

INFORMACIJA

o u eš u Crne Gore na 59. Bijenalu umjetnosti u Veneciji i zaklju Ivanju Ugovora o zakupu izložbenog prostora za period 2022-2024

Bijenale umjetnosti je najznačajnija svjetska smotra savremene umjetnosti koja se od 1895. godine održava svake druge godine u Veneciji. Umjetnici koji izložbi, jednom od najprestižnijih kulturnih događaja u svijetu, u prosjeku prisustvuje oko pola miliona posjetilaca.

I Ugovor o zakupu izložbenog prostora

U cilju učešća Crne Gore na Venecijanskom bijenalu, nekadašnje Ministarstvo kulture od 2011. godine zakupljuje prostor od oko 100m² u Palati Malipiero, na adresi S. Marco 3078-3079/A, Ramo, Malipiero, na osnovu zaključivanja dvogodišnjeg Ugovora o zakupu izložbenog prostora sa Zakupodavcem, firmom Immobiliare Cadore S.r.l.

Uzimajući u obzir činjenicu da je prethodni ugovor zaključen na period od 15. februara 2020. do 14. februara 2022. godine, neophodno je zaključiti novi Ugovor o zakupu izložbenog prostora za naredne dvije godine, odnosno do februara 2024. godine. Zaključivanjem predmetnog ugovora ste i dalje se uslovi za nesmetanu organizaciju i realizaciju predstavljanja Crne Gore na Venecijanskom bijenalu umjetnosti (2022. godine) i arhitekture (2023. godine).

Ugovor predviđa prava i obaveze Ministarstva prosvjete, nauke, kulture i sporta kao Zakupca izložbenog prostora i firme Immobiliare Cadore S.r.l. kao Zakupodavca u cilju korištenja kapaciteta koje prostor nudi za organizaciju izložbe u sklopu Bijenala.

Dodatno, predmetni ugovor predviđa uplatu godišnje naknade za zakup prostora u iznosu od 28.500,00 eura, koja se uplaćuje u dvije jednake tranše. Navedeni troškovi, zajedno sa onima koji se odnose na uplatu naknada za električnu energiju, vodu i komunalne usluge, planirani su prijedlogom budžeta Ministarstva prosvjete, nauke, kulture i sporta za 2022. godinu.

II Učešće Crne Gore na 59. Bijenalu umjetnosti u Veneciji

U cilju predstavljanja crnogorske savremene umjetnosti na jednoj od najprestižnijih svjetskih kulturnih smotri, Crna Gora učestvuje na Bijenalu umjetnosti od 2009. godine. Našu zemlju su do sada na događaju predstavljali sljedeći umjetnici: Dado Riđević (2009), Marina Abramović (2011), Irena Lagator Pejović (2013), Aleksandar Đurđević (2015), Ivana Radovanović i Adin Rastoder (2017) i Vesko Gagović (2019).

59. Međunarodno Bijenale umjetnosti u Veneciji održava se od 23. aprila do 27. novembra 2022. godine, a kurator za 2022. godinu je Cecilija Alemani. Centralna

tema 59. Bijenala umjetnosti u Veneciji 2022. godine je „Mlijeko (od) snova” (The Milk of Dreams / Il latte dei sogni).

Na osnovu ustaljene prakse, Ministarstvo prosvjete, nauke, kulture i sporta odredilo je Centar savremene umjetnosti Crne Gore za izvršnog producenta predstavljanja Crne Gore na Venecijanskom bijenalu umjetnosti, a Jelenu Božovi, poslovnu direktorku CSUCG, za komesarku crnogorske izložbe u Veneciji. Venecijansko bijenale je potvrdilo u eš e Crne Gore 13. oktobra 2021. godine, nakon ega je Ministarstvo prosvjete, nauke, kulture i sporta imenovalo Nataliju Vujoševi za kustoskinju Paviljona Crne Gore na Venecijanskom bijenalu umjetnosti.

Centar savremene umjetnosti je u svojstvu izvršnog producenta raspisao javni poziv umjetnicima ije su umjetni ke prakse vezane za Crnu Goru da dostave prijedlog projekata za predstavljanje Crne Gore na Venecijanskom bijenalu umjetnosti. Konkurs je završen 2. decembra i donešena je odluka da Crnu Goru predstavljaju umjetnici: Dante Buu, Darko Vu kovi, Ivan Šukovi, Lidija Deli i Jelena Tomaševi.

Naziv izložbe kojom e se Crna Gora predstaviti na Venecijanskom bijenalu umjetnosti je *Umije e držanja za ruke* i ine je etiri projekta, i to: *Oh, neopisivo me podsje aš na ovjeka kojeg sam nekad obožavao*, autora Dante Bua; *Meke forme*, autora Darka Vu kovi a; *Svaki raj nije izgubljen*, zajedni ki prijedlog autora Lidije Deli i Ivana Šukovi a i *Guilty Knowledge*, autorke Jelene Tomaševi.

Troškovi predvi eni za organizaciju izložbe u Paviljonu Crne Gore u Veneciji planirani su prijedlogom budžeta Centra savremene umjetnosti Crne Gore za 2022. godinu i iznose oko 60.000,00 eura.

UGOVOR O ZAKUPU IZLOŽBENOG PROSTORA

za Venecijansko bijenale umjetnosti i arhitekture

Izme u:

De Michelis Alvise, ro enog 18.11.1965. godine u Veneciji, sa prebivalištem na adresi: S.Marco 3080, Poreski zakon broj DMCLVS65S18L736F, postupaju i za svoj i za ra u društvu **IMMOBILIARE CADORE S.r.l**, sa adresom u ulici S. Marco 3198, Venecija, Poreski zakon **IT-03318400276**, u daljem tekstu **Zakupodavac**,

i

Vesna Brati, ministarka prosvjete, nauke, kulture i sporta, sa sjedištem u ulici Vaka urovi a bb Podgorica, Poreski zakon broj **IT-97455410585**, u daljem tekstu **Zakupac**;

zakljujuju Ugovor o zakupu

u daljem tekstu **Ugovor**, koji sadrži sljede e propise i niže pomenute odredbe koje su obavezuju e za obje Ugovorne Strane, i njihove zakonske zastupnike:

1. Predmet Ugovora

1.1. Zakupodavac ustupa na koriš enje Zakupcu, u periodu od 15. februara 2022. do 14. februara 2024. prostorije, u daljem tekstu pod zajedni kim nazivom Prostor, koji se nalazi u Palati Malipiero, na adresi S. Marco 3078-3079/A Ramo Malipiero Venecija- prizemlje, upisan u Novom gradskom katastru Venecija- KO XV-parcela 2468 broj 30- katastarska kategorija C/1, klasa 13-površine 109 m² (stodevet); i detaljno su u crtane u prostorni plan koji ini sastavni dio ovog Ugovora o zakupu (Aneks A).

