

**SCHEMA DI CONTRATTO CONCESSIONE AREA AD USO UFFICIO PRESSO IL BRIXIA
FORUM - VIA CAPRERA 5 - BRESCIA**

Pro Brixia, Azienda speciale della Camera di Commercio Industria, Artigianato e Agricoltura di Brescia, P.IVA 02714450984, nella persona di Maria Chieppa, C.F. CHPMRA62M68F205O, nata a Milano (MI), il 28/08/1962, che agisce nel presente atto in nome, per conto e nell'interesse dell'Azienda speciale Pro Brixia (di seguito "Pro Brixia"), con sede in Brescia Via Einaudi n. 23, quale legale rappresentante della stessa

e

[nome del Concessionario], C.F./P.IVA [.....], nella persona di CF.... nato a... il ,che agisce nel presente atto in nome, per conto e nell'interesse di [nome del Concessionario] (di seguito "il Concessionario"), con sede in Via , quale legale rappresentante della stessa,

Pro Brixia e l'Impresa congiuntamente, definite di seguito "**le Parti**"

PREMESSO CHE

- con avviso esplorativo pubblicato in data si è avviata la ricerca per dare in concessione uno spazio adibito ad ufficio all'interno del Brixia Forum di cui all'oggetto del presente contratto;
- Pro Brixia, con determinazione del Direttore n. del, ha individuato il Concessionario per lo spazio di cui al presente contratto,

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

Art.1. OGGETTO DEL CONTRATTO E DURATA

Art.1.1 Oggetto del contratto

Oggetto del presente contratto è la concessione dell'area adibita ed attrezzata ad uso ufficio (di seguito denominata "*ufficio*") situata al primo piano della palazzina uffici del Brixia Forum, sita in via Caprera 5 a Brescia (Bs) – all'interno del subalterno 21, Mappale sezione urbana NCT (Brescia B157), foglio 159, particella 3 (**Allegato 1_bis**), e identificata nella planimetria allegata (**Allegato 1**) come **ufficio B**. L'ufficio ha una metratura di ca mq. 30,96 netti.

L'ufficio così identificato è dato in concessione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, rimanendo a carico del Concessionario 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.

Art.1.2. Durata

Il contratto avrà decorrenza dal momento della stipula fino e non oltre il 13/7/2028, data in cui terminerà il contratto principale di locazione tra Spa Immobiliare Fiera di Brescia (di seguito **“IFB” e “locazione principale”**), proprietaria dell'immobile, e Pro Brixia in qualità di soggetto gestore del Brixia Forum.

Art. 1.2.1. Clausola di rinnovo in caso di prolungamento della locazione principale

Qualora Pro Brixia ottenga un rinnovo o una proroga del contratto di locazione principale relativo all'immobile oggetto della presente concessione, le Parti avranno la facoltà di concordare un prolungamento della concessione stessa, secondo le modalità di seguito indicate.

Il prolungamento non sarà automatico, ma richiederà la stipulazione di un apposito atto scritto, sottoscritto da entrambe le Parti, che costituirà l'unica fonte di regolamentazione del rapporto per il periodo di prolungamento.

Tale atto scritto dovrà disciplinare integralmente le condizioni del prolungamento, incluse quelle economiche e normative. In assenza di un accordo su tutte le predette condizioni, il presente contratto cesserà di avere efficacia alla sua scadenza originaria.

La durata del prolungamento della concessione non potrà in alcun caso essere superiore alla durata del contratto di locazione principale, come rinnovato o prorogato.

Art. 1.2.2. Clausola di cessazione anticipata

Le Parti si danno reciprocamente atto e convengono che il presente contratto di concessione (di seguito, la "Concessione") è da considerarsi funzionalmente e indissolubilmente collegato al contratto di locazione stipulato in data 14/07/2016 tra Spa Immobiliare Fiera di Brescia in qualità di locatore e Pro Brixia in qualità di conduttore (di seguito, il "Contratto di Locazione Principale"), avente ad oggetto l'unità immobiliare sita in Via Caprera 5, Brescia, all'interno della quale si trovano i locali oggetto della presente Concessione.

In virtù di tale collegamento negoziale, le Parti convengono espressamente, in deroga a qualsiasi diversa pattuizione, che la presente Concessione si risolverà di diritto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1353 c.c. e seguenti, con effetto immediato e senza necessità di alcuna comunicazione, disdetta o preavviso, al verificarsi della cessazione anticipata, per qualsiasi causa o motivo, del Contratto di Locazione Principale. Tale cessazione anticipata del Contratto di Locazione Principale include, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, le ipotesi di risoluzione per inadempimento, recesso di una delle parti, mutuo consenso, scadenza del termine o qualsiasi altro evento che ne determini la fine prima della scadenza naturale.

Il Concessionario prende atto e accetta irrevocabilmente che, al verificarsi dell'ipotesi risolutiva di cui al precedente punto, non avrà diritto a pretendere né a ricevere da Pro Brixia alcun tipo di indennizzo, risarcimento del danno (sia per danno emergente che per lucro cessante), rimborso o qualsivoglia altra somma a qualunque titolo, in relazione alla cessazione anticipata della Concessione.

