

**ALLEGATO 3 – SCHEMA DI CONTRATTO**  
**CONCESSIONE IN USO DELL'IMMOBILE SITO IN PIAZZA AYRTON SENNA DA**  
**SILVA PRESSO AUTODROMO ENZO E DINO FERRARI DI IMOLA PER USO**  
**“NEGOZIO HUB TURISTICO/COMMERCIALE”**

TRA

CAPUZZIMATI Giacomo nato a Grottaglie il 02/09/1960, che dichiara di intervenire in questo atto esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse di del concedente CON.AMI (Consorzio Azienda Multiservizi Intercomunale), con sede in Imola, Via Mentana n. 10, codice fiscale e partita IVA 00826811200, che rappresenta nella sua qualità di legale rappresentante, di seguito nel presente atto denominato semplicemente " CON.AMI "

E

..... nato a ..... (...) il ....., in qualità di Legale Rappresentante dell'Impresa ..... con sede in ..... (...), Via ..... n. ...., codice fiscale ....., partita IVA ..... di seguito nel presente atto denominato semplicemente "Concessionario",

CON.AMI e Concessionario, congiuntamente definite anche “Parti”.

Premesso che:

- Con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n° ..... del ..... CON.AMI ha stabilito di affidare in concessione in uso l'immobile sito in Piazza Ayrton Senna da Silva n. 2 int. 4 presso l'Autodromo Enzo e Dino Ferrari di Imola per uso Negozio, costituito da un vano negozio e un servizio igienico, di superficie commerciale pari a circa 342 mq, identificato attualmente al Catasto Fabbricati del Comune di Imola con il Foglio 165 Particella 636 Sub. 36 (nel seguito anche “immobile”);

- all'esito della procedura di avviso di manifestazione di interesse è risultata assegnataria in via definitiva la ditta .....

- CON.AMI ha proceduto alla verifica della documentazione prodotta dal Concessionario e alla verifica del possesso dei requisiti dichiarati all'atto della presentazione dell'offerta e necessari all'aggiudicazione;

- a seguito delle premesse sopra esposte, si stipula il presente contratto;

- in data ..... il Responsabile del Procedimento e il Concessionario, vista la documentazione tutta, la disponibilità dei siti, lo stato dei luoghi, le condizioni pattuite in sede di offerta e ogni altra circostanza riguardante l'immobile, concordemente danno atto, senza riserva alcuna del permanere delle condizioni che consentono l'immediata concessione dell'immobile, fatte salve le eventuali osservazioni che potranno emergere in sede di redazione del verbale di consegna;

Tutto ciò premesso

Le Parti, come sopra costituite e rappresentate, convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1 - Oggetto della concessione

L'immobile è quello descritto nelle premesse ed è concesso nello stato di diritto e di fatto in cui si trova alla data della sottoscrizione del presente atto.

CON.AMI concede dunque al Concessionario, che accetta, l'uso dell'immobile de-nominato “Negozio Hub Turistico/Commerciale” come descritto in premessa.

L'Immobile viene concesso esclusivamente ad uso negozio per essere adibito all'esercizio esclusivo dell'attività di vendita di .....

Non potrà essere adibito ad uso diverso da quello per il quale è stato concesso, pena l'immediata risoluzione del contratto.

Il Concessionario ha facoltà di installare nell'immobile arredi, apparecchiature e quant'altro necessario allo svolgimento delle proprie funzioni. Al termine del contratto l'immobile sarà restituito in pristino stato, vacuo e libero da persone o cose.

Il Concedente si riserva il diritto di pretendere la messa in pristino ed il Concessionario risponderà dei deterioramenti non conseguenti ad un uso corretto e non dovuti alla vetustà.

Per quanto concerne l'attestato di prestazione energetica (APE), il Concessionario, preso atto della non obbligatorietà dell'allegazione, dichiara di averne ricevuto copia.