1.2. S obzirom na to da je predmetni Prostor dio palate zna ajne umjetni ke vrijednosti u smislu Uredbe br. 42 od 22.01.2004. u skladu sa 1. 1, stav 2, ta ka a) Zakona 431/1998, ovaj Ugovor podliježe primjeni 1. 1571Gra anskog zakonika .

1.3. Prostor koji se ustupa može se koristiti isklju ivo kao izložbeni prostor i umjetni ka galerija i ima sve potrebne dozvole za navedene namjene. Apsolutno je zabranjena ak i privremena promjena svrhe koriš enja.

2. Pla anje

2.1. Strane ugovaraju godišnju zakupninu u iznosu od 28.500,00 eura (dvadesetosam hiljadaipetsto) koja e biti pla ena u 2 (dvije) rate u iznosu od po 14.250,00 eura (etrnaest hiljadadvjestapedeset) i to prva do 15. februara a druga do 15. avgusta pojedina ne svake

godine, u neto iznosu isključujući i eventualne buduće poreze, u daljem tekstu **Uplata**. Zakupnina se može godišnje prilagodavati u iznosu od 100% nacionalnim promjenama ISTAT troškova života. Kao osnova za određivanje promjena uzete se mjesečni pokazatelj četvrtog mjeseca prije početka zakupa.

2.2. Uplate za zakup se moraju izvršiti do gore navedenih datuma. Danom uplate smatra se datum naveden u dokumentu za plaćanje. Uplata treba biti izvršena putem platnog naloga na žiro račun u banci BANCA NAZIONALE DEL LAVORO-Ag di Mestre-Account n. 82291-Bank n. 01005 02046-Cin n.Z-SWIFT BIC: BNLITRR-IBAN code: IT66 Z010 0502 0460 0000 0082 291.

2.3. Prije uplaćivanja iznosa iz 1. 2.1, Zakupodavac je dužan da dostavi Zakupcu zvaničnu fakturu bez navođenja bankarskih troškova prenosa novca. Zakupac je dužan da izvrši uplatu iznosa vode i računa o fakturama koje su mu dostavljene.

2.4. Strane su saglasne da se neizvršavanje plaćanja u rokovima iz prethodnog člana, nedozvoljeni podzakup, davanje na upotrebu ili promjena namjene prostorija smatra neispunjavanjem ugovorne obaveze i da u tom slučaju Zakupodavac ima pravo da raskine ugovor krivicom Zakupca, a Zakupac je obavezan da nadoknadi štetu Zakupodavcu u skladu sa članom 1456 i 1457 Građanskog zakonika. U slučaju kašnjenja uplate ugovorenog iznosa do najviše 30 dana od isteka roka iz prethodnog člana, Zakupac je dužan da plati Zakupodavcu ugovorenu kamatu u iznosu bruto pasivne kamate koja se primjenjuje na Zakupodavce.

3. Postupak primopredaje Prostora

3.1. Zakupodavac će ustupiti prostor i dokumentaciju koja se odnosi na njega koristeći *Acceptance Hand-Over Act*, koji obje strane potpisuju prije zvanične predaje, s tim da je u njega uključeni spisak pokretstava i stanje brojlara; takav Akt će predstavljati sastavni dio Ugovora o zakupu (Aneks B).

3.2. U *Acceptance Hand-Over Act*-u, Zakupac je izjavio da je pregledao prostor, i da odgovara njegovim potrebama kao i da ga je preuzeo u dobrom stanju, bez nedostataka koji bi mogli negativno uticati na zdravlje korisnika i obavezuje se da ga nakon isteka Ugovora vrati u istom stanju, ne računajući i istrošenost nastalu redovnom upotrebom.

3.3. Zakupac priznaje da je Prostor dio zgrade na koju se primjenjuje Uredba br. 42 od 22.01.2004. i da je značajne istorijske i umjetničke vrijednosti. Svako oštećenje dobro biće nadoknađeno na teret Zakupca.

4. Održavanje prostora

4.1. Zakupac je dužan da tokom cijelog perioda zakupa snosi troškove javnih usluga za predmetnu nepokretnost, uključujući i račune za potrošnju električne energije, plina, vode, telefona kao i komunalnu taksu za odlaganje otpada, koje je obavezan da prevede na svoje ime

u roku od tri mjeseca od dana zaključenja ovog ugovora. Zakupac tako će snositi troškove svakodnevnih i drugih popravki (vode i posebno za održavanje sistema za grijanje) shodno članu 1576 i 1609 Građanskog zakonika; Zakupodavac može i sam preuzeti obavezu obavljanja navedenih popravki, ukoliko ih Zakupac blagovremeno ne obavi, s tim što je Zakupac dužan da mu u tom slučaju nadoknadi troškove u roku od petnaest dana od obavljanja popravki. Troškove vanrednog održavanja, uređivanja, rekonstrukcije, zamjene novim uređajima snosi Zakupodavac.

Zakupac oslobađa Zakupodavca od bilo koje odgovornosti za neposredne ili posredne štete nastale postupanjem ili propustom drugih stanara zgrade ili trećih lica kao i odgovornosti za štete koje on, na bilo koji način pričinjava pomenutim licima. Zakupac je direktno odgovoran Zakupodavcu i trećim licima za štete nastale njegovom krivicom kao i za zloupotrebu i nemar u korištenju zakupljenog prostora.

5. Prava i obaveze Zakupca

5.1. Zakupac ima sljedeća prava:

5.1.1. da nesmetano koristi Prostor tokom cijelog perioda važenja Ugovora i u skladu sa onim što je u njemu utvrđeno;

5.1.2. da uredi prostor za potrebe pripreme izložbe uz prethodnu pismenu koordinaciju planova sa Zakupodavcem;

5.1.3. da dobije podršku od strane Zakupodavca u cilju dobijanja saglasnosti za realizaciju spoljnih reklamnih natpisa za izložbu uz prethodne koordinacije sa Zakupodavcem i nadležnim ustanovama.

