

CONTRATTO DI LOCAZIONE PER USO COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata:

- **FORMULA IMOLA S.P.A.** a socio unico, con sede in Imola (BO), Via Fratelli Rosselli n. 2, con capitale sociale di euro 2.000.000,00 (duemilioni/00), interamente versato, codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna 02823951203, R.E.A. Numero BO-470281, società soggetta alla direzione e coordinamento di CON.AMI (*Consorzio Azienda Multiservizi Intercomunale*), con sede in Imola (BO), Via Mentana n. 10, in persona del *Presidente del Consiglio di Amministrazione* e Legale Rappresentante Sig. *Benedetto Uberto Selvatico Estense*, nato a Bologna il 16 dicembre 1969, domiciliato per la carica ove sopra, in forza dei poteri a lui conferiti con deliberazione del *Consiglio di Amministrazione* in data 14 luglio 2017, (qui di seguito “*Formula Imola*” o “*Locatrice*”);

e

- _____ (qui di seguito “*Conduttrice*”);

le parti sopra individuate, insieme le “*Parti*”,

PREMESSO CHE

- in data 12 dicembre 2012, con scrittura privata con firme autenticate (rep. 51564/32572, registrata in Imola in data 18 dicembre 2012 al n. 3413 serie 1T) ed atto integrativo del 30 settembre 2016 (rep. **XXX**), il *Consorzio CON.AMI* concedeva in affitto alla propria struttura *in house Formula Imola* il ramo d'azienda denominato “*Autodromo*” relativo a parte del compendio immobiliare denominato “*Polo Funzionale Autodromo Enzo e Dino Ferrari*” e, conseguentemente, *Formula Imola* assumeva la disponibilità, tra le altre, di una sala posta al piano secondo della Palazzina Direzionale, di un box identificato con il numero 10 (di seguito denominati anche “*Immobili-catering*”) e dei Paddock 1 e 2, nei quali ha individuato due piazzole (di seguito denominati “*Immobili-ristorazione mobile*”) meglio identificati nella planimetria costituente l'**Allegato 1**, il tutto parte di quanto identificato al *Catasto del Comune di Imola* al foglio 165 mappale 636 sub. 14 (palazzina Direzione Gara), sub. 30 (box), al foglio 165 mappale 636 sub. 13 (Paddock 1) ed al foglio 166 mappale 335 sub. 641 (Paddock 2);
- con atto del **XXX** (rep. **XXX**) il *Consorzio CON.AMI* concedeva a *Formula Imola* la locazione ad uso commerciale degli spazi identificati al *Catasto del Comune di Imola* al foglio 165 mappale 636 sub. 29 (**Allegato 2**), accordando la possibilità di concederli in sub-locazione (di seguito denominati anche “*Immobili-ristorante*”; nel complesso “*Immobili-catering*”, “*Immobili-ristorazione mobile*” e “*Immobili-ristorante*” verranno di seguito definiti “*Immobili*”);

CONSIDERATO CHE

- *Formula Imola* manifestava l'opportunità di concedere in locazione ad uso commerciale gli *Immobili* al fine di svolgervi esclusivamente le attività inerenti alla somministrazione di alimenti e bevande e le attività di catering;

RILEVATO CHE

- con deliberazione del *Consiglio di Amministrazione* del 14 luglio 2017 *Formula Imola* stabiliva di indire procedura ad evidenza pubblica per procedere alla locazione/sub-locazione ad uso commerciale degli *Immobili*, al fine di svolgervi esclusivamente le attività inerenti alla somministrazione di alimenti e bevande e le attività di catering per una durata massima di anni sei (6), con possibilità di rinnovo per eguale periodo;
- entro i termini stabiliti dal *Bando di Gara*, pervenivano n. X offerte valide ed ammesse dalla *Commissione giudicatrice*;
- svolta la selezione, risultava aggiudicataria la società _____, la cui offerta prevede i seguenti termini essenziali _____;
- gli organi sociali di *Formula Imola* approvavano con deliberazione del XXX il lavoro svolto dalla *Commissione giudicatrice* ed il relativo esito, e il *Consiglio di Amministrazione* autorizzava a stipulare la presente scrittura privata.

