

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. 159 DEL 16.12.2025

Oggetto: Approvazione dello schema del nuovo contratto di locazione ad uso commerciale degli immobili di proprietà dell'Opera Pia Istituto Santa Lucia – I.P.A.B., siti in Palermo, via Ruggero Settimo nn. 89, 91, 93 e 95 da stipulare tra l'Opera Pia Istituto Santa Lucia – IPAB e la Società Dedimax s.r.l.u, in forza del Regolamento di assegnazione in locazione delle unità immobiliari di proprietà dell'Opera Pia Istituto Santa Lucia - I.P.A.B.

L'anno 2025, il giorno 16 del mese di dicembre, si è riunito il Consiglio di Amministrazione dell'Ente.

Previo appello nominale risulta:

1. Presidente, Dott. Gaetano Clemente - Presente
2. Componente, Sig. Vito Raso - Assente
3. Vicepresidente, 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 dell'immobile sito in Palermo, via Ruggero Settimo n. 89, 91, 93 e 95, della superficie complessiva lorda di mq. 637,50, di cui 267,80 mq sup. vani principali – piano terra, 328,00 mq sup. vani principali – piano primo e 41,70 mq sup. omogeneizzata vani accessori – piano primo; iscritto all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale del Territorio - N.C.E.U. di Palermo, foglio 123, particella 1, subalterno 37, categoria C/1, classe 11, zona censuaria 3, consistenza mq. 399, superficie catastale mq. 558, r.c. euro 23.244,28;

VISTA la delibera del Commissario Straordinario n. 183 del 28.07.2016 con la quale è stato approvato lo schema di contratto di locazione ad uso commerciale dell'immobile sito in Palermo Via Ruggero Settimo nn. 89/95 con la Maxima s.r.l. Gruppo Max Mara – Società Unipersonale, per il periodo di n. 6 (sei) anni decorrente dall'1 gennaio 2017 al 31 dicembre 2022;

VISTO il contratto di locazione registrato a Palermo in data 14.10.16 al n.008454 serie 3/1 stipulato tra l'Opera Pia Istituto S. Lucia, proprietaria dell'immobile e la Ditta Maxima S.r.l. avente validità contrattuale dal 01.01.2017;

VISTA la nota prot. n. 4236 del 21.12.2021 con la quale la Ditta Maxima S.r.l. comunicava a questa Opera Pia che, a seguito dell'operazione di scissione societaria, la società, Manifatture del Nord srlu, con sede in Reggio Emilia, via Mazzacurati n. 6, codice fiscale 01397590355, subentrava ad essa con effetto dal 1° gennaio 2022 nel rapporto contrattuale summenzionato;

VISTA la mail del 21.11.2022 prot.entrata n. 3505 del 22.11.2022, con la quale la società Manifattura del Nord s.r.l.u., ha comunicatola fusione per incorporazione con decorrenza dal 1 dicembre 2022, della stessa Manifatture del Nord s.r.l.u. nella Marella s.r.l.u., in forza dell'atto di fusione del 9 novembre 2022, Repertorio n. 44164 e Raccolta n. 14632, in Notaio Dott. Gian Marco Bertacchini e la contestuale variazione della ragione sociale della Marella s.r.l.u. in Dedimaxs.r.l.u., con sede legale in Reggio Emilia, via Mazzacurati n. 6;

VISTA la mail del 18.03.2025 prot. d'entr. n. 800 del 19.03.2025 della Dedimaxs.r.l.u., con la quale in riferimento al contratto di locazione ad uso commerciale dei locali sopra menzionati in scadenza il 31 dicembre 2028, ha chiesto di poter rinnovare anticipatamente il suddetto contratto con decorrenza 1° gennaio 2026e durata di 12 anni al fine di poter programmare al meglio l'attività commerciale;

