

HEAD OF TERMS STANDARD FT3 – CONTRATTO DI LOCAZIONE

1) Locatore	<ul style="list-style-type: none"> Fondo Turismo 3 (“FT3”)
2) Conduttore	<ul style="list-style-type: none"> <u>[Inserire i dati identificativi del Conduttore]</u>
3) Oggetto locazione (“Complesso Immobiliare”)	<ul style="list-style-type: none"> <u>[Inserire la descrizione del Complesso Immobiliare]</u>
4) Elemento distintivo Misura M1C3 - 4.2.6 (PNRR)	<ul style="list-style-type: none"> Gli immobili acquistati dal Fondo, nell’ambito della procedura, saranno identificati con un “soft brand” (es. targa iconica PNRR/Italia Valore)
5) Tipologia contratto di locazione	<ul style="list-style-type: none"> Contratto di locazione da stipulare ai sensi e per gli effetti di cui alle disposizioni del Decreto-legge 12 settembre 2014 n. 133 convertito in Legge 11 novembre 2014 n. 164, in espressa deroga alla Legge n. 392 del 27 luglio 1978
6) Decorrenza	<ul style="list-style-type: none"> Dalla data della consegna del Complesso Immobiliare
7) Durata	<ul style="list-style-type: none"> Durata: 20 + 10 anni
8) Canone	<ul style="list-style-type: none"> <u>[Inserire il canone di locazione, indicando se fisso e/o variabile e se previsti riportare eventuali step-rent]</u>
9) Indicizzazione	<ul style="list-style-type: none"> Il Canone sarà indicizzato annualmente, a decorrere dal secondo anno di locazione, al 100% dell’indice ISTAT
10) Manutenzioni	<ul style="list-style-type: none"> Manutenzioni ordinarie e straordinarie, compresi gli adeguamenti normativi, a carico del Conduttore (contratto di locazione c.d. “double net”), ad esclusione delle manutenzioni straordinarie “strutturali” a carico del Locatore, relative alle sole componenti strutturali del Complesso Immobiliare
11) Garanzie	<ul style="list-style-type: none"> Fideiussione bancaria revolving, autonoma, irrevocabile e pagabile a prima richiesta, con rinuncia del beneficio della preventiva escussione e della possibilità di opporre eccezioni, con importo garantito pari a 12 (dodici) mesi del Canone di volta in volta in vigore, annuale e automaticamente rinnovabile alla scadenza, valida per l’intera durata del Contratto di Locazione, a garanzia del pagamento del Canone e dell’adempimento delle obbligazioni relative alle Manutenzioni Eventuale Garanzia Corporate
12) FF&E	<ul style="list-style-type: none"> Investimenti (“prima dotazione”), manutenzioni, sostituzioni, spese e costi relativi agli arredi e attrezzature come da standard U.S.A.L.I. (c.d. “FF&E”) a carico del Conduttore

13) Riserva Manutenzione straordinaria	<ul style="list-style-type: none"> • Impegno contrattuale a carico del Conduttore di accantonamento del 3% del fatturato annuo (c.d. “Riserva Manutenzione Straordinaria”) • Gli accantonamenti effettuati annualmente nella Riserva Manutenzione Straordinaria saranno utilizzati per interventi di natura straordinaria da eseguirsi nel corso della durata del Contratto di Locazione che saranno individuati in un apposito piano delle manutenzioni triennale. L’eventuale importo della Riserva non speso sarà utilizzato dal Conduttore per effettuare lavori o interventi di miglioria nel Complesso Immobiliare che saranno previamente condivisi dalle parti
14) Recesso	<ul style="list-style-type: none"> • Nessuna possibilità di recesso anticipato del Conduttore anche per “gravi motivi”, in espressa deroga alla Legge n. 392 del 27 luglio 1978
15) Assicurazioni	<ul style="list-style-type: none"> • Obbligo di stipula di adeguate polizze assicurative a carico del Conduttore per lo svolgimento dell’attività alberghiera che coprano i danni al Complesso Immobiliare ed i rischi per responsabilità civile verso terzi • Obbligo di stipula di adeguate polizze assicurative a carico del Locatore che coprano i rischi di danni al Complesso Immobiliare con particolare riguardo ai rischi incendi e disastri naturali
16) Sublocazione e cessione del contratto	<ul style="list-style-type: none"> • Il Conduttore non potrà sublocare, concedere in uso e/o godimento porzioni del Complesso Immobiliare, stipulare contratti di affitto di ramo d’azienda aventi ad oggetto porzioni degli immobili o cedere il contratto senza autorizzazione da parte del Locatore, che non potrà essere irragionevolmente negata, fermo restando che l’autorizzazione del Locatore non sarà richiesta se la sublocazione avviene a favore di società del gruppo del Conduttore. Tuttavia, in ogni caso di operazione di sublocazione autorizzata, il fatturato relativo alle sublocazioni contribuirà al calcolo del fatturato complessivo ai fini della determinazione del Canone
17) DNSH	<ul style="list-style-type: none"> • Obbligo di rispetto del principio Do No Significant Harm (DNSH - contributo sostanziale alla mitigazione dei cambiamenti climatici, Regime 1), previsto per gli interventi PNRR ai sensi della tassonomia UE (ref. Regolamento UE 2020/852) a carico del Conduttore
18) Obblighi informativi gestionali annuali	<ul style="list-style-type: none"> • Piano degli interventi di manutenzione programmata di durata triennale • Budget previsionale economico inerente all’attività alberghiera svolta nel Complesso Immobiliare, unitamente al consuntivo dell’anno precedente • Budget previsionale economico-patrimoniale consolidato del Conduttore, unitamente al consuntivo gestionale dell’anno precedente • Entro 4 mesi dalla chiusura dell’esercizio, il bilancio annuale del Conduttore e il bilancio annuale consolidato di gruppo e individuale al livello della capogruppo e, se disponibile, entro 2 (due) mesi dalla chiusura del periodo intermedio, i relativi bilanci semestrali