#### Art. 2 - Durata

Il contratto di concessione ha durata 6 anni, con decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente atto, atto che si intende prorogato ora per allora alla scadenza di ulteriori 6 anni.

Alla scadenza l'immobile tornerà nella piena disponibilità di CON.AMI, nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà al momento, ivi comprese le eventuali migliorie e/o addizioni.

I miglioramenti apportati e le eventuali addizioni realizzate, anche con l'eventuale consenso del concedente, non danno diritto ad indennità a favore del concessionario.

Il Concessionario ha il diritto di recedere in qualunque momento, dalla concessione, con preavviso di almeno 6 mesi da comunicarsi a CON.AMI a mezzo raccomandata a/r o PEC, così come indicato al successivo art. 8.

In tal caso il Concessionario sarà tenuto al pagamento del canone per 6 mesi dalla data di recesso anticipato.

CON.AMI ha parimenti il diritto di recedere anticipatamente dalla concessione, con un preavviso di sei mesi da comunicarsi al Concessionario a mezzo di raccomandata a/r o PEC, per motivi di interesse pubblico, così come indicato al successivo art. 8.

In tal caso al Concessionario verrà riconosciuto a titolo di risarcimento l'importo documentato di eventuali migliorie effettuate agli immobili ed alle aree di pertinenza detratta la quota di ammortamento lineare da esso già goduta dal momento in cui gli investimenti sono divenuti produttivi; in questo caso i beni oggetto di risarcimento diverranno di proprietà di CON.AMI.

#### Art. 3 - Subconcessione

È fatto espresso divieto al Concessionario di subconcedere, o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, le aree oggetto di concessione senza previa autorizzazione di CON.AMI.

#### Art. 4 - Canone

Il canone annuo da corrispondere è quantificato a partire dal ..... in €.....  
(euro .....) annui oltre a IVA di legge se dovuta.

A partire dal secondo anno di vigenza della concessione, il canone sarà soggetto a rivalutazione in misura percentuale pari al 100% dell'incremento ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati, verificatosi nell'anno precedente, senza necessità di formale richiesta da parte di CON.AMI.

Il pagamento del canone dovrà essere effettuato in quattro rate anticipate di pari importo con cadenza trimestrale, scadenti rispettivamente al 10/1, 10/04, 10/07 e al 10/10 di ogni anno, con le modalità ed i termini indicati in fattura o nella richiesta di pagamento.

In caso di ritardato pagamento del canone saranno applicati gli interessi di mora nella misura del tasso legale vigente.

Il mancato pagamento di due rate di canone comporta la decadenza della concessione e la revoca della stessa, salva l'escussione della fideiussione ed il risarcimento dei danni.

Per l'anno in corso il canone è fissato forfettariamente in € ..... (euro .....) oltre a IVA di legge se dovuta, da corrispondere .....

Il canone di locazione non comprende la Tari e il consumo pro quota delle utenze di tipo condominiale, le cui modalità di erogazione e rimborso alla parte locatrice sono disciplinate da apposito Regolamento gestionale e relativo contratto di fornitura di servizi aziendali.

Resta inoltre escluso quant'altro per legge debba rimanere a carico della parte conduttrice.

#### Art. 5 - Obblighi del Concessionario

Il Concessionario potrà effettuare l'esercizio dell'attività commerciale come meglio descritta all'art. 1 del presente Contratto nel rispetto dello stato dell'immobile e dovrà rispettare i vincoli specifici disposti dal CON.AMI o da altre Amministrazioni o Autorità e garantire la piena compatibilità con l'attività propria dell'Autodromo in coerenza con quanto dichiarato nella propria offerta tecnica in merito alla proposta gestionale e di allestimento.

L'eventuale incompatibilità o non rispondenza dell'attività esercitata rispetto a quanto richiesto da CON.AMI ai fini dell'ammissione alla procedura di affidamento e/o dichiarato in sede di offerta tecnica potrà costituire motivo di risoluzione contrattuale da parte di CON.AMI; potrà altresì costituire motivo di risoluzione da parte di CON.AMI anche la mancata gestione – seppure parziale – dell'immobile rispetto a quanto dichiarato nell'offerta tecnica.

