

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Con la presente scrittura privata, redatta in tre originali, da valere tra le parti ad ogni effetto di legge,

tra

BATANI MASSIMO, nato a Wald (Svizzera) il 27 agosto 1965, domiciliato per la carica presso la sede della società di cui infra, che interviene al presente atto in nome e per conto della Società "**FORO ANNONARIO GEST S.R.L.**", con sede in Cesena (FC) Via Ilaria Alpi n. 49, capitale sociale euro 1.500.000,00 (unmilione cinquecentomila virgola zero centesimi), versato per euro 886.399,00 (ottocentottantaseimilatrecentonovantanove virgola zero centesimi), iscritta al Registro delle Imprese di Forlì-Cesena, codice fiscale e numero di iscrizione: 03946100405, REA n.: FO-323216 - di seguito per brevità denominata "Concedente" o "Locatrice" - nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione munito dei necessari poteri in forza del vigente Statuto sociale e di delibere del Consiglio di Amministrazione in data 29 maggio 2013 e 5 febbraio 2014;

e

Simone Trevisani, nato a Cesena il 16-10-1971, residente in Cesena, Piazza della Libertà, n. 15, in qualità di legale rappresentante della società **TECHNE Società Consortile per azioni** avente sede in Cesena via Savolini, 9 cod.fisc./p. I.V.A. 02604400404 in seguito, per brevità, chiamata **Conduttore**,

PREMESSO CHE

a) la Concedente in virtù di CONVENZIONE DI PROJECT FINANCING PER LA RISTRUTTURAZIONE E RIQUALIFICAZIONE, A MEZZO DI CONCESSIONE DI PROGETTAZIONE, COSTRUZIONE E GESTIONE, DEL FORO ANNONARIO sottoscritta con il Comune di Cesena in data 28.04.2011, ha in Concessione pluriennale il complesso denominato "FORO ANNONARIO" sito in Cesena (FC) Piazza del Popolo, all'interno del quale si trova una pluralità di locali destinati ad esercizi commerciali, artigianali, di somministrazione di alimenti e bevande e altre attività di servizio;

b) la Concedente intende concedere in locazione, ai patti ed alle condizioni sotto convcnute, un locale sito all'interno del Foro Annonario e di seguito meglio descritto, al Conduttore che ha manifestato interesse ad assumerlo in locazione al fine di ivi insediare una attività di "Informagiovani", nonché orientamento e accompagnamento alla persona, al fine di un idoneo inserimento in contesti scolastici e lavorativi, oltre a servizi connessi alle attività formative corsuali e non;

c) il Foro sarà gestito ed amministrato in maniera unitaria dalla Concedente (anche tramite soggetto appositamente incaricato) ovvero mediante un Consorzio che verrà eventualmente costituito tra tutti gli operatori su iniziativa della Concedente. In ipotesi di costituzione del suddetto Consorzio il Conduttore valuterà se aderire o meno al medesimo. Si allega inoltre al presente atto il Regolamento Interno del Nuovo Foro Annonario;

Il Conduttore accetta espressamente, anche nel suo interesse, che il Foro sia gestito in maniera unitaria dalla Concedente ovvero da un Gestore nominato dalla medesima, ferma restando la possibilità di costituzione del suddetto Consorzio su iniziativa della Concedente stessa.

Il Conduttore accetta e dà atto espressamente che ogni singola attività che viene ad insediarsi nel Nuovo Foro Annonario si avvale dell'avviamento potenziale, preesistente alla sottoscrizione del contratto definitivo di locazione, costituito dalla collocazione dell'esercizio medesimo nell'ambito del Nuovo Foro Annonario;

FORO ANNONARIO GEST SRL

SEDE LEGALE

Via Ilaria Alpi, 49

47522 Cesena (FC)

Riva e C.F.: 03946100405

Tutto ciò premesso e considerato, le parti - per loro stesse, propri successori e/o aventi causa a qualsiasi titolo - con la presente privata scrittura

convengono e stipulano

Art. 1 - Premesse

Le premesse e quanto allegato al presente atto formano parte integrante e sostanziale della presente scrittura, ed hanno determinato il consenso ad essa.

