

CONTRATTO PRELIMINARE DI SUB-LOCAZIONE IMMOBILE AD USO COMMERCIALE

Fra le parti:

1) **Carrer Giovanni** nato a Caorle il 18.09.1944, c.f. CRR GNN 44P18 B642A, il quale interviene al presente atto in qualità di rappresentante legale dell'azienda speciale del Comune di Caorle "**CASA DI RIPOSO DON MOSCHETTA**" con sede in Caorle (VE), viale Buonarroti n. 10, codice fiscale, partita iva e numero di iscrizione al registro delle imprese di Venezia Rovigo Delta Lagunare 04053410272, autorizzata al compimento del presente atto in forza dell'allegato verbale di affidamento del consiglio di amministrazione, di seguito anche **promittente LOCATORE**;

e

2) **Corazza Mauro** nato in Svizzera il 22.10.1971 e residente in San Stino di Livenza, via Silvio Pellico 47 - c.f. CRZMRA71R22Z133D, titolare della ditta individuale con p.i. n. 03261350270, di seguito anche **promissario CONDUTTORE**;

PREMESSO

- Che con atto del notaio A.S. Vianello rep. n. 18006 del 29.12.2016 sono stati trasferiti all'Azienda Speciale Casa di Riposo Don Moschetta i rami d'azienda della parte mobiliare del Campeggio Comunale "S. Margherita" (ivi compresa la titolarità aziendale del campeggio, del bar - ristorante - pizzeria interno e dell'annessa attività commerciale);
- che l'Azienda Speciale "Casa di Riposo Don Moschetta" in forza del contratto di locazione immobiliare stipulato in data 21.03.2017 col Comune di Caorle ha acquisito la disponibilità degli immobili sede della sopra specificata azienda, compresi, in particolare, i locali adibiti a Pubblico Esercizio per la Somministrazione di Alimenti e Bevande,



Mauro Corazza

comprendente attività di Bar – Ristorante - Pizzeria con annessa attività commerciale "Negozio generi alimentari e non alimentari", ubicata all'interno del Campeggio Comunale "Santa Margherita", FABBRICATO "C": mq. 475, mc. 1282 commerciali – mq. 110, mc. 286 servizi - BAR-RISTORANTE, MINIMARKET e SERVIZI - SERVIZI IGIENICI, CENTRALE TERMICA caldaia a gas con serbatoi di accumulo acqua calda ed impianto produzione acqua calda con pannelli solari, , senza attribuzione di autonoma Rendita in quanto compreso nel complesso immobiliare di cui al C.F. del Comune di Caorle, foglio 41 particella 1076 e 1079, per la parte evidenziata, cot. D/8, R.C. complessivamente determinata in Euro 23.212,00;

- che, secondo quanto previsto nell'art. 5 del contratto di locazione del 21.03.2017 sopra indicato, è stata acquisita in data 16.05.2017 l'autorizzazione da parte del proprietario Comune di Caorle a concedere in sub-locazione detto fabbricato, per l'esercizio delle attività commerciali sopra descritte, ed i locali risultano attualmente liberi da beni, pesi o vincoli di terzi;
- che consta l'autorizzazione allo scarico per l'immobile oggetto del presente contratto, rilasciata dal Comune di Caorle in data 13.10.1995, prot. 30195;
- che a seguito di una gara ad evidenza pubblica la ditta Corazza Mauro si è aggiudicata la possibilità di ubicarvi la gestione della propria azienda di Pubblico Esercizio per la Somministrazione di Alimenti e Bevande, comprendente attività di Bar – Ristorante - Pizzeria con annessa attività commerciale "Negozio generi alimentari e non alimentari", giusti verbali e

- documentazione agli atti;
- che, richiamata e riconosciuta l'assunzione da parte del conduttore di ogni onere di spesa per l'avvio dell'attività, compreso l'espletamento delle pratiche e l'esecuzione dei lavori eventualmente richiesti per il rilascio delle autorizzazioni da parte delle autorità amministrative e sanitarie, indispensabili per l'avvio dell'attività, si è convenuto di ridurre il canone di locazione per i primi tre anni ad un ammontare simbolico;
 - **che è volontà delle parti addivenire alla conclusione di un contratto di sub-locazione secondo le norme seguenti, per il quale però non tutti i documenti necessari alla stipula del contratto definitivo sono attualmente disponibili, mentre vi è d'altra parte la necessità di rendere disponibili nell'immediato i locali al promissario conduttore, al fine di predisporre i locali alla futura attività che dovrà in essa svolgersi,**