Il Concessionario dovrà pertanto garantire la gestione secondo quanto indicato in offerta nonché la compatibilità dell'attività esercitata nell'area concessa con l'attività esercitata presso l'Autodromo, l'adeguamento alle prescrizioni emanate dal CON.AMI (purché ragionevolmente e debitamente motivate da ragioni di interesse pubblico). L'attività non potrà ospitare macchine automatiche per il gioco e le scommesse.

L'immobile viene concesso a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, rimanendo in ogni caso a carico del Concessionario qualsiasi onere e/o spesa inerente alla richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni/permessi/autorizzazioni/licenze e quant'altro necessario per l'utilizzo dello stesso e per la destinazione all'attività dichiarata dal Concessionario e quant'altro necessario per lo svolgimento dell'attività da svolgere all'interno delle aree oggetto di concessione.

Il Concessionario si obbliga a mantenere le aree oggetto di concessione in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza e di procedere alla pulizia dei locali.

Il Concessionario è tenuto ad eseguire, a sue esclusive cure e spese, eventuali lavori di impiantistica dedicata all'attività che verrà esercitata nell'immobile oggetto di concessione e dovrà provvedere, sempre a sua cura e spese, all'arredo ed all'allestimento specifico interno dell'immobile concesso.

Resta inteso fra le Parti che tutte le eventuali migliorie che il Concessionario intendesse apportare, dovranno essere preventivamente autorizzate per iscritto dal CON.AMI: in tal caso nessun onere sarà a carico di CON.AMI.

Il Concessionario deve garantire una stretta sorveglianza affinché non siano compiuti atti vandalici al patrimonio di CON.AMI e nel caso abbiano a verificarsi dandone immediata comunicazione a CON.AMI.

Il Concessionario dovrà consegnare puntualmente alla scadenza contrattuale l'immobile oggetto di concessione nello stato in cui è stato inizialmente consegnato, salvo la normale usura.

Il Concessionario dovrà inoltre consentire a CON.AMI la facoltà di accedere agli spazi oggetto di concessione in qualsiasi momento durante la concessione, previo avviso con congruo anticipo da parte di CON. AMI.

Il Concessionario, per tutta la durata della concessione, avrà la responsabilità legata alla custodia ed alla sicurezza degli spazi oggetto della concessione.

Il Concessionario sarà pertanto ritenuto unico responsabile, per l'intera durata della concessione, con riguardo agli spazi oggetto di concessione nonché al personale addetto all'attività ivi esercitata e dovrà sottoscrivere le assicurazioni prescritte dalla normativa vigente.

Il Concessionario risponderà quindi di tutti i danni causati all'immobile o ai terzi frequentatori, nel corso della concessione e terrà indenne CON.AMI da ogni rischio, pretesa e azione che possano derivare da parte di terzi al riguardo.

Costituiscono inoltre obblighi esclusivi del Concessionario, che dovrà provvedervi a propria cura e spese:

- tutti gli oneri ed i costi riguardanti gli allacciamenti ai pubblici servizi (energia elettrica, acqua, telefono, T.V., etc.) nonché tutte le spese per i relativi consumi;
- la corresponsione della tariffa TARI nonché di ogni tassa o contributo dovuti per legge, eccetto la tassa di possesso;
- le manutenzioni e le riparazioni ordinarie dell'immobile e degli impianti, mentre le manutenzioni straordinarie saranno a carico del Concedente.