5.2. Obaveze Zakupca:

5.2.1. da koristi prostor isključivo u svrhe utvrđene Ugovorom;

5.2.2. da ne daje u podzakup prostor ili dio prostora, da ne mijenja njegovu svrhu čak ni privremeno, da ga ne ustupa potpuno ni djelimično ni da ga posuđuje;

5.2.3. da izvrši uplate na način i u rokovima predviđenim ovim Ugovorom;

5.2.4. da čuva zgradu u kojoj se prostor nalazi, poštujući propise koji se odnose na bezbjednost od požara, zdravstveno-sanitarnu zaštitu i zaštitu kulturnih dobara;

5.2.5. da koristi Prostor vode i da ne pogoršava njegovo stanje, da ne pričinjava štetu ili uznemirava druge stanare zgrade u kojoj se Prostor nalazi i da ne obavlja i ne dozvoli obavljanje djelatnosti koje mogu pričinjavati štetu trećim licima;

5.2.6. da ne drži plinske boce bilo koje vrste čak ni one namijenjene za upotrebu u domaćinstvu ili drugi potencijalno eksplozivni materijal; kada je u pitanju upotreba plinskih boca u stanovima, dozvoljena je samo u slučaju prekida snabdjevanja plinom od strane preduzeća zaduženih za energetska snabdjevanje plinom u gradu;

5.2.7. da obavijesti Zakupodavca ili njegove zakonske zastupnike, stanare ili kupce o upotrebi prostorija, da dozvoli Zakupodavcu da pregleda prostorije, po zahtjevu ili pod uslovima koje su strane dogovorile;

5.2.8. da blagovremeno obavijesti Zakupodavca o šteti pri injenoj u Prostoru koja može prouzrokovati ili je prouzrokovala vanredna situacija;

5.2.9. da dozvoli, u vanrednim situacijama ili usljed prirodnih katastrofa, nesmetan pristup Prostoru službama za hitne intervencije i zakonskim zastupnicima Zakupodavca;

5.2.10. da vrati, nakon isteka ugovora, Prostor u urednom i istom stanju, prethodno uklonivši sve postavke;

5.2.11. da blagovremeno obavijesti Zakupodavca o događajima i situacijama koje sprječavaju upotrebu prostora ili su prepreka u ispunjavanju obaveza iz ovog Ugovora, u roku od 48 sati; da preduzme mjere u cilju ublažavanja pomenutih smetnji i da u roku od 24 sata obavijesti Zakupodavca o šteti pri injenoj u Prostoru i preduzetim mjerama u cilju otklanjanja štete i njenih posljedica;

5.2.12. da obavi eventualne radove neophodne za prilagođavanje prostora specifičnim namjenama (isključivo na teret Zakupca) u potpunosti poštujući i italijanske propise u ovoj oblasti; posebno se obavezuju i da poštuju propis koji se odnosi na ovaj prostor shodno Uredbi od 22.01.2004. br. 42, a koja se odnosi na zaštitu dobara historijskog, umjetničkog i kulturnog značaja, i da poštuju izričitu zabranu mjenjanja izgleda zidova, plafona i podova, na bilo koji način. Prostor mora biti vraćen u stanju u kome se nalazio prilikom primopredaje i svaki dodatni ili novi detalj koji ne budu uklonjeni biće besplatno zadržani od strane vlasnika imovine;

5.2.13. da pribavi sve neophodne dozvole od nadležnih uprava koje se odnose na predviđene postavke (isključivo o trošku Zakupca) izričito prije otvaranja prostora za javnost; u svakom slučaju Zakupac oslobađa Zakupodavca od odgovornosti koje mogu proisticati zbog propusta Zakupca;

5.2.14. da potpiše osnovnu polisu osiguranja sa italijanskom osiguravajućom kućom za štete pri injenoj na umjetničkim djelima i ostalim izloženim predmetima, kao i za štete pri injenoj trećim licima tokom perioda zakupa;

5.2.15. da omogući Zakupodavcu, kada to zatraži, da izvrši uvid u radne uslove za javne usluge koje je Zakupac prethodno izmirio a koji se odnose na predmetni Prostor.

6. Prava i obaveze Zakupodavca

6.1. Zakupodavac ima sljedeća prava:

6.1.1. da naplati od Zakupca ugovoreni iznos u rokovima predviđenim ovim ugovorom i da zatraži od Zakupca da koristi prostorije, brinući se o njima, u svrhe predviđene Ugovorom kao i da ih održava;

6.1.2. da raskine Ugovor pod uslovima i na na in predvi en ovim Ugovorom kao i da mu Zakupac isplati ugovoreni iznos i naknadu za eventualne štete shodno lanu 1456 i 1457 Gra anskog zakonika;

6.1.3. da može raskinuti ugovor bez obzira na vremenski period koji je protekao od promjene namjene Prostora;

6.1.3. da može izvršiti uvid u nepokretnost u cilju provjere funkcionisanja ure aja i poštovanja ugovornih obaveza od strane Zakupca;

6.1.4. da ima pristup Prostoru u vanrednim i hitnim slu ajevima s tim da prethodno o tome obavijesti Zakupca;

6.1.5. da dobije na uvid od strane Zakupca prethodno pla ene ra une za javne usluge koji se odnose na Prostor.

6. 2. Zakupodavac ima sljede e obaveze:

6.2.1. da ne ometa Zakupca u koriš enju Prostora ukoliko Zakupac to radi u skladu sa odredbama ovog Ugovora;

6.2.2. da obezbjedi u Prostoru neprestano snabdjevanje elektri nom energijom, vodom i odvo enje kanalizacionog otpada u mjeri u kojoj to zavisi od Zakupodavca, s tim što se Zakupac mora pridržavati pravila u vezi koriš enja pomenutih usluga.

6.2.3. da obezbjedi, u mjeri u kojoj to zavisi od Zakupodavca, blagovremenu popravku mreže i ure aja koji se nalaze izvan Prostora i da ukloni eventualnu pri injenu štetu;

6.2.4. da prije zvani ne primopredaje potpiše sa italijanskom osiguravaju om ku om osnovnu polis osiguranja od požara i šteta pri injenih na zgradi i poku stvu.

7. Viša sila

7.1. Ukoliko jedna od ugovornih strana smatra da je njena odgovornost uzrokovana djelovanjem više sile, mora o tome blagovremeno obavijestiti drugu ugovornu stranu pisanim putem, dostavljaju i podatke i dokumentaciju izdatu od strane nadležnih službi, kao i preduzeti mjere za ublažavanje posljedica štete.

8. Garancije

8.1. Zakupac se obavezuje da, u roku od 4 (etiri) mjeseca od dana potpisivanja ovog Ugovora, a najkasnije do 1. maja 2020. potpiše sa italijanskom osiguravaju om ku om i dostavi na uvid Zakupodavcu, osnovnu polis osiguranja od požara i štete pri injene tre im licima prouzrokovane umjetni kim djelima i predmetima izloženim u Prostoru koja predvi a osiguranu sumu od najmanje 300.000,00 (trista hiljada) eura, obezbje uju i da se u Ugovor o

osiguranju unese klauzula koja osloba a Zakupca odgovornosti za navedene štete. Polisa osiguranja tako e treba da sadrži klauzulu koja osloba a Zakupodavca odgovornosti za navedene štete. Troškove polise u potpunosti snosi Zakupac.

