CONTRATTO DI LOCAZIONE

DI IMMOBILE URBANO

Con la presente scrittura privata a valere ad ogni effetto di legge, tra la **Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura di Venezia Rovigo Delta-Lagunare** (C.F. e P. IVA 04303000279) con sede legale in San Marco 2032 - 30124 VENEZIA - rappresentata ai fini del presente atto dal Segretario Generale, dott. Roberto Crosta, in seguito denominata LOCATORE

e

la società Jesurum srl con sede legale in Spilimbergo, via Vittorio Emanuele II, n. 1, costituita in Italia in data 24.1.2006, capitale sociale Euro 50.000,00 interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese 01563650934, nella persona del sig. Andrea Salvador in forza dei poteri ad esso conferiti dalla società, in seguito denominata CONDUTTORE

PREMESSO CHE

a) la Camera di Commercio di Venezia Rovigo Delta-Lagunare, Ente pubblico, è proprietaria di un complesso immobiliare sito in Venezia – S. Marco 2032, censito al N.C.E.U. sez. VE foglio 15 particella 2914 sub 10 e porzione di particella 2909 sub 16, oggetto di vincolo per interesse culturale, giusto Decreto emesso dal Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Veneto – Ministero per i Beni e Attività Culturali - in data 15/04/2010, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. n. 42/04;

b) l'ente Delta Lagunare, con delibera di Giunta n. 67 del 11/04/2016,

ha deciso di procedere direttamente, mediante avviso d'asta pubblica, all'individuazione del conduttore della sottoindicata porzione dell'immobile lagunare, in conformità alle disposizioni di cui alla L. n. 2440/23, al relativo regolamento di esecuzione approvato con R.D. n. 827/24 e, per quanto applicabile, al D.Lgs. n. 50/2016:

Piano terra – Area di mq. 74,15, Censita al N.C.E.U. sez. VE, foglio 15 particella 2914, sub 10, categoria C/1 e porzione di particella 2909, sub 16, categoria B/4;

Destinazione urbanistica: commerciale e direzionale,

canone annuo a base d'asta: € 98.619,50;

c) a seguito dell'esito della predetta procedura, approvata con determinazione del Segretario Generale n. 93 del 20.6.2016, è stato individuato quale conduttore la società Jesurum srl, che risulta in possesso dei requisiti richiesti;

d) il conduttore si è impegnato a corrispondere un canone locativo annuo di € 108.000,00, importo ritenuto congruo e coerente con i valori di mercato dell'area Marciana e con l'ottimo stato di conservazione dell'immobile;

tutto ciò premesso e che costituisce parte integrante del presente contratto, si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 Oggetto del Contratto

Il Locatore concede in locazione, ad uso commerciale, al Conduttore, che accetta, alle condizioni qui di seguito indicate, la porzione di unità immobiliare dell' immobile sito in Venezia – S. Marco 2032, in perfette

condizioni manutentive sia interne che esterne, nonché impiantistiche, in quanto oggetto di recentissima ristrutturazione con finiture di pregio, così censita:

N.C.E.U. sez. VE foglio 15 particella 2914, sub 10, particella 2909 sub 16, per complessivi mq. 74,15, evidenziati nella planimetria che si allega sotto la lettera "A", parte integrante del presente contratto.

Art. 2 Durata della locazione

La locazione avrà la durata di anni sei, con decorrenza dal 01/09/2016 e sino al 31/08/2022 e sarà rinnovabile di altri sei anni ai sensi dell'art. 28 della legge 27 luglio 1978 n. 392, salva la facoltà di diniego della rinnovazione prevista dall'art. 29 della medesima legge.

Il conduttore potrà recedere anticipatamente, ai sensi dell'art. 27 della legge 392/78, solo ove ricorrano gravi motivi, con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi a mezzo lettera raccomandata.

Al termine del contratto, il Conduttore dovrà lasciare i locali liberi da persone e cose e riconsegnarli al Locatore nello stato di fatto e di diritto in cui gli sono stati locati, previa verifica dello stato degli stessi, fermo il risarcimento dei danni accertati oltre la normale usura.