Il Conduttore inoltre dichiara:

- di conoscere ed accettare la circostanza che l'Immobilabile oggetto di locazione è all'interno del "Autodromo Internazionale Enzo e Dino Ferrari" si affaccia sul tracciato e di non sollevare alcuna obiezione in ordine alle emissioni acustiche ivi generate e prodotte ed alle immissioni acustiche generali che si accettano e ritengono compatibili con la presenza del proprio personale dipendente (lavoratori) e rendono possibile svolgere le attività che si intendono esercitare nonché di rinunciare ad ogni azione, direttamente od indirettamente collegabile, agli artt. 844, 1579, 1580, 1585, 2043 cod. civ. ed all'art. 659 c.p. o ad ogni risarcimento danni od indennità di sorta;
- di conoscere ed accettare come nell'esercizio delle attività dell'Autodromo Internazionale Enzo e Dino Ferrari, peraltro indicate nel Calendario delle Attività consultabile nel sito [www.comune.imola.bo.it](http://www.comune.imola.bo.it), il Concedente, direttamente o per tramite della società di gestione dell'impianto sportivo "FORMULA IMOLA Spa", avrà la facoltà di limitare temporaneamente l'accesso all'Immobilabile da parte di soggetti terzi, siano essi dipendenti, ospiti, clienti del Concessionario o con esso in qualunque relazione.

In tali circostanze il Concedente, direttamente o per tramite della società di gestione dell'impianto sportivo "FORMULA IMOLA S.p.a", garantisce al Concessionario l'accesso del personale dipendente, degli addetti in genere e clienti per un numero massimo di 20 (venti) persone ponendogli a disposizione appositi permessi o titoli d'ingresso.

#### Art. 6 – Attrezzature

Il Concessionario provvede a propria cura e spese ad integrare l'immobile delle necessarie attrezzature di funzionamento.

#### Art. 7 - Garanzie

A garanzia degli impegni assunti con il presente contratto il Concessionario si impegna a prestare entro e non oltre 15 giorni dalla sottoscrizione del presente atto, pena la sua risoluzione di diritto, a favore di CON.AMI garanzia/e fideiussoria/e bancaria/e o assicurativa/e "a primo rischio", valida/e per l'intera durata del Contratto di Concessione (6 anni, che verrà ulteriormente rinnovata in caso di proroga del contratto):

- per l'importo di 8.500 Euro pari a 3 mensilità del canone annuo per l'intera durata del Contratto di Concessione a garanzia del pagamento del canone;

- per l'importo di 8.500 Euro pari a 3 mensilità del canone annuo per l'intera durata del Contratto di Concessione a garanzia del ripristino di eventuali danni causati all'immobile.

La garanzia sopra indicata sarà svincolata alla scadenza della concessione previa verifica dello stato dei locali e sempre che il Concessionario abbia adempiuto ai suoi obblighi; dovranno inoltre essere reintegrate dal Concessionario, pena la risoluzione del contratto, qualora durante l'esecuzione del contratto CON.AMI abbia dovuto avvalersene, in tutto o in parte.

In alternativa la presentazione della garanzia richiesta è consentita, con i medesimi termini sopra indicati, altresì tramite:

a. Deposito/i infruttifero/i del valore complessivo di € 17.000 con versamento presso il conto corrente n. 26991 presso BANCA DI IMOLA SPA – Sede centrale di Imola IBAN IT 64 Z 05080 21000 CC0000026991 intestato a CON.AMI

b. assegno circolare in originale intestato a CON.AMI dell'importo di €17.000,00;

Il Concessionario si impegna inoltre a prestare, entro e non oltre 15 giorni dalla sottoscrizione del presente atto, pena la sua risoluzione di diritto, una polizza assicurativa per la responsabilità civile contro i danni all'immobile e verso terzi che possano verificarsi nell'esercizio della concessione con un massimale non inferiore a €400.000,00.

#### Art. 8 – Revoca/recesso della concessione

La concessione potrà essere revocata in qualsiasi momento:

i) per cause di interesse pubblico;

ii) a seguito di gravi inadempienze del Concessionario (fra cui a titolo esemplificativo, mancato pagamento di due rate del canone, mancato adempimento degli obblighi di cui all'art. 5 del presente contratto);

iii) a seguito della perdita del Concessionario della licenza per l'esercizio dell'attività prevista dal presente contratto.

