

ONISSIS

... e congiuntamente "Parti")  
Premesso

(a) Che la Concedente è proprietaria di un immobile sito a Montichiari (Brescia) in via Trieste n. 87 (di seguito l'"Immobile"), nel quale ha realizzato un ramo d'azienda di sua proprietà, avente ad oggetto l'attività di vendita al pubblico di generi non alimentari;

(b) Che L'Immobile fa parte di un condominio le cui singole unità sono attualmente occupate indistintamente da attività commerciali;

(c) Che L'Affittuario è interessato a condurre in affitto il predetto ramo d'azienda, nella consapevolezza dell'esistenza del summenzionato condominio, impegnandosi dunque al puntuale rispetto delle norme in materia in quanto futuro condomino e partecipando anche alle spese di gestione delle parti comuni secondo le modalità stabilite dal regolamento condominiale in Allegato A al presente contratto (di seguito il "Regolamento Condominiale");

(d) il Concedente è intenzionato a concedere il medesimo ramo d'azienda in affitto all'Affittuario.

Tutto ciò premesso, tra le Parti  
si conviene e stipula quanto segue

**Articolo 1 Premesse - Allegati - Riferimenti - Rubriche**

1.1 Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto di affitto di ramo di azienda (di seguito il "Contratto").

1.2 Ogni riferimento ad Articoli ed Allegati contenuto nel presente Contratto s'intende fatto (ove non diversamente specificato) ad articoli ed allegati del Contratto stesso.

1.3 Le rubriche degli Articoli e degli Allegati sono apposte a scopo redazionale e per mera comodità di lettura. Esse pertanto non possono in alcun modo influenzarne il contenuto o l'interpretazione.

**Articolo 2 Oggetto**

2.1 La Concedente concede in affitto all'Affittuario, che accetta, il ramo d'azienda (di seguito il "Ramo d'Azienda") avente ad oggetto l'attività di vendita al dettaglio di generi non alimentari (di seguito l'"Attività"), ubicato all'interno dell'Immobile nei locali di complessivi metri quadrati 1.236, dei quali 1.036 al piano terra destinati a vendita e 200 al piano interrato destinati a magazzino e collegati da scale e da un elevatore ai locali siti al piano terra, evidenziati con bordo in colore rosso nella planimetria in Allegato 1 (di seguito complessivamente i "Locali").

2.2 Il Ramo d'Azienda è dotato dell'autorizzazione amministrativa per il commercio al dettaglio, nei Locali, di generi non alimentari n. 1.510, per una superficie di vendita di 1.036 metri quadrati, rilasciata dal Comune di Montichiari in data 21/10/2013 (di seguito l'"Autorizzazione Amministrativa").

2.3 Le Parti si danno atto che il Ramo d'Azienda è costituito da tutti gli elementi materiali ed immateriali necessari all'esercizio dell'Attività, ed in particolare dai seguenti beni e diritti:

- (a) il diritto esclusivo di godimento ed utilizzo dei Locali;
- (b) l'accesso alle parti comuni condominiali secondo la disciplina stabilita dal codice civile e dal Regolamento Condominiale;
- (c) i beni e gli impianti specificati nell'elenco in Allegato 2;
- (d) il diritto esclusivo di esercitare l'Attività in forza del subentro nell'Autorizzazione Amministrativa e negli altri eventuali provvedimenti amministrativi di carattere autorizzativo alla stessa inerenti.

2.4 Le Parti si danno atto che rimangono esclusi dal Ramo d'Azienda tutti gli altri beni (materiali o immateriali) o diritti diversi da quelli sopra individuati quali costitutivi dello stesso (quali a titolo esemplificativo e non esaustivo debiti, crediti, contratti, rapporti, magazzino), i quali rimangono totalmente a carico della Concedente.

2.5 La Concedente s'impegna a tenere l'Affittuario manlevato e indenne da ogni pretesa, azione, domanda, credito o altra

sopravvenienza passiva o conseguenza negativa che, per qualsiasi titolo, terzi in genere (comprese le amministrazioni pubbliche) dovessero avanzare nei confronti dell'Affittuario con riferimento all'attività svolta nel Ramo d'Azienda antecedentemente alla decorrenza del presente Contratto.