Resta inteso, e da ambo le parti accettato che, alla scadenza del presente contratto, nel caso di occupazione dei locali da parte del conduttore senza alcun titolo, verrà corrisposta una penale di € 10.000,00 (diecimila/00) per ogni mese o frazione di mese, a titolo di indennizzo per abusiva occupazione.

Art. 3 Canone di locazione

Il canone di locazione è determinato in euro 108.000,00

(centoottomila/00) annui, da pagarsi in rate mensili anticipate di euro 9.000,00 (novemila/00) ciascuna, mediante bonifico bancario sul conto corrente indicato dalla parte locatrice, previa emissione di relativo documento fiscale.

La prima rata mensile, pari ad € 9.000,00, viene versata all'atto della sottoscrizione del presente contratto. Alle successive scadenze mensili, il versamento del canone locativo dovrà essere effettuato entro i primi cinque giorni del mese di riferimento.

Le parti convengono che il canone di locazione sia aggiornato all'inizio del secondo anno di locazione, su richiesta del locatore, nella misura del 100% delle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati, ai sensi dell'art. 32 della legge 27/07/1978 n. 392, come sostituito dall'art. 1 comma sexies, D.L. 7/2/1985 N. 12, convertito nella legge 5/04/1985, n. 118 e ss.mm.ii.

Il conduttore non potrà per nessun motivo ritardare il pagamento del canone di locazione e non potrà far valere alcuna eccezione od azione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute.

Eventuali ritardi comporteranno l'addebito degli interessi di mora nella misura del tasso di riferimento vigente pro tempore, maggiorato di due punti, previa ricezione di lettera di messa in mora tramite pec o raccomandata A/R e salva ed irrinunciata la facoltà di avvalersi della clausola risolutiva espressa in caso di ritardo superiore a venti giorni successivi rispetto alla lettera inviata con raccomandata A/R, con la quale la parte locatrice comunica la volontà alla parte conduttrice di avvalersi di tale clausola e senza che sia stato effettuato il pagamento,

e/o di escussione della polizza fideiussoria di cui all'art. 7.

Art. 4 Riparto delle spese

Le spese per servizi comuni sono ripartite tra tutti i conduttori in proporzione alla superficie da ciascuno occupata, secondo tabella millesimale.

Le spese relative ai consumi di energia elettrica, raccolta rifiuti, assicurazioni e ogni altra afferente sono a completo carico del conduttore che vi provvederà in via autonoma, tramite intestazione delle relative bollette

Le spese relative ai consumi di acqua saranno quantificate in base all'utilizzo rilevato con apposito contatore e fatturate con cadenza semestrale.

Sono a carico del conduttore tutte le imposte, tasse ed, in generale, qualunque tributo nazionale e/o locale che, secondo la vigente legislazione fiscale, dovessero gravare sul medesimo.

Art. 5 Destinazione e utilizzo dell'immobile

Il Locatore dichiara che il complesso immobiliare sito in Venezia – S. Marco 2032, censito al N.C.E.U. sez. VE foglio 15 particella 2914 sub 10, particella 2909 sub 16, è oggetto di vincolo per interesse culturale, giusto Decreto emesso dal Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Veneto – Ministero per i Beni e Attività Culturali - in data 15/04/2010, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs n. 42/04.

Il Locatore dichiara che il proprio immobile, concesso in locazione con il presente contratto è conforme alla legislazione urbanistica per quanto attiene alla sua destinazione d'uso commerciale e direzionale.

Il conduttore dichiara che l'immobile sarà utilizzato per la seguente attività: commercio al dettaglio di biancheria per la casa, merletti e ricami, stoffe filati e prodotti tradizionali dell'artigianato veneziano, nel rispetto alla predetta destinazione nonché del predetto vincolo; pertanto, l'immobile verrà destinato all'uso suindicato con espresso divieto di sublocazione, sia totale che parziale, di comodato e di cessione ad altri a qualunque titolo, anche gratuito, del contratto o comunque di concessione a terzi dell'uso e del godimento, anche parziale, pena la risoluzione ipso iure del contratto.

Art. 6 Assicurazione

Il Conduttore procederà, entro 15 giorni dalla stipula del contratto, a consegnare al locatore certificato assicurativo RC e All risk, di copertura adeguata.