CONSIDERATO che l'Opera Pia Istituto Santa Lucia con nota prot. n. 2337 del 29.07.2025 in riscontro alla sopra sopracitata nota, ha comunicato alla Società Dedimaxs.r.l.u. la propria disponibilità al rinnovo anticipato del contratto di locazione, con decorrenza 1° gennaio 2026 al canone di locazione di € 302.160,00, definito a seguito dell'aggiornamento del canone di locazione annuo in forza sia della perizia stragiudiziale estimativa di valutazione dell'immobile del 26 maggio 2025 emessa dall'Area Tecnica Manuteniva dell'Ente e sia della nota – parere di congruità del 19 giugno 2025, prot. n. 825414, emessa dal Comune di Palermo – Area del Patrimonio – Commissione Tecnica di Valutazione, acquisita il 19 giugno 2025 dall'ufficio di protocollo dell'Ente al n. 1800;

VISTA la mail del 04.09.2025 assunta al protocollo dell'Ente al n. 2596 di pari data, con la quale la Società Dedimax s.r.l.u., ha accettato la decorrenza e il canone annuo di locazione proposto dall'Opera Pia Istituto Santa Lucia, chiedendo di prevedere nella bozza del contratto la durata di dodici anni con rinuncia da parte dell'Opera Pia della disdetta dopo il primo sessennio;

RITENUTO di accogliere la richiesta della Società Dedimax s.r.l.u. riguardante la rinuncia da parte dell'Opera Pia a prevedere nel contratto di locazione la disdetta dopo il primo sessennio;

RITENUTO di dover redigere un nuovo contratto di locazione per uso commerciale con la Dedimax s.r.l.u., per il periodo di n. 6 (sei) anni decorrente dal 1° gennaio 2026 al 31 dicembre 2031, rinnovabile tacitamente per ulteriori anni n. 6 (sei) anni decorrente dal 1 gennaio 2032 al 31 dicembre 2037;

CONSIDERATO che la predetta società dichiara di avere ricevuto dall'Opera Pia Istituto Santa Lucia le informazioni relative alle prestazioni energetiche dell'immobile locato e di avere ricevuto l'Attestazione di Prestazione Energetica, in merito alle conformità degli impianti e alle normative di settore;

CONSIDERATO che per quanto non espressamente disciplinato dal contratto di locazione, entrambe le parti contraenti, locatore e conduttore, rinviano 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 disettore che regimenta 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;

CONSIDERATO che 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;

PRESO ATTO che, *in subiecta materia*, per completezza espositiva, nessun conflitto di interesse, neanche potenziale, sussiste tra tutti i firmatari del presente atto, con il rappresentante *pro tempore* della Società Dedimax s.r.l.u., 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

Approvare l'allegato schema del contratto di locazione ad uso commerciale, ex art. 27, della Legge 27luglio 1978, n. 392 e s.m.i. da stipulare tra l'Opera Pia Istituto Santa Lucia I.P.A.B. e la Dedimaxs.r.l.u., in persona del suo legale rappresentante protempore, con sede legale in Reggio Emilia, via Mazzacurati n. 6, P.I.V.A.: 01322820356, in forza del Regolamento di assegnazione in locazione delle unità immobiliari di proprietà dell'Opera Pia Istituto Santa Lucia I.P.A.B..

Dare atto che successivamente sarà stipulato il connesso nuovo contratto di locazione, per ladurata di 6 (sei) anni, per il periodo decorrente dal 1° gennaio 2026 al 31 dicembre 2031 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 gennaio 2032 al 31 dicembre 2037, 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 dovuto 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.. Alla prima scadenza contrattuale di anni 6 (sei), per pattuizione essenziale il locatore rinuncia espressamente al diniego della rinnovazione del contratto *de quo*, ex artt. 28 e 29, della citata Legge n. 392/1978 e s.m.i..

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.

Trasmettere il presente atto alla Dedimax s.r.l.u., con sede legale in Reggio Emilia, via Mazzacurati n. 6.

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..

