

OPERA PIA ISTITUTO SANTA LUCIA
Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficienza
via Principe di Belmonte, n. 105 – 90139 Palermo
codice fiscale 80016850820
Tel. 0917773730
amministrazione@operapiaistitutosantalucia.it
www.operapiaistitutosantalucia.it

**BANDO DI GARA PER LA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ DELL'OPERA
PIA ISTITUTO SANTA LUCIA - I.P.A.B. SITO IN PALERMO, PIAZZA RUGGERO SETTIMO
N. 7, PIANO TERRA E AMMEZZATO DELL'EDIFICIO**

L'Opera Pia Istituto Santa Lucia - I.P.A.B., con sede legale in Palermo, via Principe di Belmonte n. 105, c.f.: 80016850820, con il presente Bando ritiene necessario fissare la gara a mezzo di procedura aperta rivolta a potenziali conduttori per la locazione dell'immobile *infra* descritto.

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, Piazza Ruggero Settimo n. 7, piano terra e ammezzato dell'edificio, della superficie complessiva lorda di mq. 67,80, di cui mq. 51,00 al piano terra e mq. 16,80 al piano ammezzato; iscritto all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale del Territorio - N.C.E.U. di Palermo, foglio 123, particella 1, subalterno 17, categoria C/1, classe 11, zona censuaria 3, consistenza mq. 52,00, superficie catastale mq. 59, r.c. euro 3.029,33; composto come dalla planimetria catastale che si allega al presente atto;
- l'Ente intende concedere in locazione per uso commerciale l'immobile de quo a mezzo di una procedura di gara aperta rivolta a potenziali conduttori;
- in caso di necessità, per un proficuo utilizzo e una valorizzazione dell'immobile, l'aggiudicatario potrà chiedere alle Autorità Pubbliche competenti per materia le idonee autorizzazioni e ogni atto e/o documento prodromico, presupposto e/o consequenziale, ancorché non conosciuto, per il cambio di destinazione d'uso, nel rispetto delle norme di settore che disciplinano la materia in esame;
- il progetto dell'intervento autorizzativo dovrà farsi a cura e spese dell'aggiudicatario conduttore e senza oneri economici per l'Ente;
- il conduttore potrà chiedere alle Autorità Pubbliche competenti tutti i bonus edilizi e le agevolazioni fiscali esistenti per legge;
- 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 sia nella Perizia stragiudiziale estimativa di valutazione dell'immobile del 19 maggio 2025, acquisita il 26 maggio 2025, prot. n. 1474, emessa dall'Area Tecnico-Manutentiva dell'Ente ed in atti presso l'Ente e sia nella nota – parere di congruità del 5 giugno 2025, prot. n. 787496, emessa dal Comune di Palermo – Area del Patrimonio – Commissione Tecnica di Valutazione acquisita il 5 giugno 2025 dall'Ufficio Protocollo dell'Ente al prot. n. 1610;
- l'immobile de quo è 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 ss.mm. e ii. e nello specifico, è sottoposto altresì

- al D.D.S n. 2495 del 10 agosto 2020 dell'Assessorato dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana;
- il canone di locazione annuo posto a base di gara per la già menzionata locazione immobiliare è pari ad euro 36.900,00 (euro trentaseimilanovecento/00), in forza della Perizia stragiudiziale estimativa di valutazione dell'immobile del 19 maggio 2025, emessa dall'Area Tecnico-Manutentiva dell'Ente e della nota – parere di congruità del 5 giugno 2025, prot. n. 787496, dell'importo complessivo di **euro 36.900,00** (euro trentaseimilanovecento/00), emessa dal Comune di Palermo - Area del Patrimonio – Commissione Tecnica di Valutazione, 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.;
 - l'Ente si riserva a proprio insindacabile giudizio di revocare in qualsiasi momento il Bando di gara in parola con tutti gli atti connessi, presupposti e/o consequenziali.;
 - l'Ente ritiene opportuno fissare la durata del contratto di locazione in anni 6 + 6 e quindi, la locazione avrà durata di 12 (dodici) anni, compreso il primo rinnovo tacito del contratto di locazione;
 - si procederà alla locazione dell'immobile *de quo* alle modalità e condizioni stabilite dal presente Bando di gara.

MODALITÀ E CONDIZIONI DEL BANDO DI GARA

Procedura e criterio di aggiudicazione:

- Procedura aperta, con ammissione delle sole offerte in aumento rispetto al canone di locazione posto a base di gara.
- L'aggiudicazione sarà in favore dell'offerente che avrà formulato la migliore offerta valida.