Tutto ciò premesso, considerato e rilevato,

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo 1)

1.1 Le premesse, riconosciute vere ed essenziali, formano parte integrante del presente atto, fanno contenuto pattizio e ne costituiscono il presupposto.

Articolo 2)

2.1 *Formula Imola*, come sopra rappresentata, concede in locazione per uso commerciale alla *Conduttrice*, la quale, anch'essa come sopra rappresentata, accetta alle condizioni qui pattuite, gli *Immobili* come descritti ed identificati agli **Allegati 1 e 2**, al fine di svolgervi esclusivamente le attività di somministrazione di alimenti e bevande e le attività di catering, ai patti e alle condizioni contenute nella presente scrittura privata.

Articolo 3)

3.1 Gli *Immobili* vengono locati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, che la *Conduttrice* dichiara, fin da ora, di bene conoscere e di approvare, ogni eccezione rimossa, riconoscendo che gli stessi sono idonei allo scopo cui sono destinati ed adeguati al canone pattuito e nello stato di finitura e consistenza come descritto nell'**Allegato 3**.

Articolo 4)

4.1 Gli *Immobili* sono dotati delle finiture e dotazioni impiantistiche, così come definite nell'**Allegato 3** e nel verbale che viene redatto contestualmente alla consegna in contraddittorio tra *Formula Imola* e la *Conduttrice* (**Allegato 4**), i quali costituiranno gli unici elementi di prova delle consistenze e della consegna. *Formula Imola* viene sin d'ora autorizzata dalla *Conduttrice* alla vigilanza ed all'accertamento, anche periodico, delle consistenze dei beni strumentali. La *Conduttrice* dovrà tenere costantemente informata *Formula Imola* per qualsivoglia spostamento di attrezzature e beni mobili.

4.2 Sarà onere e cura della *Conduttrice* acquisire tutte le autorizzazioni, permessi e concessioni utili per l'esercizio negli *Immobili* delle proprie attività e nessuna responsabilità può essere imputata a *Formula Imola* per dinieghi o revoche.

Articolo 5)

5.1 La *Conduttrice* è custode degli *Immobili* e si impegna a gestirli in locazione con la dovuta diligenza e professionalità, senza modificarne in alcun modo la destinazione, conservandone sotto ogni aspetto la piena efficienza ed organizzazione.

5.2 Gli *Immobili*, al termine della locazione, dovranno essere restituiti a *Formula Imola* sgombrati da persone o cose di sua pertinenza, in stato di buona manutenzione, rispondendo di ogni mancanza e deterioramento salvo il normale deperimento d'uso. Al rilascio degli *Immobili* dovrà essere redatto in contraddittorio tra le *Parti* apposito verbale.

5.3 La *Conduttrice* sarà responsabile della inosservanza e/o violazione delle norme di legge inerenti l'esercizio dell'attività che intende esercitare e risponderà a *Formula Imola* di ogni eventuale danno da quest'ultima subito in conseguenza di dette inosservanze e/o violazioni; tutte le spese inerenti detto esercizio saranno a carico della *Conduttrice*.

Articolo 6)

6.1 La presente locazione ad uso commerciale avrà decorrenza dal giorno 01 gennaio 2018 ed avrà la durata di anni sei (6), con scadenza il 31 dicembre 2023 e si intenderà rinnovata per altri anni sei (6), salvo disdetta di una delle *Parti*, da comunicare all'altra mediante lettera raccomandata a.r. almeno mesi dodici (12) prima della scadenza. Alla scadenza, la *Conduttrice* senza pretesa alcuna, dovrà lasciare i locali e gli spazi liberi e di sé, cose sue ed aventi causa, e riconsegnarli a *Formula Imola* non oltre il periodo contrattuale.

