

**CONTRATTO DI SUBLOCAZIONE AREA RISTORAZIONE DI BRIXIA FORUM - VIA
CAPRERA 5 - BRESCIA**

Pro Brixia - Azienda Speciale della Camera di Commercio di
Brescia, P.IVA 02714450984, nella persona di Antonella Vairano,
nata a Vercelli il 23/3/1970, che agisce nel presente atto quale
Direttore di Pro Brixia, con sede in Brescia, Via Einaudi n. 23

e

.....(Conduttore)....., CF/P.IVA, con sede in, via
....., di seguito indicata per brevità come, nella
persona di, nato a il, che agisce nel
presente atto in nome, per conto e nell'interesse della suddetta
..... quale

PREMESSO CHE

- con avviso esplorativo pubblicato in data si è avviata
la ricerca per locare l'immobile, oggetto del presente contratto;
- Pro Brixia, con determinazione del Direttore n. del,
ha individuato il Conduttore per l'immobile di cui al presente
contratto,

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

Art.1 - Oggetto del contratto e durata

Oggetto del presente contratto è la locazione dell'area adibita ed
attrezzata ad uso ristorante - bar e cucine (con una metratura di
mq 1.124) situata al piano primo della palazzina uffici, l'area
destinata a magazzini e spogliatoi (con una metratura di circa mq
88) situata al piano terra della palazzina uffici, l'area
destinata a magazzini e celle frigorifere (con una metratura di mq
140) situata al piano interrato della palazzina uffici di Brixia
Forum, in via Caprera 5 a Brescia.

Le unità immobiliari sono site nel Comune di Brescia (Bs), sezione urbana NCT (Codice B157), foglio 159, particella 3, come da planimetrie allegate sub 1:

- subalterno 20 zona cens. 3 categoria D/8 (ristorante/bar);
- parte del subalterno 25 zona cens. 3 categoria D/8 (spogliatoi, magazzini utilizzati per l'attività di ristorazione e celle frigorifere).

L'elenco dei beni mobili contenuti nell'area locata è contenuto nell'allegato sub 2 al presente contratto.

L'immobile è dato in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, rimanendo a carico del Conduttore i costi per la richiesta e l'ottenimento di eventuali autorizzazioni edilizie, amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso attuale e per quelli consentiti, in linea con la destinazione d'uso dei locali.

Il contratto di locazione avrà la durata di anni 6, con decorrenza dalla data di stipulazione dell'atto, rinnovabile con altro contratto di locazione ai sensi della Legge 392/1978 e s.m.i., ma non oltre la data del 14.7.2028, nella quale terminerà il contratto in virtù del quale Pro Brixia è soggetto gestore di Brixia Forum.

Art.2 - Canone locativo

L'importo, su base annua, della locazione è complessivamente costituito:

- da un importo fisso, pari ad €;
- dalla percentuale del% di royalties, da calcolarsi sui ricavi complessivi, derivanti da ogni attività sviluppata nell'area locata;

- dalla ulteriore percentuale del% di royalties, da calcolarsi sui ricavi oltre l'importo di € 400.000, derivanti da ogni attività sviluppata nell'area locata;
- dalla ulteriore percentuale del% di royalties, da calcolarsi sui ricavi oltre l'importo di € 700.000, derivanti da ogni attività sviluppata nell'area locata;

In aggiunta al canone di locazione, il conduttore è tenuto a corrispondere le spese meglio dettagliate negli artt. 5, 6 e 7, nonché le imposte e tasse gravanti sull'attività.

Ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 392/1978, così come modificato dall'art. 1 della Legge 118/1985, a decorrere dall'inizio del secondo anno, le parti convengono che l'importo fisso del canone di locazione sia aggiornato annualmente, per gli anni successivi al primo, ed automaticamente nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.

Art. 3 - Corresponsione del canone e deposito cauzionale

Il Conduttore si impegna a versare a Pro Brixia la somma determinata come da articolo 2, cui aggiungere l'Iva di legge.

Il pagamento del canone dovrà avvenire con rate trimestrali uguali e anticipate (gennaio, aprile, luglio ed ottobre), entro i primi 20 giorni del mese di riferimento, tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a Pro Brixia Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia - IBAN: IT44A0569611200000006100X83, con causale: "Locazione area ristorazione Brixia Forum trimestre(completare con trimestre di riferimento)" e previa emissione della relativa fattura da parte di Pro Brixia.

Qualora il conduttore si rendesse moroso, a decorrere dal 21^o giorno del mese di riferimento, l'ammontare della quota non corrisposta verrà gravata degli interessi di mora nella misura degli interessi legali.