Condizioni per procedere alla locazione immobiliare:

- 1) Lo stato dell'immobile sarà quello risultante alla data di consegna dello stesso ed a corpo non a misura, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve.
- 2) Saranno a carico del soggetto aggiudicatario le opere di manutenzione sia ordinaria e sia straordinaria, previa autorizzazione dell'Ente, e 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, oltre le opere di adeguamento alla normativa di settore degli impianti tecnologici elettrico, termico, idrico, sanitario, etc., qualora necessarie ai fini dell'attività che verrà eseguita.
- 3) La locazione avrà la durata di 12 (dodici) anni, compreso il primo rinnovo tacito del contratto di locazione, decorrenti dalla data di stipula dello stesso contratto di locazione.
- 4) All'atto della stipula del contratto di locazione dovrà essere versato un deposito cauzionale pari a 3 (tre) mensilità del canone di locazione annuo.
- 5) Il potenziale conduttore è onerato alla stipulazione di una apposita polizza assicurativa o bancaria fideiussoria per l'affitto sicuro e/o garantito per un valore economico 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.
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 in esame.
- 6) Deposito cauzionale del 20% del prezzo offerto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato all'Opera Pia Istituto Santa Lucia - I.P.A.B., con sede legale in Palermo, via Principe di Belmonte n. 105, con annessa fotocopia del predetto assegno. Se l'offerente non diviene

- aggiudicatario la cauzione sarà immediatamente restituita al termine della gara in esame.
- 7) Secondo quanto stabilito all'art. 20 del Regolamento di assegnazione in locazione delle unità immobiliari di proprietà dell'Opera Pia Istituto Santa Lucia – I.P.A.B rimane obbligatoria per il conduttore la stipula, per tutta la durata del contratto, di polizza assicurativa con i seguenti massimali:
- per responsabilità civile verso terzi per anno e per sinistro euro 1.000.000,00;
 - a persona per responsabilità civile verso i prestatori d'opera euro 500.000,00
 - garanzia "ricorso terzi da incendio" e polizza incendio solo con rischio locativo per euro 400.000,00 con ricorso terzi per un valore di euro 500.000,00.
- 8) L'inosservanza del potenziale conduttore dei superiori punti n.ri 4) e 5), costituirà inadempimento contrattuale a pena di decadenza dell'aggiudicazione della locazione immobiliare in esame, causando contro lo stesso la perdita della somma di danaro versata all'Ente a titolo di deposito cauzionale del 20% del prezzo offerto.
- 9) Considerato che l'Ente in relazione alla cessazione del precedente rapporto di locazione relativo all'immobile in argomento ha dovuto corrispondere, ai sensi dell'art. 34 della Legge 27 luglio 1978 n. 392, una indennità pari a 18 mensilità dell'ultimo canone corrisposto complessivamente pari a euro 33.012,00:
- la medesima somma di euro **33.012,00** (euro trentatremiladodici/00) sarà richiesta al conduttore subentrante;
 - qualora l'immobile venga adibito dal nuovo conduttore all'esercizio della stessa attività o di attività incluse nella medesima tabella merceologica che siano affini a quella già esercitata dal conduttore uscente ed ove il nuovo esercizio venga iniziato entro un anno dalla cessazione del precedente, dovrà versare all'Opera Pia ulteriori 18 mensilità pari a complessivi euro 33.012,00, che saranno devolute al conduttore uscente ai sensi del citato art. 34 della Legge 27 luglio 1978 n. 392.

Termini e modalità di presentazione dell'offerta.

Il plico contenente l'offerta dovrà pervenire a mezzo posta tramite raccomandata con ricevuta di ritorno, ovvero a mano, previo rilascio di apposito numero di protocollo, negli orari di apertura al pubblico dalle ore 08,30 alle ore 12,00 dal Lunedì al Venerdì, presso l'Ufficio Protocollo dell'Opera Pia Istituto Santa Lucia - I.P.A.B., sito in Palermo, c.a.p. 90139, via Principe di Belmonte n. 105.

Il recapito del plico *de quo* a mezzo posta rimarrà ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo non giunga a destinazione dell'Ente in tempo utile.

L'offerta e tutti gli atti e/o documenti di seguito elencati dovranno pervenire a pena di decadenza e/o di esclusione dalla gara, entro e non oltre **le ore 12,00 del giorno 10 novembre 2025**, presso l'Opera Pia Istituto Santa Lucia - I.P.A.B., sita in Palermo, c.a.p. 90139, via Principe di Belmonte n. 105 e farà fede il timbro dell'Ufficio Postale accettante.

Si precisa che, oltre il predetto termine non sarà valida nessuna altra offerta anche se sostitutiva o aggiuntiva alla precedente offerta.

Il plico contenente la documentazione di seguito elencata, controfirmato con almeno due firme sui lembi di chiusura, dovrà essere chiuso e sigillato con ceralacca o con una striscia di carta incollata con impresso il timbro o le iniziali dell'offerente e dovrà recare l'indicazione della seguente dicitura: "NON APRIRE - OFFERTA PER PROCEDURA DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE SITO IN PALERMO PIAZZA RUGGERO SETTIMO N. 7 PIANOTERRA E AMMEZZATO DELL'EDIFICIO".

Nel plico dovranno essere incluse le seguenti n. 2 (due) buste, sigillate e controfirmate, riportanti all'esterno rispettivamente la dicitura:

- 1) "BUSTA A - DOCUMENTAZIONE".
- 2) "BUSTA B - OFFERTA ECONOMICA".