	<ul style="list-style-type: none">• Tutte le informazioni, richieste dal Locatore, inerenti alla valutazione del contributo sostanziale e il rispetto del DNSH• Best effort su informazioni, da definire congiuntamente, relativamente al raggiungimento di KPI di monitoraggio sociale, economico e ambientale per finalità di indagine statistica e valutazioni di impatto
19) Cambio di controllo	<ul style="list-style-type: none">• Nel caso di mutamento della compagine azionaria della società dalla quale il Conduttore è direttamente o indirettamente controllato, ai sensi dell'articolo 2359 del codice civile, ovvero cessione dell'azienda del Conduttore a soggetto diverso da società controllate o controllanti, ai sensi dell'articolo 2359 del codice civile ("Cambio di controllo"), senza il preventivo consenso del Locatore all'operazione, sarà diritto del Locatore risolvere il contratto di locazione ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile. Resta inteso che sarà considerato irragionevole il diniego del Locatore qualora la nuova società controllante il Conduttore sia una controparte affidabile e solida dal punto di vista finanziario o industriale e fermo restando che la società subentrante dovrà godere di adeguati requisiti reputazionali
20) Clausola risolutiva espressa	<ul style="list-style-type: none">• Clausola risolutiva espressa in ipotesi predeterminate relative a gravi inadempimenti del Conduttore:<ol style="list-style-type: none">a) modifica della destinazione d'uso del Complesso Immobiliareb) mancato adempimento degli obblighi relativi al mantenimento e rinnovo delle autorizzazioni aziendali e delle autorizzazioni urbanistiche-edilizie (se di spettanza del Conduttore)c) mancato pagamento di 3 rate del canone di locazione, anche non consecutive, fatta salva la possibilità di escutere le Garanzie del contratto di locazioned) mancato adempimento degli obblighi di manutenzione a carico del Conduttore che abbiano un impatto sulla fruibilità del Complesso Immobiliaree) mancata consegna o mancato rinnovo da parte del Conduttore delle Garanzie del contratto di locazionef) mancato rinnovo e/o mancata sostituzione da parte del Conduttore delle polizze assicurative a suo caricog) violazione da parte del Conduttore dei termini e delle condizioni in materia di sublocazione e cessione del contratto di locazioneh) violazione da parte del Conduttore degli Obblighi informativi gestionalii) Cambio di controllo in casi diversi da quelli consentitij) verificarsi, in capo al Conduttore, di una situazione di cui all'articolo 2446 e/o 2447 del codice civile o comunque in una situazione in cui il relativo capitale sociale sia inferiore a quanto previsto dalla Legge, salvo che la società del Conduttore ed i soci abbiano assunto tutte le necessarie misure per ricostituire il capitale sociale

21) Indennità per la perdita di Avviamento	<ul style="list-style-type: none">• Esclusione del diritto del Conduttore all'indennità per la perdita di avviamento, in deroga alla Legge n. 392 del 27 luglio 1978
22) Prelazione	<ul style="list-style-type: none">• Rinuncia ad ogni eventuale diritto di prelazione all'acquisto da parte del Conduttore nell'ipotesi di cessione del Complesso Immobiliare• La prelazione sarà concessa al Conduttore relativamente al contratto di locazione alla scadenza del medesimo, come eventualmente rinnovato
23) Diritto di Prima Offerta	<ul style="list-style-type: none">• In caso di cessione del Complesso Immobiliare da parte del Locatore, il Conduttore avrà diritto a presentare una prima offerta di acquisto (il "Diritto di Prima Offerta") e ad essere preferita, qualora una prima offerta di acquisto sia stata formulata, a parità di condizioni, fatta salva l'ipotesi in cui la cessione del Complesso Immobiliare sia effettuata unitamente ad altri immobili di proprietà del Fondo acquirente