Resta pertanto espressamente escluso ogni e qualsivoglia diritto, pretesa o azione del Concessionario nei confronti di Pro Brixia derivante o comunque connesso alla cessazione anticipata del presente rapporto, anche nell'ipotesi in cui la cessazione del Contratto di Locazione Principale fosse determinata da fatto, colpa o inadempimento di Pro Brixia stessa. Il Concessionario, con la sottoscrizione del presente contratto, rinuncia sin d'ora, in modo pieno e incondizionato, a far valere qualsiasi pretesa in tal senso.

Art. 2. ACCESSO ALL'UFFICIO

Il Concessionario deve rispettare i seguenti orari di accesso all'ufficio: giorni feriali dal lunedì al venerdì, dalle 8.00 alle 17.00. Pro Brixia si riserva di modificare tali orari dandone adeguata e anticipata informazione al Concessionario. Se il Concessionario avesse necessità di accedere all'ufficio di sabato, tale richiesta dovrà essere preventivamente autorizzata da Pro Brixia. Non è possibile l'accesso all'ufficio la domenica, nelle altre festività annuali o nei giorni di chiusura di Pro Brixia salvo autorizzazioni e accordi specifici e per motivi particolarmente stringenti.

Art. 3. CANONE DI CONCESSIONE

Il canone che verrà riconosciuto a Pro Brixia per la concessione dell'ufficio è calcolato su base mensile ed è così articolato:

	CANONE DI CONCESSIONE	
	canone mensile	canone totale
1°anno: dalla sottoscrizione fino al 30 giugno 2026	€	€
2°anno: dal 1° luglio 2026 al 30 giugno 2027	€	€
3°anno: dal 1° luglio 2027 al 14 luglio 2028	€	€

a cui sommare l'Iva di legge, se dovuta.

Le frazioni di mese saranno calcolate sulla base del canone mensile del mese rapportato al n. di giorni effettivi di concessione.

Aggiornamento del Canone

A decorrere dall'inizio del secondo anno di vigenza del contratto, il canone di concessione potrà essere aggiornato annualmente su richiesta espressa di Pro Brixia.

Le variazioni in aumento del canone, ai sensi dell'art. 32 della Legge 27 luglio 1978, n. 392, non potranno superare il 75% (settantacinque per cento) della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente.

La richiesta di aggiornamento, che potrà essere formulata anche tramite l'emissione e l'invio della fattura riportante il canone aggiornato, avrà effetto a decorrere dalla mensilità successiva a quella della richiesta stessa. Per l'anno 2027, la variazione di riferimento sarà quella registrata nel periodo giugno 2025 - giugno 2026; per l'anno 2028, quella registrata nel periodo giugno 2026 - giugno 2027.

Il canone di concessione include i seguenti servizi accessori limitati ai giorni e all'orario standard, di cui all'art.2, di accesso agli spazi:

- spese condominiali;
- pulizie fino a max tre volte a settimana degli uffici, secondo la frequenza e il calendario pulizie della Palazzina Uffici del Brixia Forum concordato da Pro Brixia con il suo fornitore;
- consumi elettrici dell'ufficio (luce, riscaldamento/condizionamento) negli orari ufficiali di apertura degli uffici di Pro Brixia (lunedì-venerdì: 8.00-17.00);
- consumi idrici dell'ufficio sempre negli orari ufficiali di apertura, tali consumi si riferiscono all'utilizzo dei bagni al piano negli orari ufficiali di apertura di cui al punto precedente;
- arredi uffici - 3 scrivanie + 3 sedie + le armadiature a muro presenti nell'ufficio;
- uso della rete wifi;
- uso della sala riunioni al piano uffici previa richiesta anticipata e autorizzazione di Pro Brixia che ne verificherà la disponibilità;
- uso di 2 posti auto nei parcheggi dedicati, secondo disponibilità.

Il canone di concessione non include quanto segue:

- pulizie straordinarie degli uffici, che potranno essere attivate direttamente dal Concessionario con il fornitore ufficiale di Pro Brixia, secondo le necessità del Concessionario e la disponibilità del fornitore di Pro Brixia;
- guardiania oltre gli orari ufficiali di ufficio (lunedì-venerdì: 8.00-17.00); nel caso di orario prolungato nei giorni feriali, tale servizio potrà essere attivato dal Concessionario direttamente con il fornitore ufficiale di Pro Brixia; l'accesso agli uffici di sabato dovrà, invece, essere preventivamente concordato con Pro Brixia e sarà soggetto al pagamento di un forfait da concordarsi tra le parti sulla base del n. di ore di permanenza effettive; non è possibile l'accesso all'ufficio la domenica, nelle altre festività annuali o nei giorni di chiusura di Pro Brixia, salvo autorizzazioni specifiche e per motivi particolarmente stringenti;
- consumi nelle ore eccedenti gli orari standard (lunedì-venerdì 8:00-17:00). Eventuali consumi extra legati alla permanenza in ufficio fuori orario nei giorni feriali verranno

quantificati forfettariamente a consuntivo ogni tre mesi, sulla base dell'effettivo utilizzo degli uffici fuori orario da parte del Concessionario, previo accordo tra le parti; i consumi collegati all'eventuale presenza in ufficio nelle giornate di sabato saranno inclusi nel forfait che sarà concordato con Pro Brixia di cui al punto precedente;

- tutto ciò che non è esplicitamente incluso.

Obbligo di diligenza nell'uso delle utenze

In esecuzione dei principi di buona fede e diligenza contrattuale (artt. 1175 e 1375 c.c.), e al fine di promuovere il contenimento dei consumi energetici e dei relativi costi, il concessionario si obbliga ad un uso responsabile e accorto delle utenze e delle dotazioni presenti negli spazi sublocati.