#### **Articolo 3 Destinazione del Ramo d'Azienda e Apertura al Pubblico dell'Attività**

3.1 L'Affittuario s'impegna a gestire il Ramo d'Azienda esclusivamente per l'esercizio dell'Attività, senza modificarne la destinazione.

3.2 L'Affittuario si impegna ad aprire al pubblico l'Attività entro il 31 ottobre 2013 (di seguito la "Data di Apertura"), a condizione che venga rispettata la Data di Consegna come definita all'Articolo 4.

3.3 la Concedente si obbliga a pagare all'Affittuario una penale irriducibile pari ad euro 200.000,00 (duecentomilavirgolazerozero) qualora l'Affittuario:

(a) sia posto nella condizione di non poter aprire l'Attività al pubblico per la mancanza delle prescritte autorizzazioni di legge relative all'Immobile o ai Locali e/o

(b) l'Autorizzazione Amministrativa, alla Data di Apertura, consenta l'esercizio dell'attività di vendita al dettaglio di generi non alimentari su una superficie inferiore a 900 metri quadri.

#### **Articolo 4 Consegna del Ramo d'Azienda**

4.1 La Concedente ha consegnato all'Affittuario il Ramo d'Azienda il 30 settembre 2013 (di seguito la "Data di Consegna"). Della consegna le Parti hanno redatto il verbale in Allegato 3. Attualmente, il Ramo D'Azienda è completo di tutti gli impianti, allestimenti e dotazioni secondo lo stato di consistenza dei Locali e delle dotazioni degli stessi specificato nell'Allegato 2; i Locali hanno ingresso sul fronte sottostante i portici di Via Trieste.

4.2 L'Affittuario provvederà a concludere e/o intestare a proprio nome tutti gli allacciamenti relativi alle utenze necessarie per lo svolgimento dell'Attività.

4.3 In caso di ritardo superiore a 45 giorni da parte dell'Affittuario nell'apertura al pubblico dell'Attività rispetto alla Data di Apertura per cause riconducibili all'Affittuario stesso, quest'ultimo si obbliga a pagare alla Concedente una penale di € 200.000,00 (Euro duecentomila/00), fatto salvo il diritto della Concedente a risolvere il Contratto. Resta inteso che l'Affittuario non sarà tenuto a pagare detta penale nel caso in cui la Concedente non abbia rispettato la Data di Consegna ovvero qualora il ritardo dipenda esclusivamente da fatto imputabile alla Concedente o a terzi ovvero qualora la ragione del ritardo sia imprevedibile, dovuta a causa di forza maggiore e comunque indipendente dalla sua volontà.

#### **Articolo 5 Decorrenza e Durata del Contratto**

5.1 Il presente Contratto ha durata di anni 12 a decorrere dalla Data di Apertura.

5.2 L'Affittuario avrà facoltà di recedere dal presente Contratto facendone comunicazione scritta al Concedente a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, con un preavviso di almeno mesi 12 rispetto alla data in cui il recesso dovrà avere efficacia (di seguito il "Recesso"). Il Recesso potrà essere esercitato solamente dopo che siano trascorsi 3 anni dalla Data di Apertura.

5.3 A chiarimento di quanto esposto all'Articolo 5.2, le Parti si danno reciprocamente atto che il presente Contratto non potrà avere una durata inferiore ad anni 4 (compreso il periodo di preavviso) a decorrere dalla Data di Apertura.

5.4 Rimane inteso che nulla sarà dovuto dall'Affittuario alla Concedente in caso di esercizio del Recesso.

#### **Articolo 6 Canone di Affitto**

##### **6.1 Canone di Affitto Percentuale**

(a) Quale corrispettivo per l'affitto del Ramo d'Azienda (di seguito il "Canone") l'Affittuario s'impegna a pagare al Concedente una percentuale calcolata sul volume d'affari annuale realizzato dall'Affittuario mediante lo svolgimento dell'attività nel Ramo d'Azienda (di seguito il "Volume d'Affari") corrispondente al 6,5% (seivirgolacinquepercento);

(b) Ai fini del presente Contratto, il Volume d'Affari s'intende costituito dalla totalità dei corrispettivi incassati dall'Affittuario al netto di IVA, resi, sconti e abbuoni, durante ciascun periodo intercorrente fra il 1 gennaio ed il 31 dicembre (di seguito "Anno Contrattuale").