La "**BUSTA A - DOCUMENTAZIONE**", dovrà contenere:

1. Istanza di ammissione alla gara, debitamente sottoscritta dall'offerente, alla quale deve essere allegata, a pena di esclusione, la fotocopia di un documento di identità in corso di validità del sottoscrittore (persona fisica, in caso di ditta individuale o rappresentante legale *pro tempore* o

amministratore munito di poteri di rappresentanza, in caso di società di persone o di capitale, private o pubbliche, o di Enti pubblici), contenente le seguenti dichiarazioni successivamente verificabili da questo Ente:

- A) Le generalità dell'offerente:
- Se trattasi di persona fisica: nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, denominazione della ditta individuale, sede dell'azienda, partita I.V.A. e recapito telefonico.
 - Se trattasi di società di persone o di capitale, private o pubbliche, o di Enti pubblici: nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale del rappresentante legale pro tempore o dell'amministratore munito di poteri di rappresentanza, denominazione, ragione sociale, sede legale dell'azienda o dell'Ente pubblico, partita I.V.A. e recapito telefonico.
- B) Mancata pronuncia di condanne penali con sentenza passata in giudicato per reati per i quali è prevista l'applicazione della pena accessoria dell'incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione e l'inesistenza di cause ostative, ai sensi della Legge 31 maggio 1965, n. 575 e ss.mm. e ii. (Disposizioni contro le organizzazioni criminali di tipo mafioso, anche straniera), a carico dell'offerente, nel caso di persona fisica ovvero nel caso di società di persone o di capitale, private o pubbliche, o di Enti pubblici, a carico del rappresentante legale pro tempore o dell'amministratore munito di poteri di rappresentanza.
- C) La insussistenza dello stato di interdizione o inabilitazione, ex artt. 414 e 415 e ss. c.c., e che a proprio carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di nessuno di tali stati, ex art. 417 e ss. c.c.
- D) Non trovarsi sottoposto - soltanto per l'impresa, escluso gli Enti pubblici - alle procedure concorsuali regimentate dal Regio Decreto 16 marzo 1942, n. 267 e ss.mm. e ii., c.d. Legge Fallimentare:
- Fallimento.
 - Concordato preventivo.
 - Liquidazione coatta amministrativa.
 - Amministrazione straordinaria delle grandi imprese in stato d'insolvenza.
 - Amministrazione straordinaria speciale.
- Le predette procedure concorsuali non devono essersi verificate nel quinquennio antecedente la gara in esame.
- E) Avere preso visione dell'immobile *de quo* prendendo cognizione del suo attuale stato di fatto e di diritto.
- F) Avere preso cognizione che la locazione dell'immobile in esame sarà nell'attuale stato di fatto e di diritto, a corpo e non a misura.
- G) Dichiarazione di un Istituto di credito attestante la capacità economica e finanziaria dell'offerente.
- H) Avere preso visione del 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, successivamente modificato e integrato, in forza della Delibera del Commissario Straordinario del 12 maggio 2022, n. 73, impegnandosi a rispettarne tutti i suoi contenuti.
- I) Consenso al trattamento dei dati personali e dei dati aziendali ai sensi del 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*" e della Direttiva UE n. 680/2016, del 27 aprile 2016, c.d. "*Pacchetto protezione dati personali*".
- J) Procura speciale in originale o in copia autenticata solo nel caso in cui l'offerente partecipi alla gara a mezzo di procuratore speciale.

La "**BUSTA B - OFFERTA ECONOMICA**", redatta in carta legale con marca da bollo da euro 16,00, dovrà contenere:

- 1) Le generalità dell'offerente:
- Se trattasi di persona fisica: nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, denominazione della ditta individuale, sede dell'azienda, partita I.V.A. e recapito telefonico.

- Se trattasi di società di persone o di capitale, private o pubbliche, o di Enti pubblici: nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale del rappresentante legale pro tempore o dell'amministratore munito di poteri di rappresentanza, denominazione, ragione sociale, sede legale dell'azienda o dell'Ente pubblico, partita I.V.A. e recapito telefonico.
- 2) Avere preso cognizione del Bando di gara e di accettarne tutte le modalità e condizioni riportate nello stesso Bando di gara e nello schema di contratto di locazione immobiliare.
- 3) Indicazione espresso in euro, in cifre e in lettere, del canone di locazione annuo offerto, in aumento rispetto al canone a base di gara fissato dall'Opera Pia Istituto Santa Lucia - I.P.A.B. corrispondente ad euro _____
- 4) Deposito cauzionale del 20% del prezzo offerto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato all'Opera Pia Istituto Santa Lucia - I.P.A.B., con sede legale in Palermo, via Principe di Belmonte n. 105, con annessa fotocopia del predetto assegno.
Se l'offerente non diviene aggiudicatario la cauzione sarà immediatamente restituita al termine della gara in esame.

