere a conoscenza che nell'edificio in esame non è stato costituito il condominio e nell'ipotesi di costituzione di diritto del condominio, *ipso iure e de facto*, di conoscere e di obbligarsi ad osservare le norme contenute nel relativo Regolamento condominiale e di rispettare le Deliberazioni dell'Assemblea condominiale e di accettare le relative Tabelle Millesimali.

ART. 13 MANUTENZIONE ORDINARIA

Sono a carico del conduttore le riparazioni e le spese di manutenzione ordinaria degli immobili locati.

Il conduttore è onerato di provvedere ad effettuare ogni tipo di riparazione rientrante nell'ordinaria amministrazione resasi necessaria per la salvaguardia degli immobili *quibus* per consentirne la piena possibilità di utilizzo.

Il conduttore si impegna ad assumere i relativi oneri e spese economiche.

ART. 14 MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Il locatore, *in subiecta materia*, si riporta integralmente e sostanzialmente *per relationem* all'art. 12, del contratto di locazione in esame, che viene ripetuto e trascritto nel presente art. 14.

Conseguentemente, il conduttore potrà eseguire i lavori di manutenzione straordinaria, a cura e spese, previa autorizzazione dell'Ente e con le idonee autorizzazioni delle Autorità Pubbliche competenti per materia nel rispetto delle norme di settore che disciplinano la materia in esame.

Il conduttore potrà chiedere alle Autorità Pubbliche competenti tutti i bonus edilizi e le agevolazioni fiscali esistenti per legge.

Le predette opere manutentive saranno acquisite dal locatore senza alcun costo, precisando che, nulla dovrà pretendere a titolo di ristoro e/o ripetizione il conduttore.

Si precisa che, per interventi di manutenzione straordinaria si intendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici e delle pertinenze nonché per modificare, estendere ed integrare gli impianti igienico-sanitari e tecnologici ed ogni altra opera regimentata dalle norme di settore.

Restano a carico conduttore le spese di manutenzione straordinaria imputabili ad eventuali danneggiamenti o omissioni o ad errata esecuzione dei lavori

Nel proseguo, dopo che il conduttore abbia eseguito la manutenzione straordinaria, lo stesso è tenuto a segnalare con tempestività la necessità di eventuali interventi di manutenzione straordinaria da ritenersi a carico dello stesso conduttore.

L'intervento dovrà essere sottoposto all'approvazione scritta del locatore prima della richiesta delle autorizzazioni previste dalla legge e da farsi a cura e spese del conduttore e comunque prima della loro esecuzione.

Quando, tuttavia, la necessità di un intervento sia dovuta ad inottemperanza da parte del conduttore delle operazioni di ordinaria manutenzione o sia ascrivibile a imperizia, disattenzione, imprudenza,

incompetenza o ad altra deficienza dello stesso conduttore affidatario, anche le spese di straordinaria manutenzione saranno a carico di quest'ultimo.

È fatto esplicito divieto al conduttore di procedere a trasformazioni, modifiche o migliorie degli impianti o delle strutture concesse in locazione, senza autorizzazione scritta del locatore nel rispetto delle norme di tutela, edilizie ed urbanistiche vigenti.

Per tutto quanto non espressamente previsto si fa espresso rinvio al Regolamento di assegnazione in locazione delle unità immobiliari di proprietà dell'Opera Pia Istituto Santa Lucia approvato con Delibera Commissariale del 21 febbraio n. 30, successivamente modificato e integrato, in forza della Delibera del Commissario Straordinario del 12 maggio 2022, n. 73.

ART. 15 DIVIETO DI INNOVAZIONI E MIGLIORIE ED EVENTUALE ACQUISIZIONE DELLE MIGLIORIE ALLA PROPRIETÀ

Il locatore, *in subiecta materia*, si riporta integralmente e sostanzialmente *per relationem* agli artt. 12 e 14, del contratto di locazione *de quo*, che viene ripetuto e trascritto nel presente art. 15.