TUTTO CIÒ PREMESSO

tra le parti sopra descritte si conviene e si stipula quanto segue:

il promittente locatore promette di concedere in sub-locazione al promissario conduttore, che accetta, l'immobile descritto in premessa, entro il termine di 30 giorni a far data dal presente atto, ammettendolo fin d'ora nella disponibilità dei locali, con autorizzazione a compiere gli atti necessari per lo svolgimento dell'attività in esso prevista, secondo le pattuizioni che di seguito si riproducono, da ritenersi, per quanto compatibili, immediatamente applicabili:

ART. 1 - Le premesse fanno parte integrante del presente atto.

ART. 2 - OGGETTO - il locatore concede in locazione al conduttore, che accetta, l'immobile di cui in premessa per la gestione del Pubblico Esercizio

Messa

di Somministrazione di Alimenti e Bevande con attività di Bar-Ristorante-Pizzeria con annessa attività commerciale "Negozio di generi alimentari e non alimentari" corrente in Caorle, all'interno del Campeggio Santa Margherita, relativamente ai locali insistenti all'interno del fabbricato "C", Foglio 41, particella 1076, C.F. del Comune di Caorle, come meglio individuati nell'allegata planimetria.

ART. 3 – CANONE DI LOCAZIONE - Il canone è fissato in € 2,00 (diconsi Euro due/00) oltre all'I.V.A per la prima, seconda e terza annualità di locazione, mentre sarà € 8.000,00 (diconsi Euro ottomila/00) per le annualità successive. Il canone è soggetto ad adeguamento annuale nella misura corrispondente al 75% della variazione dell'indice ISTAT dell'anno solare precedente, a partire dal quarto anno di locazione;

Il suddetto canone dovrà essere versato presso la Tesoreria del locatore, in 2 (due) rate anticipate di uguale importo, entro il 15 agosto ed entro il 15 settembre dell'anno in corso di locazione.

Nell'eventualità di prosecuzione del rapporto oltre il sesto anno, il canone sarà rideterminato in misura non inferiore ad Euro 10,000,00.

ART. 4 – MANCATO PAGAMENTO DEL CANONE DI LOCAZIONE - Il mancato pagamento anche parziale del canone, entro i termini stabiliti, così come la cessione abusiva della gestione dell'attività a terzi o il mutamento di destinazione d'uso dei locali, produrranno *ipso jure* la risoluzione del contratto per colpa del conduttore, fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto risarcimento del danno a favore del locatore, a norma dell'art. 1458 del C.C..

In ogni caso il ritardato pagamento del canone comporterà per il

conduttore il pagamento di un interesse che viene concordato in misura pari al tasso ufficiale di sconto aumentato di due punti, con decorrenza dal giorno successivo a quello convenuto per il pagamento, senza che occorra la formale costituzione in mora.

ART. 5 - DURATA - La durata della locazione (annualità) ha inizio, in corrispondenza della stagione balneare estiva, per il primo periodo dalla data di sottoscrizione del presente atto fino al giorno 15.10.2017. Ciascun periodo di locazione successivo avrà durata dal 01 Aprile e 15 Ottobre del medesimo anno.

Si applica l'art. 27, commi 5 e 6 della legge 27.07.1978 n. 392 stabilendo fin d'ora per il conduttore come avvenuta la presentazione della richiesta di rinnovo annuale, per il periodo complessivo di sei annualità compreso il primo periodo di locazione.

Successivamente il rinnovo annuale avrà luogo tacitamente alle medesime condizioni, salvo disdetta di una delle parti entro sei mesi dalla data di apertura prevista per l'annualità successiva, da darsi mediante lettera raccomandata a.r.

ART. 6 - RESPONSABILITA' DEL CONDUTTORE - il conduttore si assume pienamente ed incondizionatamente l'onere d'ogni responsabilità civile e penale, esonerando il locatore da ogni e qualsiasi responsabilità sull'utilizzo dei locali durante il periodo di locazione e sullo svolgimento delle attività all'interno dei medesimi.