CON.AMI ha il diritto di recedere anticipatamente dalla concessione, con un preavviso di sei mesi da comunicarsi al Concessionario a mezzo di raccomandata a/r o PEC, per motivi di interesse pubblico.

Il Concessionario ha il diritto di recedere in qualunque momento, dalla concessione, con un preavviso di almeno 6 mesi da comunicarsi a CON.AMI a mezzo raccomandata a/r o PEC.

In tal caso il Concessionario sarà tenuto al pagamento del canone per 6 mesi dalla data di recesso anticipato.

In caso di cessazione o perdita d'efficacia della CONCESSIONE DEL POLO FUNZIONALE "AUTODROMO ENZO E DINO FERRARI" dal Comune di Imola al CON.AMI il presente contratto si intende risolto di diritto con effetto dalla cessazione del contratto suddetto.

#### Art. 9 - Riconsegna dell'Immobile

Alla scadenza della durata del contratto o in ogni caso al venir meno della concessione, il Concessionario consegnerà puntualmente a CON.AMI l'immobile libero e vacuo da cose e persone, in buono stato, fatto salvo il deperimento per vetustà e sotto pena del risarcimento dei danni. La riconsegna dell'immobile, unitamente alla riconsegna di tutte le chiavi, avverrà in data che sarà comunicata da CON.AMI.

Eventuali migliorie, opere di adeguamento e/o complementari apportate, alla scadenza naturale della Concessione o in ogni caso al venir meno della stessa per i motivi di cui all'art. 8, saranno trattenute, ove ritenuto opportuno, da CON.AMI senza alcun obbligo d'indennità ovvero rimborso a carico di CON.AMI stessa.

#### Art. 10 – Spese

Tutte le spese, inerenti e conseguenti il presente atto, saranno a totale carico del Concessionario, comprese le marche da bollo da applicare, se previsto, su ogni singola fattura.

#### Art. 11 - Rinvio

Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto, si rinvia al Bando ed alla documentazione allegata, nonché all'offerta del Concessionario, che se anche non materialmente allegata, costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto.

Valgono, in quanto applicabili, le norme del Codice Civile e le norme vigenti in materia di concessione di immobili.

#### Art. 12 - Azione del Concessionario moroso

Nessuna azione potrà essere intentata dal Concessionario moroso; tale clausola viene ritenuta dalle Parti condizione essenziale per la stipulazione del presente atto.

#### Art. 13 – Foro competente

Qualunque controversia che dovesse insorgere tra CON.AMI e il Concessionario in merito all'interpretazione, esecuzione e risoluzione del presente contratto, sarà devoluta al Foro competente di Bologna.

#### Art. 14 – Trattamento dati personali

Ai sensi e per gli effetti di cui al GDPR n. 679/2016 e successive modifiche e integrazioni, il Concessionario attesta il proprio consenso affinché venga effettuato il trattamento dei dati personali in suo possesso e la comunicazione degli stessi, soltanto per gli usi legati alla gestione del presente contratto.

Letto, approvato e sottoscritto.

Imola, .....

CON.AMI

Il Concessionario

Allegati:

- 1) documentazione catastale;

Il Concessionario dichiara di approvare specificatamente, ad ogni effetto di legge, ai sensi degli artt. 1341 e 1342 c.c. le disposizioni contenute negli artt. 1 (Oggetto della concessione), 2 (Durata), 3 (Subconcessione), 4 (Canone), 5 (Obblighi del Concessionario), 6 (Attrezzature), 7 (Garanzie), 8 (Revoca della concessione), 9 (Riconsegna dell'Immobile), 10 (Spese), 11 (Rinvio), 12 (Azione del concessionario moroso), 13 (Foro competente).

Il Concessionario