(c) L'Affittuario si obbliga a comunicare per iscritto alla Concedente l'importo del Volume d'Affari risultante dai registri contabili entro il 31 gennaio dell'anno successivo a ciascun Anno Contrattuale.

(d) Ai fini di consentire alla Concedente una puntuale programmazione dei flussi di cassa aziendali, l'Affittuario, qualora richiesto dalla Concedente, provvederà a fornire alla stessa il dato consuntivo trimestrale del Volume d'Affari.

(e) La Concedente avrà il diritto di verificare, tramite propri incaricati, l'esattezza del Volume d'Affari comunicato dall'Affittuario. Tale diritto potrà essere esercitato, in relazione a ciascun Anno Contrattuale, entro il 31 marzo dell'anno successivo, facendone richiesta scritta all'Affittuario con ragionevole anticipo. L'Affittuario s'impegna a mettere a disposizione della Concedente degli incaricati e tutta la necessaria documentazione contabile. Le spese della verifica saranno a carico dell'Affittuario nel caso venga accertato in via definitiva un Volume d'Affari superiore a quello comunicato dall'Affittuario per oltre il 5%; diversamente, ciascuna Parte sopporterà le spese nelle quali sia incorsa.

##### **Articolo 6.2 Canone Minimo Garantito**

L'Affittuario si obbliga comunque a corrispondere alla Con-

dente un canone minimo garantito nella misura annuale di Euro 70.000,00 (settantamilavirgolazerozero) (di seguito il "Canone Minimo Garantito").

6.3 Ogni pagamento del Canone e del Canone Minimo Garantito verrà maggiorato di IVA ai sensi di legge.

#### **Articolo 7 Adeguamento del Canone Minimo Garantito**

A partire dal terzo Anno Contrattuale, il Canone Minimo Garantito sarà adeguato annualmente nella misura del 75% (settantacinqueper cento) della variazione percentuale dell'indice ISTAT relativo al costo della vita degli operai e degli impiegati.

#### **Articolo 8 Pagamenti, Conguagli e Interessi**

8.1 Agli effetti della determinazione del Canone e del Canone Minimo Garantito, il primo Anno Contrattuale s'intende convenzionalmente riferito al periodo intercorrente tra la Data di Apertura ed il 31 dicembre del medesimo anno; e l'ultimo Anno Contrattuale s'intende convenzionalmente riferito al periodo intercorrente tra il 1 gennaio dell'anno di scadenza e la data nella quale il Contratto cessa di avere efficacia. Il Canone Minimo Garantito sarà parametrato proporzionalmente al numero dei giorni del primo e dell'ultimo Anno Contrattuale e il Canone sarà calcolato sul Volume d'Affari realizzato dall'Affittuario in detto periodo.

8.2 Il Canone Minimo Garantito sarà pagato mediante accredito sul conto corrente indicato per iscritto dalla Concedente, in rate mensili anticipate di uguale importo, entro e non oltre il quinto giorno del mese di riferimento. Il Canone Minimo Garantito per il periodo compreso tra la Data di Apertura e la successiva scadenza mensile, viene pagato contestualmente a detta scadenza.

8.3 Il conguaglio del Canone Minimo Garantito rispetto al Canone, se dovuto, verrà pagato in unica soluzione entro il 31 marzo dell'Anno Contrattuale successivo a quello cui si riferisce.

8.4 In caso di ritardo nei pagamenti superiore a 15 giorni rispetto alle scadenze pattuite, sulle somme non corrisposte decorrerà, a far data dalla messa in mora inviata tramite raccomandata con avviso di ricevimento dalla Concedente all'Affittuario, un interesse di mora pari al saggio degli interessi legali in vigore al momento dell'adempimento, aumentato di 3 punti.

#### **Articolo 9 Costi, Spese ed Oneri, Pilotage**

9.1 L'Affittuario sarà tenuto a pagare alla Concedente la quota parte di spese ed oneri relativi alle parti comuni dell'Immobile che risulteranno di sua competenza sulla base dei criteri millesimali di ripartizione stabiliti nel Regolamento Condominiale.

9.2 La Concedente dichiara che la quota parte di spese ed oneri comuni di competenza dell'Affittuario per il 2013 è stimata in euro 5.000,00 (cinquemilavirgolazerozero).