Il conduttore è direttamente responsabile dei danni arrecati alle persone, agli impianti e alle cose di soci, collaboratori, dipendenti o terzi in dipendenza dell'uso dei locali nel periodo suddetto, ivi compresi i danni

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

arrecati all'arredo e/o beni strumentali presenti.

La rifusione degli eventuali danni arrecati e la responsabilità civile verso terzi è interamente in capo al conduttore.

ART. 7 – OBBLIGHI CONSEGUENTI ALLA LOCAZIONE – Il conduttore è tenuto:

- Marta*
Sera
- a. a provvedere a tutto quanto necessario per l'esercizio della propria attività commerciale, compresi il rilascio delle autorizzazioni amministrative e sanitarie e l'esecuzione dei lavori di modifica e adeguamento dei locali e degli impianti eventualmente necessari per l'agibilità e l'adeguatezza funzionale degli stessi;
 - b. ad utilizzare i locali concessi esclusivamente per lo svolgimento delle attività di bar-ristorante-pizzeria e di commercio al dettaglio "Esercizio di Vicinato Settore Alimentare e non Alimentare" escludendo qualsiasi altro uso, pena l'immediata decadenza del presente atto;
 - c. a mantenere i locali concessi in perfetto stato di conservazione e di pulizia ed a non apportare modifiche di sorta, anche per quanto riguarda gli impianti tecnologici, senza esplicita autorizzazione del locatore, il quale, in difetto, potrà pretendere la messa in ripristino a spese del conduttore, ovvero ritenere le opere senza alcun compenso; qualora, per incuria, i locali in parola dovessero subire qualsivoglia danno, il locatore, dopo opportuna quantificazione, richiederà il versamento del relativo importo; il conduttore potrà versare l'importo richiesto direttamente al locatore oppure far eseguire immediatamente, a proprie cura e spese, i lavori di riparazione necessari mediante idonea ditta scelta di comune accordo fra le parti;
 - d. ad assumere a proprio carico tutte le spese necessarie per l'energia
- Leonor*
R

elettrica, per l'erogazione del gas, per l'acqua potabile e per la manutenzione ordinaria necessaria alla conservazione dei locali e, pertanto, dovrà provvedere alla voltura dei contatori delle utenze e, ove necessario, a richiedere nuovi allacciamenti;

- e. a non cedere, anche parzialmente, a terzi il presente contratto, come pure a non subaffittare la propria azienda; è ammessa la gestione di reparto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 16 della L.R. 21.09.2007, n. 29; copia del contratto stipulato tra il conduttore e il subentrante in possesso dei requisiti di cui all'art. 4 della richiamata legge regionale, dovrà essere trasmesso al locatore e all'Ufficio delle Imprese della Camera di Commercio, nonché all'Ufficio Locale dell'Agenzia delle Entrate competente per territorio;
- f. ad utilizzare i locali concessi con la diligenza del buon padre di famiglia e senza recare molestia ai clienti del campeggio e a rispettare, per quanto attiene ai suoi obblighi in ordine all'uso, sia la destinazione dei locali concessi, che dei servizi e degli spazi comuni;
- g. ad osservare e far osservare dai propri clienti, il Regolamento del Campeggio;
- h. a tenere aperti in completa efficienza, sia il pubblico esercizio che l'attività commerciale, per l'intero periodo di apertura del Campeggio;
- i. a non somministrare e/o vendere alcunché a persone estranee al Campeggio, salvo diversi accordi successivi con la direzione del campeggio;
- j. ad assicurare il decoro, la pulizia e l'igiene di quanto avuto in affitto nonché rispettare e far rispettare la disciplina degli orari contenuti nel

Corner

Marin

regolamento del Campeggio e delle vigenti disposizioni, assumendosi incondizionatamente la responsabilità civile e penale della sua gestione; tutte le fatture relative a forniture di beni o servizi, sostenute dal conduttore per la gestione, dovranno essere a lui medesimo esplicitamente intestate, non riconoscendo il locatore eventuali addebiti per deroga a questa clausola;