8.2. Zakupodavac se obavezuje da ugovori ili prikaže polisu osiguranja sa italijanskom osiguravajućom kućom i/ili dostavi na uvid polisu osnovnog osiguranja od požara i šteta na zgradi, stalnom pokretstvu, umjetni kim djelima koja predviđaju osiguranu sumu od ne manje od 300.000,00 eura (trista hiljada eura); kao i polisu osiguranja od javne odgovornosti koja predviđaju osiguranu sumu ne manje od 800.000,00 eura (osamsto hiljada eura). Polisa osiguranja tako e treba da sadrži klauzulu koja osloba a Zakupca odgovornosti za navedene štete. Tako e, Zakupac osloba a Zakupodavca od svake odgovornosti za štete pri inijeno direktnim ili indirektnim postupanjem ili propustima ostalih stanara zgrade ili tre ih lica kao i za štete koje Zakupac na bilo koji na in pri inijeno pomenutim licima. Zakupac direktno odgovara Zakupodavcu i tre im licima za štete pri inijeno njegovom krivicom ili zbog zloupotrebe i nemara s njegove strane u korišćenju iznajmljenog prostora.

8.3. Zakupodavac garantuje da je zakonski vlasnik Prostora i da ima puno pravo da zaključi ovaj Ugovor koji sadrži navedene odredbe; tako e garantuje da Prostor u trenutku potpisivanja Ugovora nije opterećen ograničenjima, zabranama niti je predmet sudskih sporova. Zakupodavac garantuje da stanje u kome se nalazi Prostor odgovara potrebama izložbe i potvrđuje da su krovna konstrukcija, vodovodne instalacije, kanalizacioni odvođi, grijanje i ostali uređaji i sistemi za komunikaciju u dobrom tehničkom stanju.

8.4. Zakupodavac izjavljuje da Zakupac može nesmetano koristiti Prostor, u skladu sa odredbama ovog Ugovora, bez prekidanja ili ometanja od strane Zakupodavca.

8.5. Zakupac je već uplatio na ime sigurnosnog depozita iznos od 4.000,00 eura (četiri hiljade) koji e Zakupodavac zadržati do isteka ovog Ugovora kao garanciju za eventualne štete pri inijeno prostorijama od strane Zakupca. Zakupodavac je dužan da vrati bez kamate pomenuti iznos nakon isteka Ugovora.

9. Odgovornosti

9.1. Izričito se navodi da je Zakupodavac dužan da izda fakturu najmanje 2 mjeseca prije isteka roka za plaćanje, te da u slučaju kašnjenja uplate od strane Zakupca više od 10 kalendarskih dana, Zakupodavac ima pravo da zahtijeva plaćanje penala u iznosu od 0,02% od ukupne zakupnine predviđene ovim Ugovorom za svaki dan kašnjenja.

9.2. Ukoliko Zakupodavac ne izvrši ili kasno izvrši primopredaju Prostora Zakupcu u skladu sa odredbama ovog Ugovora ili preda Prostor u neispravnom stanju, Zakupac e imati pravo da zahtijeva od Zakupodavca plaćanje penala u iznosu od 5% od ukupne zakupnine predviđene Ugovorom.

9.3. Obje Ugovorne strane imaju pravo da zahtijevaju plaćanje penala i poštovanje ovog Ugovora, s tim da plaćanjem penala ugovorna strana koja ne ispunjava obaveze nije oslobođena od odgovornosti iz ovog Ugovora.

10. Raskid Ugovora

10.1 Zakupac ima pravo da jednostrano raskine Ugovor pod uslovom da o tome prethodno obavijesti Zakupodavca pismenim putem najkasnije do 1. marta 2022. U ovom sluaju Zakupodavac ima pravo da zadrži unaprijed uplaeni iznos.

10.2 Zakupodavac ima pravo da jednostrano raskine Ugovor u bilom kom trenutku, s tim što je dužan da prethodno o tome obavijesti Zakupodavca pismenim putem, i to u sljedeim sluajevima:

10.2.1 ukoliko Zakupac ne izvrši uplatu ugovorene sume o roku od 30 dana;

10.2.2. ukoliko Zakupac ponovio prestup iako je zbog toga bio pismeno upozoren najmanje 15 dana prije;

10.2.3 ukoliko Zakupac ne ispuni u roku od 30 dana obaveze predviene ovim Ugovorom a naročito obaveze opisane u tački 5, nakon što je zbog toga bio izričito upozoren pismenim putem.

10.3 Obje strane imaju pravo da jednostrano raskinu ovaj Ugovor, uz pisano obavještenje poslato poštom drugoj strani najmanje šest (6) mjeseci prije željenog datuma raskida (računava se od datuma slanja.).

10.4. U sluaju raskida Ugovora, Zakupac mora Zakupodavcu vratiti prostor u roku od 30 (trideset) dana.

11. Rješavanje sporova

11.1 U vezi sa ovim Ugovorom, u svrhe slanja obavještenja o izvršnim aktima i određivanja mjesno nadležnog suda, Zakupac je odabrao adresu trenutnog sjedišta društva u Veneciji, San Marco 3079a, prizemlje; ukoliko sjedište bude promjenjeno, bira kancelariju sekretara Opštine u kojoj se nalazi iznajmljeni prostor, s tim što Zakupac ovlašćuje Zakupodavca da ga identifikuje kao „zakonski nedostupnog“ shodno čl. 143 Zakona o parničnom postupku.

11.2 Svaki spor, neslaganje ili zahtjev koji mogu proistaci iz ovog Ugovora ili usljed kršenja ili ništavnosti istog biće rješavani prema zakonodavstvu Republike Italije u Osnovnom sudu u Veneciji.

12. Završne odredbe

12.1. Ovaj ugovor je zaključen na period od 2 (dvije) godine i stupa na snagu danom njegovog potpisivanja.

12.2. Ovaj Ugovor je sačinjen i potpisan u tri primjerka od kojih svaka strana zadržava po jedan primjerak originala, a treći primjerak biće deponovanu arhivu Ministarstva finansija Italije.

12.3. Ovaj ugovor dokazuje puno razumijevanje strana; Zakupodavac i Zakupac izraz slobodnih volja Ugovornih strana; Zakupodavac i Zakupac potvrđuju potpisima da su razumjeli sadržinu, značenje i posljedice koje iz njega proizilaze; priznaju njegovu ispravnost, korisnost i na njega stavljaju svoje potpise dobrovoljno, bez obmane i prinude.