Art. 2 - Garanzie delle Parti sulla titolarità e sulla capacità di sottoscrivere il presente contratto

La Concedente dichiara di avere pieno diritto, potere ed autorità di sottoscrivere il presente Contratto ed eseguire da parte sua tutto quanto ivi concordato; il Conduttore, da parte sua, dichiara e garantisce di avere pieno diritto, potere ed autorità di sottoscrivere il presente contratto ed eseguire da parte sua tutto quanto ivi concordato, e garantisce altresì che la sottoscrizione del presente contratto e la sua esecuzione non violeranno alcuna disposizione di legge, né si porranno in contrasto con i termini di qualsivoglia altro accordo di cui il Conduttore stessa sia parte, o a cui sia altrimenti vincolata, o che limiti in qualsiasi modo il Conduttore in relazione a quanto dedotto nel presente Contratto.

Art. 3 - Oggetto della locazione

La Concedente concede in locazione al Conduttore, che a tale titolo accetta, l'unità immobiliare costituita da un locale di circa mq. 71,5 commerciali posto nel Nuovo Foro Annonario sito in Cesena (FC) Piazza del Popolo contraddistinto con il n. [...] e individuato, a corpo e non a misura, nella planimetria qui allegata sotto la lettera b), ove lo stesso risulta individuato, a titolo meramente indicativo, con perimetrazione in colore rosso.

Il locale concesso in locazione risulta completo delle caratteristiche meglio specificate nel Capitolato di Prescrizioni Tecniche ed Architettoniche a carico della Concedente, ben noto alle Parti e allegato al presente atto sub d);

Il locale viene concesso in locazione al Conduttore esclusivamente al fine di ivi insediare una attività di "Informagiovani", nonchè orientamento e accompagnamento alla persona, al fine di un idoneo inserimento in contesti scolastici e lavorativi, oltre a servizi connessi alle attività formative corsuali e non;

Il Conduttore avrà diritto di utilizzare, non in via esclusiva ma in conformità a quanto previsto dal Regolamento Interno del Foro, le parti comuni, gli impianti specifici e le attrezzature di cui è dotato il Foro nel suo complesso;

Il Conduttore avrà inoltre il diritto ad utilizzare i segni distintivi del Foro Annonario.

Si precisa che il parcheggio a rotazione a pagamento posto al Piano Parcheggio del Foro Annonario sarà gestito autonomamente dalla Concedente che ne farà propri i proventi, senza alcun diritto sul medesimo e/o sulla gestione dello stesso da parte del Conduttore.

Per quanto riguarda la dotazione delle attrezzature, mobili e arredi necessari al completamento del locale ai fini dell'esercizio della attività all'interno del medesimo, nessuno escluso o eccettuato, il Conduttore ha provveduto direttamente e a proprie spese. L'allestimento è stato realizzato in modo confacente al livello delle attività presenti presso il Nuovo Foro Annonario. In caso di variazioni il Conduttore si obbliga a sottoporre alla approvazione preventiva della Concedente i documenti progettuali dell'arredo, delle insegne e più in generale dell'allestimento del locale. Le parti convengono inoltre che al termine del presente contratto ovvero comunque allo scioglimento del medesimo, anche in via anticipata, per qualsivoglia ragione, il Conduttore potrà provvedere ad asportare le attrezzature e le altre cose mobili e immobiliari di cui è stato medesimo realizzato nel suddetto locale,

FORO ANNONARIO GEST SRL
SEDE LEGALE
Via Maria Alpi, 49
47522 Cesena (FC)
Riva e C.F. 03946100405

mentre le dotazioni ed opere non comodamente asportabili resteranno definitivamente acquisite alla Concedente con rinuncia a qualsivoglia richiesta di corrispettivo, danno, indennizzo o altro pagamento a qualsivoglia titolo da parte del Conduttore.