- k. a condurre e gestire direttamente le attività di bar-ristorante-pizzeria e di commercio al dettaglio "Esercizio di Vicinato Settore Alimentare e non Alimentare", salvo quanto indicato al precedente punto "e";
- l. a garantire l'orario di apertura al pubblico dell'esercizio commerciale e dell'attività di somministrazione secondo gli orari di rispetto del riposo notturno degli ospiti (23:00 - 07:00);
- m. a rispettare l'orario di riposo notturno e pomeridiano (23:00 - 07:00 / 13:00 - 15:00) e, pertanto, a non transitare con veicoli a motore all'interno dell'area del Campeggio in tali orari;
- n. a dotare l'azienda delle attrezzature necessarie per l'esercizio ed il completo funzionamento delle attività previste, nonché a mantenere i locali in condizioni idonee, sia sotto il profilo igienico sanitario, che tecnico e di sicurezza; le succitate attrezzature dovranno essere compatibili con le prescrizioni ed i limiti imposti dalle vigenti normative in materia;
- o. ad osservare le disposizioni di legge, quelle impartite dal locatore e le disposizioni del presente atto, nonché dei suoi allegati;
- p. a riconsegnare i locali concessi nello stato medesimo in cui li ha ricevuti, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno e, pertanto, alla scadenza del presente contratto, tutte le attrezzature, mobilio e

M. Rossi

Carri

Carri

Carri

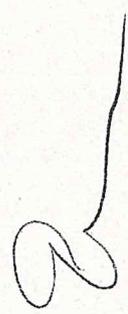
quant'altro riconducibile al conduttore, dovranno essere rimosse;

q. ad assumere pienamente ed incondizionatamente l'onere di ogni responsabilità civile e penale, esonerando il locatore da ogni e qualsiasi responsabilità sull'utilizzo dei locali durante il periodo di locazione e sullo svolgimento delle attività all'interno dei medesimi; è pertanto responsabile dei danni arrecati alle persone, agli impianti e alle cose di soci o terzi in dipendenza dell'uso dei locali nel periodo suddetto, ivi compresi i danni arrecati all'arredo e/o beni strumentali presenti o messi a disposizione per la conduzione dell'azienda.

Le installazioni, sostituzioni e addizioni in genere apportate all'immobile concesso saranno acquisite al locatore al termine della locazione, anche nel caso di risoluzione o recesso anticipati, senza oneri per quest'ultimo;

ART. 8 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO - La risoluzione del contratto si verifica di diritto nei casi di cui ai successivi punti del presente articolo:

1. il conduttore si serva dei locali, anche parzialmente, per uso diverso da quello convenuto con il presente atto o comunque usi i locali medesimi o le pertinenze in modo difforme dalla destinazione; CAPACITÀ 1070 LITRI
2. il conduttore apporti modificazioni ai locali o sue pertinenze senza preventiva autorizzazione del locatore, fatto salvo il risarcimento del danno come meglio specificato al precedente art. 7; PANCA
3. il conduttore sia responsabile di grave e reiterata inosservanza alle norme di cui al precedente art. 7;
4. il conduttore si rendesse colpevole di negligenze e/o incurie che in qualsivoglia maniera possano comportare danni ai locali concessi; in tal caso il conduttore dovrà rendere disponibili i locali entro il termine



imposto dal locatore mediante nota raccomandata;

5. il conduttore non abbia corrisposto al locatore il canone di affitto nei termini previsti dal presente contratto;
6. il conduttore adibisca i locali concessi ad attività illecite;
7. il conduttore violi le norme del presente atto o comunque si dimostri inadempiente agli obblighi posti dallo stesso;
8. il conduttore non adempia agli obblighi di cui ai punti a) b) c) d) dell'art.7 sopra descritto;

ART. 9 CONDIZIONI DELLA LOCAZIONE – Il conduttore, riconoscendo che trattasi di locazione di immobile commerciale rientrante nella fattispecie di cui all'art. 35 della Legge 27.07.1978 n. 392, rinuncia sin d'ora a pretendere a suo favore l'applicazione dei benefici e dei privilegi eventualmente stabiliti per legge riguardo alle locazioni e, cioè, di quanto possa in qualche modo essere diverso o in contrasto con gli accordi ed impegni assunti in questo atto.