13. Posebne odredbe

13.1 Dozvoljene izmjene i uređivanje Prostora od strane Zakupca neće biti nadoknađene ni u kom slučaju.

13.2 Zabranjeno je Zakupcu da u ini nepokretnost predmetom spora, potraživanja ili neke druge obaveze, da prenese na treća lica prava i obaveze koje proističu iz ovog Ugovora bez prethodne pisane saglasnosti od strane Zakupodavca.

13.3 Zakupodavac se obavezuje da plati sve propisane takse, poreze i račune za javne usluge koje mogu biti nametnute Zakupodavcu ili Zakupcu u vezi sa vlasništvom Prostora. Zakupodavac se obavezuje da plati sve takse, poreze i troškove za javne usluge koje budu nametnute Zakupcu u vezi sa korištenjem Prostora.

13.4 Zakupodavac se obavezuje da nadoknadi Zakupcu gubitke nastale krivicom Zakupodavca ili njegovih zakonskih zastupnika.

13.5 Zakupac se već obavezao da prevede na svoje ime brojila za komunalije (struju, plin, vodu, komunalnu taksu za odnošenje otpada itd.) i da plati sve račune izdate od strane javnih preduzeća nadeležnih za snabdijevanje pomenutim uslugama u okviru predviđenih rokova.

13.6. Zakupac ovlašćuje Zakupodavca da može da saopšti drugima njegove lične podatke u vezi sa izvršavanjem obaveza iz ovog ugovora o zakupu (Zakon od 31.12. 1996. br. 675).

13.7 Zakupac izjavljuje pod sopstvenom odgovornošću da je ovaj ugovor zaključen u skladu sa Odlukom predsjednika Republike broj 633/72 i da stoga ne podliježe PDV-u već obavezi prijave kod Poreske uprave. Troškove prijave ovog ugovora u Poreskoj upravi snose ugovorne strane zajednički po 50% za taksenu marku i podnošenje prijave.

13.8 Odabrani sistem oporezivanja PDV-om. U skladu sa čl. 10, stav 1, broj 8 Odluke predsjednika Republike br. 633/72 koja je izmjenjena članom 35, stav 8, Slovo (a) Uredbe br. 223 od 04.07.2006. (preinačene u Zakon br. 248 od 04.08.2006), Zakupodavac u vezi sa ovim ugovorom izjavljuje da se opredjeljuje za primjenu sistema oporezivanja PDV-om. Zakupodavac takođe izjavljuje da predmetni prostor pripada katastarskoj kategoriji C/1, klasa 13.

13.9. Uz ovaj ugovor prilažu se sljedeća dokumenta koja nakon parafiranja od strane ugovornih strana čine sastavni dio ovog ugovora:

- Aneks A): Katastarski plan;

- Aneks B): Nacrt Acceptance Hand-Over Akt o primopredaji nepokretnosti

Ugovorne strane i potpisi

Venecija, 2022

ZAKUPODAVAC

Immobiliare Cadore s.r.l.

Alvise Michelis

Direktor

ZAKUPAC

Ministarstvo prosvjete, nauke,
kulture i sporta Crne Gore

prof. dr Vesna Brati

Ministarka

U skladu sa članom 1341 i 1342 Građanskog zakonika, ugovorne strane potvrđuju da su pročitale ugovor, konkretno odredbe članova 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12 i 13, da su ga razumjele i da potpuno prihvataju njegovu sadržinu.

ZAKUPODAVAC

Immobiliare Cadore s.r.l.

Alvise Michelis

Direktor

ZAKUPAC

Ministarstvo prosvjete, nauke,
kulture i sporta Crne Gore

prof. dr Vesna Brati

Ministarka

CONTRATTO di locazione

dello spazio ad uso espositivo
per la Biennale d'Arte e di Architettura di Venezia

tra

De Michelis Alvise, nata il 18.11.1965 a Venezia, residente a S. Marco 3080, Codice Fiscale DMCLVS65S18L736F, in proprio e per conto di **IMMOBILIARE CADORE Srl**, indirizzo: S. Marco 3198, Venezia, Codice Fiscale No. **IT-03318400276**, d'ora in poi denominato **Locatore**,

e

Vesna Bratić, il **Ministro della Educazione, Scienza, Cultura e Sports del Montenegro**, con sede in Njagoseva bb Cetinje, Codice Fiscale No. **IT-97455410585**, che nel prosieguo del presente contratto verrà denominato **Conduttore**;

stipulano un Contratto di Locazione

con le seguenti norme in esso contenute e con le disposizioni sotto menzionate, d'ora in poi definito **Contratto**, vincolante le Parti, i loro eredi legittimi e i soggetti autorizzati dalle Parti:

1. Contenuto del Contratto.

- 1.1. Il Locatore concede al Conduttore dal **15 febbraio 2022 al 14 febbraio 2024**, l'uso dei locali che d'ora in poi saranno complessivamente denominati **Unità Immobiliare**, situati a Palazzo Malipiero: S. Marco 3078-3079/A, Ramo Malipiero Venezia - Piano Terra, l'unità è identificata catastalmente al N.C.E.U. di Venezia - foglio XV - mapp. 2468 sub. 30 - categoria catastale C/1 classe 13 - superficie 109 m.q. (centonove); e sono specificati nelle Planimetrie dell'Immobile che costituiscono parte integrante del Contratto di Locazione (**Allegato A**).
- 1.2. Il contratto, concernendo unità immobiliare inclusa in palazzo di eminente pregio artistico vincolato ai sensi del decreto legislativo 22/01/2004 n. 42, per quanto disposto dall'art.1, comma 2, lett. a), L. 431/1998, è soggetta alla disciplina di cui agli artt. 1571 ss. del Codice Civile.
- 1.3. L'unità immobiliare si concede per uso esclusivo di show-room e di galleria d'arte compreso di tutte le autorizzazioni del caso. E' fatto divieto assoluto di cambio d'uso anche temporaneo.

2. Pagamenti

- 2.1. Le parti pattuiscono il canone annuo in **Euro 28.500,00** (ventottomila) da pagarsi in 2 (due) rate anticipate di Euro 14.250,00 (quattordicimilano) ciascuna con decorrenza 15 febbraio e 15 agosto di ogni anno, al netto dalle eventuali imposte future, d'ora in poi denominato **Versamento**. Il canone sarà aggiornato annualmente in misura pari al 100% della variazione nazionale dell'indice ISTAT del costo della vita. La variazione verrà determinata utilizzando l'indice mensile del quarto mese anteriore a quello di inizio della locazione.
- 2.2. I versamenti per l'affitto dovranno essere effettuati entro le date sopra menzionate. Per i versamenti farà fede la data indicata nel documento di pagamento. Il versamento sarà effettuato mediante bonifico bancario nel conto corrente bancario presso la **BANCA NAZIONALE del LAVORO - Ag. di Mestre** - Account n°: **82291** - Bank n°: **01005 02046** - Cin n°: **Z** - SWIFT BIC: **BNLIITRR** - Cod. IBAN: **IT66 Z010 0502 0460 0000 0082 291**.