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 triplice 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 Società Dedimaxs.r.l.u., con sede legale in Reggio Emilia, via Mazzacurati n. 6, P.I.V.A.: 01322820356, iscritta al Registro delle Imprese di _____ n. _____ ed al R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di _____ n. _____; di seguito, per brevità, individuato con la dicitura di "**conduttore o locatario**".

Tel. _____;

PEC: _____

PREMESSO che:

- il locatore è proprietario degli immobili siti in Palermo, via Ruggero Settimo n. 89, 91, 93 e 95, della superficie complessiva lorda di mq. 637,50, di cui 267,80 mq sup. vani principali – piano terra, 328,00 mq sup. vani principali – piano primo e 41,70 mq sup. omogeneizzata vani accessori – piano primo; iscritto all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale del Territorio - N.C.E.U. di Palermo, foglio 123, particella 1, subalterno 37, categoria C/1, classe 11, zona censuaria 3, consistenza mq. 399, superficie catastale mq. 558, r.c. euro 23.244,28, come dalla planimetria catastale;
- con delibera del Commissario Straordinario n. 183 del 28.07.2016 con la quale è stato approvato lo schema di contratto di locazione ad uso commerciale dell'immobile sito in Palermo Via Ruggero Settimo nn. 89/95 con la Maxima s.r.l. Gruppo Max Mara – Società Unipersonale, per il periodo di n. 6 (sei) anni decorrente dall'1 gennaio 2017 al 31 dicembre 2022;
- il contratto di locazione succitato stipulato tra l'Opera Pia Istituto S. Lucia, proprietaria dell'immobile e la Ditta Maxima S.r.l., avente validità contrattuale dal 01.01.2017, è stato registrato a Palermo in data 14.10.16 al n.008454 serie 3/1;
- con nota prot. n. 4236 del 21.12.2021 la Ditta Maxima S.r.l. comunicava a questa Opera Pia che, a seguito dell'operazione di scissione societaria, la società, Manifatture del Nord srlu, con sede in Reggio Emilia, via Mazzacurati n. 6, codice fiscale 01397590355, subentrava ad essa con effetto dal 1° gennaio 2022 nel rapporto contrattuale summenzionato;
- con mail del 21.11.2022 prot. entrata n. 3505 del 22.11.2022, la società Manifattura del Nord s.r.l.u., ha comunicato la fusione per incorporazione con decorrenza dal 1 dicembre 2022, della stessa Manifatture del Nord s.r.l.u. nella Marella s.r.l.u., in forza dell'atto di fusione del 9 novembre 2022, Repertorio n. 44164 e Raccolta n. 14632, in Notaio Dott. Gian

Marco Bertacchini e la contestuale variazione della ragione sociale della Marella s.r.l.u. in Dedimaxs.r.l.u., con sede legale in Reggio Emilia, via Mazzacurati n. 6;

- con mail del 18.03.2025 prot. entrata n. 800 del 19.03.2025 la Dedimax s.r.l.u., ha chiesto, in riferimento al contratto di locazione ad uso commerciale dei locali sopra menzionati in scadenza il 31 dicembre 2028, di poter rinnovare anticipatamente il suddetto contratto con decorrenza 1° gennaio 2026;
- l'Opera Pia Istituto Santa Lucia con nota prot. n. 2337 del 29.07.2025 in riscontro alla sopra sopracitata nota, ha dato la propria disponibilità alla Società Dedimax s.r.l.u., a rinnovare il contratto di locazione *ex novo* con decorrenza 1° gennaio 2026 al canone di locazione di € 302.160,00, definito a seguito dell'aggiornamento del canone di locazione annuo derivante in forza sia della perizia stragiudiziale estimativa di valutazione dell'immobile del 26 maggio 2025 emessa dall'Area Tecnica Manutentiva dell'Ente e sia della nota – parere di congruità del 19 giugno 2025, prot. n. 825414, emessa dal Comune di Palermo – Area del Patrimonio – Commissione Tecnica di Valutazione, acquisita il 19 giugno 2025 dall'ufficio di protocollo dell'Ente al n.1800;
- con mail del 04.09.2025 assunta al protocollo dell'Ente al n. 2596 di pari data, la Società Dedimax s.r.l.u., ha accettato la decorrenza e il canone annuo di locazione proposto dall'Opera Pia Istituto Santa Lucia, per il nuovo contratto di locazione;
- 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 l'immobile di sua proprietà per le finalità di utilizzo commerciale, sito in Palermo, via Ruggero Settimo n. 89, 91, 93 e 95, della superficie complessiva lorda di mq. 637,50, di cui 267,80 mq sup. vani principali – piano terra, 328,00 mq sup. vani principali – piano primo e 41,70 mq sup. omogeneizzata vani accessori – piano primo; iscritto all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale del Territorio - N.C.E.U. di Palermo, foglio 123, particella 1, subalterno 37, categoria C/1, classe 11, zona censuaria 3, consistenza mq. 399, superficie catastale mq. 558, r.c. euro 23.244,28, come dalla planimetria catastale allegata.