Con la prima rata del canone di sublocazione, il conduttore è tenuto a versare a Pro Brixia un deposito cauzionale, pari a tre mensilità del canone, per coprire eventuali spese derivanti da danneggiamenti, manomissioni ai locali ed alle attrezzature date in uso.

Il deposito verrà restituito al conduttore al termine del contratto, salvo eventuali contestazioni di danni che dovranno essere documentati in apposito verbale.

Art. 4 - Obblighi di Pro Brixia

Pro Brixia mette a disposizione del Conduttore il logo Brixia Forum, al fine di promuovere campagne pubblicitarie, previo accordo con il Conduttore relativamente alle modalità di promozione.

Pro Brixia presta il proprio consenso alla collocazione di apposita segnaletica promozionale del Conduttore all'interno di Brixia Forum, previo accordo con il Conduttore relativamente alla tipologia ed alla localizzazione.

Pro Brixia sostiene le spese di vigilanza e di pulizia ordinaria delle parti comuni, nonché le spese di gestione e manutenzione degli ascensori, salvo che eventuali danneggiamenti di questi ultimi non siano da addebitare ad incuria o uso improprio da parte del Conduttore.

Art. 5 - Obblighi del Conduttore

Il conduttore si impegna, come minimo, a:

- personalizzare il Ristorante/Bar in linea con il proprio brand aziendale e pubblicizzare l'apertura dei locali, concordandone con Pro Brixia le modalità;
- sostenere direttamente le spese di ordinaria manutenzione degli spazi locati, dei beni ed attrezzature ivi contenuti e dei relativi impianti, delle migliorie ed innovazioni apportate ex art. 6 del presente contratto, nonché le spese necessarie al funzionamento dei locali per l'uso cui sono destinati (ad esempio, implementazione di macchinari ed attrezzature, accessori d'uso);
- mantenere l'immobile locato in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza, eseguendo tutte le manutenzioni periodiche ed obbligatorie per legge, con particolare riguardo agli impianti di sicurezza ed alle attrezzature;
- aprire il Ristorante/Bar tutti i giorni della settimana lavorativa, dal lunedì al venerdì nell'orario del pranzo (indicativamente dalle 12 alle 14.30);
- aprire il Ristorante/Bar durante gli eventi fieristici che si svolgono presso Brixia Forum ogni anno (nei giorni di allestimento, evento e disallestimento), secondo il calendario che sarà fornito e periodicamente aggiornato da Pro Brixia;
- aprire il Ristorante/Bar, anche con modalità catering, durante lo svolgimento di convegni e meeting;
- consegnare puntualmente alla scadenza contrattuale tutti i locali in buono stato locativo e ritinteggiati a nuovo;

- consentire al locatore la facoltà di accedere ai locali, previa comunicazione, durante la locazione, al fine di svolgere verifiche e controlli.

Sono ad esclusivo carico del conduttore:

- tutte le spese per i consumi relativi ad energia elettrica, acqua, riscaldamento etc.;
- la corresponsione della tassa rifiuti, nonché di ogni tassa o contributo legati agli spazi locati e dovuti per legge.

Art. 6 - Migliorie e innovazioni

I locali sono ceduti nello stato di fatto in cui si trovano; ogni intervento che la parte conduttrice ritenesse necessario effettuare per l'utilizzo del bene, dovrà essere preventivamente autorizzato da Pro Brixia, e rimarrà a beneficio della parte locatrice; quando anche autorizzato, il Conduttore provvederà direttamente a sostenere oneri e procedure, senza per questo pretendere indennità per miglioramenti o addizioni apportate.

Art. 7 - Utenze

All'atto della consegna del bene, sarà effettuata la lettura congiunta iniziale dei contatori divisionali di acqua ed energia elettrica, relativi agli spazi oggetto del contratto.

Per quanto riguarda la climatizzazione estiva ed il riscaldamento, fino a che non sarà disponibile un contatore divisionale, la ripartizione delle spese verrà effettuata su base millesimale e/o di giornate di utilizzo, mediante riaddebito del costo dei consumi.

L'addebito delle utenze verrà effettuato previa quantificazione da parte di Pro Brixia al conduttore, sulla base degli importi corrisposti al soggetto erogatore, mediante lettura dei contatori

divisionali ove presenti e per ripartizione millesimale nei restanti casi (climatizzazione estiva e riscaldamento), fino alla collocazione di un contatore divisionale.

Il pagamento delle utenze dovrà avvenire, entro 30 giorni dalla richiesta di Pro Brixia tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a Pro Brixia Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia - IBAN: IT44A056961120000006100X83, con causale: "Utenze area ristorazione Brixia Forum periodo.....
(completare con periodo di riferimento)".