- 2.3. Prima dei versamenti di cui all'Art. 2.1, il Locatore presenterà al Conduttore una Fattura legale da cui siano escluse le spese bancarie di trasferimento. Il Conduttore effettuerà il versamento tenendo conto delle fatture sottopostegli.
- 2.4. Le parti, pattuiscono che il mancato pagamento, oltre la scadenza stabilita nel precedente articolo costituisce inadempimento contrattuale, così come la sublocazione abusiva, il comodato o il mutamento di destinazione dell'uso dei locali, produrranno di diritto la risoluzione del contratto per colpa del conduttore, e fermo restando l'obbligo del danno a favore del locatore a norma degli artt. 1456 e 1457 del Codice Civile. A parziale deroga a quanto sopra menzionato, si stabilisce che in caso di ritardo nei pagamenti non superiore a trenta (30) giorni dalla scadenza stabilita nel precedente articolo, il Conduttore corrisponderà al Locatore gli interessi convenzionali pari agli interessi passivi bancari lordi applicati al Locatore.

3. Procedura per la consegna dell'Unità Immobiliare

- 3.1. Il Locatore concederà l'Unità Immobiliare e la documentazione relativa all'uso con l'**Acceptance-Hand Over Act** sottoscritto dalle Parti prima della concessione formale, in cui è inclusa la lettura iniziale dei contatori e la lista degli arredi presenti nell'unità immobiliare; tale Atto costituirà parte integrante del Contratto di Locazione (**Allegato B**).
- 3.2. Con l'Acceptance-Hand Over Act, il Conduttore dichiara di aver esaminato i locali e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi ne usufruirà e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del Contratto nello stesso stato, salvo il normale deterioramento d'uso. Il Conduttore riconosce e dà atto che l'unità immobiliare fa parte di un edificio notificato ai sensi del Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42 e pertanto riconosciuto di interesse storico e artistico. Ogni bene danneggiato dovrà essere sostituito a spese del Conduttore.

4. Manutenzione dell'Unità Immobiliare.

- 4.1. Sono a carico del Conduttore per tutto il periodo della locazione le spese gravanti sull'unità ivi previste quali le spese per i servizi di energia elettrica, gas, acqua, telefono e tassa comunale sullo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, per le quali si impegna a provvedere alla intestazione a proprio nome entro tre mesi dall'inizio del contratto. Restano altresì a carico del conduttore le riparazioni di ordinaria manutenzione (con particolare attenzione alla annuale verifica da svolgersi al sistema di riscaldamento) ai sensi degli art. 1576 e 1609 Cod. Civ.; il Locatore potrà comunque sostituirsi al Conduttore qualora questo non vi provveda tempestivamente, ed il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro quindici giorni dall'avvenuta riparazione. Le spese di manutenzione straordinaria, ristrutturazione, ricostruzione, sostituzione o rinnovo impianti, restano a carico del locatore. Il Conduttore esonera il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissioni di altri inquilini dello stabile o di terzi e così pure i danni e le molestie che esso, in qualsiasi modo, arrecasse agli stessi. La parte conduttrice è direttamente responsabile verso il locatore e i terzi dei danni causati per colpa sua e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.

5. Diritti e Doveri del Conduttore.

- 5.1. Il Conduttore avrà i seguenti diritti:

- 5.1.1. di uso dell'Unità immobiliare senza impedimento alcuno per tutto il periodo di validità del Contratto e conformemente a quanto in esso stabilito.
- 5.1.2. di mettere in opera le decorazioni ai locali necessarie alla preparazione dell'esposizione attraverso un preventivo coordinamento scritto di questi progetti con il Locatore;
- 5.1.3. di avere il supporto del Locatore per la richiesta dei permessi per la realizzazione degli striscioni pubblicitari esterni riguardanti l'esposizione attraverso un preventivo coordinamento con il Locatore e le istituzioni indirizzate.

5.2. Doveri del Conduttore:

- 5.2.1. di uso dell'unità immobiliare esclusivamente per le esigenze stabilite nel Contratto;
- 5.2.2. di impegnarsi a non subaffittare l'unità immobiliare o parte di essa, di cambiarne l'uso anche temporaneamente e di cedere anche parzialmente il contratto e di darlo in comodato;
- 5.2.3. di effettuare i versamenti secondo le modalità e i termini stabiliti nel Contratto;
- 5.2.4. di cura della proprietà immobiliare nella quale i Locali sono situati, rispettando le normative di sicurezza anti-incendio, igienico-sanitarie e quelle relative ai beni culturali;
- 5.2.5. di uso dell'Unità immobiliare avendo cura di non deteriorarne le condizioni, di non arrecare disturbo o danno ad altri eventuali inquilini dell'immobile in cui i Locali sono situati; inoltre, di non svolgere o permettere attività che possano recare danno a terzi;
- 5.2.6 di non tenere bombole di gas di qualsiasi genere anche ad uso domestico o ogni altro materiale anche potenzialmente esplosivo; per quanto attiene l'uso di bombole per gas domestico all'interno degli appartamenti, solo nel caso di interruzione di fornitura da parte della società concessionaria del gas di città.
- 5.2.7. di informare il Locatore o suoi rappresentanti legali, inquilini o acquirenti dell'immobile sull'uso dei Locali, di permettere al Locatore di ispezionare i locali, a richiesta e secondo le modalità stabilite dalle Parti;
- 5.2.8. di informare tempestivamente il Locatore di danni all'Unità Immobiliare che possano causare o abbiano causato una situazione di emergenza;
- 5.2.9. di consentire, in situazioni di emergenza o in seguito a calamità naturali, l'accesso nell'unità immobiliare agli addetti ai servizi di emergenza o a rappresentanti legali del Locatore;
- 5.2.10. di restituire, alla scadenza dei termini del Contratto, l'Unità Immobiliare ripulita e in ordine, avendo asportato tutte le decorazioni;
- 5.2.11. di informare il Locatore circa eventi o situazioni che impediscano l'uso dell'Unità Immobiliare o l'adempimento delle responsabilità e degli obblighi derivanti dal Contratto, con sollecitudine ed entro 48 ore; di adottare tutte le misure atte a impedire l'aggravamento di tali situazioni e di informare il Locatore entro 24 ore dei danni accorsi all'Unità Immobiliare e delle misure adottate per eliminare i danni e le loro conseguenze;
- 5.2.12. di svolgere gli eventuali lavori necessari ad adeguare lo spazio alle necessità specifiche (ad esclusivo carico del Conduttore) nel pieno rispetto delle normative italiane in materia; particolarmente, in considerazione del Vincolo gravante su tale Unità Immobiliare ai sensi del decreto legislativo 22/01/2004 n. 42 sulla tutela dei Beni di Interesse Storico Artistico e Culturale, si fa specifico divieto di alterare in qualsiasi modo le murature, i soffitti ed i pavimenti. I Locali dovranno essere restituiti nello stato in cui sono stati consegnati ed ogni aggiunta o altra innovazione che non venga asportata resterà acquisita dalla proprietà a titolo gratuito;