Il locatore fa espresso divieto al conduttore di eseguire negli immobili locati lavori di modifica e/o addizionali, sia pure di miglioramento, salvo preventiva autorizzazione scritta, *ex art. 1592 c.c.*

Conseguentemente, il conduttore si impegna a non apportare migliorie né ad intraprendere alcun lavoro edilizio idoneo a modificare seppur in parte le condizioni originali degli immobili locati. Eventuali interventi da intraprendere per necessità o per convenienza devono essere comunicati al locatore con congruo preavviso a mezzo posta con lettera raccomandata a.r. ovvero mediante PEC. Essi potranno essere effettuati soltanto con espresso consenso scritto del locatore, il quale, sia in caso di concessione che di diniego, dovrà inviare a sua volta lettera raccomandata a.r. oppure PEC in risposta al conduttore entro 30 (trenta) giorni dalla ricezione della richiesta.

Qualora il locatore presti il consenso scritto per l'esecuzione dei predetti lavori innovativi, il conduttore si dichiara disponibile a ripristinare lo stato dei luoghi alla fine del rapporto locativo.

Salvo patto contrario, le eventuali migliorie effettuate, anche se autorizzate, rimarranno a vantaggio dell'immobile locato e senza diritto ad alcun rimborso a favore del conduttore.

In caso di opere o lavori manutentivi resi necessari da imposizioni normative legislative e regolamentari sopravvenute inerenti l'uso per uso commerciale di cui agli artt. 1 e 7, del presente contratto, il locatore non potrà negarne, senza giustificato motivo e previa autorizzazione scritta, l'esecuzione a cura e spese dello stesso conduttore.

Il conduttore rimane obbligato di consegnare all'Ufficio Tecnico dell'Ente locatore, senza che ciò comporti alcun onere per lo stesso locatore, nel tempo di giorni 15 (quindici) dalla loro produzione, ogni pratica edilizia nell'intero, sia dei documenti presentati, sia dei documenti ottenuti, presso ogni competente Pubblica Amministrazione (Comune, Genio Civile, Soprintendenza BB.CC.AA., Catasto Energetico, Catasto dei fabbricati per la variazione catastale, etc.), dall'inizio dell'iter sino alla comunicazione di fine lavori ed attestazione di agibilità dell'immobile.

ART. 16 ESONERO DI RESPONSABILITÀ DEL CONDUTTORE ED ESONERO DI RESPONSABILITÀ DEL LOCATORE

Il conduttore assume a proprio totale rischio tutte le conseguenze derivanti dalla conduzione dell'immobile locato per uso commerciale, esonerando da ogni responsabilità il locatore.

Il conduttore è diretto responsabile non solo dei danni, ma anche delle molestie, a qualsiasi titolo, causa od evento, che possano essere arrecati a condomini e terzi.

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possano derivare da fatti commissivi ed omissivi dei propri dipendenti, di altri inquilini dello stabile condominiale o di terzi.

Il locatore è altresì esonerato da qualsiasi responsabilità in caso di interruzione dei servizi pubblici e/o privati per cause indipendenti dalla sua volontà.

Il conduttore ha stipulato con _____, una apposita polizza assicurativa della responsabilità civile verso terzi per l'utilizzazione degli immobili concessi in locazione per uso commerciale per la copertura dei rischi e per il connesso risarcimento danni morali e patrimoniali eventualmente cagionabili a persone e cose, con un massimale minimo di euro 5.000.000,00 (cinquemilioni/00), la quale è stata consegnata anticipatamente prima della stipulazione del contratto di locazione *de quo* al locatore il _____ 2025, per fare parte integrante e sostanziale del presente contratto di locazione immobiliare.

La violazione di tale obbligo assicurativo r.c.t., comporta per il conduttore la risoluzione di diritto del presente contratto di locazione parziale, in forza della clausola risolutiva espressa, ex art. 1456 c.c.

ART. 17

DILIGENZA DEL CONDUTTORE E DIRITTO DI ISPEZIONE DEGLI IMMOBILI

Il conduttore si obbliga ad usare gli immobili locati con la diligenza del buon padre di famiglia, comportandosi correttamente in buona fede nell'esecuzione contrattuale, ex artt. 1175 e 1375 c.c.

