



COMUNE DI BAGHERIA
AREA METROPOLITANA DI PALERMO

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Appartamento per civile abitazione, definitivamente confiscato alla criminalità organizzata e di proprietà del Comune, sito via Papa Giovanni XXIII, n. 26, piano attico scala "C", interno 28 catastalmente individuato al foglio di mappa 13 particella 1790, sub 14, categoria A/2 approvato con Deliberazione n.376 del 24.12.2024 di Giunta Comunale.

L'anno duemilaventicinque, il giorno ____ del mese di _____ nella residenza Municipale del Comune di Bagheria sita in Corso Umberto 165,

TRA

L'ing. Nunzio Santoro Dirigente della Direzione V, "Urbanistica" del Comune di Bagheria, il quale interviene esclusivamente nel nome, per conto e nell'interesse del Comune medesimo

E

Il/la

Sig./ra

.....
.....

PREMESSO CHE:

- Il comune di Bagheria risulta destinatario di un bene immobile confiscato alla criminalità organizzata, già con decreto n. 32510 del 21.10.2014 con finalità sociali, e consegnato all'Ente, ubicato in via Papa Giovanni XXIII n. 26, piano attico scala "C", interno 28 catastalmente individuato al foglio di mappa 13 particella 1790, sub 14, categoria A2;
- Con deliberazione n. 51 del 21/10/2023 di Giunta Municipale è stato manifestato l'interesse a chiedere la trasformazione dell'uso del bene da finalità sociali a finalità economiche;
- in data 29/12/2023 l'Agenzia Beni Confiscati ha emesso nuovo Decreto con il quale ha stabilito che *"il bene confiscato, Appartamento sito in Bagheria (PA), via Papa Giovanni XXIII n. 26, scala C, int. 28, piano attico, distinto in catasto al NCEU – cat. A/2 - foglio 13,*

p.lla 1790, sub. 14 (I-PA-176969), già trasferito, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava, al patrimonio indisponibile del Comune di Bagheria (PA) per finalità sociali, è destinato, in accoglimento della richiesta in tal senso formulata dallo stesso Ente, a finalità economiche con obbligo di reimpiego dei proventi per finalità sociali e/o per la ristrutturazione di immobili confiscati”;

- Con deliberazione del Consiglio Comunale n.11 del 26/02/2019 è stato approvato il Nuovo Regolamento per la destinazione e l'utilizzo dei beni confiscati alla criminalità organizzata, di proprietà del comune di Bagheria.
- Con deliberazione n. 376 del 24.12.2024 di Giunta Comunale è stato approvato l'avviso per la concessione in locazione del bene per la destinazione di cui in premessa confiscato alla criminalità organizzata;
- Con verbale di esame di offerte del è stato aggiudicato in locazione, per la durata di anni 6 (sei) rinnovabile, il bene confiscato;
- Che con determinazione n. .. del ... è stata approvata l'aggiudicazione di cui al verbale

Tutto ciò premesso tra le parti si stipula e conviene quanto segue:

1. **OGGETTO** – L'ing. Nunzio Santoro Dirigente della Direzione V, “Urbanistica” del Comune di Bagheria, che in seguito verrà denominato “**locatore**”, concede in locazione al Sig., che in seguito verrà denominato “**locatario**” che accetta il bene immobile di proprietà comunale, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, identificato catastalmente come sopra detto;
2. **DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE** – Detta unità si concede in affitto al solo uso abitazione con l'espresso divieto di ogni altra diversa destinazione non autorizzata.
3. **DURATA DELL'AFFITTO** – Il presente contratto di affitto avrà durata di n. 6 (sei) anni a decorrere dalla stipula del presente contratto ed avrà naturale scadenza il/.../...
4. **CONSEGNA E CONSERVAZIONE DEL BENE** – L'appartamento viene consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova. Il locatario dichiara che l'appartamento è confacente alle proprie aspettative, adatto alle proprie esigenze e si obbliga ad osservare la diligenza del buon padre di famiglia nel servirsene per l'uso stabilito ed a riconsegnarlo al termine dell'affitto in buono stato e libero da persone e cose.
5. **SOMMA DA PAGARSI DAL LOCATARIO** – Il canone annuo di affitto, da versare in due rate semestrali, e anticipate, sarà soggetto ad aggiornamento sulla base dell'indice dei prezzi al consumo rilevato dall'ISTAT. Il canone mensile di affitto, come da verbale di bando pubblico del _____ viene convenuto ed accettato nell'importo di Euro _____ (diconsi euro _____ e centesimi _____).

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1282 C.C. in caso di ritardato pagamento, impregiudicate le azioni previste dalla vigente normativa, il locatario è tenuto a corrispondere gli interessi di mora calcolati in proporzione ai giorni di ritardo e in ragione del tasso legale ciò senza obbligo di messa in mora.