9.3 Il pagamento delle spese ed oneri dovrà avvenire, con le stesse modalità e scadenze previste per il pagamento del Canone Minimo Garantito, sulla base di preventivi e consuntivi predisposti dalla Concedente secondo i prospetti elaborati dall'amministratore del condominio ed approvati dall'assemblea dei condomini.

9.4 Rimangono a carico dell'Affittuario tutte le spese ed oneri relativi alla gestione del Ramo d'Azienda (quali spese di riscaldamento e condizionamento, vigilanza, illuminazione, pulizia, asporto rifiuti ecc).

9.5 Rimangono altresì a carico dell'Affittuario le spese di pilotage pari ad euro 10.000,00 (Euro diecimila/00) oltre ad IVA, che l'Affittuario s'impegna a versare direttamente a Massimo Fostini Via Stazione 8, 46014 Castellucchio (MN), P.I.02290440201, a 10 giorni fine mese data fattura (da emettersi non prima dell'apertura al pubblico dell'Attività), mediante bonifico bancario sul conto corrente che verrà comunicato per iscritto all'Affittuario.

#### **Articolo 10 Autorizzazione Amministrativa**

10.1 L'Affittuario darà corso all'intestazione "pro tempore" dell'Autorizzazione Amministrativa per tutta la durata del Contratto.

10.2 L'Affittuario presenterà le istanze opportune, che la Concedente s'impegna a predisporre procedendo altresì, ove necessario, alla loro sottoscrizione in segno di accettazione.

10.3 L'Affittuario s'impegna ad ottenere, a propria cura e spese, tutte le altre autorizzazioni, licenze, nulla osta e permessi complementari, eventualmente necessari all'esercizio dell'Attività.

#### **Articolo 11 Personale addetto al Ramo d'Azienda**

11.1 Il Ramo d'Azienda viene affittato senza rapporti di lavoro dipendente, di collaborazione o di qualsiasi altro tipo, essendone il Ramo d'Azienda privo. La Concedente dichiara e garantisce di aver concluso, con i dipendenti addetti al Ramo d'Azienda prima dell'entrata in vigore del presente Contratto, risoluzioni dei relativi rapporti di lavoro dipendente mediante transazioni non impugnabili.

11.2 In ogni caso, la Concedente s'impegna a tenere l'Affittuario manlevato e indenne da ogni pretesa, azione, domanda o credito che, per qualsiasi titolo, dipendenti già addetti al Ramo d'Azienda dovessero avanzare con riferimento a prestazioni lavorative svolte antecedentemente alla decorrenza del presente Contratto, nonché da ogni rivendicazione avanzata da Enti previdenziali o terzi in genere, con riferimento a dette prestazioni.

11.3 Il Ramo d'Azienda dovrà essere restituito alla Concedente senza alcun rapporto di lavoro subordinato, di collaborazione o di qualsiasi altro tipo.

11.4 L'Affittuario s'impegna a tenere la Concedente manlevata e indenne da ogni pretesa, azione, domanda o credito che, per

qualsiasi titolo, dipendenti addetti al Ramo d'Azienda dovessero avanzare con riferimento a prestazioni lavorative svolte a favore dell'Affittuario durante la vigenza del presente Contratto, nonché da ogni rivendicazione avanzata da Enti previdenziali o terzi in genere, con riferimento a dette prestazioni.

#### **Articolo 12 Insegne**

12.1 L'Affittuario svolgerà l'Attività esclusivamente con l'insegna "UPIM". Tale insegna potrà essere apposta dall'Affittuario, a propria cura e spese, sia all'interno dei Locali che, all'esterno dei medesimi, sulla facciata. Le dimensioni delle insegne esterne verranno concordate separatamente fra le Parti. Le Parti raggiungeranno separati accordi circa l'utilizzo, per l'apposizione dell'insegna, dell'installazione a cubo attualmente presente sul tetto dei Locali. Qualora le Parti concordino di utilizzare detta installazione, il rilascio delle relative autorizzazioni sarà a carico della Concedente.

12.2 L'insegna dovrà essere installata nel rispetto delle norme in materia.

12.3 Gli oneri relativi al rilascio delle autorizzazioni per l'installazione dell'insegna e le imposte sulla pubblicità, se dovute, saranno ad esclusivo carico dell'Affittuario.