Il locatore sia al fine di controllare lo stato di manutenzione degli immobili locati e sia per fare visitare l'immobile *de quo* a potenziali conduttori, potrà ispezionare o fare ispezionare a persona di propria fiducia gli immobili in esame, a mezzo comunicazione scritta con congruo termine, tenuto conto delle esigenze familiari e lavorative del conduttore.

Tale verifica a mezzo l'accesso ai locali può essere fatta in orari convenuti tra le parti comparenti e non può intralciare la regolare attività del conduttore.

Il conduttore si impegna a far accedere le maestranze per l'esecuzione di eventuali interventi urgenti o indilazionabili.

La violazione dell'obbligo di accesso nell'immobile locato comporta per il conduttore la risoluzione del contratto, in forza della clausola risolutiva espressa, ex art. 1456 c.c.

ART. 18

DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia di tutte le obbligazioni che assume col presente contratto, il conduttore versa al locatore, che con la firma del presente contratto ne rilascia quietanza, una somma di danaro di € _____ pari a n. 3 (tre) di locazione a titolo di deposito cauzionale non imputabile in conto canoni di locazione, ex art. 11, della Legge n. 392/1978 e s.m.i.

Il predetto deposito cauzionale sarà restituito dal locatore al conduttore entro 30 (trenta) giorni dal termine della locazione, previa verifica dello stato dei luoghi e dell'osservanza delle obbligazioni contrattuali connesse con la presente locazione in parola.

ART. 19

RISOLUZIONE ESPRESSA

Il mancato adempimento dei patti stabiliti con i superiori artt. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18 comporterà la risoluzione immediata del contratto, ex art. 1456 c.c., senza bisogno di costituzione in mora ad adempiere e con obbligo del risarcimento danno.

ART. 20

SPESE PER IMPOSTA DI BOLLO E DI REGISTRO

Sono a carico del conduttore sia l'imposta di bollo per il presente contratto di locazione e sia l'imposta di bollo per le quietanze, se ed in quanto dovuta per legge.

L'imposta di registrazione del contratto in parola è a carico del locatore e del conduttore in parti uguali.

Il conduttore è onerato alla registrazione del presente contratto di locazione presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo, restando a suo carico le eventuali sanzioni amministrative pecuniarie per la tardata registrazione del contratto *de quo*.

Per gli anni successivi, in merito alle spese di imposta di bollo e di registro relative ad eventuali rinnovi contrattuali, il conduttore provvederà a suo carico al pagamento dell'imposta di bollo e in ordine al pagamento dell'imposta di registro richiederà il 50% dell'imposta pagata al locatore, il quale si impegna ad effettuare il rimborso entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta.

In caso di risoluzione anticipata l'imposta dovuta è posta per intero a carico del conduttore.

ART. 21

MODIFICHE E/O INTEGRAZIONI ALLE CLAUSOLE CONTRATTUALI

Ogni modifica e/o integrazione 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. 22

ELEZIONE DI DOMICILIO PER LE COMUNICAZIONI E/O NOTIFICAZIONI

Per le finalità di cui al presente contratto e per qualsiasi incombenza di legge le parti comparenti eleggono rispettivamente il seguente domicilio:

- Il locatore, presso la sua sede legale sita in Palermo, c.a.p. 90139, via Principe di Belmonte n.105.
- Il conduttore, presso la sua sede legale sita in Appignano (MC), cap. 62010, via Enrico Fermi n.17.

ART. 23

CLAUSOLA DI RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE PROCEDIMENTO DI MEDIAZIONE

Per tutte le controversie derivanti dal presente contratto o connesse, presupposte e/o consequenziali, ancorché non conosciute, escluse quelle che comportano l'avvio dei procedimenti per convalida di licenza o sfratto per finita locazione, che dovessero insorgere fra le parti comparenti, locatore e conduttore, queste si obbligano a ricorrere al procedimento di mediazione civile obbligatorio, attraverso il tentativo obbligatorio di mediazione quale condizione di procedibilità per l'azione giudiziaria in materia di locazioni, ex art. 5, del D.Lgs. 4 marzo 2010, n. 28 e s.m.i.