Le parti danno atto che la stipula del contratto non comporta la creazione di alcun diritto di esclusiva a favore del Conduttore all'interno del Foro Annonario per quanto riguarda l'attività "Informagiovani", nonchè orientamento e accompagnamento alla persona, al fine di un idoneo inserimento in contesti scolastici e lavorativi, oltre a servizi connessi alle attività formative corsuali e non, sopra indicata, ferme restando di contro le limitazioni ivi poste a carico del Conduttore.

Le Parti pattuiscono inoltre che la Concedente avrà piena libertà di insediare all'interno del Nuovo Foro Annonario attività che per caratteristiche possano eventualmente essere uguali o affini, in tutto o in parte, a quella esercitata dal Conduttore, con rinuncia da parte dello stesso a pretendere alcunché in proposito, per qualsivoglia titolo, ragione o causa.

Art. 4 – Obblighi a carico del Conduttore

Il Conduttore si impegna a provvedere a propria cura e spese ed a proprio esclusivo rischio all'ottenimento di permessi, licenze, certificati o autorizzazioni per svolgere la propria attività nonché ad ogni altro incumbente che si renda necessario per lo svolgimento della medesima. La Concedente non sarà in alcun modo responsabile dell'ottenimento di dette autorizzazioni, licenze, permessi o certificati che il Conduttore si impegna, inoltre, a mantenere in essere per l'intera durata del contratto definitivo di locazione, a sue cure e spese.

Il locale in contratto sarà destinato all'attività di "Informagiovani", nonchè orientamento e accompagnamento alla persona, al fine di un idoneo inserimento in contesti scolastici e lavorativi, oltre a servizi connessi alle attività formative corsuali e non; il Conduttore si obbliga a non modificare tale destinazione, esercitando detta attività esclusivamente sotto l'insegna Informagiovani.

In caso di modificazione della destinazione sopra indicata il Conduttore sarà tenuta a versare alla Concedente una penale irriducibile per ogni giorno di infrazione pari al doppio del canone giornaliero di locazione, salvo il risarcimento del maggior danno.

Se l'inosservanza si protrae per oltre 30 giorni il contratto si intende risolto di diritto ad-nutum, previa dichiarazione di parte Concedente ai sensi dell'art. 1456, comma 2°, c.c.

Art. 5 - Decorrenza e durata

La durata del contratto di locazione viene concordemente fissata in anni **6 (sei)** con decorrenza dal 20 marzo 2014, giorno in cui si è provveduto alla consegna dell'immobile al Conduttore. Alla scadenza il contratto si rinnoverà tacitamente di ulteriori anni **6 (sei)**, e così di seguito, salvo disdetta di una delle parti da comunicarsi all'altra a mezzo raccomandata A/R almeno 12 mesi prima della scadenza. Il Conduttore avrà facoltà di recedere dal presente contratto con preavviso di mesi **6 (sei)** da comunicarsi alla Concedente a mezzo raccomandata A/R.

Art. 6 – Inizio dell'attività e stipula del contratto definitivo di locazione

Le parti danno atto che il Conduttore ha iniziato la propria attività all'interno dei locali oggetto del presente atto in data 22 marzo 2014, a seguito della consegna dei locali avvenuta in data 20 marzo 2014. Il Conduttore assume l'obbligo di svolgere la propria attività all'interno del Foro Annonario in maniera continuativa, essendo ciò pattuito anche nell'interesse della Concedente.

Il Conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine all'attestazione della prestazione energetica dell'immobile oggetto del presente contratto, ivi compreso, in particolare, l'attestato di prestazione energetica n.00801-031605-2014 rilasciato in data 4.03.2014 e valido fino al 4.03.2014, dal Dott. Ing. Paolo Chierici iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cesena-Forlì.

Detto attestato di prestazione energetica viene allegato al presente atto sotto la lettera "e".

 **FORO ANNONARIO GEST SRL**
SEDE LEGALE
Via Maria Alpi, 49
47522 Cesena (FC)
P.IVA e C.F. 02846100405

Il mancato esercizio continuativo della attività per causa imputabile al Conduttore comporterà a carico del medesimo il versamento, oltre al canone di locazione pattuito, a titolo di penale irriducibile di una somma pari al triplo del canone di locazione giornaliero per ciascun giorno di sospensione della attività, salvo sempre il risarcimento dell'eventuale maggior danno subito dalla Concedente.