In particolare, il concessionario è tenuto a garantire che gli impianti di illuminazione, le apparecchiature elettriche e ogni altro dispositivo a consumo energetico non essenziale vengano spenti durante qualsiasi assenza del personale, anche se di breve durata, e comunque al termine di ogni giornata lavorativa.

La violazione sistematica di tale obbligo di diligenza potrà essere valutata ai fini di un eventuale inadempimento contrattuale.

Esigenze organizzative - Orari

Il concessionario prende atto che, per esigenze organizzative, di sicurezza o in relazione alla programmazione degli eventi ospitati presso il Brixia Forum, il Concedente si riserva la facoltà insindacabile di modificare unilateralmente i giorni e gli orari di apertura e chiusura degli uffici e, più in generale, del complesso immobiliare.

Tali modifiche saranno comunicate per iscritto al concessionario, a mezzo Posta Elettronica Certificata (PEC) o lettera raccomandata A/R, con un preavviso di almeno 15 (quindici) giorni rispetto alla data di entrata in vigore, salvo casi di urgenza o di forza maggiore che impongano un preavviso inferiore.

Il concessionario accetta espressamente tale facoltà del concedente quale elemento essenziale del presente accordo e, di conseguenza, rinuncia sin d'ora, in via irrevocabile e preventiva, a sollevare eccezioni o avanzare pretese di qualsiasi natura (a titolo esemplificativo e non esaustivo, per indennizzi, rimborsi o risarcimenti danni per mancato guadagno o maggiori costi) che possano derivare dalle suddette variazioni di orario.

Il concessionario si obbliga, pertanto, ad adeguare la propria organizzazione e a garantire la piena e corretta esecuzione delle prestazioni contrattuali, inclusi i servizi di ristorazione, in conformità ai nuovi orari stabiliti dal concedente, senza che ciò possa costituire motivo di risoluzione o di rinegoziazione del contratto.

Art. 4 – TEMPI E MODALITA' DI PAGAMENTO

Il Concessionario si impegna a versare a Pro Brixia la somma determinata come da articolo 3, cui aggiungere l'Iva di legge. A questo proposito si precisa che Pro Brixia è in regime di split payment.

Il pagamento dell'importo di concessione dovrà avvenire con rate trimestrali uguali e anticipate (gennaio, aprile, luglio, ottobre), entro i primi 10 giorni del mese di riferimento, tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a Pro Brixia Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia – IBAN: IT57 1 030 6911 2281 0000 0300 001, con causale: "Concessione ufficio B primo piano Brixia Forum trimestre (*completare con trimestre di riferimento*)", con comunicazione a Pro Brixia del codice identificativo del pagamento e previa emissione della relativa fattura da parte di Pro Brixia.

Art. 5 – RITARDATO O MANCATO PAGAMENTO

Qualora il pagamento del canone di concessione non venga effettuato entro il termine pattuito, a decorrere dal giorno successivo alla scadenza e senza necessità di formale costituzione in mora, sull'importo dovuto matureranno interessi di mora. Tali interessi saranno calcolati al tasso di legge.

Le Parti convengono espressamente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del Codice Civile, che il presente contratto si risolverà di diritto qualora il Concessionario ometta il pagamento delle rate del canone, per un periodo di due trimestri anche non consecutivi. La risoluzione opererà nel momento in cui Pro Brixia comunicherà al Concessionario, a mezzo di lettera raccomandata A/R o posta elettronica certificata (PEC), la propria intenzione di avvalersi della presente clausola risolutiva espressa.

In caso di risoluzione del contratto per inadempimento del Concessionario ai sensi del precedente punto, il Concessionario sarà tenuto a corrispondere a Pro Brixia, a titolo di clausola penale ai sensi dell'art. 1382 del Codice Civile, una somma pari a: a) tutti i canoni scaduti e non pagati fino alla data di risoluzione, maggiorati degli interessi di mora come definiti al punto n. 1; b) un importo pari alla somma dei canoni a scadere in linea capitale fino alla naturale scadenza del contratto.

Art.6 – OBBLIGHI DI PRO BRIXIA

Pro Brixia sostiene le spese di guardiania a presidio dell'ingresso nel parcheggio C nelle ore di ufficio (da lunedì a venerdì dalle 8:00-17:00) e di pulizia ordinaria delle parti comuni e dell'ufficio secondo i piani pulizia definiti con il suo fornitore fino a un max di 3 volte a settimana, salvo decisioni diverse da parte di Pro Brixia, 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 Concessionario.

Pro Brixia provvederà a posizionare nell'ambito della propria segnaletica degli uffici un'insegna identificatrice del Concessionario. I costi di tale insegna saranno a carico del Concessionario.

Come elemento di miglior favore Pro Brixia applicherà lo sconto del 10% sull'uso delle sale 2^{do} piano (Auditorium e Sala consiglio), qualora il Concessionario ne chiedesse l'uso per sé o per suoi clienti/associati. L'utilizzo di dette sale è subordinato alla disponibilità di date e sarà oggetto di contratti ad hoc.

Pro Brixia riconoscerà altresì una fee pari al 5% del valore degli spazi locati nel Padiglione (esclusi i servizi e gli spazi al secondo piano) per eventuali clienti portati dal Concessionario e che organizzino un evento nel Padiglione. L'uso del Padiglione è subordinato alla disponibilità di date e all'approvazione dell'evento da parte di Pro Brixia.