Qualora il procedimento di mediazione esperito attraverso il tentativo obbligatorio di mediazione fallisca in sede di conciliazione, in forza di un verbale negativo, è necessario fare ricorso alla giustizia attraverso la domanda introduttiva del giudizio.

ART. 24

FORO COMPETENTE

Per ogni controversia che potrebbe insorgere tra il locatore ed il conduttore è competente il Foro del luogo dove è stato stipulato il presente contratto di locazione: Tribunale di Palermo, ex art. 447 bis c.p.c.

ART. 25

PUBBLICITÀ

Il presente atto è reso pubblico nella sezione “Amministrazione Trasparente” del sito istituzionale web dell’Ente: www.operapiaistitutosantalucia.it, nelle forme previste dai regolamenti interni e da quelle ritenute più idonee a garantirne la maggiore diffusione, attuando le più opportune forme di pubblicità notizia, tra cui la pubblicazione all’Albo Pretorio *on line* e sul portale Web dell’Ente.

ART. 26

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI E DEI DATI AZIENDALI

I dati personali e aziendali forniti da entrambe le parti comparenti, locatore e conduttore, saranno raccolti e trattati ai fini del procedimento in esame nel rispetto delle norme che regolamentano il Regolamento UE n. 679/2016, c.d. G.D.P.R. (*General Data Protection Regulation*), “*Protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati*”, in combinato disposto con la Direttiva UE n. 680/2016, del 27 aprile 2016, c.d. “*Pacchetto protezione dati personali*”.

ART. 27

NORME DI RINVIO

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente contratto di locazione, entrambe le parti contraenti rinviano sia alla Delibera del Consiglio di Amministrazione del _____ 2025, n. _____, sia al Regolamento di assegnazione in locazione delle unità immobiliari di proprietà dell’Opera Pia Istituto Santa Lucia – I.P.A.B., sia alla normativa di settore che regola la materia in esame, Legge 27 luglio 1978, n. 392 e s.m.i., sia al Codice Civile, sia agli usi locali, in quanto applicabili, e sia al Regolamento di condominio.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Locatore Il Conduttore

Il Presidente del C.d.A.

rappresentante legale *pro tempore* della Manifattura Paoloni S.r.l.

Santa Lucia

(Dott. Gaetano Clemente)

Il legale rappresentante *pro tempore*

dell’Opera Pia Istituto

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c., le parti dichiarano di approvare specificamente le clausole contenute ai seguenti punti: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 e 27.

Il Locatore

Il Presidente dell’Opera Pia Istituto Santa Lucia

(Dott. Gaetano Clemente)

Il Conduttore

MODULARIO
f. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE

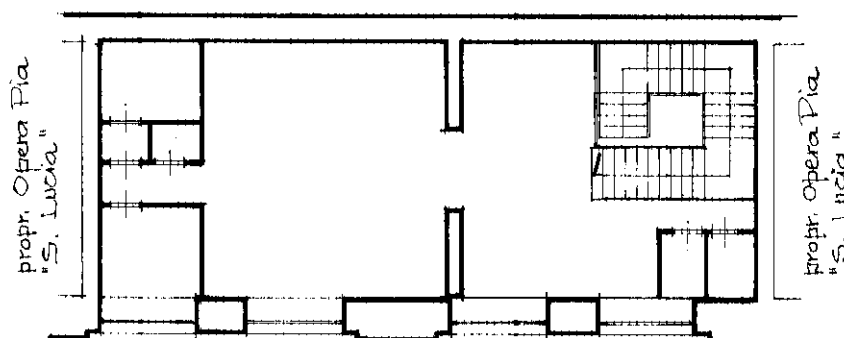
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