Se la sospensione della attività permanc per un periodo superiore ai 30 giorni il contratto si intende risolto di diritto, previa dichiarazione di parte Concedente ai sensi dell'art. 1456, comma 2°, c.c.

Fermo restando quanto sopra saranno tuttavia consentite chiusure temporanee della attività nei periodi delle ferie estive e festività natalizie e pasquali nella misura consentita dal rapporto intercorrente tra il Conduttore e il Comune di Cesena relativo alla gestione del servizio "Informagiovani" nei locali oggetto del presente contratto.

Qualora le licenze ed autorizzazioni relative all'esercizio dell'attività da svolgersi nei locali da parte del Conduttore vengano sospese o revocate per provvedimenti amministrativi conseguenti a fallimento o ad illeciti penali ed amministrativi riconducibili al Conduttore, o a dipendenti o collaboratori dello stesso, nonché in caso di interdizione e inabilitazione dei suoi amministratori e/o insolvenza del medesimo, il contratto si intenderà risolto di diritto, senza la necessità di costituzione in mora o di diffida, intendendosi la presente clausola risolutiva espressa a tutti gli effetti di legge.

Art. 7 – Canone di locazione

Il canone annuo di locazione viene convenuto in misura pari a **Euro 18.560,00 (Euro diciottomilacinquecentosessanta/00) oltre IVA .**

Tale canone annuo di locazione verrà aggiornato annualmente nella misura massima consentita dalla legge della variazione dell'indice annuale ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati dell'anno in corso rispetto all'anno precedente rilevata nel mese precedente a quello di adeguamento.

L'importo del canone si intende al netto di IVA, imposte di bollo o simili, che dovranno essere corrisposte dal Conduttore unitamente al canone stesso.

Le parti convengono espressamente che il ritardo nel pagamento anche di un solo rateo del canone di affitto – secondo le scadenze e le modalità di cui al successivo art. 8 – protratto per un periodo di oltre 30 giorni costituisce grave inadempimento e pertanto il contratto si intenderà risolto di diritto, previa dichiarazione di parte Concedente ai sensi dell'art. 1456, comma 2°, c.c.

Art. 8 - Termini e modalità di pagamento del canone

Il canone annuo di locazione sarà pagato in quattro rate trimestrali anticipate. La prima rata tuttavia comprenderà il periodo 20.03.2014 – 30.06.2014 e sarà di importo conseguente (€5.250,19). Le rate seguenti saranno invece relative ai trimestri successivi (1.07.2014 – 30.09.2014 e così di seguito). La prima rata del canone, come sopra determinata, viene pagata contestualmente alla sottoscrizione del presente atto.

Art. 9 - Termine essenziale e mancato pagamento del canone

Le parti si danno reciprocamente atto del fatto che il pagamento del canone di locazione costituisce l'obbligazione principale fra quelle scaturenti dal presente contratto.

In conseguenza di ciò, il pagamento anche di un solo rateo del canone non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni di sorta del Conduttore. Nessuna contestazione, anche sollevata in sede giudiziaria, darà diritto al Conduttore di sospendere il pagamento del canone di locazione ovvero di qualsiasi altra somma dovuta in forza del presente contratto.

Il mancato pagamento totale o parziale anche di una sola rata del canone di cui all'art. 7 determinerà le conseguenze previste dal penultimo capoverso dello stesso articolo.

Art. 10 – Regolamenti

 **FORO ANNONARIO GEST SRL**
SEDE LEGALE
Via Maria Alpi, 49
47522 Cesena (FC)
RIP. C.F. 02845100406

Il Conduttore prende atto ed accetta il fatto che la Concedente ha il diritto di assicurare il miglior funzionamento del Foro a tutela dei propri interessi e di quelli degli operatori ivi insediati, diritto che eserciterà anche tramite il Direttore e/o il Gestore del Foro ovvero tramite il Consorzio degli operatori, ove costituito.