Articolo 7)

7.1 Il canone annuo complessivo è la sommatoria di una parte fissa ed una parte variabile, come di seguito stabilite:

- PARTE FISSA - € 80.000,00 (ottantamila/00), oltre i.v.a., quale cifra posta a base di gara, oltre all'aumento di € XXX (XXX/00), quale cifra offerta dalla *Conduttrice* nella procedura, oltre oneri di legge, da corrispondersi in quattro rate anticipate di eguale importo di € XXX (XXX/00), scadenti il 01 marzo, 01 giugno, 01 settembre e 01 dicembre di ogni anno civile, da corrispondersi a favore delle seguenti coordinate bancarie XXXXXXXXXXXX;

- PARTE VARIABILE - la percentuale del 10% da calcolarsi sulla parte di fatturato annuo (tenendo presente l'anno civile), al netto di i.v.a. (10%), realizzato dalla *Conduttrice* e superiore ad € 800.000,00 (ottocentomila/00), percentuale maggiorata degli oneri di legge, da corrispondersi in unica soluzione entro il 31 gennaio dell'anno successivo (es. se la *Conduttrice* nell'anno civile 2018 realizzerà un fatturato lordo di € 850.000,00 (ottocentocinquantomila/00), la parte variabile del canone dovrà essere calcolata sull'importo lordo di € 50.000,00 (cinquantamila/00) che, al netto di i.v.a. (10%), sarà pari ad € 45.000,00 (quarantacinquemila/00); pertanto, la percentuale del 10% calcolata su tale ultimo importo e da corrispondere a *Formula Imola* sarà pari ad € 4.500,00 (quattro cinquecento/00), oltre oneri di legge. Se, invece, la *Conduttrice* nell'anno civile 2018 realizzerà un fatturato pari ad € 750.000,00, la parte variabile del canone sarà costituita dal 10% di € 0,00, pertanto pari ad € 0,00).

7.2 Il pagamento del canone non potrà essere sospeso o ritardato da pretese eccezioni della *Conduttrice*, qualunque ne sia il titolo. Decorsi giorni trenta (30) dalle scadenze senza che la *Conduttrice* abbia provveduto ai pagamenti, la presente scrittura privata si intenderà risolta per fatto della *Conduttrice* ai sensi dell'art. 1454 c.c. ove la *Conduttrice* non esegua il pagamento decorsi giorni quindici (15) dal ricevimento di diffida scritta ad adempiere inviata da *Formula Imola* a mezzo di lettera raccomandata a.r.. Ogni giorno di ritardo rispetto ai termini di pagamento dei canoni da parte della *Conduttrice* determinerà l'automatico decorso degli interessi moratori ex D. Lgs. n. 231/2002 calcolati dalla scadenza della rata fino alla data di effettivo pagamento.

7.3 In ordine al calcolo della parte variabile di canone annuo, la *Conduttrice* si impegna, entro la data del 31 gennaio di ogni anno civile, a fare pervenire a *Formula Imola* dichiarazione scritta e firmata dal proprio Legale Rappresentante in carico *pro tempore* contenente l'ammontare del fatturato realizzato nell'anno precedente. La *Conduttrice* si impegna, inoltre e sempre entro tale data, a consegnare a *Formula Imola* idonea documentazione in grado di corroborare il dato del fatturato.

7.4 Il canone di cui sopra sarà aggiornato annualmente nella misura massima prevista dalla normativa, la quale attualmente è pari al 75% della variazione FOI accertata dall'*ISTAT* dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente alla sottoscrizione della presente, senza alcun onere di richiesta scritta da parte di *Formula Imola*.

7.5 Al termine della locazione non sarà riconosciuta l'indennità di avviamento prevista dall'art. 34 Legge n. 392/1978, in quanto si tratta di bene appartenente alla *Pubblica Amministrazione* e l'affidamento deve avvenire rispettando il principio di concorrenza.

Articolo 8)

8.1 Salvo preventiva autorizzazione scritta da parte di *Formula Imola*, è fatto espresso divieto alla *Conduttrice* di utilizzare gli *Immobili* per un'attività diversa da quella di somministrazione di alimenti e bevande, di cedere il contratto, di sublocare anche parzialmente gli *Immobili* o di concederli in comodato, anche a titolo gratuito. Parimenti,

è fatto divieto alla *Conduttrice* di eseguire lavori in contrasto con le vigenti norme urbanistico-edilizie. La violazione dei divieti di cui sopra comporterà la risoluzione *ipso iure* della presente scrittura privata ed il diritto di *Formula Imola* di richiedere l'immediato rilascio degli *Immobili*, oltre al risarcimento del danno.