In caso di una sola offerta valida, la Commissione di gara si riserva di procedere all'aggiudicazione purché la detta offerta venga ritenuta congrua.

In caso di pluralità di offerte valide, la Commissione di gara procederà con l'aggiudicazione in favore del maggior offerente.

Si precisa che ai fini dell'individuazione della migliore offerta la Commissione di gara si atterrà ai seguenti criteri, in ordine graduato:

- 1) Miglior prezzo offerto.
- 2) A parità di offerta verrà richiesta un'ulteriore offerta al rialzo.

Il verbale di gara ha valore provvisorio, essendo subordinata la stipula del contratto di locazione al provvedimento di aggiudicazione definitivo da parte dell'Ente, previa verifica dei requisiti di partecipazione da comprovare a cura dell'aggiudicatario.

In caso di mancata stipulazione del contratto di locazione per causa imputabile all'aggiudicatario, l'Ente dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del danno.

L'Ente procederà quindi all'aggiudicazione in favore dell'offerente secondo classificato nella graduatoria.

L'Ente a suo insindacabile giudizio e/o discrezionalità è libero di pervenire o meno alla locazione immobiliare per l'aggiudicatario, nel caso di non aggiudicazione verrà restituita la cauzione.

L'Ente non ammetterà le offerte presentate per persona da nominare.

L'Ente escluderà le offerte depositate per un valore economico inferiore a quello determinato a base di gara stabilito nel presente Bando.

La presentazione dell'offerta e la partecipazione alla gara presuppongono l'integrale conoscenza del Bando di gara, della Perizia stragiudiziale estimativa di valutazione dell'immobile del 19 maggio 2025, emessa dall'Area Tecnico-Manutentiva dell'Ente, della nota – parere di congruità del 5 giugno 2025, prot. n. 787496, emessa dal Comune di Palermo – Area del Patrimonio – Commissione Tecnica di Valutazione, del Regolamento di assegnazione in locazione delle unità immobiliari di proprietà dell'Opera Pia Istituto Santa Lucia - I.P.A.B., della planimetria catastale dell'immobile in commento, di ogni altra informazione inerente le modalità e condizioni della locazione immobiliare e l'attuale stato di fatto e di diritto del predetto immobile, desumibili dal fascicolo del procedimento, che sono disponibili per la consultazione presso l'Area Amministrativa dell'Opera Pia Istituto Santa Lucia - I.P.A.B., con sede legale in Palermo, via Principe di Belmonte n. 105, nei seguenti giorni di ricevimento al pubblico, Lunedì, Mercoledì e Venerdì, dalle ore 09,00 alle ore 11,00, tel. 0917773541.

La mancata osservanza anche di una sola delle predette condizioni e prescrizioni ovvero la mancata presentazione anche di uno dei documenti richiesti, comporterà l'esclusione dell'offerente dalla gara. L'offerente interessato alla restituzione degli atti e/o documenti prodotti per la partecipazione alla presente gara è invitato ad allegare nella richiesta di restituzione una busta affrancata per la spesa di spedizione postale.

Il Bando di gara *de quo* è composto di n. 4 (quattro) allegati, che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

I dati personali e i dati aziendali forniti dagli offerenti saranno raccolti e trattati esclusivamente ai fini del procedimento in esame nel rispetto delle norme che regimentano 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*".

Il presente Bando di gara è reso pubblico nella sezione "*Amministrazione Trasparente*" sotto sezione "*Bandi di gara e contratti*" 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.

L'Ente si riserva a proprio insindacabile giudizio di revocare in qualsiasi momento il Bando di gara in parola con tutti gli atti connessi, presupposti e/o consequenziali.

Responsabile del procedimento è il Dott. Giacomo Faso, Responsabile dell'Area Amministrativa presso l'Area Amministrativa dell'Ente.

Palermo, lì 10.10.2025

Il Presidente del C.d.A.
(Dott. Gaetano Clemente)

ALLEGATO N. 1

BANDO DI GARA PER LA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ DELL'OPERA PIA ISTITUTO SANTA LUCIA - I.P.A.B. SITO IN PALERMO, PIAZZA RUGGERO SETTIMO N. 7, PIANO TERRA E AMMEZZATO DELL'EDIFICIO

Spett.
Opera Pia Istituto Santa Lucia - I.P.A.B.
via Principe di Belmonte n. 105
90139 Palermo

ISTANZA DI AMMISSIONE ALLA GARA

Il sottoscritto offerente _____ nato a _____ (____) il _____ e residente in _____, via _____ n. _____, c.f.: _____, nella qualità di _____ della Ditta individuale o della società o Ente pubblico _____, con sede legale in _____, via _____ n. _____, c.f. _____, P. I.V.A.: _____, tel. _____,

ai sensi del combinato disposto degli artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 e ss. mm. e ii., formula la presente al fine di dichiarare quanto segue, essendo consapevole che chiunque rilascia dichiarazioni mendaci, forma atti falsi o ne fa uso è punito ai sensi del Codice penale e delle leggi speciali in materia:

- Di non avere riportato condanne penali con sentenza passata in giudicato per reati per i quali è prevista l'applicazione della pena accessoria dell'incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione e l'inesistenza di cause ostative, ai sensi della Legge 31 maggio 1965, n. 575 e ss. mm. e ii. (Disposizioni contro le organizzazioni criminali di tipo mafioso, anche straniera) a carico dell'offerente, nel caso di persona fisica ovvero nel caso di società di persone o di capitale, private o pubbliche, o di Enti pubblici, a carico del rappresentante legale *pro tempore* o dell'amministratore munito di poteri di rappresentanza).
 - La insussistenza dello stato di interdizione o inabilitazione, ex artt. 414 e 415 e ss. c.c., e che a proprio carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di nessuno di tali stati, ex art. 417 e ss. c.c.
 - Di non trovarsi sottoposto (soltanto per l'impresa, escluso gli Enti pubblici) alle procedure concorsuali regimentate dal Regio Decreto 16 marzo 1942, n. 267 e ss. mm. e ii., c.d. Legge Fallimentare.
 - Fallimento.
 - Concordato preventivo.
 - Liquidazione coatta amministrativa.
 - Amministrazione straordinaria delle grandi imprese in stato d'insolvenza.
 - Amministrazione straordinaria speciale.
- Le già menzionate procedure concorsuali non si sono verificate nel quinquennio antecedente la gara in esame.
- Di avere preso visione dell'immobile *de quo* e, quindi, di avere preso cognizione che la locazione dell'immobile in esame sarà nell'attuale stato di fatto e di diritto ed a corpo e non a misura.
 - Di accettare tutte le modalità e condizioni riportate nel Bando di gara in esame.
 - Di avere preso visione del 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, successivamente modificato e integrato, in forza della Delibera del Commissario Straordinario del 12 maggio 2022, n. 73, impegnandosi a rispettarne tutti i suoi contenuti.

- Di consentire al trattamento dei dati personali e dei dati aziendali ai sensi del 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" e della Direttiva UE n. 680/2016, del 27 aprile 2016, c.d. "Pacchetto protezione dati personali".

Allegati:

- Carta d'identità in corso di validità con codice fiscale dell'offerente.
- Dichiarazione di un Istituto di credito attestante la capacità economica e finanziaria dell'offerente.
- Procura speciale in originale o in copia autenticata (solo nel caso in cui l'offerente partecipi alla gara a mezzo di procuratore speciale).

Luogo e data _____

Firma leggibile

Timbro

ALLEGATO N. 2

MARCA DA BOLLO
EURO 16,00

BANDO DI GARA PER LA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ DELL'OPERA PIA
ISTITUTO SANTA LUCIA - I.P.A.B. SITO IN PALERMO, PIAZZA RUGGERO SETTIMO N. 7,
PIANO TERRA E AMMEZZATO DELL'EDIFICIO

Spett.
Opera Pia Istituto Santa Lucia - I.P.A.B.
via Principe di Belmonte n. 105
90139 Palermo

OFFERTA ECONOMICA

Il sottoscritto offerente _____ nato a _____ (____) il
_____ e residente in _____, via
_____ n. _____, c.f.: _____,
nella qualità di _____ della Ditta individuale o della società o
Ente pubblico _____, con sede legale in
_____, via _____ n. _____, c.f.
_____, P. I.V.A.: _____, tel. _____,
formula la presente al fine di dichiarare di aver preso cognizione del Bando di gara e di accettarne
tutte le modalità e condizioni riportate nello stesso Bando di gara e nello schema di contratto di
locazione immobiliare, ai fini della aggiudicazione della locazione dell'immobile per l'esercizio
dell'attività di _____,
Offre l'importo complessivo di euro _____
(_____), ai fini del pagamento del canone di locazione annuale
dell'immobile sito in Palermo, Piazza Ruggero Settimo n. 7.
Depositata per la partecipazione alla gara in esame il 20% del prezzo offerto, a titolo di deposito
cauzionale, che corrisponde all'importo complessivo di euro _____
(_____), mediante assegno circolare non trasferibile intestato all'Opera Pia
Istituto Santa Lucia - I.P.A.B., con sede legale in Palermo, via Principe di Belmonte n. 105, con
annessa fotocopia del già menzionato assegno.

Si allegano copia della carta d'identità in corso di validità e codice fiscale dell'offerente.