Alla conclusione del contratto sarà effettuata la lettura congiunta finale dei contatori divisionali, con addebito dei consumi residui.

Art. 8 - Controlli e ispezioni - Comunicazione dati

Al fine di potere effettuare gli opportuni controlli e verifiche sui locali e sull'attività svolta dal conduttore all'interno degli spazi oggetto del presente contratto, anche ai fini della determinazione del canone di locazione, il Conduttore si impegna ad individuare e comunicare trimestralmente a Pro Brixia, entro il giorno 15 del mese successivo alla fine di ciascun trimestre solare, i dati dei ricavi riferiti ai tre mesi precedenti, al netto di IVA, così come risultanti dai registri delle vendite e dei corrispettivi.

Con analogo criterio il Conduttore dovrà predisporre ed inviare a Pro Brixia il riepilogo annuale, sottoscritto dal proprio legale rappresentante.

Ad ogni comunicazione di cui sopra, il Conduttore dovrà allegare copia della documentazione contabile che comprovi i dati oggetto di comunicazione.

Pro Brixia si riserva altresì la facoltà di modificare le modalità di rilevazione ed accertamento dei ricavi di cui sopra, e di introdurne nuove, al fine di rendere sempre più chiare ed evidenti le verifiche.

Ove in sede di controllo fossero riscontrate inadeguatezze, Pro Brixia redigerà, a mezzo di personale incaricato, apposito verbale e provvederà a contestare quanto rilevato, affinché il Conduuttore provveda, entro il termine di volta in volta indicato da Pro Brixia, ad eliminare le anomalie riscontrate.

Art. 9 - Sublocazione e cessione del contratto

E' fatto espresso divieto al conduuttore di sublocare, o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, l'immobile locato senza autorizzazione di Pro Brixia.

Il conduuttore si impegna a comunicare tempestivamente a Pro Brixia eventuali mutamenti della propria compagine societaria.

Art. 10 - Riconsegna dei locali

Alla data di cessazione del contratto, il conduuttore consegnerà puntualmente al locatore tutti i locali ritinteggiati, le attrezzature, i mobili, gli arredi e quanto altro avuto in consegna nello stato di perfetta efficienza e pulizia in cui riconosce di averli ricevuti dalla parte locatrice, salvo il normale deperimento derivante dall'uso. In caso di danneggiamenti il conduuttore sarà tenuto al risarcimento dei danni.

Il Conduuttore dovrà risolvere o comunque fare in modo che cessi l'efficacia di tutti gli eventuali contratti stipulati con i terzi in esecuzione o in relazione al presente contratto di locazione.

Art. 11 - Rischi e Responsabilità

Il Conduuttore è custode della cosa locata e manleva Pro Brixia da ogni e qualsiasi onere e responsabilità derivante dalla sottoscrizione del presente contratto; in particolare, il Conduuttore si impegna a manlevare e garantire Pro Brixia da qualsiasi tipo di controversia insorgesse a causa, o comunque, per attività e danni derivanti a terzi connessi, complementari e collegati a presente contratto.

Pro Brixia si intende integralmente sollevata da ogni responsabilità derivante dallo svolgimento dell'attività nei locali oggetto del contratto sottoscritto tra le parti. Sono da ricomprendersi tra i danni sia quelli alle persone che alle cose e animali per qualunque causa dipendente dall'attività predetta.

Pro Brixia è inoltre esonerata da ogni responsabilità per l'eventuale scarsità o mancanza d'acqua o dell'energia elettrica o dei servizi telematici di rete, nonché per la mancata fornitura di qualsiasi servizio afferente all'immobile stesso, ivi compreso il riscaldamento o il condizionamento, il collegamento internet e l'ascensore.

Il Conduuttore è tenuto pertanto a contrarre apposita polizza RCT/RCO per la copertura della responsabilità derivanti dall'utilizzo dell'area locata e dallo svolgimento dell'attività nei locali oggetto del contratto, comprese tutte le attività connesse, complementari e collegate di pertinenza del Conduuttore, con primaria compagnia di assicurazione, prima della stipulazione del contratto con i seguenti massimali:

- massimale della polizza RCT non inferiore ad € 5.000.000,00;
- massimale della polizza RCO non inferiore ad € 3.000.000,00.

Tale polizza dovrà prevedere espressamente:

- la copertura dei danni provocati a terzi da somministrazione di cibi e bevande, nonché dallo smercio delle stesse;

- la qualifica di terzo estesa a Pro Brixia, suoi Amministratori nonché dipendenti e/o collaboratori;

- la rinuncia alla rivalsa, salvo il caso di dolo, secondo l'art. 1916 del Codice Civile verso Pro Brixia, suoi Amministratori nonché dipendenti e/o collaboratori.