#### **Articolo 13 Allestimenti, Manutenzioni, Modifiche, Migliorie ed Addizioni**

13.1 L'Affittuario s'impegna ad allestire i Locali secondo il progetto già noto alla Concedente, nel rispetto delle previsioni dell'Allegato 2.

13.2 L'Affittuario dichiara che il costo dei lavori di allestimento dei Locali è stimato nell'importo di € 250.000,00 (duecentocinquantamilavirgolazerozero). A fronte dell'impegno di cui all'Articolo 13.1, la Concedente provvede ad erogare all'Affittuario un finanziamento di pari valore capitale ossia di euro 250.000,00 (duecentocinquantamilavirgolazerozero). Le Parti si accorderanno sulle modalità ritenute più funzionali per l'erogazione di tale finanziamento che potrà realizzarsi indistintamente con il pagamento delle fatture di fornitura da parte della Concedente in nome e per conto dell'Affittuario oppure con versamenti diretti a favore dell'Affittuario previa presentazione di idonea documentazione delle spese effettuate per i lavori di cui sopra. Tutti i documenti di spesa fino al raggiungimento della cifra cumulativa di € 250.000 saranno intestati all'Affittuario. La somma capitale in questione, che le Parti concordano non essere produttiva d'interessi, verrà restituita dall'Affittuario alla Concedente in pari rate a scadere il 31 dicembre del primo, del secondo, del terzo e del quarto Anno Contrattuale.

13.3 In caso di risoluzione del presente Contratto, per qualsiasi causa avvenga, prima dell'avvenuta restituzione della somma capitale erogata a finanziamento, l'Affittuario si ob-

bliga a rifondere la stessa secondo un piano di ammortamento che prevede una durata di quattro anni con rimborsi di un'unica rata annuale a scadere il 31 dicembre di ogni anno fino a totale estinzione del proprio debito.

13.4 Fermo quanto sopra, l'Affittuario s'impegna, senza preventivo consenso della Concedente, che non potrà essere tuttavia negato se non per comprovate motivazioni tecniche, a non effettuare nei Locali mutamenti di destinazione e/o opere che necessitino dell'ottenimento di un permesso di costruire. L'Affittuario avrà invece facoltà di porre in essere interventi edilizi migliorativi di natura minore, senza obbligo di ripristino ma tenendo la Concedente manlevata e indenne da ogni eventuale pregiudizio e nel rispetto della normativa applicabile.

13.5 E' comunque esclusa ogni forma di indennizzo per modifiche, migliorie ed addizioni apportate dall'Affittuario ancorché le stesse siano state comunque preventivamente autorizzate dalla Concedente.

13.6 Al termine del Contratto la Concedente non avrà diritto di richiedere la rimessa in pristino stato.

13.7 La manutenzione ordinaria dei Locali e degli impianti facenti parte del Ramo d'Azienda è a carico dell'Affittuario.

13.8 La manutenzione straordinaria dei Locali e degli impianti facenti parte del Ramo d'Azienda nonché la manutenzione sia ordinaria che straordinaria di tutto quanto non faccia parte dei Locali, sono a carico della Concedente.

13.9 L'Affittuario segnalerà senza ritardo ogni intervento di competenza della Concedente che si rivelasse necessario.

13.10 La manutenzione sia ordinaria che straordinaria delle opere, impianti, allestimenti ed arredi apportati dall'Affittuario al Ramo d'Azienda è a carico del medesimo.

#### **Articolo 14 Ammortamento**

14.1 Con esclusivo riferimento a quanto disposto dall'articolo 102, comma 8, ultima parte, del D.P.R. del 22 dicembre 1986 n. 917 e successive modifiche ed integrazioni, le Parti dichiarano, ai soli fini fiscali, di derogare a quanto disposto dall'articolo 2561 del Codice Civile circa l'obbligo di conservazione dell'efficienza dei beni ammortizzabili e pertanto il normale deperimento e la deduzione dei relativi ammortamenti dei beni ammortizzabili inclusi nel Contratto rimangono di competenza della Concedente.