6. OBBLIGHI DEL LOCATARIO

- a) Il locatario si obbliga, ad osservare e far osservare le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile; specificatamente si impegna ad evitare immissioni di fumo, esalazioni, rumori od altre simili propagazioni di intensità superiore alla normale tollerabilità, assumendo se del caso l'onere di porre in essere le più opportune precauzioni ed accorgimenti.
- b) Per gli interventi di manutenzione straordinaria, necessaria a rendere fruibile l'immobile, il canone potrà essere conguagliato fino al 50% con i costi sostenuti e, documentati attraverso computo metrico estimativo e fatture che mostrano le effettive spese, che potranno essere recuperate mensilmente dal conduttore fino al 50% del canone mensile;
- c) Per qualsiasi lavoro, modifica, miglioria dello stato dei luoghi che il conduttore intendesse eseguire, sia pure a proprie spese, dovrà ottenere il permesso scritto dal Comune. I miglioramenti eseguiti rimangono a vantaggio del Comune, senza obbligo da parte della stessa di pagare alcun compenso. Gli interventi di limitata manutenzione dipendenti dall'uso restano ad esclusivo carico del conduttore.
- d) Il locatario si obbliga ad esporre nel bene concesso una targa dove verrà apposta, oltre allo stemma del Comune di Bagheria anche la seguente dicitura: "Bene confiscato alla mafia-Comune di Bagheria"
- e) Il locatario solleva il locatore da qualsiasi responsabilità che dovesse derivare a persone o cose connessa all'utilizzo del bene e allo svolgimento in esso dell'attività svolta o in relazione alla stessa.
- f) Il locatario si assume l'obbligo di restituire il bene concesso nella sua integrità, salvo il deperimento d'uso. Nel caso in cui si riscontrassero, al momento della restituzione, danni relativi al bene concesso in locazione, l'amministrazione concedente richiederà al locatario l'immediata messa in ripristino del bene, secondo le prescrizioni ed i tempi indicati dal competente ufficio comunale. In caso di mancata ottemperanza l'Amministrazione concedente può provvedere in proprio, addebitando i costi al locatario.

7. **RISOLUZIONE DEL CONTRATTO** – la locazione sarà dichiarata decaduta, senza indennizzo e previa contestazione, quando il locatario contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge, alle norme statutarie e/o regolamentari, alle norme contrattuali che disciplinano il rapporto tra le parti oppure metta in essere atti, iniziative, sia sul bene che al di fuori di esso, atti, iniziative, sia sul bene concesso in uso che al di fuori di esso, che contravvengono al ruolo e alla collocazione

anti-mafiosa dell'Ente locatario. La locazione verrà comunque revocata, senza l'osservanza di ulteriori formalità e il rapporto locativo risolto immediatamente nei seguenti casi:

- a. Qualora il locatario conceda a terzi (in comodato, subaffitto o a qualsiasi altro titolo) anche solo parzialmente, il bene oggetto della presente locazione, e ceda a terzi a qualunque titolo il presente contratto
 - b. Qualora dovessero sopravvenire cause che determinano per il locatario, ai sensi della normativa vigente, l'incapacità a contrarre con la pubblica Amministrazione
 - c. Qualora il locatario sia parte in rapporti contrattuali o convenzionali, con individui o organizzazioni le cui caratteristiche o composizione sociale evidenzino forme di condizionamento di tipo mafioso
 - d. Qualora il locatario si trovi in pendenti situazioni debitorie nei confronti del Comune di Bagheria
 - e. Qualora il locatario non utilizzi il bene assegnatogli per più di un semestre.
 - f. Qualora il locatario non provveda al pagamento, ove dovuti, di imposta, diritti, e simili di pertinenza comunali
8. **REGISTRAZIONE** – Le spese di registrazione sono a carico del locatario.
9. **CAUZIONE** – Il locatario dovrà versare anticipatamente al Comune, entro e non oltre la data di sottoscrizione del contratto, una cauzione di importo pari a tre mensilità del canone di locazione pattuito. La cauzione prestata verrà restituita dal Comune al locatario a finita locazione previo accertamento dell'esatto adempimento di quanto previsto dal presente contratto a carico del locatore stesso.
10. **TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI** - il locatore, ai sensi dell'art.13 del D.lgs. n. 196/2003, così come modificato dall'art. 2 del D.lgs. n. 101/2018, tratterà i dati, contenuti nel presente atto, esclusivamente per lo svolgimento delle attività e dell'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti comunali in materia.
11. **CONTROVERSIE** – per qualunque contestazione che possa sorgere nell'esecuzione della presente concessione, il Foro competente sarà quello di Palermo
12. **RINVIO** – Per tutto quanto non espressamente stabilito e pattuito tra le parti, si rinvia alle disposizioni del codice civile in materia.

Letto, approvato e sottoscritto

L'Amministrazione Comunale locatore (ing. Nunzio Santoro)

Il Locatario (.....)