

ALLEGATO 2

Schema di Contratto preliminare di locazione



PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA PER
L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI N. 1 LABORATORIO
PER L'INSEDIAMENTO DI IMPRESE
AD ALTO CONTENUTO TECNOLOGICO,
NEL SETTORE MEDICALE,
PRESSO IL PARCO TECNOLOGICO DI AMARO (PTA)
LOTTO 1.2 - OPERA N. 233

SCHEMA DI CONTRATTO PRELIMINARE DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO INDUSTRIALE

Il giorno ___ (___) del mese di _____ dell'anno **duemilaventiquattro (2024)** 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 Parco Tecnologico di Amaro (PTA) sito nella zona industriale di Amaro in Via Jacopo Linussio n. 1, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 28, mappale 1023, sub. 3, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20;
- presso il suddetto Parco è in fase di realizzazione l'intervento di ammodernamento per l'insediamento di imprese di settori ad alto contenuto tecnologico – Opera n. 233 (Lotti 1.1 e 1.2), finanziato con contributo regionale ai sensi dell'art. 86 della L.R. 3/2015;
- in particolare, per il Lotto 1.2 dell'Opera n. 233, l'intervento previsto nel corpo di fabbrica "C" del PTA consiste nell'ammodernamento di un laboratorio per le attività di ricerca applicata e la produzione, in piccole serie, di apparati e semilavorati per il settore medico, di dimensione pari a circa 485 mq., oltre vani accessori e spazi comuni;
- il cronoprogramma dei lavori prevede, in linea di massima, il completamento dell'intervento di ammodernamento a dicembre 2024 e la consegna in locazione a gennaio 2025; 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 con determinazione del Direttore n. 66 del 22/03/2024, è stato assegnato a **"_____"** il laboratorio nel suddetto PTA, oltre a vani accessori e spazi comuni, d'ora in poi semplicemente "Immobile";
- il Consorzio e **"_____"** intendono addivenire ad un accordo preliminare per la locazione futura

del laboratorio assegnato, sito presso il Parco Tecnologico di Amaro (PTA) in Via Jacopo Linussio n.1;

- _____ prenderà in locazione il laboratorio una volta terminati i lavori di ammodernamento a cura del Consorzio, 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), il laboratorio, oltre ai vani accessori e agli spazi comuni, sito presso il Parco Tecnologico di Amaro (PTA) in Via Jacopo Linussio n. 1, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 28, mappale 1023, sub._____, il tutto meglio evidenziato nell'allegato elaborato grafico (Allegato ___) che viene sottoscritto dalle parti, quale parte integrante del presente atto.

In particolare, l'Immobile oggetto della locazione sarà costituito da un laboratorio avente superficie complessiva di circa mq. 485, evidenziata in colore giallo, oltre a vani accessori e spazi comuni, 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 ammodernamento alle condizioni meglio riportate nel contratto definitivo (Allegato 3).

_____ 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 dell'intervento di ammodernamento, 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'

I termini di ultimazione dei lavori (dicembre 2024) e consegna in locazione (gennaio 2025) non sono da ritenersi essenziali. Pertanto, " _____ " rinuncia espressamente a qualsivoglia pretesa di danno nei confronti del Consorzio derivante dal superamento di detti termini, indipendentemente dall'evento che li ha prodotti, 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