Luogo e data _____

Firma leggibile

Timbro

ALLEGATO N. 3

BANDO DI GARA PER LA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ DELL'OPERA PIA
ISTITUTO SANTA LUCIA - I.P.A.B. SITO IN PALERMO,PIAZZA RUGGERO SETTIMO N. 7,
PIANO TERRA E AMMEZZATO DELL'EDIFICIO

Spett.
Opera Pia Istituto Santa Lucia - I.P.A.B.
via Principe di Belmonte n. 105
90139 Palermo

DICHIARAZIONE DI CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI E DEI DATI AZIENDALI (ex art. 4 e 32, del Regolamento UE n. 679/2016)

Il sottoscritto offerente _____ nato a _____ (____) il
_____ e residente in _____, via
_____ n. _____, c.f.: _____,
nella qualità di _____ della Ditta individuale o della società o Ente
pubblico _____, con sede legale in _____, via
_____ n. _____, c.f. _____, P. I.V.A.:
_____, tel. _____,

Autorizza l'Opera Pia Istituto Santa Lucia - I.P.A.B. di Palermo che i propri dati personali e aziendali
forniti dal medesimo interessato, dovranno essere raccolti e trattati ai fini dell'espletamento di tutte le
attività di gara relative al procedimento di formazione della graduatoria di merito per l'aggiudicazione
della locazione parziale dell'immobile sito in Palermo, via Principe di Belmonte n. 105, nel rispetto
delle norme che regimentano 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"*.

Luogo e data _____

Il Dichiarante

Timbro

ALLEGATO N. 4

BANDO DI GARA PER LA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ DELL'OPERA PIA ISTITUTO SANTA LUCIA - I.P.A.B. SITO IN PALERMO, PIAZZA RUGGERO SETTIMO N. 7, PIANO TERRA E AMMEZZATO DELL'EDIFICIO

OPERA PIA ISTITUTO SANTA LUCIA I.P.A.B.

Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza
via Principe di Belmonte n. 105, c.a.p. 90139, Palermo
Codice Fiscale: 80016850820
Tel. 091 7773730

amministrazione@pec.operapiaistitutosantalucia.it
www.operapiaistitutosantalucia.it

CONTRATTO DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE PER USO COMMERCIALE

(ex art. 27, della Legge 27 luglio 1978, n. 392 e ss. mm. e ii.)

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 _____ (ovvero titolare della Ditta individuale denominata _____), con sede legale in _____, c.a.p. _____, via _____ n. _____, P.I.V.A.: _____, iscritta al Registro delle Imprese di Palermo n. _____ ed al R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Palermo n. _____; di seguito, per brevità, individuato con la dicitura di "conduttore o locatario".

Tel. _____;

PEC: _____

PREMESSO CHE

-il locatore è proprietario dell'immobile sito in Palermo, Piazza Ruggero Settimo n. 7, piano terra e ammezzato dell'edificio, della superficie complessiva lorda di mq. 67,80, di cui mq. 51,00 al piano terra e mq. 16,80 al piano ammezzato; iscritto all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale del Territorio - N.C.E.U. di Palermo, foglio 123, particella 1, subalterno 17, categoria C/1, classe 11,

zona censuaria 3, consistenza mq. 52,00, superficie catastale mq. 59, r.c. euro 3.029,33; composto come dalla planimetria catastale allegata.

-con Delibera del Consiglio di Amministrazione del _____ 2025, n. _____, veniva approvato lo schema del Bando di gara per la locazione dell'immobile di proprietà dell'Opera Pia Istituto Santa Lucia - I.P.A.B. sito in Palermo, Piazza Ruggero Settimo n. 7, piano terra e ammezzato dell'edificio, con i connessi n. 4 (quattro) documenti allegati.

la Commissione di gara dell'Opera Pia Istituto Santa Lucia - I.P.A.B., sulla base sia della disamina delle risultanze istruttorie emergenti dagli atti e/o documenti in atti presso l'Ente e sia della migliore offerta presentata per l'importo complessivo di euro _____ (_____), ai fini del pagamento del canone di locazione annuale dell'immobile sito in Palermo, Piazza Ruggero Settimo n. 7, piano terra e ammezzato dell'edificio, dichiarava l'aggiudicazione definitiva della locazione immobiliare *de qua* nell'attuale stato di fatto e di diritto ed a corpo e non a misura, in favore della Ditta individuale o della società o Ente pubblico _____, con sede legale in _____, via _____ n. _____, c.f. _____, P. I.V.A.: _____, a seguito della procedura di gara esperita nella seduta aperta del _____ 2025, in forza del Verbale di aggiudicazione definitivo del _____ 2025, prot. n. _____.

- con Delibera del Consiglio di Amministrazione del _____ 2025, n. _____, veniva approvato il Verbale di aggiudicazione definitivo della locazione immobiliare in esame del _____ 2025, prot. n. _____. in favore della predetta Ditta individuale o della società o Ente pubblico _____,
- in caso di necessità, per un proficuo utilizzo e una valorizzazione dell'immobile, l'aggiudicatario, previa autorizzazione dell'Ente, potrà chiedere alle Autorità Pubbliche competenti per materia le idonee autorizzazioni e ogni atto e/o documento prodromico, presupposto e/o consequenziale, ancorché non conosciuto, per il cambio di destinazione d'uso, 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.
- il progetto dell'intervento autorizzativo dovrà farsi a cura e spese dell'aggiudicatario conduttore e senza oneri economici per l'Ente.
- il conduttore è risultato aggiudicatario per la locazione dell'immobile *de quo* a corpo e non a misura per il periodo di n. 6 (sei) anni, che potrà essere rinnovato tacitamente per ulteriori n. 6 (sei) anni e, quindi, per un periodo complessivo di n. 12 (dodici) anni, decorrente dal _____ 2025 al _____ 2031 e dal _____ 2031 al _____ 2037, per esercitarvi la propria attività imprenditoriale.
- il locatore attesta che l'immobile in parola ha sempre rispettato i requisiti edilizi ed urbanistici ed è esente da vizi, *ex art. 1578 c.c.*, consentendo l'Ente locatore al conduttore a proprie cure e spese lavori di manutenzione straordinaria, previa autorizzazione dell'Ente, e 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.