8.2 Il silenzio o l'acquiescenza di *Formula Imola* rispetto ad un mutamento d'uso, a lavori non autorizzati, alla cessione del contratto, che eventualmente avvengano, non ne importano implicita accettazione, ma avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore della *Conduttrice*.

Articolo 9)

9.1 Nell'ambito dell'*Immobile-ristorante*, la *Conduttrice* è tenuta a garantire le attività di somministrazione di alimenti e bevande nelle giornate inserite nel Piano delle Attività di *Formula Imola* (consultabile sul sito www.comune.imola.bo.it, annualmente approvato dal *Comune di Imola* in forza dell'art. 6 punto 1 (ii) dell'*Atto di Convenzione*) nei seguenti orari: dalle 8.00 alle 19.00, salvo diverso accordo scritto tra le *Parti*.

Articolo 10)

10.1 *Formula Imola* si obbliga, ed a tal fine si impegna, a garantire di non affittare, locare o cedere le aree, gli spazi o gli *Immobili* in propria disponibilità (a tal proposito, non rientrano nella disponibilità di *Formula Imola* lo Spazio Museale, il Paddock 0, gli altri immobili che vi si affacciano e la Torre) a soggetti terzi per svolgere altre attività di somministrazione di alimenti e bevande od attività di catering per tutto il periodo di cui all'articolo 6, garantendo in tal senso che le suddette attività verranno svolte esclusivamente dalla *Conduttrice* negli *Immobili*, salvo le seguenti deroghe:

- in occasione di manifestazioni/eventi di particolare rilevanza (quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo: gare internazionali o nazionali di auto o moto, *Superbike* od equipollenti, gare GT, *Crame* o manifestazioni similari, concerti ed altri eventi considerati strategici da *Formula Imola*) oppure per far fronte a specifiche esigenze di *Formula Imola*, a semplice comunicazione scritta o con mezzi di comunicazione certificata (es. posta elettronica certificata) da inviarsi con preavviso di almeno giorni trenta (30) alla *Conduttrice*, a *Formula Imola* è riconosciuta la possibilità di, alternativamente:

1. riservare a proprio uso, per un numero massimo di giorni quaranta (40) per anno civile, gli *Immobili-catering* al fine di svolgervi le attività che riterrà opportune o porli a disposizione di terzi nell'ambito delle proprie attività; in ogni caso, le attività che *Formula Imola* si riserverà di svolgere oppure quelle che i terzi intenderanno svolgere non riguarderanno la somministrazione di alimenti e bevande;

2. riservare all'uso di soggetti terzi, per un numero massimo di giorni venti (20) per anno civile, gli *Immobili-ristorazione mobile* senza concedere loro la possibilità di svolgere alcuna attività di somministrazione di alimenti e bevande; in tali circostanze *Formula Imola* provvederà ad individuare altri spazi dei paddock 1 e 2 nei quali collocare temporaneamente le due piazzole al fine di consentire alla *Conduttrice* di svolgervi l'attività di somministrazione di alimenti e bevande;

3. riservare all'uso di soggetti terzi, per un numero massimo di giorni dieci (10) per anno civile, gli *Immobili-ristorazione mobile* concedendo loro la possibilità di svolgere attività di

somministrazione di alimenti e bevande; in tali circostanze *Formula Imola* non sarà tenuta ad individuare altri spazi dei paddock 1 e 2 nei quali collocare temporaneamente le due piazzole al fine di consentire alla *Conduttrice* di svolgervi l'attività di somministrazione di alimenti e bevande;

4. in occasione di concerti, la *Conduttrice* non potrà esercitare l'attività di somministrazione mobile di alimenti e bevande e l'attività di catering negli *Immobili-ristorazione mobile* ed *Immobili-catering*;