#### **Articolo 15 Assicurazioni**

15.1 L'Affittuario si obbliga a stipulare con primaria impresa assicurativa, a decorrere dalla data di decorrenza del Contratto, e a mantenere per tutta la durata dello stesso, conformemente ai propri standard, polizze aventi ad oggetto:

(a) gli arredi, le attrezzature, gli impianti, le merci e tutto quanto riguarda i beni presenti nel Ramo d'Azienda per i danni causati da incendio, fulmine, esplosione e scoppio, caduta di aeromobili e loro parti o cose trasportate, urto

veicoli, bang sonico, acqua condotta, acqua piovana, fuoriuscita di fumo, eventi atmosferici, eventi socio politici, cristalli, ricorso terzi;

(b) responsabilità civile verso terzi.

**Articolo 16 Divieto di Cessione, Subaffitto, Trasferimento**

16.1 Sono vietati all'Affittuario la cessione del presente Contratto ed il subaffitto anche parziale del Ramo d'Azienda, la locazione, anche parziale, dei Locali e comunque la concessione in godimento a terzi, totale o parziale ed a qualsiasi titolo, dei beni aziendali, senza il preventivo consenso scritto della Concedente, restando comunque inteso che, ove autorizzato, l'Affittuario rimarrà obbligato nei confronti della Concedente, in solido con il cessionario, per il corretto adempimento da parte del cessionario di tutte le obbligazioni di cui al presente Contratto.

16.2 In deroga a quanto sopra previsto, l'Affittuario potrà trasferire il Contratto nell'ambito di operazioni societarie (quali a mero titolo esemplificativo fusione, scissione, cessione ecc.) che coinvolgano l'Affittuario e altre società del Gruppo Coin che, rispetto all'Affittuario, siano controllanti, controllate, collegate o soggette al medesimo controllo.

16.3 Inoltre, l'Affittuario avrà facoltà di concedere l'utilizzo di aree nell'ambito dei Locali a terzi ai quali consenta di porre in vendita nel Ramo d'Azienda prodotti con formule riconducibili alla c.d. "concession", fermo l'obbligo di rispettare l'Attività del Ramo d'Azienda e ferma altresì la responsabilità dell'Affittuario verso la Concedente per le obbligazioni tutte derivanti dal Contratto.

**Articolo 17 Effetti della cessazione del Contratto**

17.1 L'Affittuario, nei 15 (quindici) giorni successivi alla cessazione del Contratto s'impegna:

(a) a riconsegnare il Ramo d'Azienda in buono stato di manutenzione e funzionamento salvo il normale degrado dovuto all'uso, libero da persone e cose, senza crediti e debiti imputabili all'Attività;

(b) a rinunciare all'intestazione "pro tempore" dell'Autorizzazione Amministrativa, a riconsegnare l'originale del titolo autorizzativo e ad adempiere a qualsiasi formalità o comunicazione di cessata attività presso le Autorità competenti cui sia tenuto per legge e/o gli venisse richiesta;

(c) a cessare l'utilizzazione dei segni distintivi, insegne e nomi che sia stato autorizzato a utilizzare secondo il presente Contratto.

**Articolo 18 Dichiarazioni e Garanzie**

18.1 La Concedente rilascia le dichiarazioni e garanzie sottoelencate e conferma che le stesse sono veritiere e corrette alla data di sottoscrizione del Contratto e lo saranno per tutta la durata dello stesso:

(a) la Concedente ha la piena e legittima disponibilità di tutti beni costituenti il Ramo d'Azienda e gli stessi sono

liberi da ogni genere di vincolo che possa creare pregiudizio all'utilizzazione degli stessi da parte dell'Affittuario;

(b) la Concedente è la sola ed esclusiva titolare dell'Autorizzazione Amministrativa che è pienamente valida, vigente ed efficace;

(c) non sono in corso né sono minacciati procedimenti (anche giurisdizionali) di natura amministrativa relativamente all'Autorizzazione Amministrativa né sono stati adottati o sono in procinto di essere adottati provvedimenti di qualunque tipo relativamente alla stessa; La Concedente non è a conoscenza di circostanza alcuna che possa dar luogo alla revoca, decadenza e annullamento o riduzione di superficie dell'Autorizzazione Amministrativa;

(d) la Concedente non è inadempiente o in violazione di accordi o contratti di cui è parte inerenti l'esercizio del Ramo d'Azienda;

(e) i Locali sono accatastati a destinazione d'uso commerciale, muniti del certificato di agibilità e conformi alle vigenti disposizioni di legge in materia edilizia e urbanistica; la Concedente non è a conoscenza dell'esistenza di materiali pericolosi o da bonificare;