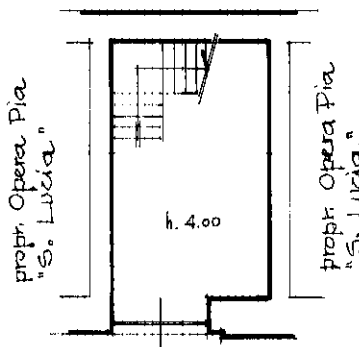
MOD. **BN** (CEU)

1 IRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di Palermo via Piazza Ruggero Settimo civ. 5



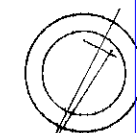
PIANO PRIMO



PIANO TERRA

Piazza Ruggero Settimo

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

Dichiarazione di N.C. ☐

Denuncia di variazione ☒

Ultima planimetria in atti

Compilata dal ing. Maniaci Casimiro

(Titolo cognome e nome)

Prodotto e verificato dagli ingegneri Maniaci Casimiro

Prodotto e verificato dagli ingegneri Maniaci Casimiro

Prodotto e verificato dagli ingegneri Maniaci Casimiro

Prodotto e verificato dagli ingegneri Maniaci Casimiro

Prodotto e verificato dagli ingegneri Maniaci Casimiro

RISERVATO ALL'UFFICIO

P00011

Data presentazione: 17/02/1999 - Data: 19/05/2025 - n. T82899 - Richiedente: 80016850820

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa: A4 (210x297) - Formato: 10x297

n. 1 sub. 15

data 19/05/2025 Firma Maniaci Casimiro

10
mum 01
Catasto Edilizio Urbano - Comune di PALERMO (G273) - < Foglio 123 - Particella 1 - Subalterno 15 >
Piazza Ruggero Settimo n. 5 Piano T-1



PARERE DEL SOSTITUTO DEL RESPONSABILE DELL'AREA AMMINISTRATIVA IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA, *ex artt. 49 e 147 bis, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.*

☒ VISTO: si esprime parere favorevole

☐ VISTO: si esprime parere contrario per le motivazioni allegate

IL SOSTITUTO DEL RESPONSABILE DELL'AREA AMMINISTRATIVA
(Arch. Davide D'Agostino)

PARERE DEL RESPONSABILE DELL'AREA ECONOMICO FINANZIARIA IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE, *ex artt. 49 e 147 bis, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.*

☒ VISTO: si esprime parere favorevole

☐ VISTO: si esprime parere favorevole

☐ VISTO: si esprime parere contrario per le motivazioni allegate

IL RESPONSABILE DELL'AREA ECONOMICO-FINANZIARIA
(Dott.ssa Daniela Di Gesaro)

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Domenico Savia)

IL COMPONENTE
(Vito Raso)

IL VICE PRESIDENTE
(Avv. Giuseppe Varisco)

IL PRESIDENTE
(Dott. Gaetano Clemente)

ALBO PRETORIO DELL'ENTE

Pubblicata la presente deliberazione all'Albo Pretorio *on line* dell'Ente per 15 (quindici) giorni consecutivi, ex art. 124, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.

dal _____ al _____

Il Responsabile dell'Area Amministrativa
Funzionario Amministrativo E.Q.
(Dott. Giacomo Faso)

OPERA PIA ISTITUTO SANTA LUCIA
Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficienza
via Principe di Belmonte, n. 105 – 90139 Palermo

Prot. n. _____

Palermo, li _____

Regione Siciliana
Assessorato Regionale della Famiglia, delle Politiche Sociali e del Lavoro
Dipartimento della Famiglia e delle Politiche Sociali
via Trinacria, n. 34/36
90144 Palermo

Trasmissione della presente Deliberazione per i provvedimenti di competenza.

Il Segretario Generale
(Dott. Domenico Savia)

REGIONE SICILIANA
DIPARTIMENTO DELLA FAMIGLIA E DELLE POLITICHE SOCIALI

Servizio 9/II.PP.AA.BB. Prot. n. _____ Palermo, li _____

Notifica Decreto R.S. del _____, n. _____, approvazione/esecutiva Delibera

Il Dirigente Regionale