- 5.2.13. di ottenere tutti i necessari permessi, dai competenti uffici amministrativi, per l'agibilità delle installazioni previste (ad esclusivo carico del Conduttore) tassativamente prima dell'apertura al pubblico degli spazi; in ogni caso il Conduttore esonera il Locatore da ogni responsabilità in merito derivanti da una sua mancanza;
- 5.2.14. di stipulare una polizza assicurativa con Primaria Assicurazione italiana contro danni alle opere d'arte, o agli altri oggetti esposti, oltre che ai danni ai terzi per il periodo d'affitto;
- 5.2.15. di consentire al Locatore di visionare, non appena lo richieda, le fatture delle utenze pubbliche pagate dal Conduttore e riguardanti l'Unità Immobiliare in oggetto.

6. Diritti e Doveri del Locatore

6.1. Il Locatore ha i seguenti diritti:

- 6.1.1. di riscuotere i pagamenti secondo le scadenze stabilite dal Contratto e di esigere che l'uso dei locali sia conforme alle disposizioni del Contratto, avendo cura degli stessi;
- 6.1.2. di recedere dal Contratto nei casi e secondo le modalità stabilite dal Contratto, fermo restando l'obbligo del conduttore di corrispondere il dovuto e il risarcimento degli eventuali danni a favore del locatore a norma degli art. 1456 e 1457 del Codice Civile;
- 6.1.3. di avvalersi della clausola di rescissione in ogni momento qualunque sia il periodo di tempo trascorso dal momento del cambio di destinazione d'uso;
- 6.1.3. di ispezionare l'Unità Immobiliare per verificare il funzionamento dei servizi e degli impianti e il rispetto da parte del Conduttore degli obblighi contrattuali;
- 6.1.4. di poter accedere all'Unità Immobiliare in casi eccezionali o di emergenza previa notifica al Conduttore;
- 6.1.5. di ottenere dal Conduttore di visionare le fatture delle utenze pubbliche da questo pagate e riguardanti l'Unità Immobiliare in oggetto.

6.2. Il Locatore ha i seguenti obblighi:

- 6.2.1. di non impedire al Conduttore l'uso dell'Unità Immobiliare se ciò si svolge nel rispetto delle disposizioni del Contratto;
- 6.2.2. di fornire l'Unità Immobiliare di corrente elettrica continua, di acqua corrente, di scarichi fognari, nella misura che compete al Locatore, sempreché il Conduttore si attenga alle normative vigenti sulle relative utenze.
- 6.2.3. per quanto compete al Locatore, di provvedere alla tempestiva riparazione di impianti e di apparecchiature situate all'esterno dell'Unità Immobiliare e di eliminare eventuali danni;
- 6.2.4. di stipulare con Primaria assicurazione italiana prima della consegna ufficiale, una polizza di assicurazione contro incendio, danni all'edificio e agli arredi.

7. Forza Maggiore.

- 7.1. Qualora una delle Parti considerasse la propria responsabilità pregiudicata da cause di Forza Maggiore, dovrà tempestivamente informare l'altra Parte con forma scritta, fornendo i dati e la documentazione emessi dagli uffici competenti, oltre ad adottare le misure necessarie a limitare i danni.

8. Garanzie.

- 8.1. Il Conduttore si impegna a stipulare ed esibire al Locatore, entro 4 (quattro) mesi dalla data della firma del presente contratto e comunque entro il 1 febbraio 2022: una polizza assicurativa con

Primaria assicurazione contro danni causati a terzi dalle opere esposte nell'unità immobiliare per un massimale non inferiore a **Euro 300.000,00** (trecentomila), provvedendo inoltre ad inserire nel contratto di assicurazione una clausola di non rivalsa nei confronti del Locatore. L'onere della polizza è interamente a carico del Conduttore

- 8.2. Il Locatore si impegna a stipulare e/o esibire: una polizza assicurativa con Primaria Assicurazione contro incendio e danni all'edificio, agli arredi fissi come alle opere d'arte per un massimale non inferiore a **Euro 300.000,00** (trecentomila); per Responsabilità Civile con massimale non inferiore a **Euro 800.000,00** (ottocentomila) provvedendo inoltre ad inserire nel contratto una esplicita clausola di non rivalsa nei confronti del Conduttore. Il Conduttore esonera inoltre il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissioni di altri inquilini dello stabile o di terzi e così pure i danni e le molestie che esso, in qualsiasi modo, arrecasse agli stessi. La parte conduttrice è direttamente responsabile verso il Locatore e i terzi dei danni causati per colpa sua e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.
- 8.3. Il Locatore dichiara di essere il legittimo proprietario dell'Unità Immobiliare e di avere piena facoltà di stipulare il presente Contratto con le disposizioni in esso contenute; che all'atto della firma del Contratto l'Unità Immobiliare non è gravata da vincoli, da divieti, né è sottoposta a vertenza. Il Locatore dichiara che le condizioni dell'Immobile sono idonee a soddisfare le necessità espositive e conferma che lo stato di manutenzione del tetto, dell'impianto idrico e degli scarichi fognari, del riscaldamento e di altri impianti e sistemi di comunicazione, etc. sono in buone condizioni tecniche.
- 8.4. Il Locatore dichiara che il Conduttore può usare l'Unità Immobiliare senza impedimento alcuno, secondo le disposizioni del Contratto, senza interruzioni o interferenze da parte del Locatore.
- 8.5. Il Conduttore ha già versato, a titolo di deposito cauzionale, **Euro 4.000,00** (quattromila), importo che verrà conservato dal Locatore fino alla cessazione del Contratto a garanzia degli eventuali danni causati dal Conduttore allo spazio. Alla scadenza l'importo verrà comunque restituito senza interessi.