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 a corpo e non a misura ed all'attuale stato di fatto e di diritto l'immobile di sua proprietà per uso commerciale, sito in Palermo, Piazza Ruggero Settimo n. 7, piano terra e ammezzato dell'edificio, della superficie complessiva lorda di mq. 67,80, di cui mq. 51,00 al piano terra e mq. 16,80 al piano ammezzato; iscritto all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale del Territorio - N.C.E.U. di Palermo, foglio 123, particella 1,

subalterno 17, categoria C/1, classe 11, zona censuaria 3, consistenza mq. 52,00, superficie catastale mq. 59, r.c. euro 3.029,33; composto 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 _____ 2025 al _____ 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 _____ 2031 al _____ 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 ss. mm. e ii. 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 ss. mm. e ii.

ART. 3 CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione annuo è convenuto ed accettato da entrambe le parti contraenti per l'importo complessivo di euro _____ da pagarsi in rate mensili anticipate di euro _____. Il conduttore si impegna a versare i predetti canoni di locazione entro e non oltre i primi 5 (cinque) giorni di ogni quadrimestre 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 quadrimestre, sarà corrisposto al locatore il pagamento degli interessi al tasso legale a partire dal primo giorno del mese di riferimento della morosità.

Il pagamento deve risultare dalla quietanza rilasciata dal locatore o da un suo rappresentante.

Il pagamento del canone 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, del canone 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 già menzionato canone di locazione annuo deriva in forza sia della Perizia stragiudiziale estimativa di valutazione dell'immobile del 19 maggio 2025, 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. 787496, emessa dal Comune di Palermo - Area del Patrimonio – Commissione Tecnica di Valutazione, acquisita il 5 giugno 2025 dall'Ufficio Protocollo dell'Ente col prot. n. 1610, 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 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

condominali 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 già menzionata 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 componenti convengono di comune accordo tra loro che il canone di locazione dovuto dal conduttore sarà automaticamente adeguato 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. e solo se positiva.

È convenuto ed accettato da entrambe le parti componenti che il già menzionato adeguamento annuale del canone *de quo* 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 dell'immobile locato 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.

Considerato che l'Ente in relazione alla cessazione del precedente rapporto di locazione relativo all'immobile in argomento ha dovuto corrispondere, ai sensi dell'art. 34 della Legge 27 luglio 1978 n. 392, una indennità pari a 18 mensilità dell'ultimo canone corrisposto complessivamente pari a euro 33.012,00:

- la medesima somma di euro 33.012,00 sarà richiesta al conduttore subentrante;
- qualora l'immobile venga adibito dal nuovo conduttore all'esercizio della stessa attività o di attività incluse nella medesima tabella merceologica che siano affini a quella già esercitata dal conduttore uscente ed ove il nuovo esercizio venga iniziato entro un anno dalla cessazione del precedente, dovrà versare all'Opera Pia ulteriori 18 mensilità pari a complessivi euro 33.012,00, che saranno devolute al conduttore uscente ai sensi del citato art. 34 della Legge 27 luglio 1978 n. 392.

ART. 6

DESTINAZIONE DEI LOCALI OGGETTO DEL CONTRATTO

Il locatore concede in locazione al conduttore l'immobile *de quo* nell'attuale stato di fatto e di diritto ed a corpo e non a misura perché se ne serva per uso commerciale, consentendo di svolgere l'attività imprenditoriale di _____ e, pedissequamente, il conduttore dichiara che l'immobile in parola sarà utilizzato esclusivamente per l'attività _____ che comporta contatti diretti con il pubblico degli utenti/clienti, *ex art. 35*, della Legge n. 392/1978 e ss. mm. e ii., impegnandosi a non destinare l'immobile 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.

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 alla normativa di settore, ex D.Lgs. 4 giugno 2013, n. 63 e ss. mm. e ii.

ART. 8 VINCOLI E AUTORIZZAZIONI

L'immobile *de quo* è 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 ss. mm. e ii. e nello specifico, è sottoposto 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 o 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 ss. mm. e ii.

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 DICHIARAZIONE SULLO STATO DELL'IMMOBILE E RICONSEGNA DEI LOCALI

Il locatore attesta che l'immobile locato 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 l'immobile *de quo* risulta essere di completo gradimento e idoneo all'uso convenuto e i lavori di manutenzione straordinaria saranno effettuati a cura e spese del conduttore,

esonando il locatore da ogni e qualsiasi obbligo ed onere economico ad effettuare adattamento di sorta.