Pertanto, alla cessazione del rapporto di locazione, in qualunque modo avvenga e da qualsiasi delle parti comunicato all'altra, si conviene che nulla sarà dovuto al conduttore a titolo di "avviamento commerciale" (o altra condizione),

La disponibilità dei locali viene trasferita a far data dal momento in cui decorrono gli effetti del presente atto.

Il conduttore con la stipula del presente atto diviene custode dell'immobile e dell'azienda in esso corrente e, pertanto, il conduttore stesso si impegna a coprire con opportune polizze contro i rischi d'incendio, fulmine e quant'altro a proprie spese, presso primaria società di assicurazione, il

patrimonio aziendale così come descritto in premessa, nonché per la responsabilità civile verso terzi e dipendenti, con l'obbligo di esibire le ricevute di pagamento dei premi a semplice richiesta del locatore.

Il conduttore dichiara di aver visionato l'immobile e di averlo trovato in buono stato ed adatto all'uso convenuto e si obbliga fin d'ora a riconsegnarlo al locatore, nello stato in cui lo ha ricevuto, salvo il naturale degrado derivante dall'uso.

Essendo ciò considerato nella determinazione dell'ammontare del canone, le eventuali differenze con la consistenza dei beni ed attrezzature presenti al momento della riconsegna, ove non rimuovibili senza pregiudizio per lo stato dei locali e l'idoneità all'esercizio dell'attività, nel quale caso saranno rimossi a cura e spese del conduttore, ed ogni miglioramento o addizione introdotti dal conduttore resteranno, al cessare del rapporto, a favore del locatore senza che il conduttore stesso nulla possa pretendere a titolo di indennizzo.

ART. 10 - VISITA AI LOCALI - Il locatore (ex art. 1619 del Codice Civile) si riserva la facoltà di verificare in qualsiasi momento il rispetto delle norme di cui alla presente contratto e della corretta gestione dell'immobile locato; qualora si rendesse necessario eseguire riparazioni, sopralluoghi sugli impianti o verificarne il corretto uso, il locatore può ispezionare i beni concessi in locazione attraverso persone incaricate, concordando preventivamente con il conduttore, la data della visita.

ART. 11 - SPESE CONTRATTUALI E TRATTAMENTO TRIBUTARIO - Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto, sono interamente poste a carico del conduttore. Le spese relative alla stipula e alla registrazione del presente contratto eventualmente sostenute dal locatore saranno rimborsate allo

Carver R
Maria

stesso dal conduttore su semplice richiesta alla prima scadenza utile.

Le parti si autorizzano reciprocamente alla comunicazione dei propri dati personali (DLgs 30.06.2003 n. 196) in relazione agli adempimenti connessi con il rapporto di locazione, nonché alla registrazione telematica, in ottemperanza alla Legge n. 44 del 26.04.2012, del presente contratto e degli eventuali atti successivi o conseguenti.

Ai sensi dell'articolo 10, primo comma, punto 8), del D.P.R. 633/1972, come da ultimo modificato dall'art. 35, comma 8, del D.L. 04.07.2006 n. 223, convertito con modifiche della Legge 04.08.2006 n. 248, le parti dichiarano espressamente di optare per l'imponibilità I.V.A. del corrispettivo, dichiarando altresì che trattasi di fabbricato strumentale che per le proprie caratteristiche non è suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni.

ART. 12 - ELEZIONE DI DOMICILIO E FORO COMPETENTE - Ai fini della competenza a giudicare in merito a tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti esecutivi, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui assegnati e, ove egli più non li occupi o comunque li detenga, presso la propria sede legale (domicilio fiscale).

Agli effetti dell'esecuzione del contratto, le parti eleggono rispettivamente domicilio:

1. Il locatore nella propria sede legale;
2. Il conduttore nei locali assegnatigli nel periodo di apertura e presso la propria sede legale (domicilio fiscale) nel rimanente periodo.

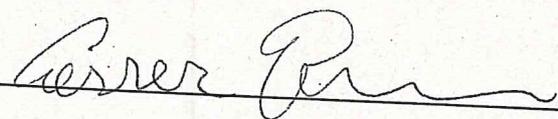
Per ogni controversia inerente o dipendente al presente atto, è competente l'autorità giudiziaria di Pordenone ai sensi degli artt. 28 e 29 del Codice di

Man
Bo
Carro R

Procedura Civile, anche in caso di applicazione delle procedure speciali di cui agli artt. 32 e 386 del T.U. approvato con R.D. 28 aprile 1928, n. 1165.