9. Responsabilità.

- 9.1. Specificando che la fattura dovrà essere emessa dal Locatore almeno 2 mesi prima della scadenza del pagamento, qualora il Conduttore ritardasse a corrispondere il pagamento di oltre dieci giorni solari, il Locatore avrà diritto di applicare una legittima penale pari allo 0,02% della cifra complessiva prevista dal presente Contratto per ogni giorno di ritardo.
- 9.2. Qualora il Locatore non fosse in grado o ritardasse a consegnare l'Unità Immobiliare al Conduttore in base alle disposizioni previste dal Contratto, o qualora l'unità immobiliare fosse consegnata in condizioni di manutenzione improprie, il Conduttore avrà diritto di applicare al Locatore una penale pari al 5% della somma complessiva del Contratto.
- 9.3. E' nel diritto di entrambe le Parti esigere sia il pagamento della penale che l'osservanza del Contratto, pertanto il pagamento della penale non solleva la Parte inadempiente dalle responsabilità previste dal Contratto.

10. Interruzione del Contratto.

- 10.1. Il Conduttore può recedere unilateralmente dal presente Contratto con preavviso scritto al Locatore non oltre il 1 marzo 2022. In tal caso le somme prepagate resteranno al Locatore.

- 10.2. Il Locatore ha facoltà di recedere unilateralmente dal Contratto in qualsiasi momento, previo avviso scritto al Conduttore, nei seguenti casi:
- 11.2.1. qualora il ritardo del Conduttore nel corrispondere i pagamenti superi i 30 giorni;
 - 11.2.2. qualora il Conduttore abbia reiterato un abuso nonostante fosse stato ammonito con forma scritta almeno 15 giorni prima;
 - 11.2.3. qualora il Conduttore non adempia, nel termine di 30 giorni, agli obblighi imposti dal presente Contratto e in particolare a quelli descritti al punto 5 nonostante fosse stato di ciò specificatamente ammonito con forma scritta.
- 10.3. Entrambe le parti potranno inoltre recedere unilateralmente dal presente Contratto, con preavviso scritto alla controparte inviato per posta almeno sei (6) mesi prima della data desiderata di interruzione (farà fede il timbro di spedizione).
- 10.4. In caso di interruzione del Contratto il Conduttore dovrà restituire l'Unità Immobiliare al Locatore nel termine di 30 (trenta) giorni.

11. Composizione delle vertenze

- 11.1. A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il Conduttore elegge domicilio presso l'attuale sede sociale in Venezia, San Marco 3079a, piano terreno; e ove più egli non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio della segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato, il Conduttore autorizza il Locatore a considerarlo "irreperibile" ai sensi dell'art 143 cpc.
- 11.2. Qualunque controversia, disaccordo o rivendicazione che deriveranno dal presente Contratto o violazioni, interruzioni o invalidità del Contratto saranno giudicati secondo la legislazione della Repubblica italiana presso il Tribunale Ordinario di Venezia.

12. Impegni conclusivi.

- 12.1. Il presente contratto è stato stipulato per la durata di anni 3 (tre) ed entra in vigore all'atto della sua sottoscrizione.
- 12.2. Il presente Contratto è stato stipulato e firmato in tre copie; ciascuna delle Parti conserva una copia originale, la terza copia verrà depositata presso l'Ufficio del Registro del Ministero del Tesoro italiano.
- 12.3. Il presente contratto comprova la piena comprensione delle Parti contraenti; il Locatore e il Conduttore attestano con le rispettive sottoscrizioni di comprenderne il contenuto, il significato e le conseguenze che da esso derivano; ne riconoscono la correttezza, entrambi si dichiarano favorevoli e vi appongono le loro firme liberamente, senza inganno o costrizione.

13. Disposizioni speciali.

- 13.1. Le modifiche autorizzate o le decorazioni collocate dal Conduttore nell'Unità Immobiliare non saranno in alcun caso rimborsate.
- 13.2. E' fatto divieto al Conduttore di fare dell'Unità Immobiliare oggetto di contesa, di rivendicazione o di ogni altra obbligazione, di trasferire a terzi i diritti e le obbligazioni che derivano dal presente Contratto, senza previo consenso scritto del Locatore.
- 13.3. Il Locatore si impegna a pagare per intero le tasse, le imposte e le fatture di pubblici servizi che potranno essere imposti al Locatore o al Conduttore in relazione alla proprietà e al possesso

dell'Immobile e dell'Unità Immobiliare. Il Locatore si impegna a pagare le tasse, le imposte o altre spese di pubblici servizi che vengano imposti al Locatore per l'uso dell'Immobile e dei Locali.

- 13.4. Il Locatore si impegna a rimborsare al Conduttore tutte le perdite subite per colpa del Locatore o di suoi rappresentanti.
- 13.5. Il Conduttore si impegna a effettuare la voltura a proprio nome delle utenze dell'unità immobiliare (energia elettrica, gas, acqua, tassa comunale sullo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, etc.) e di effettuarne il pagamento di tutte fatture emesse dei pubblici servizi erogatori competenti entro le rispettive date di scadenza.
- 13.6. Il Conduttore autorizza il Locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione agli adempimenti connessi al rapporto di locazione (L. 31.12.1996 n°675).
- 13.7. Il Conduttore dichiara sotto sua responsabilità che il presente contratto è disciplinato dal DPR 633/72 art. 72 e perciò non è soggetto a IVA ma a registrazione. La registrazione del presente contratto sarà a carico delle parti nella misura del 50% dell'imposta di bollo e di registro.
- 13.8. Opzione regime assoggettabilità IVA. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10, comma 1, numero 8 - D.P.R. 633/72 - così come modificato dall'art. 35, comma 8, lettera (a) del D.L. 04.07.2006 n. 223 (convertito in legge 04.08.2006 n. 248) -, la parte Locatrice in relazione al presente atto dichiara di optare per l'imposizione al regime I.V.A. Il Locatore dichiara inoltre che l'unità in oggetto è di categoria catastale C/1, classe 13.
- 13.9. Al presente accordo sono allegati i seguenti documenti siglati da entrambe le Parti per formare parte integrante dell'accordo medesimo:
- All. A): Planimetria di riferimento;
 - All. B): Bozza dell'Acceptance-hand over act.

Requisiti delle Parti e firme

Venezia, 2021

IL LOCATORE

Immobiliare Cadore S.r.l.

Alvise De Michelis

Amministratore Unico

IL CONDUTTORE

Ministero della Educazione, Scienza, Cultura e
Sports del Montenegro

Vesna Bratić

Ministro

A norma degli art. 1341 e 1342 del Codice Civile, le parti, di comune accordo, previa lettura delle norme contenute nel presente contratto e specificatamente quelle contenute negli art. 1-2-3-4-5-6-8-9-10-11-12 e 13, dichiarano di espressamente approvarle reietta ogni eccezione ed istanza.

IL LOCATORE

Immobiliare Cadore S.r.l.

Alvise De Michelis

Amministratore Unico

IL CONDUTTORE

Ministero della Educazione, Scienza, Cultura
e Sports del Montenegro

Vesna Bratić

Ministro