- la *Conduttrice* prende atto ed espressamente dichiara di accettare che *Formula Imola* possa concedere a soggetti terzi, in qualsiasi giornata dell'anno civile, di esercitare l'attività di somministrazione di alimenti e bevande all'interno delle hospitality dei teams/squadre;
- parimenti, la *Conduttrice* prende atto ed espressamente dichiara di accettare che *Formula Imola* possa concedere a soggetti terzi, in qualsiasi giornata dell'anno civile, di esercitare l'attività di somministrazione mobile di alimenti e bevande all'interno del compendio immobiliare denominato “*Polo Funzionale Autodromo Enzo e Dino Ferrari*” (es. tribune, pista, prati, Paddock 3, ecc...), al di fuori degli *Immobili*;

10.2 In ogni caso, comprese le ipotesi previste in questo articolo, la *Conduttrice* potrà sempre svolgere, in qualsiasi giornata dell'anno civile, l'attività di somministrazione fissa di alimenti e bevande all'interno degli *Immobili-ristorante*.

Articolo 11)

11.1 Sono totalmente a carico della *Conduttrice* le spese inerenti all'arredamento degli *Immobili*, comprese le attrezzature e tutti gli impianti necessari all'attività della *Conduttrice*. Le *Parti* si danno atto che l'insieme dei beni, materiali ed immateriali, afferenti gli *Immobili*, così come verranno realizzati dalla *Conduttrice* in seguito alla consegna per conformarli alle proprie esigenze operative, non dovranno mai pregiudicare la statica ed il decoro architettonico degli *Immobili*. Tale insieme di beni, inoltre, sarà e resterà nella proprietà e disponibilità esclusiva della *Conduttrice*, salvo quelli che per accessione vengono incorporati negli *Immobili* medesimi.

11.2 Sono a carico della *Conduttrice* le riparazioni di piccola manutenzione, quelle dovute a causa di vetustà e le spese di straordinaria manutenzione degli *Immobili*. *Formula Imola* si sostituirà alla *Conduttrice* qualora questa non provveda tempestivamente a lavori di sua spettanza, anche se privi del carattere di urgenza e senza corrispondere alcun indennizzo o risarcimento alla *Conduttrice*, anche se questa, per effetto di essi, subisca incomodi per un periodo superiore a giorni venti (20), derogandosi così espressamente al disposto di cui all'art. 1584 c.c.. Rimane salvo il diritto di *Formula Imola* di ottenere dalla *Conduttrice* il rimborso integrale delle spese sostenute.

11.3 Ove, in assenza della *Conduttrice* (ovvero se, a seguito di raccomandata a.r. la *Conduttrice* non risponda entro giorni cinque, oppure anche senza preavviso in caso di situazione urgente), si rendessero necessarie riparazioni che non possano essere in alcun modo differite, senza compromettere la sicurezza dei locali e degli spazi locati oppure l'incolumità dei terzi, *Formula Imola* sarà autorizzata a provvedere alle opere necessarie, il cui onere sarà sostenuto dalla *Conduttrice* qualora le opere siano comprese tra quelle poste a suo carico, con possibilità di escutere la fideiussione di cui all'art. 17.

11.4 Alla scadenza della presente scrittura privata, tutte le migliorie, riparazioni, modifiche o addizioni eseguite dalla *Conduttrice*, compresi tutti gli interventi di manutenzione straordinaria, resteranno acquisite da *Formula Imola* senza obbligo di compenso od indennità, anche se eseguite con il suo consenso, e ciò in deroga degli artt. 1592 e 1593 c.c., fatto salvo il diritto di *Formula Imola* di pretendere la rimessa in pristino dei locali e degli spazi.

11.5 Sono interamente a carico della *Conduttrice* le spese relative all'allaccio e alla fornitura dell'utenza idrica, dell'utenza elettrica per l'illuminazione dei locali e degli spazi, della forza motrice, dell'utenza telefonica, internet e TV, i costi inerenti alla pulizia. Saranno ripartiti tra *Formula Imola* e la *Conduttrice* (per la quota **XXX** millesimale) i costi per il consumo elettrico necessario al funzionamento degli impianti di raffreddamento e riscaldamento, mentre saranno a carico della *Conduttrice* i costi inerenti alla pulizia, ai consumi ed alla manutenzione delle parti comuni (galleria e parcheggio antistante gli *Immobili-ristorante*). La *Conduttrice* s'impegna a richiedere a propria cura e spese l'intestazione delle relative utenze e quant'altro fosse necessario, intestandoli a se stesso ed assumendone ogni relativo onere e spesa, ivi compreso il costo del noleggior.

