

ALLEGATO 2

Schema di Contratto preliminare di locazione



PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA PER
L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE
DELLE UNITÀ IMMOBILIARI "C" e "D" DEL PROGETTO
*ARTESANS – NUOVO POLO PER INSEDIAMENTI DI
IMPRESE IN Z.I. DI TOLMEZZO*

SCHEMA DI CONTRATTO PRELIMINARE DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO INDUSTRIALE

Il giorno __ (__) del mese di _____ dell'anno **duemilaventitrè (2023)** tra:

- il **"Consorzio di Sviluppo Economico Locale di Tolmezzo"** in persona del Direttore Danilo Farinelli, con sede a Tolmezzo (UD), in Via Cesare Battisti n. 5, codice fiscale n. 93003340309 e partita IVA n. 00816140305 (d'ora in poi anche "Consorzio");
- **"_____"** in persona del legale rappresentante sig. _____, nato a _____ (__) il _____ e residente a _____ (__) in Via _____, C.F. _____, con sede legale a _____ (__) in Via _____, C.F. e P. IVA n. _____ (d'ora in poi anche "**__**").

PREMESSO CHE:

- Il Consorzio, quale ente pubblico economico, ha lo scopo di promuovere lo sviluppo socio-economico della Carnia, favorendo e promuovendo le condizioni atte a far sorgere nuove attività ed iniziative produttive e imprenditoriali, nonché fornire servizi connessi nelle altre aree economiche di sua competenza.
- **"_____"** è un'azienda operante nel settore del _____, con sede _____.
- Il Consorzio è proprietario del lotto sito nella zona industriale di Tolmezzo in Via Chiamue n. 55, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 79, mappali 188 e 472 e al Catasto Terreni al foglio 81, mappali 1168, 1169, 1171, 1172, 1173, 1174, 991 oltre a una porzione priva di identificazione catastale di ex roggia;
- presso il suddetto lotto, è in fase di realizzazione l'intervento di esecuzione del progetto *ARTESANS – Nuovo polo per insediamenti di imprese a Tolmezzo* – Opere n. 224 e n. 229, finanziato in parte con contributi regionali ai sensi dell'art. 86 e dell'art. 85 della L.R. 3/2015 e in parte con fondi propri dell'Ente;
- l'infrastruttura è progettata per un utilizzo polivalente di più unità immobiliari da 1.000 mq, ciascuna con propria area produttiva, uffici e servizi igienici;
- il cronoprogramma dei lavori prevede, in linea di massima, il completamento dell'infrastruttura a e la consegna in locazione delle unità immobiliari a luglio 2024; il superamento di detti termini, non essenziali, non implica responsabilità alcuna in capo al Consorzio, come meglio specificato nel presente contratto ed espressamente accettato da _____;
- a seguito di procedura di evidenza pubblica di cui all'Avviso prot. _____ d.d. _____, come disposto da delibera del Consiglio di Amministrazione n. 45 d.d. 10/08/2023, con determinazione del Direttore n. __ del _____, è stata assegnata a **"_____"** n. __ unità immobiliare/i del suddetto polo *ARTESANS*, oltre all'area esterna e l'impianto fotovoltaico posto in copertura di pertinenza esclusiva, d'ora in poi semplicemente "Immobile", come meglio esplicitato nell'Allegata planimetria di progetto (Allegato A);

- l'avviso prevedeva espressamente la possibilità per l'Assegnatario di richiedere eventuali migliorie o addizioni, non previste nell'Allegato 1 – scheda descrittiva di cui al progetto, con duplice modalità di addebito della relativa spesa (opzione A: quantificazione e addebito direttamente all'assegnatario; opzione B: spesa sostenuta dal Consorzio incrementata del 15% e ripartita per la durata dei primi sei anni di locazione);
- _____ ha richiesto gli interventi addizionali meglio descritti nella tabella sottostante, quantificati in € _____ come da nota assunta al prot. _____ d.d. _____ e scegliendo l'opzione ___ per l'addebito della spesa, _____:

DESCRIZIONE	
OPERE EDILI	
IMPIANTI MECCANICI	
IMPIANTI ELETTRICI	

- il Consorzio e " _____ " intendono addivenire ad un accordo preliminare per la locazione futura dell'unità assegnata/delle unità assegnate, sita/e a Tolmezzo in Via Chiamue n. 55;
- _____ prenderà in locazione l'unità immobiliare/le unità immobiliari una volta terminati i lavori di costruzione, inclusi gli interventi addizionali richiesti come da planimetria allegata (Allegato B), nonché il successivo accatastamento dell'Immobile, al fine di ivi condurvi l'attività di _____.

Tutto ciò premesso, le parti per quanto di propria competenza, convengono e stipulano quanto segue:

1. OGGETTO

Il Consorzio promette di concedere in locazione a " _____ ", nei termini e alle condizioni di cui al contratto definitivo, secondo lo schema allegato (Allegato 3), l'unità immobiliare/le unità immobiliari " _____ " oltre all'area esterna, di cui una parte di esclusiva pertinenza presso il realizzando polo *ARTESANS* in Via Chiamue n. 55 in Zona industriale di Tolmezzo, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 79, mappali 188 e 472 e al Catasto Terreni al foglio 81, mappali 1168, 1169, 1171, 1172, 1173, 1174, 991 oltre a una porzione priva di identificazione catastale di ex roggia, il tutto meglio evidenziato nell'allegato elaborato grafico (Allegato B) che viene sottoscritto dalle parti, quale parte integrante del presente atto.