Tutti gli importi sono soggetti ad IVA se dovuta.

Art. 7 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Il Concessionario dichiara di aver visto l'ufficio e di averlo trovato adatto alle proprie esigenze (visto e piaciuto), e si impegna a restituirlo, alla scadenza del contratto di concessione, nel medesimo stato.

Il Concessionario si impegna altresì a:

- mantenere lo spazio dato in concessione in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza;
- utilizzare l'ufficio e gli spazi comuni della Palazzina uffici del Brixia Forum (di seguito "parti comuni") osservando e rispettando i regolamenti di pulizia urbana, d'igiene, prevenzione incendi ed altre norme di legge prescritte per l'attività che intende svolgere, essendo a suo carico ogni eventuale intervento od opera e, conseguentemente contravvenzione, multa e/o responsabilità per l'inosservanza delle norme suddette;
- utilizzare l'ufficio e le parti comuni rispettando le indicazioni di Pro Brixia e dei suoi regolamenti, nonché adottando tutte le cautele ed i mezzi idonei ad evitare di arrecare disturbo ai dipendenti di Pro Brixia e/o a terzi presenti sul piano;
- informare tempestivamente Pro Brixia a mezzo mail, o in casi di urgenza anche verbalmente, di eventuali problemi o mal funzionamento degli impianti in modo che ci possa essere, da parte di Pro Brixia, un intervento finalizzato a ridurre gli eventuali disagi;
- consentire a Pro Brixia il diritto di ispezionare, o far ispezionare da un proprio incaricato, i locali, durante la concessione, in qualsiasi momento lo ritenga opportuno, dando un preavviso via Pec di 24 ore, salvo casi urgenti;
- consegnare puntualmente alla scadenza contrattuale l'ufficio in buono stato locativo;
- non utilizzare il marchio Brixia Forum senza preventiva autorizzazione scritta di Pro Brixia ed a seguito di specifica richiesta.

Il Concessionario, inoltre si obbliga altresì:

- al rispetto della normativa in materia di prevenzione infortuni, di igiene e sicurezza sul lavoro, assicurazione e assistenza dei lavoratori;
- a conoscere e far conoscere ai dipendenti che avranno accesso agli uffici e ai propri fornitori e ospiti, tutti gli adempimenti in materia di sicurezza adottati da Pro Brixia, nonché il piano di evacuazione, consultabili e scaricabili al presente link
- a rispettare i regolamenti tecnici (es.: procedura accessi) e etici (piano della trasparenza e codice etico) promossi da Pro Brixia, consultabili e scaricabili al presente link <https://www.probrixia.it/probrixia-trasparenza/probrixia-trasparenza/>;

Infine, è fatto esplicito divieto al Concessionario accedere agli spazi non oggetto del presente contratto di concessione e in particolar modo al Padiglione del Brixia Forum, soprattutto in occasione delle fasi di allestimento o disallestimento degli eventi, all'area ristorante e bar al primo piano e alle relative aree di passaggio in assenza di Pass che ne autorizzino l'accesso, fatti salvi i giorni in cui il ristorante e il bar sono attivi o aperti al pubblico.

Art. 8 – MIGLIORIE E INNOVAZIONI

L'ufficio, comprensivo dei relativi arredi e impianti, è concesso e consegnato al Concessionario nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, noto e accettato dal Concessionario stesso, che lo ha preventivamente esaminato e ritenuto idoneo all'uso pattuito. Il Concessionario ha l'onere di verificare che le caratteristiche del bene siano adeguate allo svolgimento della propria attività. Il Concessionario si obbliga a utilizzare e custodire il bene concesso con la diligenza del buon padre di famiglia, ai sensi dell'art. 1587, n. 1, del Codice Civile, mantenendolo in buono stato di manutenzione e conservazione.

È fatto espresso divieto al Concessionario di apportare, senza il preventivo consenso scritto di Pro Brixia, qualsiasi modifica, addizione, innovazione o trasformazione ai locali, agli impianti e agli arredi concessi, anche se a carattere migliorativo. La violazione di tale divieto costituisce grave inadempimento contrattuale.

Qualora Pro Brixia autorizzi per iscritto l'esecuzione di miglioramenti o addizioni, questi, al termine del rapporto di concessione e per qualsiasi causa esso cessi, resteranno acquisiti a titolo gratuito alla proprietà di Pro Brixia, senza che al Concessionario sia dovuto alcun compenso, indennità o rimborso. Con la sottoscrizione del presente contratto, il Concessionario rinuncia espressamente e irrevocabilmente a qualsiasi pretesa a tale titolo, anche ai sensi degli artt. 1592 e 1593 del Codice Civile. In alternativa all'acquisizione, Pro Brixia avrà la facoltà insindacabile di esigere, al termine del rapporto, la completa rimessione in pristino stato dei locali a cura e spese del Concessionario, salvo il normale deperimento derivante dall'uso conforme al contratto, ai sensi dell'art. 1590 del Codice Civile. Qualora il Concessionario non vi provveda, Pro Brixia potrà eseguire i lavori di ripristino addebitandone i costi al Concessionario, oltre al risarcimento del maggior danno per il mancato utilizzo del bene durante il periodo necessario ai lavori.

Art. 9 - CESSIONE DELLA CONCESSIONE A TERZI

È fatto espresso divieto al Concessionario di concedere l'ufficio a sua volta a terze parti, o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, l'ufficio dato in concessione.