(f) il Ramo d'Azienda sarà munito di valido, legittimo ed efficace certificato di prevenzione incendi, per il rilascio del quale la Concedente ha presentato Segnalazione Certificata d'Inizio Attività al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Brescia, in data 22 ottobre 2013; la Concedente si impegna ed obbliga all'ottenimento e rinnovo di detto certificato, a suoi totali oneri e responsabilità, per tutta la durata del Contratto;

(g) il Ramo d'Azienda non ha alcun dipendente né alcun collaboratore continuativo e continuato, saltuario e non coordinato, alcun agente, procacciatore di affari, mediatore ovvero persona fisica o giuridica che svolga attività di intermediazione.

18.2 La Concedente si impegna a manlevare, risarcire e tenere indenne l'Affittuario da ogni e qualsivoglia onere pregiudizievole e/o passività che lo stesso si trovi a subire in ragione del fatto che una o più dichiarazioni o garanzie qui rese si rivelino inesatte o false o incomplete.

#### **Articolo 19 Risoluzione per Inadempimento**

19.1 Qualora una delle Parti sia inadempiente alle sue obbligazioni in forza del presente Contratto, la Parte adempiente, impregiudicato ogni altro rimedio ai sensi di legge e fermo restando il proprio diritto al risarcimento dei danni, avrà diritto di risolvere il presente Contratto previa diffida ad adempiere inviata per iscritto entro il termine di 30 (trenta) giorni.

#### **Articolo 20 Riservatezza e Trattamento dei Dati Personali**

20.1 Il contenuto del Contratto è confidenziale e non deve essere divulgato a terzi, tranne nel caso in cui ciò sia e-

spressamente richiesto dalla legge, dall'autorità giudiziaria o qualora tale divulgazione si renda necessaria per informare i consulenti professionisti di una Parte, a condizione che la Parte stessa si impegni ad usare la massima diligenza per assicurare che i contenuti in tal modo divulgati siano mantenuti confidenziali e segreti.

20.2 Ciascuna delle Parti si obbliga, inoltre, a mantenere il più assoluto riserbo in ordine a fatti, dati, notizie ed informazioni di qualsiasi genere, riferibili all'altra e/o al Ramo d'Azienda, di cui sia venuta o venisse a conoscenza in occasione dei rapporti di cui al presente Contratto.

20.3 Gli obblighi di riservatezza sanciti dal presente Articolo rimarranno vincolanti per le Parti anche successivamente alla cessazione del Contratto. Peraltro, tali obblighi verranno meno nel momento in cui le informazioni confidenziali divengano di pubblico dominio, ferma restando, in tal caso, la responsabilità della Parte che, con un proprio comportamento, anche solo negligente, vi abbia dato origine.

20.4 Ai sensi del Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196, Codice in materia di protezione dei dati personali (di seguito il "Codice"), e successive modifiche ed integrazioni le Parti, in qualità di titolari del trattamento, s'informano reciprocamente che i rispettivi dati personali verranno raccolti e trattati su supporti cartacei, informatici o telematici, nel rispetto della normativa vigente, in modo da garantirne sicurezza e riservatezza ed al fine di adempiere gli obblighi di legge in materia contabile e fiscale, nonché per l'esecuzione degli obblighi e l'esercizio dei diritti derivanti dal presente Contratto. I dati personali non verranno diffusi.

20.5 Ciascuna delle Parti potrà in ogni momento esercitare i diritti di cui all'articolo 7 del Codice, da intendersi qui integralmente richiamato.

#### **Articolo 21 Disposizioni finali**

21.1 Nessuna modifica al Contratto ed alle sue pattuizioni potrà intervenire o venire provata se non mediante atto scritto e sottoscritto da rappresentanti delle Parti muniti di idonei poteri.

21.2 A tutti gli effetti del Contratto, compresa la notifica di atti giudiziari e titoli esecutivi, le Parti eleggono domicilio presso le sedi sopra indicate. Pertanto tutte le comunicazioni e quant'altro relativo al presente Contratto sarà indirizzato a tali domicili, fino a diversa comunicazione scritta, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento o a mano ed anticipata via fax o email come segue:

se alla Concedente:

all'attenzione del Dottor Giovanni Spinella e del Signor Giacomo Conter

L'Alco S.p.A.

Via 1° Maggio n. 36