Copia della polizza dovrà essere prodotta a Pro Brixia.

Il Conduuttore solleva fin d'ora Pro Brixia da qualsiasi responsabilità per la mancata osservanza delle leggi sul lavoro per quanto attiene al proprio personale dipendente e per qualsiasi questione inerente le leggi di Pubblica Sicurezza.

Sono ad esclusiva cura ed onere del Conduuttore tutte le autorizzazioni che si rendessero necessarie per l'utilizzo degli spazi locati, con esonero di Pro Brixia da ogni responsabilità civile o penale derivante dalla mancanza di tali autorizzazioni.

Il Conduuttore assume tutte le responsabilità in materia di sicurezza e igiene sui luoghi di lavoro relativamente all'intera durata del contratto. Sono in capo alla Società gli obblighi di coordinamento previsti dal D. Lgs. 81/2008 e s.m.i.; in particolare, l'organizzatore assume il ruolo di datore di lavoro - committente, ai sensi dell'art. 26 D. Lgs. 81/2008 e s.m.i., oppure di committente, nei casi rientranti nel Titolo IV del D. Lgs. 81/2008 e s.m.i..

Il Conduuttore si obbliga ad osservare le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla

tranquillità e al decoro dell'edificio, a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari.

Art. 12 - Garanzia degli obblighi contrattuali

A garanzia dell'osservanza di tutti gli obblighi contenuti nel presente contratto, incluso il pagamento del canone e delle spese accessorie, il Conduttore consegnerà a Pro Brixia, in sede di stipula del presente contratto, fidejussione bancaria o assicurativa a prima richiesta, rilasciata da un primario Istituto di Credito o Assicurativo, con validità pari a 6 anni, per il puntuale pagamento del canone di locazione e per l'adempimento di ogni altra obbligazione derivante dal presente contratto, del complessivo importo di € 100.000. La fideiussione dovrà essere rinnovata alla prima scadenza contrattuale, con una durata pari al periodo residuo, fino al tetto massimo indicato nell'art. 1 u.c. del presente contratto.

La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del locatore.

Detta fidejussione verrà restituita al termine della locazione, purché siano state rispettate tutte le obbligazioni assunte con il presente contratto e, alla riconsegna, i locali si trovino nello stato in cui sono stati consegnati, salvo il deperimento per l'uso normale.

In tutti i casi in cui Pro Brixia provveda a comunicare al Conduttore di avere escusso, in tutto o in parte, la garanzia da questo prestata, il Conduttore sarà tenuto a reintegrare

l'originario ammontare della garanzia. Tale reintegro dovrà essere effettuato entro 30 giorni dalla data di ricezione della comunicazione.

Nel caso in cui il Conduttore non provveda a reintegrare la garanzia bancaria, è facoltà di Pro Brixia risolvere il contratto di locazione in corso.

La garanzia ha la durata del contratto di locazione e si intende estinta solo con la formale restituzione della stessa da parte di Pro Brixia, rimanendo non valida ogni altra disposizione in merito.

Art. 13 - Risoluzione del contratto

Ai sensi dell'art. 1456 cod. civ., le parti convengono che il contratto si risolva di diritto nel caso dei seguenti inadempimenti a carico del Conduttore, previsti dalle relative disposizioni contrattuali:

- mancata corresponsione del canone locativo (artt. 2 e 3) per tre trimestri consecutivi;
- mancato pagamento, per tre trimestri consecutivi, delle utenze (art. 7)
- mancata fornitura, per tre trimestri consecutivi, dei dati previsti per la determinazione delle percentuali variabili del canone di locazione (art. 8);
- mancata stipulazione delle assicurazioni richieste (art. 11);
- mancata stipulazione della fideiussione richiesta (art. 12).

Art. 14 - Recesso

Il recesso è disciplinato dalle disposizioni contenute nella L. 392/1978.

Il Conduttore può recedere dal contratto al termine della prima scadenza contrattuale di sei anni, dando disdetta a mezzo raccomandata a.r. o PEC con preavviso di 6 mesi rispetto alla scadenza naturale.

Art. 15 - Indennità per perdita avviamento

In base all'art. 34 della Legge n. 392/78, il Conduttore ha diritto all'indennità per la perdita di avviamento, in caso di recesso anticipato del locatore, pari a diciotto mensilità.

Pro Brixia non è tenuta a corrispondere l'indennità di avviamento se il rapporto di locazione è cessato a causa di risoluzione per inadempimento, disdetta o recesso del Conduttore, ovvero il Conduttore incorre in una delle procedure previste dal R.D. 16 marzo 1942, n. 267 (legge fallimentare) e s.m.i..