Il Concessionario 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 Concessionario consegnerà puntualmente al locatore tutti i locali, i mobili, gli arredi e quanto altro avuto in consegna nello stato di perfetta efficienza e pulizia in cui riconosce di averli ricevuti da Pro Brixia, salvo il normale deperimento derivante dall'uso. In caso di danneggiamenti il Concessionario sarà tenuto al risarcimento dei danni.

Art. 11 - RISCHI E RESPONSABILITÀ

Il Concessionario, con la sottoscrizione del presente contratto, assume la qualifica di custode dei locali e degli spazi concessi, ai sensi dell'art. 2051 c.c., e si impegna a utilizzarli con la massima diligenza. È direttamente responsabile per qualsiasi danno a persone, cose o animali che possa derivare, sia a Pro Brixia che a terzi, dalla propria attività o da un uso improprio, negligente o illecito degli spazi.

Il Concessionario si obbliga a tenere indenne e manlevare integralmente Pro Brixia, i suoi amministratori, dipendenti e collaboratori, da qualsiasi pretesa, azione, richiesta di risarcimento, sanzione, costo o spesa (incluse le spese legali) che dovesse insorgere a causa o in conseguenza di: a) lo svolgimento dell'attività del Concessionario e di ogni altra attività connessa, complementare o collegata, esercitata all'interno degli spazi concessi; b) atti od omissioni, dolosi o colposi, posti in essere dal Concessionario, dai suoi dipendenti, collaboratori, fornitori, clienti o da chiunque acceda ai locali per suo conto o nel suo interesse; c) danni diretti o indiretti a persone o cose, inclusi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelli derivanti da incendio, spandimento d'acqua, fughe di gas, o da mancata o insufficiente manutenzione e custodia dei beni e degli impianti nella sua disponibilità.

La presente obbligazione di manleva si estende a ogni responsabilità civile, penale e amministrativa derivante dai fatti sopra descritti. Il Concessionario si impegna a intervenire in qualsiasi procedimento giudiziario o amministrativo promosso contro Pro Brixia per le cause indicate, assumendone i relativi oneri. L'obbligo di buona fede oggettiva e correttezza, ai sensi degli artt. 1175 e 1375 c.c., impone al Concessionario di adottare ogni misura idonea a prevenire e mitigare i rischi per Pro Brixia e per i terzi.

Obblighi Assicurativi

A garanzia degli obblighi di cui al precedente articolo, il Concessionario è tenuto a stipulare e a mantenere in vigore per tutta la durata del contratto, a proprie cure e spese, adeguate polizze assicurative con una compagnia di primaria importanza operante sul territorio nazionale. Tali polizze dovranno coprire la Responsabilità Civile verso Terzi (RCT) e la Responsabilità Civile verso i Prestatori di Lavoro (RCO).

Le polizze dovranno prevedere i seguenti massimali minimi: - Polizza RCT: massimale non inferiore a € 2.000.000,00 per sinistro e per anno assicurativo. - Polizza RCO: massimale non inferiore a € 1.500.000,00 per sinistro e per anno assicurativo.

Le condizioni di polizza dovranno espressamente includere, pena la risoluzione di diritto del presente contratto, le seguenti clausole: a) Estensione della qualifica di "terzo": la copertura assicurativa dovrà considerare quali terzi, e quindi beneficiari della prestazione assicurativa, anche Pro Brixia, i suoi amministratori, dipendenti e collaboratori, per tutti i danni materiali e diretti da essi subiti in conseguenza di un fatto accidentale connesso all'attività del Concessionario. Tale pattuizione si configura come contratto a favore di terzo ai sensi dell'art. 1411 c.c.. b) Rinuncia all'azione di surroga (rivalsa): la compagnia assicuratrice dovrà rinunciare espressamente all'azione di surroga, ai sensi dell'art. 1916 c.c., nei confronti di Pro Brixia, dei suoi amministratori, dipendenti e collaboratori, salvo il caso di dolo imputabile a questi ultimi.

Il Concessionario è tenuto a consegnare a Pro Brixia copia delle polizze assicurative e delle relative condizioni generali e speciali prima dell'inizio dell'attività nei locali concessi. Dovrà inoltre fornire, su semplice richiesta di Pro Brixia, prova dell'avvenuto e regolare pagamento dei premi assicurativi. Il mancato adempimento di tali obblighi costituisce grave inadempimento contrattuale e legittima Pro Brixia a risolvere il contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

Pro Brixia è espressamente esonerata da qualsiasi responsabilità per danni di qualsiasi natura che il Concessionario, il suo personale, i suoi clienti o fornitori dovessero subire a causa di: a) interruzioni, ritardi o malfunzionamenti dei servizi essenziali (quali fornitura di acqua, energia elettrica, riscaldamento, condizionamento, connettività internet, ascensori) derivanti da cause non imputabili alla volontà o alla colpa di Pro Brixia; b) eventi naturali eccezionali, caso fortuito, forza maggiore o fatti di terzi; c) furti, smarrimenti o danneggiamenti di beni, attrezzature o valori di proprietà del Concessionario o di terzi, lasciati anche temporaneamente incustoditi all'interno dei locali concessi.

Restano a esclusiva cura, onere e responsabilità del Concessionario l'ottenimento di tutte le licenze, autorizzazioni e permessi necessari per lo svolgimento della propria attività, nonché l'adempimento di tutti gli obblighi di legge in materia fiscale, previdenziale, di lavoro e di pubblica sicurezza relativi al proprio personale e alla propria attività. Pro Brixia è, pertanto, sollevata da ogni responsabilità civile o penale derivante dalla violazione di tali normative da parte del Concessionario.