ART. 13 - NORME DI RINVIO - Per tutto quanto non riportato nel presente contratto si richiamano le disposizioni del Codice Civile e delle altre leggi e/o regolamenti in materia, per quanto compatibili.

Caorle, 23/05/17

Giovanni Carrer 

Mauro Corazza 

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Venezia

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Caorle
 Via Duca Degli Abruzzi

civ. SNC

Identificativi Catastali:
 Sezione:
 Foglio: 41
 Particella: 1076
 Subalterno:

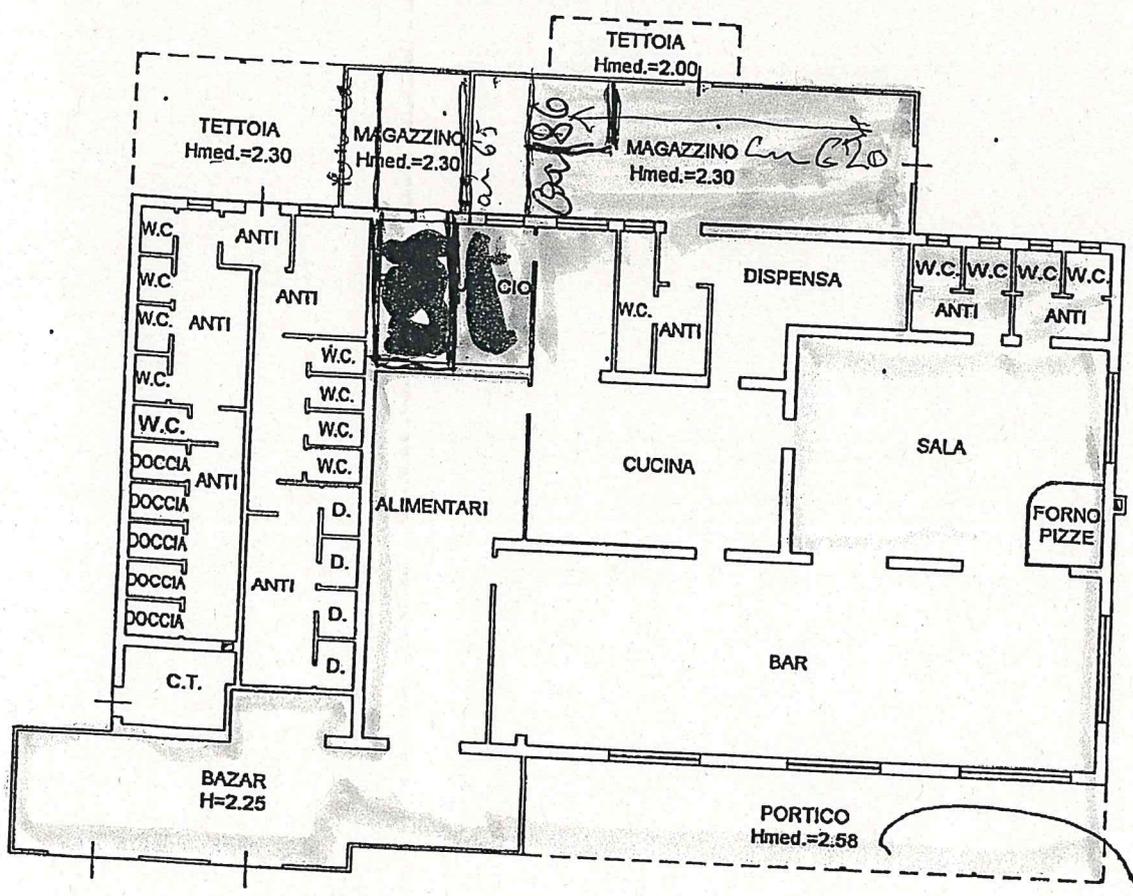
Compilata da:
 Calcinotto Walter
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Venezia

N. 1646

Foglia n. 3 Scala 1:200

TAV. III

FABBRICATO C



PIANTA PIANO TERRA Hmed.=2.75