Il Locatore, al fine di tutelare l'immobile locato dai danni eventuali per l'alta marea, mette a disposizione del conduttore le paratie attualmente in uso, di altezza adeguata, di cui il conduttore assume la custodia.

Art. 7 Polizza Fideiussoria

Il conduttore, a garanzia degli obblighi previsti, consegna, alla stipula del presente contratto, idonea fideiussione bancaria o assicurativa stipulata con primario Istituto di credito, escutibile a prima richiesta, di importo pari al valore di tre canoni di locazione, che avrà come beneficiario il locatore.

Le parti si danno reciprocamente atto che tutti i premi e tutti gli oneri saranno a carico del conduttore, mentre tutti i pagamenti ed i risarcimenti conseguenti all'escussione della garanzia, saranno a favore

del locatore.

La polizza sarà condizione per l'esecuzione del contratto stesso e sarà relativa all'intera durata del contratto e fino a tre mesi dopo il rilascio dell'immobile locato, a garanzia sia del pagamento dei canoni di locazione nei termini stabiliti sia delle spese, ferma restando la risoluzione di diritto di cui all'art. 9 del presente contratto, sia del risarcimento di eventuali danni che si verificassero nell'immobile per sua colpa, sia dell'indennità di occupazione *sine titulo* per mancato rilascio dell'immobile per qualsiasi ragione ivi prevista, e comunque per l'adempimento di tutti obblighi contrattualmente previsti, salva comunque la facoltà del locatore di esercitare ogni azione e ragione spettante per il recupero degli importi eccedenti la somma suindicata.

Art. 8 Obblighi del conduttore

Il conduttore dichiara di conoscere l'immobile, oggetto del presente contratto, avendolo visitato e trovato in perfetto stato di manutenzione e conservazione, in regola con tutta la documentazione afferente l'agibilità, la prevenzione degli incendi e degli infortuni, la certificazione energetica e quant'altro fosse richiesto dalla vigente legislazione, e si obbliga a riconsegnarlo nelle medesime condizioni, salvo il deperimento d'uso nei limiti della norma.

Sono a carico del conduttore i lavori di manutenzione ordinaria ed ogni altra eventuale opera che dovesse essere ingiunta e/o prescritta per la conservazione della destinazione d'uso dell'immobile, con rinunzia espressa da parte del conduttore, in ogni caso, ad eventuali indennità per migliorie apportate.

Gli interventi di ripristino strutturale e restauro architettonico, di lavori ed opere di qualunque genere sono sottoposti a preventiva autorizzazione da parte della competente Soprintendenza di Venezia, nonché al consenso scritto del Locatore.

Qualora il conduttore non provveda direttamente alle opere di manutenzione a suo carico, potrà provvedervi il locatore mediante utilizzo della fideiussione di cui all'art. 7, che dovrà essere reintegrata, pena la risoluzione del contratto, entro 8 (otto) giorni.

Il conduttore è custode, oltre che dei beni propri presenti nei locali, anche dei beni di proprietà del locatore.

Il conduttore si obbliga:

a) a non apportare, senza il preventivo consenso scritto del Locatore, alcuna addizione che non possa essere facilmente rimossa senza arrecare danni all'immobile, alcuna modifica e/o miglioria alle parti strutturali dell'immobile;

b) a non richiedere alla scadenza della locazione alcun indennizzo per eventuali migliorie e/o addizioni apportate, anche se preventivamente autorizzate dal locatore;

c) a sollevare il locatore da ogni responsabilità conseguente l'uso dell'immobile locato e pertinenze comuni nei confronti dei propri clienti, utenti, dipendenti e terzi in genere, come pure a rifondere gli eventuali danni provocati ai locali oggetto della locazione da parte dei titolari, dei propri dipendenti, clienti e terzi aventi causa;

d) ad usare la massima diligenza nell'utilizzo delle paratie in caso di alta marea, restando a suo esclusivo carico qualunque danno dovesse

derivare all'immobile del locatore per negligenza nell'utilizzo delle stesse;

e) a consentire, previo avviso, il necessario passaggio del personale autorizzato dal locatore, ogni qualvolta richiesto, per l'espletamento di verifiche periodiche obbligatorie di manutenzione dell' impianto antincendio.