Il Concessionario 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 del puntuale e corretto adempimento di tutte le obbligazioni nascenti dal presente contratto, ivi incluse, a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelle relative al pagamento del corrispettivo di concessione, al risarcimento di eventuali danni, al pagamento di penali e al ripristino dei locali, il Concessionario è tenuto a costituire e a consegnare a Pro Brixia prima della sottoscrizione del presente contratto, una polizza fideiussoria. L'importo della garanzia dovrà essere pari al corrispettivo annuo di concessione, come pattuito all'art. 3 del presente contratto, maggiorato dell'IVA e di ogni altro onere accessorio.

La garanzia in oggetto dovrà essere espressamente qualificata come contratto autonomo di garanzia, con obbligo di pagamento "a prima richiesta e senza eccezioni", e non come fideiussione ai sensi dell'art. 1936 c.c., essendo pertanto svincolata dal principio di accessorietà rispetto all'obbligazione principale. A tal fine, la polizza dovrà contenere, a pena di inefficacia e di mancata accettazione da parte di Pro Brixia, le seguenti clausole: a) Pagamento a prima richiesta: L'obbligo per il garante di effettuare il pagamento della somma richiesta da Pro Brixia a prima e semplice richiesta scritta, inviata a mezzo posta elettronica certificata (PEC), senza facoltà per il garante di opporre alcuna eccezione relativa alla validità, efficacia o esecuzione del presente contratto e, in generale, al rapporto sottostante tra Pro Brixia e il Concessionario. b) Rinuncia al beneficio della preventiva escussione: l'espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale (il Concessionario), ai sensi dell'art. 1944 c.c.. Rinuncia ai termini ex art. 1957 c.c.: l'espressa rinuncia del garante ad avvalersi dei termini previsti dall'art. 1957 c.c., con la conseguenza che la garanzia resterà efficace fino alla sua naturale scadenza, anche qualora Pro Brixia non abbia proposto le sue istanze contro il Concessionario entro i termini di legge. d) Termine di pagamento: l'obbligo per il garante di provvedere al pagamento delle somme richieste entro e non oltre 15 (quindici) giorni dal ricevimento della richiesta scritta del Concedente, senza necessità di ulteriori prove, consensi o autorizzazioni da parte del Concessionario.

La polizza fideiussoria dovrà essere rilasciata da un istituto bancario o una compagnia di assicurazioni di primaria importanza operante nell'Unione Europea.

La garanzia avrà validità per l'intera durata di ciascun anno contrattuale. Il Concessionario si obbliga a rinnovare la polizza e a consegnarne copia a Pro Brixia, unitamente alla prova dell'avvenuto pagamento del premio, almeno 30 (trenta) giorni prima della scadenza annuale, garantendo la continuità della copertura senza alcuna interruzione per tutta la durata del contratto. La garanzia sarà svincolata da Pro Brixia entro 30 (trenta) giorni dalla cessazione del contratto per

qualsiasi causa, previa verifica del corretto adempimento di tutte le obbligazioni a carico del Concessionario.

Art. 13 – RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del Codice Civile, le parti convengono espressamente che il presente contratto si risolverà di diritto qualora il Concessionario si renda inadempiente anche a una sola delle seguenti obbligazioni, specificamente individuate come essenziali: a) mancato pagamento, anche parziale, del corrispettivo di concessione per un periodo di due trimestri anche non consecutivi, secondo le modalità e i termini previsti agli artt. 3, 4 e 5 del presente contratto; b) mancato pagamento, per due trimestri anche non consecutivi, degli oneri relativi alle utenze e ai servizi extra, come disciplinati all'art. 3; c) mancata stipulazione o mancato mantenimento in vigore delle polizze assicurative richieste ai sensi dell'art. 11, secondo le condizioni e i massimali ivi previsti; d) mancata attualizzazione e/o integrazione del deposito cauzionale entro i termini indicati all'art. 12.

La risoluzione si verifica di diritto nel momento in cui Pro Brixia dichiara per iscritto al Concessionario, a mezzo di Posta Elettronica Certificata (PEC) o lettera raccomandata A/R, di volersi avvalere della presente clausola risolutiva espressa.

Verificatasi la risoluzione per fatto e colpa del Concessionario, quest'ultimo sarà tenuto: a) all'immediato rilascio dell'ufficio e degli spazi concessi, liberi da persone e cose; b) alla corresponsione di tutti gli importi dovuti e non pagati sino alla data di risoluzione; c) al pagamento, a titolo di penale ai sensi dell'art. 1382 c.c., di un importo pari al 10% di tutte le somme dovute e non versate alla data della risoluzione, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno subito dal Concedente.

Art. 14 - RECESSO

Indipendentemente dalle previsioni contrattuali, il Concessionario, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata, ai sensi dell'art. 27, ultimo comma, della L. n. 392/1978.

È altresì attribuita a ciascuna delle Parti la facoltà di recedere unilateralmente dal contratto in qualsiasi momento, senza necessità di motivazione, dandone comunicazione all'altra Parte a mezzo PEC o lettera raccomandata A/R, con un preavviso di almeno 90 giorni.