Il conduttore si obbliga a riconsegnare l'immobile *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. 12 MANUTENZIONE ORDINARIA

Sono a carico del conduttore le riparazioni e le spese di manutenzione ordinaria dell'immobile locato. Il conduttore è onerato di provvedere ad effettuare ogni tipo di riparazione rientrante nell'ordinaria amministrazione resasi necessaria per la salvaguardia dell'immobile *de quo* 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.

Donde, 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 già menzionate 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, *in subiecta materia*, si riporta integralmente e sostanzialmente *per relationem* agli artt. 11 e 13, del contratto di locazione *de quo*, che viene ripetuto e trascritto nel presente art. 14.

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

Donde, il conduttore si impegna a non apportare migliorie né ad intraprendere alcun lavoro edilizio idoneo a modificare seppur in parte le condizioni originali dell'immobile locato. 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 già menzionati 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 civile abitazione di cui agli artt. 1 e 6, 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.

Secondo quanto stabilito all'art. 20 del Regolamento di assegnazione in locazione delle unità immobiliari di proprietà dell'Opera Pia Istituto Santa Lucia – I.P.A.B rimane obbligatoria per il conduttore la stipula, per tutta la durata del contratto, di polizza assicurativa con i seguenti massimali:

- per responsabilità civile verso terzi per anno e per sinistro euro 1.000.000,00;
- a persona per responsabilità civile verso i prestatori d'opera euro 500.000,00
- garanzia "ricorso terzi da incendio" e polizza incendio solo con rischio locativo per euro 400.000,00 con ricorso terzi per un valore di euro 500.000,00.

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 *de quo* 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 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. 17
DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia di tutte le obbligazioni che assume col presente contratto di locazione, il conduttore versa al locatore, che con la firma del presente contratto ne rilascia quietanza, una somma di danaro di euro _____, 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 ss. mm. e ii.

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

ART. 19
MODIFICHE E/O INTEGRAZIONI ALLE CLAUSOLE CONTRATTUALI

Ogni modifica e/o integrazione eventualmente apportata al presente contratto di locazione 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. 20
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 residenza (in caso di persona fisica) o sede legale (in caso di persona giuridica) sita in _____, c.a.p. _____, via _____ n. _____.

ART. 21
CLAUSOLA DI RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE
PROCEDIMENTO DI MEDIAZIONE

Per tutte le controversie derivanti dal presente contratto di locazione, 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 ss. mm. e ii. Qualora il procedimento di mediazione civile obbligatorio 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. 22
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. 447bis c.p.c.

ART. 23
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, 18, 19, 20, 21 e 22, comporterà la risoluzione immediata del contratto di locazione, ex art. 1456 c.c., senza bisogno di costituzione in mora ad adempiere e con obbligo del risarcimento danno.

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 regimentano 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 con la quale veniva approvato lo schema del Bando di gara per la locazione dell'immobile *de quo* con i connessi n. 4 (quattro) documenti allegati, 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 disciplina la materia in esame, Legge 27 luglio 1978, n. 392 e ss. mm. e ii., sia al Codice Civile, sia agli usi locali, in quanto applicabili, e sia al Regolamento di condominio.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente del C.d.A.

Il Conduttore

(Dott. _____)

(_____)

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 Presidente del C.d.A.

Il Conduttore

(Dott. _____)

(_____)

MODULARIO
F. rig. rend. 487



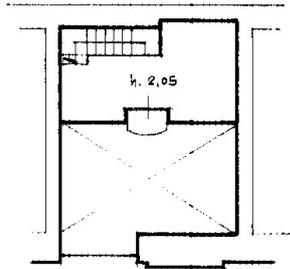
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

MOD. BN (CEU)

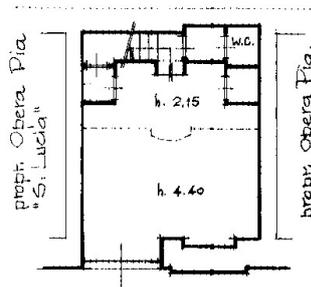
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di Palermo via Piazza Ruggero Settimo civ. 7



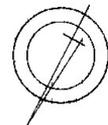
SOPPALCO



PIANO TERRA

Piazza Ruggero Settimo

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Ultima planimetria in atti

Identificativi catastali
Data presentazione: 17/02/1999 - Data: 19/05/2025 - n. T144540 - Richiedente: 80016850820
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampato: A4 (210x297)

Compilata dal ing. Maniaci Casimiro
(Titolo cognome e nome)

Iscritto all'albo degli ingegneri
Palermo n. 1052
data _____ Firma _____

RISERVATO ALL'UFFICIO



L. n. 11/1987 art. 17, c. 1
Catasto di Fabbricati - Situazione al 19/05/2025 - Comune di PALERMO(G273) - < Foglio 123 - Particella 1 - Subalterno 17 >
PIAZZA RUGGERO SETTIMO n. 7 Piano T