In particolare, l'Immobile oggetto della locazione sarà costituito da:

- l'unità/le unità immobiliare/i avente/i superficie complessiva di circa mq 1.000/2.000, evidenziata/e in

colore giallo, con annessa area esterna di esclusiva pertinenza, in fase di definizione;

b. l'impianto fotovoltaico ubicato sulla copertura dell'unità/le unità immobiliare/i di esclusiva pertinenza;

il tutto meglio identificato a seguito di accatastamento eseguito a cure e spese del Consorzio.

_____ promette di prendere in locazione l'Immobile come sopra descritto, una volta terminati i lavori di costruzione, inclusi gli interventi addizionali/accatastamento alle condizioni meglio riportate nel contratto definitivo (Allegato 3).

_____ per gli interventi addizionali richiesti si impegna a corrispondere al Consorzio:

- la spesa sostenuta quantificata al termine dei lavori – se opzione A;
- un maggior canone, determinato sulla base della spesa sostenuta dal Consorzio incrementata del 15%, e ripartito per la durata dei primi sei anni di locazione - se opzione B.

_____ dichiara di aver visionato la documentazione tecnica allegata alla procedura di evidenza pubblica, e di ritenere l'Immobile adatto alle sue necessità insediative.

La stipula del contratto definitivo secondo lo schema allegato (Allegato 3) avverrà entro _____ gg dall'ultimazione/accatastamento/agibilità dell'Immobile, su iniziativa del Consorzio mediante comunicazione da inviare a _____ mediante PEC.

2. IMPEGNI COMUNI ALLE PARTI

Le parti dovranno comportarsi, durante la fase preliminare, da intendersi quale periodo intercorrente dall'assegnazione dell'Immobile alla sottoscrizione del contratto definitivo, secondo buona fede, ai sensi dell'art. 1358 del codice civile; in caso di violazione di tale dovere, l'altra parte potrà chiedere il risarcimento del danno subito e la risoluzione del contratto per inadempimento.

3. CAPARRA CONFIRMATORIA

All'atto della sottoscrizione del contratto preliminare, a garanzia della stipula del contratto definitivo, l'assegnatario dovrà corrispondere al Consorzio, mediante bonifico/assegno circolare o fidejussione bancaria o polizza assicurativa, una caparra confirmatoria ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1385 c.c., di importo pari a 12 (dodici) mensilità del canone di locazione offerto in sede di gara.

La caparra sarà restituita all'assegnatario dal Consorzio integralmente all'atto della regolare sottoscrizione del contratto definitivo; diversamente, sarà integralmente ritenuta dal Consorzio in caso di mancata sottoscrizione del contratto definitivo da parte dell'assegnatario.

La fidejussione bancaria o polizza assicurativa a garanzia della caparra confirmatoria, con testo "a prima richiesta" di gradimento del Consorzio, rimarrà valida ed operante fino alla sottoscrizione del contratto definitivo e potrà essere escussa in un'unica soluzione o in più riprese e, comunque, fino al raggiungimento dell'Importo Massimo Garantito.

4. CRONOPROGRAMMA E RESPONSABILITA'

Il termine di consegna in locazione (luglio 2024) non è da ritenersi essenziale. Pertanto, " _____ " rinuncia espressamente a qualsivoglia pretesa di danno nei confronti del Consorzio derivante dal superamento

di detto termine, indipendentemente dall'evento che lo ha prodotto, ivi inclusa la forza maggiore ed il caso fortuito.

5. DIVIETO DI CESSIONE

I diritti e gli obblighi di ciascuna parte ai sensi del presente contratto non possono essere ceduti, delegati, trasferiti o altrimenti disposti senza il preventivo consenso scritto dell'altra parte.

6. COMUNICAZIONI

Tutti gli avvisi, le richieste, le domande e qualsiasi altra comunicazione relativa al presente contratto dovranno avere forma scritta e saranno considerate validamente notificate quando inviate via PEC ai seguenti indirizzi, presso i quali ciascuna parte elegge domicilio anche al fine di eventuali notifiche giudiziali.

Quanto a _____, alla cortese attenzione di _____.

PEC: _____

Quanto al Consorzio, alla cortese attenzione del dott. Danilo Farinelli.

PEC: info@pec.carniaindustrialpark.it

7. DISPOSIZIONI VARIE

Il presente contratto sarà vincolante tra le parti dalla data di sottoscrizione dello stesso e conserverà efficacia e beneficio dei rispettivi legittimi successori ed aventi causa.

In caso di invalidità o inefficacia, anche parziale, di qualsiasi disposizione o clausola del presente contratto che non abbia natura essenziale, le parti convengono di negoziare e concordare, in buona fede, affinché tali disposizioni o clausole siano sostituite con altre, valide ed efficaci, che abbiano sostanzialmente lo stesso effetto con riguardo all'oggetto e agli scopi del contratto. In ogni caso, la nullità od inefficacia di singole disposizioni o clausole del contratto non essenziali non comporterà la nullità o l'inefficacia dell'intero contratto.

Ogni parte dichiara e garantisce di avere i necessari poteri per dare esecuzione al contratto ed alle obbligazioni ivi contenute.

Il significato del presente contratto deve essere interpretato nel suo insieme e in base a principi di correttezza e buona fede; i termini in esso contenuti devono essere interpretati a vantaggio di entrambe le parti le quali hanno negoziato e redatto congiuntamente il presente contratto con l'assistenza dei propri consulenti.

8. FORO COMPETENTE

Per tutte le controversie inerenti il presente contratto o connesse allo stesso, che dovessero insorgere tra le parti, sarà competente, previo il tentativo di conciliazione ex D.Lgs. 04/03/2010 n.28, il Tribunale di Udine.

Letto, confermato e sottoscritto.

Consorzio di Sviluppo Economico

Locale di Tolmezzo

Danilo Farinelli