

## ALLEGATO 2

### Schema di Contratto preliminare di locazione di immobile ad uso artigianale



---

PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA PER  
L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE  
DI N. 2 UNITÀ IMMOBILIARI DEL PROGETTO  
*BOTTEGHE ARTIGIANE DELLA CARNIA*  
IN ZONA ARTIGIANALE E COMMERCIALE  
DEL COMUNE DI VILLA SANTINA

## SCHEMA DI CONTRATTO PRELIMINARE DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ARTIGIANALE

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 dell’immobile V4, sito in zona D2/H2 di Villa Santina e ubicato lungo la S.S. 52, già sede della “Tessitura Carnica”. L’immobile è composto da fabbricato censito al Catasto fabbricati al foglio 11, mappale 324, eretto sull’area censita al Catasto terreni al foglio 11, mappale 324 di mq. 4.545, e dal terreno censito al Catasto terreni al foglio 11, mappale 529 di mq. 45, il tutto con superficie catastale pari a mq. 4.590.
- Il Consorzio con delibera di C.d.a. n. 66 del 15/12/2022 ha approvato il progetto di fattibilità tecnico economica “Botteghe Artigiane della Carnia” – Opera 221, per la ristrutturazione e riqualificazione dell’immobile;
- l’immobile V4 contemplerà n. 2 unità immobiliari “A e B” ad uso \_\_\_\_\_ su un unico piano fuori terra, di dimensioni pari a circa 636,40 mq. ciascuna;
- il cronoprogramma dei lavori prevede, in linea di massima, la consegna in locazione delle unità immobiliari entro febbraio 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. 2273 d.d. 22/12/2022, come disposto da determinazione del Direttore n. 223 d.d. 21/12/2022, è stata assegnata a “ \_\_\_\_\_ ” l’unità immobiliare “\_\_” presso l’immobile V4, d’ora in poi semplicemente “unità”;
- il Consorzio e “ \_\_\_\_\_ ” intendono addivenire ad un accordo preliminare per la locazione futura

dell'unità assegnata, sita a Villa Santina in Borgo Sant'Antonio n. 14;

- \_\_\_\_\_ prenderà in locazione l'unità immobiliare una volta terminati i lavori di ristrutturazione e riqualificazione 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 (All.\_\_\_\_), l'unità immobiliare “\_\_\_\_\_” presso l'immobile V4, sito a Villa Santina in Borgo Sant'Antonio n. 14, catastalmente individuato al foglio 11, mappale 324, del Catasto fabbricati del Comune di Villa Santina, dotato di impianto fotovoltaico posto in copertura per autoconsumo per gli impianti comuni, oltre all'area esterna, di cui una parte di esclusiva pertinenza, censita al Catasto terreni al foglio 11, mappali 324 e 529, il tutto meglio evidenziato nell'allegato elaborato grafico (Allegato \_\_\_\_\_) che viene sottoscritto dalle parti, quale parte integrante del presente atto.

In particolare, l'unità oggetto della locazione ha superficie complessiva di circa mq. 640, di cui una parte destinata allo spaccio commerciale di circa mq. 130, evidenziata in colore giallo, con annessa area esterna di esclusiva pertinenza di circa mq. \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_ promette di prendere in locazione l'unità come sopra descritta, alle condizioni meglio descritte nel contratto definitivo (Allegato 3).

\_\_\_\_\_ dichiara di aver visionato la documentazione tecnica allegata alla procedura di evidenza pubblica, e di ritenere l'unità immobiliare adatta alle sue necessità insediative.

### 2. IMPEGNI COMUNI ALLE PARTI

Le parti dovranno comportarsi, durante la fase preliminare, da intendersi quale periodo intercorrente dall'assegnazione dell'unità immobiliare 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'assegnataria 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 € 5.000,00.

La caparra sarà restituita all'assegnatario all'atto della regolare sottoscrizione del contratto definitivo.

La caparra 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. STIPULA CONTRATTO DEFINITIVO E CONSEGNA

La stipula del contratto definitivo secondo lo schema allegato (Allegato 3) nonché la relativa consegna dell'unità immobiliare avverrà entro 10 gg dalla comunicazione di disponibilità alla consegna a cura del Consorzio inviata mediante pec, con termine indicativo a febbraio 2024.

Il superamento di detto termine, non essenziale, non implica responsabilità alcuna in capo al Consorzio. In particolare, l'assegnatario non potrà sollevare alcuna pretesa o richiesta di risarcimento danni od indennizzo nei confronti del Consorzio qualora la consegna dell'unità immobiliare non venga effettuata entro il termine di cui al comma precedente a causa di ritardi dipendenti da qualsiasi evento anche di forza maggiore o 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