Art. 16 - Obblighi di riservatezza

Le parti considereranno strettamente confidenziali i documenti e le informazioni di cui venissero a conoscenza durante il periodo contrattuale.

In ottemperanza alle normative del D. Lgs. 196/2003, ogni dato relativo alla documentazione non potrà essere usato per fini che esulino il rapporto contrattuale e non dovrà essere violato il diritto alla riservatezza.

Art. 17 - Controversie

Tutte le controversie derivanti dal presente contratto, ed inerenti l'interpretazione, l'esecuzione e/o risoluzione, dovranno essere sottoposte, prima del ricorso alla autorità giurisdizionale ordinaria, su richiesta di una delle parti, al tentativo di mediazione secondo il Regolamento del Servizio di Conciliazione della Camera di Commercio di Brescia - Organismo iscritto al n.

104 del Registro degli Organismi di Mediazione - che le parti dichiarano espressamente di conoscere ed accettare integralmente. Il Regolamento e le tabelle delle indennità saranno quelle in vigore al momento dell'attivazione della procedura. La sede della mediazione sarà presso la sede principale o le sedi secondarie dell'Organismo di Mediazione.

Il foro competente per qualsiasi controversia è in via esclusiva quello di Brescia.

Art. 18 - Imposte, tasse e spese di contratto

E' a carico dell'aggiudicatario l'imposta di bollo sul presente atto. L'Azienda speciale provvede ad assolvere l'imposta al momento della stipula dietro versamento della quota spettante da parte della ditta contraente.

In caso di mancato versamento, l'Azienda speciale provvederà a trattenere quanto dovuto a tale titolo, in sede di primo pagamento relativo al contratto.

Il presente contratto è sottoposto a registrazione in termine fisso, con applicazione dell'imposta proporzionale dell'1% sull'importo del canone relativo a ciascun anno di durata del contratto, ai sensi di legge; le suddette spese di registrazione sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali.

Pro Brixia dichiara espressamente di voler optare per l'applicazione dell'Iva ai sensi dell'art. 35, D.L. 223/2006, in quanto la Società conduttrice sottoscrive il presente contratto dichiarando di non essere un soggetto escluso dal campo di applicazione dell'Iva poiché agisce nell'esercizio d'impresa, e dichiarando altresì di non essere un soggetto la cui attività dà luogo ad operazioni esenti in misura superiore al 75%.

Art. 19 - Disposizioni applicabili

Qualunque modifica del presente contratto deve essere effettuata in forma scritta, così come ogni comunicazione riguardante il contratto e la cosa locata.

Per quanto non specificato nel presente contratto, le parti si rimettono alle disposizioni, dettate in materia di locazione, dal Codice Civile, dalla Legge n. 392/1978 e dalla Legge n. 118/85 e successive modificazioni e integrazioni, in mancanza, agli usi ed alle consuetudini locali, nonché a tutte le altre disposizioni di legge vigenti.

Art. 20 - Domicilio delle parti

Per gli effetti del presente contratto e per tutte le conseguenze derivanti, Pro Brixia ed il Conduttore eleggono il proprio domicilio presso le rispettive sedi.

Allegati

1 - planimetrie catastali sub. 20 categoria D/8 (ristorante/bar) e sub. 25 categoria D/8 (spogliatoi, magazzini utilizzati per l'attività di ristorazione e celle frigorifere)

2 - elenco dei beni mobili contenuti nell'area locata

Letto, approvato e sottoscritto.

Brescia, _____

.....
(.....)

IL DIRETTORE DI PRO BRIXIA
(.....)

Agli effetti degli artt. 1341 e 1342 del C.C., si approvano espressamente:

Art. 1 - Oggetto del contratto e durata

- Art. 2 - Canone locativo
- Art. 3 - Corresponsione del canone e deposito cauzionale
- Art. 5 - Obblighi del Conduttore
- Art. 6 - Migliorie e innovazioni
- Art. 7 - Utenze
- Art. 8 - Controlli e ispezioni - Comunicazione dati
- Art. 9 - Sublocazione
- Art. 10 - Riconsegna dei locali
- Art. 11 - Rischi e Responsabilità
- Art. 12 - Garanzia degli obblighi contrattuali
- Art. 13 - Risoluzione del contratto
- Art. 14 - Recesso
- Art. 15 - Indennità per perdita avviamento
- Art. 17 - Controversie
- Art. 18 - Imposte, tasse e spese di contratto
- Art. 19 - Disposizioni applicabili

.....

(.....)