11.6 Sono altresì a carico della *Conduttrice* tutti gli oneri di gestione degli *Immobili* non compresi nei precedenti, ivi compresi quelli relativi alle tasse annuali per eventuali passi carrai, tassa rifiuti, imposta affissione e pubblicità, spese generali.

Articolo 12)

12.1 In caso di cessazione o perdita d'efficacia del contratto di affitto di Ramo d'Azienda avente ad oggetto il compendio immobiliare denominato “*Polo Funzionale Autodromo Enzo e Dino Ferrari*” tra il *Consorzio CON.AMI* e *Formula Imola*, e parimenti in caso di cessazione o perdita d'efficacia del contratto di locazione tra il *Consorzio CON.AMI* e *Formula Imola*, la presente scrittura privata si intende risolta di diritto con effetto alla cessazione del contratto suddetto senza addebiti, penali, indennità o risarcimenti per entrambe le *Parti*.

Articolo 13)

13.1 Le *Parti* concordano che gli *Immobili-catering* devono essere riservati solamente all'attività di somministrazione di alimenti e bevande (es. catering), con esclusione tassativa dell'attività di preparazione di alimenti e bevande.

Articolo 14)

14.1 La *Conduttrice*, relativamente alla propria attività, s'impegna a stipulare, entro giorni trenta (30) dalla data di consegna degli *Immobili*, con primaria compagnia di assicurazione, le seguenti polizze assicurative della durata pari quella della presente scrittura privata ed eventuali proroghe:

- polizza globale fabbricati limitatamente al rischio d'affittanza e per ricorso a terzi, precisando che il valore di ricostruzione a nuovo, al netto del valore dell'area di sedime, dei beni concessi in affitto è pari ad € 1.000.000,00;
- polizza di responsabilità civile verso terzi il cui massimale non dovrà essere inferiore ad € 3.500.000,00.

14.2 Le polizze di cui sopra dovranno essere indicizzate e la *Conduttrice* dovrà fornirne copia, unitamente alle quietanze, a *Formula Imola* per richiesta del medesimo.

Articolo 15)

15.1 La *Conduttrice* dichiara di aver svolto i necessari sopralluoghi, valutato le situazioni fisiche e ambientali nonché il contesto nel quale andrà a svolgere la somministrazione di alimenti e bevande.

15.2 La *Conduttrice* dichiara:

- di aver preso attenta visione degli *Immobili*, di averli trovati in buono stato, idonei all'uso convenuto ed alle proprie esigenze operative;
- di esonerare *Formula Imola* da ogni responsabilità per vizi della cosa locata rinunciando alla riduzione del corrispettivo ed al risarcimento dei danni ex artt. 1578 e 1581 c.c.;
- di conoscere ed accettare la circostanza che gli *Immobili* oggetto di locazione sono all'interno del compendio immobiliare denominato “*Polo Funzionale Autodromo Enzo e Dino Ferrari*” e si affacciano sul tracciato, non sollevando alcuna obiezione in ordine alle emissioni acustiche ivi generate e prodotte ed alle immissioni acustiche generali, le quali si accettano e ritengono compatibili con la presenza del proprio personale dipendente (lavoratori) e rendono possibile svolgere l'attività di somministrazione di alimenti e bevande, nonché rinunciando ad ogni azione, direttamente o indirettamente collegabile, agli artt. 844, 1579, 1580, 1585, 2043 c.c. ed all'art. 659 c.p. od ogni risarcimento danni od indennità di sorta;
- di conoscere ed accettare come nell'esercizio delle attività del compendio immobiliare denominato “*Polo Funzionale Autodromo Enzo e Dino Ferrari*” (programma peraltro consultabile nel sito www.comune.imola.bo.it), *Formula Imola* avrà la facoltà di limitare temporaneamente l'accesso al detto compendio immobiliare da parte di soggetti terzi, siano essi dipendenti, ospiti, clienti della *Conduttrice* o con essa in qualunque relazione. In tali circostanze *Formula Imola* garantisce alla *Conduttrice* il solo accesso del personale dipendente incardinato nella sede locale e per un massimo di venti (20) persone, ponendole a disposizione appositi permessi o titoli d'ingresso.