f) a consentire, previo avviso, la visita dell'immobile locato alle persone indicate dal locatore, ogni qualvolta richiesto per la verifica dello stato di manutenzione e buon utilizzo dei beni locati;

g) ad utilizzare le aree comuni di proprietà del locatore esclusivamente con il proprio personale di servizio e solo per le attività inerenti la funzionalità dell'attività commerciale;

h) ad osservare e far osservare dai propri collaboratori, dipendenti, clienti ed ospiti le norme di diligenza del buon padre di famiglia nell'uso dell'immobile;

i) a non esporre all'esterno e/o internamente alle finestre e nelle parti comuni, alcuna forma di pubblicità, senza il consenso scritto del locatore.

Resta inteso che l'uso della struttura è concesso secondo l'agibilità accertata e riconosciuta dagli organi preposti. Pertanto, il conduttore deve attenersi alle condizioni di agibilità, controllando i limiti d'uso e di capienza.

Le spese di manutenzione straordinaria restano, invece, a carico del Locatore che interverrà, in ogni caso, nei limiti degli stanziamenti previsti nel bilancio, previa redazione, da parte di un proprio tecnico, di

una perizia di lavori.

Art. 9 Clausola risolutiva espressa

Le parti, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 c.c., espressamente convengono che il presente contratto di locazione si risolva di diritto nei seguenti casi:

- mancato pagamento, anche parziale, del canone di locazione;
- mutamento della destinazione d'uso dei locali;
- cessione, sublocazione del contratto o concessione in comodato dell'immobile, anche a titolo gratuito;
- esecuzione di lavori in contrasto con le vigenti norme urbanistico – edilizie e/o in mancanza della prescritta autorizzazione della Sovrintendenza;

Art. 10 Imposta di bollo e registrazione

Sono a carico del conduttore le spese per l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, mentre l'imposta di registro, dovuta ai sensi di legge, è a carico per metà di ciascuna delle parti contraenti. La parte locatrice procederà ad effettuare la registrazione posto che la parte conduttrice, previa evidenza della dovuta registrazione, procederà a rimborsare la quota parte dell'imposta di registro e le spese per l' imposta di bollo.

Art. 11 Controversie e Domicilio

Le parti espressamente convengono che foro competente, per qualsivoglia controversia dovesse insorgere tra le parti, in relazione all'interpretazione ed esecuzione del contratto, è quello di Venezia.

Per ogni effetto dipendente dal presente contratto, compresa la notifica

degli atti esecutivi, le parti eleggono i seguenti domicili:

a) CCIAA di Venezia, Rovigo Delta-Lagunare, Calle Larga XXII Marzo, San Marco 2032 – 30124 Venezia. C.F e P.IVA 04303000279;

b) Jesurum srl, via Vittorio Emanuele II, n. 1 - 33097 Spilimbergo (PN)

Art.12 Disposizione finale

Per quanto non previsto nel presente contratto, si fa riferimento alla normativa civilistica in materia. Viene, in ogni caso, fatta salva la normativa, tempo per tempo vigente, che dovesse andare a modificare la disciplina attualmente prevista per le locazioni ad uso non abitativo, in quanto applicabile.

Venezia, lì 13/09/2016

IL LOCATORE	IL CONDUTTORE
Camera di Commercio di Venezia	Jesurum srl
Rovigo Delta-Lagunare	
Dr. Roberto Crosta	Andrea Salvador

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 c.c., il conduttore dichiara di aver esaminato ed espressamente approvato le seguenti clausole:

Art. 1 Oggetto Del Contratto

Art. 2 Durata della locazione

Art. 3 Canone di locazione

Art. 4 Riparto delle spese

Art. 5 destinazione e utilizzo dell'immobile

Art. 6 Assicurazione

Art. 7 Polizza Fidejussoria

Art.8 Obblighi del conduttore

Art. 9 Clausola risolutiva espressa

Art. 10 Imposta di bollo e registrazione

Art. 11 Controversie e Domicilio

Art.12 Disposizione finale

Venezia , lì 13/09/2016

IL CONDUTTORE

Jesurum srl

Andrea Salvador