Art. 15 - OBBLIGHI DI RISERVATEZZA

Ai fini del presente contratto, per "Informazioni Riservate" si intende qualsiasi dato o informazione, in qualsiasi forma (scritta, orale, elettronica o altra), di natura tecnica, commerciale, finanziaria, strategica o di altra natura, relativa a una delle parti, alle sue attività, ai suoi clienti o fornitori, che

non sia di dominio pubblico. Rientrano in tale definizione, a titolo esemplificativo e non esaustivo, i dati contabili, i piani industriali, il know-how, i progetti, le invenzioni, nonché le informazioni qualificabili come "segreti commerciali" ai sensi degli artt. 98 e 99 del Codice della Proprietà Industriale (D.Lgs. 30/2005).

Ciascuna parte si impegna, per sé e per i propri dipendenti, collaboratori e consulenti, a: a) mantenere la più stretta riservatezza su tutte le Informazioni Riservate della controparte di cui venga a conoscenza in occasione dell'esecuzione del presente contratto; b) utilizzare le Informazioni Riservate esclusivamente per le finalità strettamente necessarie all'adempimento delle obbligazioni contrattuali, astenendosi da qualsiasi altro uso; c) non divulgare, comunicare o rendere altrimenti accessibili le Informazioni Riservate a terzi, senza il preventivo consenso scritto della parte titolare delle informazioni; d) adottare tutte le misure di sicurezza, fisiche e logiche, idonee a proteggere le Informazioni Riservate da accessi, utilizzi o divulgazioni non autorizzati.

L'obbligo di riservatezza di cui al presente articolo avrà efficacia per tutta la durata del contratto e persisterà per un periodo di [es. 5] anni successivi alla sua cessazione per qualsiasi causa. La violazione di tali obblighi costituirà grave inadempimento contrattuale e darà diritto alla parte lesa di agire per ottenere l'inibitoria alla continuazione della condotta illecita, ai sensi dell'art. 2599 c.c., nonché il risarcimento di tutti i danni subiti, inclusi quelli derivanti da atti di concorrenza sleale ai sensi dell'art. 2598, n. 3, c.c..

Art. 16 – CONTROVERSIE

Tutte le controversie inerenti l'interpretazione, l'esecuzione e/o la risoluzione del contratto dovranno essere sottoposte, prima del ricorso, alla autorità giurisdizionale ordinaria, su richiesta di una delle parti, al tentativo di mediazione secondo la procedura di mediazione prevista dal 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. 17 – IMPOSTA DI REGISTRO E IMPOSTA DI BOLLO

Il presente contratto di concessione è soggetto ad imposta di registro e a imposta di bollo.

L'imposta di registro e l'imposta di bollo sul presente atto sono a carico delle parti in misura uguale. Pro Brixia provvede ad assolvere le imposte al momento della stipula.

Il concessionario dovrà versare la quota spettante, pari a € in occasione del primo pagamento del canone di concessione.

Ai sensi dell'art. 5, c. 2, DPR 26/4/86 n. 131, il presente contratto verrà registrato solo in caso d'uso e le relative spese sono a carico della parte che intende avvalersene.

ART. 18 - CODICE ETICO E PTPCT

L'Impresa, con la presentazione dell'offerta, ha dichiarato di avere preso visione e accettato il Codice Etico ed il Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza (PTPCT) di Pro Brixia pubblicati al seguente link: <https://www.probrixia.it/probrixia-trasparenza/probrixia-trasparenza/>

In caso di violazione da parte dell'impresa dei contenuti del Codice, il presente contratto si risolve automaticamente.

Art. 19 - DISPOSIZIONI APPLICABILI

Il presente contratto e tutti i rapporti da esso nascenti o adesso connessi sono interpretati e regolati in conformità alla legge italiana. Di conseguenza, per quanto non espressamente previsto e regolato dalle clausole del presente contratto, si applicano le norme del Codice Civile e le altre leggi speciali vigenti in materia.

Art. 20 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi e per gli effetti del Regolamento (UE) 2016/679 (di seguito "GDPR") e della normativa nazionale vigente, Pro Brixia, in qualità di Titolare del trattamento, fornisce all'Impresa la seguente informativa in merito al trattamento dei **dati personali**.

1. Titolare del Trattamento e Dati di Contatto Il Titolare del trattamento è Pro Brixia – Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia, con sede in Brescia, Via Luigi Einaudi 21, C.F. e P.IVA 02714450984, contattabile all'indirizzo e-mail [monforte@probrixia.camcom.it] o PEC [probrixia@bs.legalmail.camcom.it]. Il Responsabile della Protezione dei Dati designato da Pro Brixia può essere contattato al seguente indirizzo: [dpo.enti@lom.camcom.it].

2. Categorie di Dati Personali Trattati Il Titolare tratterà i dati personali dell'Impresa e del suo legale rappresentante, nonché eventualmente dei suoi dipendenti o collaboratori, necessari per la stipula e l'esecuzione del presente contratto. Tali dati includono, a titolo esemplificativo e non esaustivo: a) Dati identificativi e anagrafici (nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale); b) Dati di contatto (indirizzo di residenza/sede legale, numero di telefono, indirizzo e-mail/PEC); c) Dati societari (ragione sociale, partita IVA, sede); d) Dati di natura economica e finanziaria (coordinate bancarie, dati relativi ai pagamenti).