Articolo 16)

16.1 La *Conduttrice* s'impegna a rilasciare, prima della data di decorrenza del presente contratto e di consegna dei locali e degli spazi, una fideiussione bancaria di € 35.000,00 (trentacinquemila/00), con la clausola a prima richiesta e recante l'espressa rinuncia del beneficio della preventiva escussione, a garanzia dell'esatto adempimento di ogni obbligazione contrattuale, del puntuale pagamento dei canoni ed oneri accessori, costi e/o debiti, risarcimento di eventuali danni cagionati a *Formula Imola*, fatta salva in ogni caso la facoltà di *Formula Imola* di richiedere la corresponsione dell'eventuale maggior danno.

16.2 La fideiussione bancaria dovrà essere valida almeno per anni 6 (sei) e mesi 6 (sei) dalla data di stipulazione della presente scrittura privata. In caso di rinnovo della

locazione, la *Conduttrice* provvederà a consegnare a *Formula Imola* nuova fideiussione valida per almeno eguale periodo e di contenuto analogo, con scadenza di almeno mesi sei (6) successivi al termine del rapporto locatizio, in difetto la scrittura privata si intende risolta ai sensi dell'art. 1454 c.c. qualora la *Conduttrice* non provveda a consegnare tale fideiussione decorso il termine di giorni quindici (15) dal ricevimento di diffida scritta ad adempiere inviata da *Formula Imola* a mezzo di lettera raccomandata a.r..

16.3 Nel caso venga meno, per qualsiasi ragione, una delle condizioni essenziali della fideiussione (importo, clausole “*a prima richiesta*” e “*rinuncia beneficio preventiva escussione*”, durata), *Formula Imola* avrà diritto di risolvere immediatamente e in qualsiasi successivo momento la presente scrittura privata, escutere la fideiussione per l'intero ammontare garantito e agire direttamente nei confronti della *Conduttrice* per il residuo.

16.4 La *Conduttrice* manleva *Formula Imola* contro i danni che a questa possano derivare da fatto, omissione o colpa, propri o di terzi, e la solleva da ogni responsabilità nei confronti propri o di terzi per eventuali danni derivanti dagli *Immobili* in oggetto. *Formula Imola* è inoltre esonerata da ogni responsabilità per l'eventuale scarsità o mancanza d'acqua o dell'energia elettrica, per la mancata fornitura di qualsiasi servizio afferente agli *Immobili* stessi, ivi compreso il riscaldamento/condizionamento.

16.5 La *Conduttrice*, in quanto custode della cosa locata, è direttamente responsabile verso *Formula Imola* e i terzi dei danni causati per sua colpa da spandimento di acque e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.

Articolo 17)

17.1 *Formula Imola* si riserva la possibilità di revocare in qualsiasi momento la presente locazione ad uso commerciale con conseguente incasso della fideiussione, fatto in ogni caso salvo il risarcimento di eventuali maggiori danni, in caso di grave violazione degli impegni e grave inosservanza degli obblighi assunti dalla *Conduttrice*, ovvero per sopravvenuti motivi di opportunità.

Articolo 18)

18.1 La *Conduttrice*, per l'intero periodo di cui all'art. 6, si obbliga a rispettare scrupolosamente le norme in materia di tutela della sicurezza sul lavoro e quelle igienico-sanitarie in vigore riguardanti la somministrazione di alimenti e bevande, la vendita di merci, la salubrità degli *Immobili* ove viene esercitata l'attività.

18.2 *Formula Imola*, contestualmente alla sottoscrizione della presente scrittura privata, per quanto occorrer possa, consegna alla *Conduttrice* la documentazione inerente le informazioni sui rischi (*Documento Unico di Valutazione dei Rischi da Interferenze*) esistenti negli ambienti di lavoro in cui dovrà essere svolta l'attività di somministrazione di alimenti e bevande. La *Conduttrice*, tenendo conto delle valutazioni inserite nella documentazione fornita, si impegnerà, altresì, a partecipare alle riunioni di coordinamento per la sicurezza.