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 a partire da oggi, per il periodo decorrente dal 1° gennaio 2026 al 31 dicembre 2031 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° gennaio 2032 al 31 dicembre 2037, 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.,
Alla prima scadenza contrattuale di anni sei il locatore, per pattuizione essenziale, rinuncia espressamente al diniego della rinnovazione del contratto *de quo*, ex artt. 28 e 29, della citata Legge n. 392/1978 e s.m.i.

ART. 3

CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione annuo è convenuto ed accettato da entrambe le parti comparenti per l'importo complessivo di euro 302.160,00(trecentoduemilacentosessanta/00), da pagarsi in rate mensili anticipate,

Il predetto canone di locazione annuo è stato determinato dalla perizia di stima di valutazione del valore dell'immobile del 26 maggio 2025, emessa dal Responsabile dell'Area Tecnico - Manutentiva dell'Ente e dalla nota – parere di congruità del 19 giugno 2025, prot. n. 825414, emessa dal Comune di Palermo – Area del Patrimonio – Commissione Tecnica di Valutazione, acquisita il 19 giugno 2025 dall'ufficio di protocollo dell'Ente al n. 1800, ai sensi del combinato disposto dell'art. 5, comma 3, con l'art. 9, comma 5 e con l'art. 10, del Regolamento di assegnazione in locazione delle unità immobiliari di proprietà dell'Opera Pia Istituto Santa Lucia – I.P.A.B..

Il conduttore si impegna a versare i predetti canoni di locazione mediante 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 della morosità.

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. 4

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.

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.

ART. 5 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. 6 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 uso commerciale, 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 immobili in parola ad usi diversi, anche temporanei, da quelli stabiliti dal presente contratto se non 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. 7 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. 8 VINCOLI E AUTORIZZAZIONI

Gli immobili di cui al presente contratto 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.

ART. 9 DIVIETO DI SUBLOCAZIONE, DI COMODATO E DI CESSIONE DEL CONTRATTO TOTALE E/O PARZIALE

È vietato al conduttore a qualunque titolo, oneroso e gratuito ed anche per un periodo transitorio, la

sublocazione, il comodato e la cessione a terzi, totale e/o parziale, del presente contratto di locazione, senza il consenso scritto del locatore, pena la risoluzione di diritto del contratto, ai sensi del combinato disposto dell'art. 1594 c.c. con l'art. 36, comma 1, della Legge n. 392/1978 e s.m.i.

ART. 10

DIVIETO DEL DIRITTO DI PRELAZIONE E DI RISCATTO

Le parti comparenti 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 l'immobile locato, derogando gli artt. 38 e 39, della Legge n. 392/1978 e s.m.i..

ART. 11

DICHIARAZIONE SULLO STATO DELL'IMMOBILE E RICONSEGNA DEI LOCALI

Il locatore attesta che gli immobili locati hanno 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 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 alla scadenza contrattuale totalmente ristrutturati 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. 12

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 e per consentirne la piena possibilità di utilizzo.