3. Finalità del Trattamento e Base Giuridica I dati personali raccolti sono trattati per le seguenti finalità:

a) Gestione del rapporto pre-contrattuale e contrattuale: per la stipulazione, l'esecuzione, la gestione amministrativa e contabile del presente contratto di concessione, incluse le comunicazioni di servizio.

4. Natura del Conferimento dei Dati Il conferimento dei dati personali per le finalità di cui ai punti 3.a) e 3.b) è obbligatorio e costituisce requisito necessario per la conclusione e l'esecuzione del contratto. Il mancato, parziale o inesatto conferimento comporterà l'impossibilità di stipulare e dare esecuzione al presente contratto.

5. Modalità del Trattamento e Periodo di Conservazione Il trattamento dei dati sarà effettuato con strumenti manuali, informatici e telematici, con logiche strettamente correlate alle finalità indicate e, comunque, in modo da garantire la sicurezza e la riservatezza dei dati stessi. I dati personali saranno conservati per tutta la durata del rapporto contrattuale e, dopo la sua cessazione, per un periodo di 10 (dieci) anni per l'adempimento degli obblighi di legge (fiscali e civilistici) e per l'eventuale tutela dei diritti del Titolare in sede giudiziaria. Decorso tale termine, i dati saranno cancellati o resi anonimi.

6. Categorie di Destinatari dei Dati I dati personali potranno essere comunicati a: a) Personale interno di Pro Brixia autorizzato al trattamento; b) Consulenti esterni (studi legali, commercialisti, consulenti del lavoro) per la gestione di aspetti legali, fiscali e contabili; c) Istituti di credito per la gestione degli incassi e dei pagamenti; d) Società di assicurazione, in relazione alle polizze stipulate ai sensi dell'art. 11; e) Autorità pubbliche ed enti (es. Agenzia delle Entrate) a cui la comunicazione è obbligatoria per legge; f) Fornitori di servizi tecnici, informatici, di manutenzione o di vigilanza, nominati, se necessario, Responsabili del Trattamento ai sensi dell'art. 28 del GDPR. L'elenco aggiornato dei Responsabili del Trattamento è disponibile su richiesta presso la sede del Titolare. I dati non saranno oggetto di diffusione.

7. Diritti dell'Interessato In qualità di interessato, l'Impresa (e il suo legale rappresentante) potrà esercitare in qualsiasi momento i diritti previsti dagli articoli 15 e seguenti del GDPR, e in particolare: a) **Diritto di accesso** (art. 15): ottenere la conferma che sia o meno incorso un trattamento di dati personali che lo riguardano e, in tal caso, accedere ai dati e alle informazioni relative al trattamento. b) **Diritto di rettifica** (art. 16): ottenere la correzione dei dati personali inesatti senza ingiustificato ritardo. c) **Diritto alla cancellazione ("diritto all'oblio")** (art. 17): ottenere la cancellazione dei dati personali, nei casi previsti dalla legge. d) **Diritto di limitazione del trattamento** (art. 18): ottenere la limitazione del trattamento al ricorrere di determinate ipotesi. e) **Diritto di opposizione** (art. 21): opporsi al trattamento dei dati personali per motivi connessi alla propria situazione particolare, qualora il trattamento sia basato sul legittimo interesse. f) **Diritto alla portabilità dei dati** (art. 20): ricevere in un formato strutturato, di uso comune e leggibile da dispositivo automatico, i dati personali forniti al Titolare e trasmetterli a un altro titolare, nei casi previsti.

Per l'esercizio dei propri diritti, l'interessato potrà inviare una comunicazione scritta all'indirizzo del Titolare del Trattamento o del Responsabile della Protezione dei Dati.

8. Diritto di Proporre Reclamo L'interessato ha il diritto di proporre reclamo all'Autorità di controllo competente, che per l'Italia è il Garante per la Protezione dei Dati Personali (www.garanteprivacy.it), qualora ritenga che il trattamento dei suoi dati personali sia avvenuto in violazione del GDPR.

Art. 21 - DOMICILIO DELLE PARTI

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

ALLEGATI

Allegato 1 – Planimetria

Allegato 1_bis – Planimetria catastale - Subalterno 21, Mappale sezione urbana NCT (Brescia B157), foglio 159, particella 3

Allegato 2 - Elenco dei beni mobili contenuti nell'area locata

Brescia, _____

IL CONCESSIONARIO

PRO BRIXIA

.....
Firma digitale ai sensi dell'art. 24 del d.lgs. 7 marzo 2005, n. 82
"Codice dell'amministrazione digitale"

Maria Chieppa
Firma digitale ai sensi dell'art. 24 del d.lgs. 7 marzo 2005, n. 82
"Codice dell'amministrazione digitale"

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile, il concessionario dichiara di approvare specificamente le seguenti clausole: Art. 1.2.2 (Clausola risolutiva espressa per cessazione del Contratto Principale e rinuncia a indennizzi); Art. 5 (Ritardo o mancato pagamento e clausola risolutiva espressa); Art. 7 (obblighi del concessionario); Art. 8 (Migliorie e Innovazioni); Art. 9 (Divieto di cessione); Art. 11 (Rischi, Responsabilità e Obblighi Assicurativi); Art. 12 (Garanzia degli obblighi contrattuali); Art. 13 (Risoluzione del contratto); Art. 14 (Recesso); Art. 16 (Foro competente esclusivo).

IL CONCESSIONARIO

.....
Firma digitale ai sensi dell'art. 24 del d.lgs. 7 marzo 2005, n. 82
"Codice dell'amministrazione digitale"