Articolo 19)

19.1 Le *Parti* dichiarano di ben conoscere la vigente normativa regionale in materia di attestato di certificazione energetica e dichiarano di aver rispettato la medesima. In particolare, *Formula Imola* consegna alla *Conduttrice*, ove dovuta, contestualmente alla

stipula della scrittura privata, la documentazione relativa alla certificazione energetica degli *Immobili* ai sensi della normativa regionale in materia nei quali è attestata la classe XXXXX come da certificato n. XXX, ad eccezione della struttura box in quanto non vi sono installati sistemi energetici di climatizzazione.

Articolo 20)

20.1 Il presente contratto è soggetto a registrazioni a tassa fissa ai sensi dell'art. 40 del D.P.R. n. 131/88, essendo il canone di affitto assoggettato ad I.V.A., da restare in deposito tra gli atti del notaio autenticante con facoltà di rilasciare a chiunque copia autentica.

Articolo 21)

21.1 A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, la *Conduttrice* elegge domicilio negli *Immobili* locati e, ove essa non li occupi più o comunque detenga, presso la propria sede legale.

Articolo 22)

22.1 Le *Parti* si autorizzano reciprocamente al trattamento dei dati personali, i quali saranno gestiti in conformità al D. Lgs. n. 196/2003. *Formula Imola* rende edotta la *Conduttrice*, la quale accetta, che la presente scrittura privata è soggetta alla disciplina dettata dall'art. 43 D. Lgs. n. 267/2000 (c.d. “*Testo Unico Enti Locali*”), dalla Legge n. 241/1990 e dal D. Lgs. n. 33/2013.

22.2 Ai sensi delle leggi vigenti con riguardo al trattamento dei dati personali ed al diritto di accesso ed informazione, la *Conduttrice* autorizza *Formula Imola* ad archiviare, trattare ed utilizzare i suoi dati, anche personali.

22.3 Le *Parti* riconoscono che il contenuto della presente scrittura privata e tutte le informazioni, dati, documenti, relativi all'altra *Parte Contraente* acquisiti in forza della presente scrittura (qui di seguito “*Informazioni Riservate*”) sono e debbono rimanere strettamente confidenziali. In considerazione di ciò, le *Parti* si impegnano - anche per i propri dipendenti e collaboratori - a mantenere strettamente confidenziali le *Informazioni Riservate* - risultanti o meno per iscritto - e a non divulgare a terzi le *Informazioni Riservate* sia ai fini di tutto quanto previsto nella presente scrittura privata che a seguito della sua cessazione per qualunque causa, salvo che la diffusione o comunicazione a terzi delle *Informazioni Riservate* sia strettamente necessaria per l'adempimento della presente scrittura privata o nel caso di eventuali controversie giudiziarie.

Articolo 23)

23.1 Qualsivoglia controversia tra *Formula Imola* e la *Conduttrice* relativa alla presente scrittura privata compresa la sua validità, interpretazione, esecuzione, risoluzione viene concordemente devoluta al *Foro di Bologna*.

Articolo 24)

24.1 La locazione viene stipulata nella forma di scrittura privata autenticata. Sono a carico della *Conduttrice* le spese di registrazione.

Articolo 25)

25.1 Tutte le clausole della presente scrittura privata hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto, così che la violazione, anche parziale, di una di queste darà diritto a *Formula Imola* di ottenere la risoluzione contrattuale ed il risarcimento dei danni. Per quanto non specificamente previsto dalla presente scrittura privata si applicano le norme del codice civile e della Legge n. 392/1978, sue modifiche ed integrazioni, e di eventuali successive disposizioni in materia.

Articolo 26)

26.1 Costituiscono allegati alla presente scrittura privata:

1. planimetria
2. planimetria
3. stato di finitura e consistenza
4. verbale in contraddittorio

Formula Imola S.p.A. a Socio Unico

XXXXXXXXXXXXXX