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

ART. 13

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Il locatore, *in subiecta materia*, si riporta integralmente e sostanzialmente *per relationem* all'art. 11, del contratto di locazione parziale in esame, che viene ripetuto e trascritto nel presente art. 13.

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 regimentano 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 manomissioni 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. 14

DIVIETO DI INNOVAZIONI E MIGLIORIE ED EVENTUALE ACQUISIZIONE DELLE MIGLIORIE ALLA PROPRIETÀ

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.

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. 15
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 di civile 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 per responsabilità civile verso terzi per anno e per sinistro € 1.000.000,00; a persona per responsabilità civile verso i prestatori d'opera €500.000,00 garanzia "ricorso terzi da incendio" e polizza incendio solo con rischio locativo per € 400.000,00 con ricorso terzi per un valore di € 500.000,00, la quale è stata consegnata anticipatamente prima della stipulazione del contratto di locazione al locatore il _____ 2025. 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. 16
DILIGENZA DEL CONDUTTORE E DIRITTO DI ISPEZIONE DELL'IMMOBILE

Il conduttore si obbliga ad usare l'immobile locato 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 dell'immobile locato e sia per fare visitare l'immobile a potenziali conduttori, potrà ispezionare o fare ispezionare a persona di propria fiducia l'immobile in esame, a mezzo comunicazione scritta con congruo termine, tenuto conto delle esigenze dell'attività imprenditoriale esercitata dal 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. 17
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 euro 75.540,00 pari a n. 3 (tre) mensilità del canone 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. 18 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 e 17, 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. 19 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 l'irregolare 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. 20 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. 21 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 Reggio Emilia, c.a.p. 42122, via Mariano Mazzacurati n. 6.

ART. 22 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 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 all' giustizia attraverso la domanda introduttiva del giudizio.

ART. 23 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. 24 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. 25 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. 26 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 regimenta 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.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Locatore
Il Presidente del C.d.A.

Il Conduttore

Il legale rappresentante *pro tempore*
rappresentante legale *pro tempore* della Società Dedimax srlu

dell'Opera Pia Istituto Santa Lucia
(Dott. Gaetano Clemente)

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 e 26.

Il Locatore
Il Presidente del C.d.A.

Il Conduttore

Il legale rappresentante *pro tempore*
rappresentante legale *pro tempore* della Società Dedimaxs.r.l.u.

dell'Opera Pia Istituto Santa Lucia
(Dott. Gaetano Clemente)

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 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)

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Palermo

Dichiarazione protocollo n. PA0137835 del 13/05/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Palermo

Via Ruggero Settimo

civ. 89-91-93

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 123

Particella: 1

Subalterno: 37

Compilata da:

Bennardo Salvatore

Iscritto all'albo:

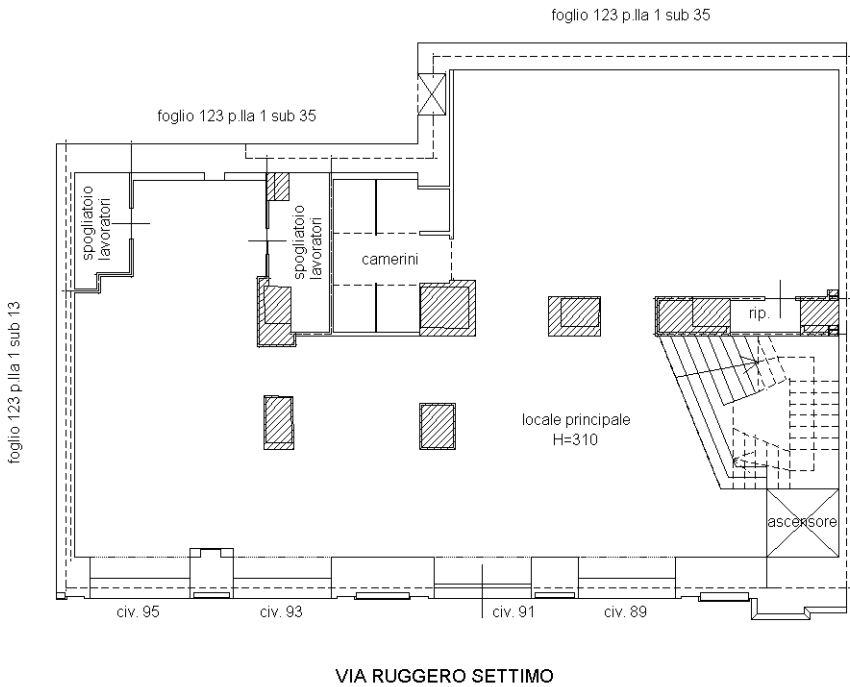
Ingegnere Dipendente Pubblico

Prov.

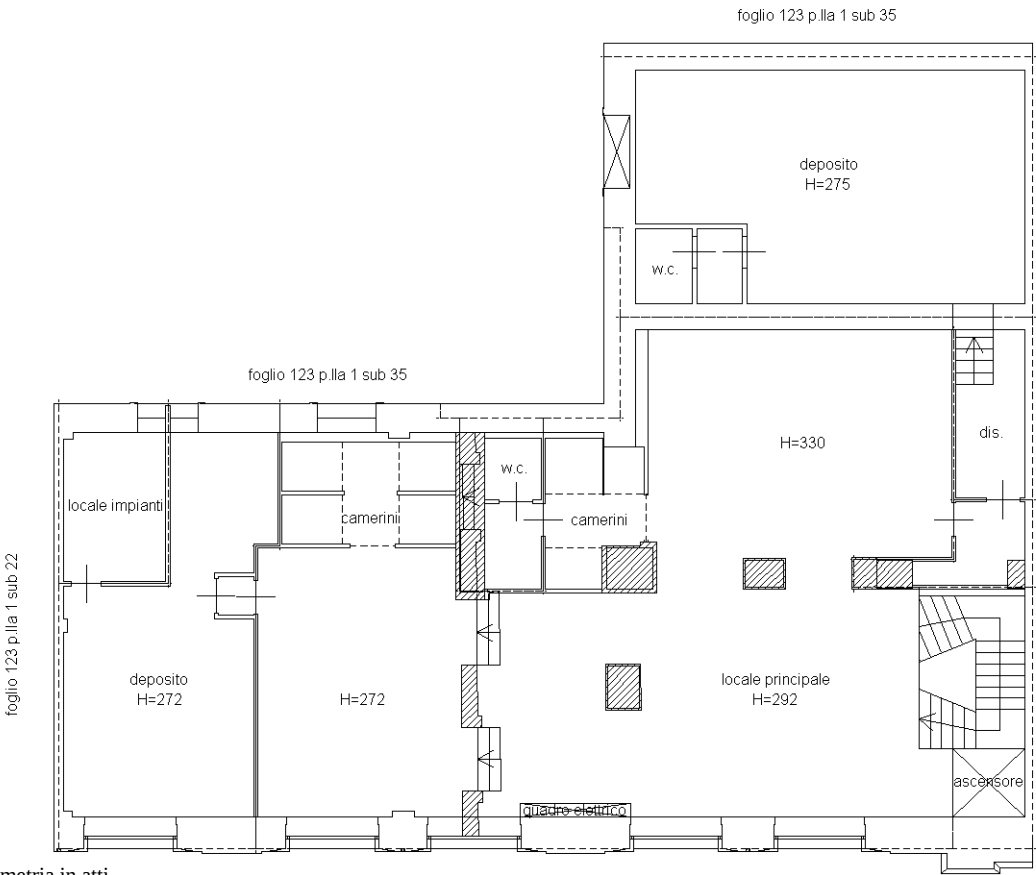
N.

Scheda n. 1

Scala 1:200

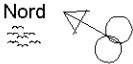


PIANO TERRA
H=310



1° PIANO
H=295

Ultima planimetria in atti



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 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, lì _____

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, lì _____

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

Il Dirigente Regionale