L'Affittuaria, con la firma in calce al presente atto, dichiara di accettare e si impegna a rispettare, puntualmente ed integralmente le disposizioni contenute nel Regolamento Interno del Foro che si allega al presente atto sub "a".

In ultimo l'Affittuaria prende atto fin d'ora ed accetta il diritto della Concedente di modificare unilateralmente il Regolamento Interno del Foro, qualora ritenuto insindacabilmente necessario nell'interesse del complesso.

Fermo restando quanto sopra si precisa, anche in deroga al suddetto regolamento, che gli orari di apertura e chiusura della attività esercitata nei locali oggetto del presente atto saranno quelli disciplinati nel rapporto intercorrente tra il Conduttore e il Comune di Cesena relativo alla gestione del servizio "Informagiovani".

Art. 11 – Adesione all'organismo di gestione e promozione del Foro Annonario.

Il Conduttore valuterà se aderire all'eventuale costituendo Consorzio tra gli operatori, avente lo scopo di provvedere alla gestione complessiva del Foro Annonario, e che potrà essere costituito su iniziativa della Concedente.

Art. 12 - Oneri e spese di gestione del Foro Annonario.

Le parti danno atto che nel canone di locazione a carico del Conduttore previsto al precedente articolo 7, deve intendersi compreso anche il contributo per gli oneri e le spese di gestione del Foro Annonario e pertanto null'altro sarà dovuto, oltre al canone di locazione, dal Conduttore medesimo a titolo di contributo alle spese di gestione del Foro Annonario e delle parti comuni comprese le pertinenze e gli accessori (a titolo esemplificativo: pulizia delle parti comuni, igiene ambientale, assicurazioni, onorari per la direzione e gestione del Foro, manutenzioni, sgombero neve, pulizia, asporto rifiuti, eventuale servizio di videosorveglianza, ecc.).

Saranno invece a carico del Conduttore tutte le spese specifiche di spettanza dell'unità immobiliare locata. Sono pertanto a carico del Conduttore a titolo non esaustivo, oltre al canone di locazione, le tasse, i tributi, le spese di luce, acqua, telefono, gas ecc. (le spese di apertura e cessazione di utenze comprese) e più in generale tutte le spese ed oneri inerenti l'attività esercitata nel locale oggetto di locazione. A tal proposito, con riferimento alla fornitura di acqua potabile per i servizi igienici (fredda) e alla fornitura di energia per la climatizzazione nei locali oggetto di locazione, si precisa che le relative utenze saranno unitarie per l'intero Foro Annonario e intestate alla Concedente, la quale tramite sub contatori provvederà a chiedere il rimborso dei relativi costi, su base almeno trimestrale, ai singoli operatori del Foro e dunque anche al Conduttore. Pertanto tali costi dovranno essere corrisposti dal Conduttore in aggiunta al canone di locazione.

Successivamente alla eventuale costituzione del soggetto consortile di gestione di cui al precedente art. 11 ed in caso di adesione al medesimo da parte del Conduttore, viene sin d'ora convenuto che il Conduttore provvederà a versare al medesimo soggetto, incaricato dell'amministrazione e/o gestione del Foro Annonario, quanto dovuto per la propria quota parte dei relativi costi ed oneri, nella misura indicata nelle fatture all'uopo emesse.

Art. 13 - Ripartizione degli oneri e spese di gestione del Foro Annonario

Il Conduttore rinuncia fin d'ora ad avanzare eccezioni o contestazioni a qualsiasi titolo relative alle spese di gestione del Foro Annonario e delle parti comuni e alla ripartizione delle medesime operata dalla Concedente.

Art. 14 - Sublocazione, comodato, cessione


FORO ANNONARIO GEST SRL
SEDE LEGALE
Via Italia Alpi, 49
47522 Cesena (FC)
Piva e C.F. 03946100405

E' fatto assoluto divieto al Conduttore di cedere a terzi il presente contratto e/o il contratto definitivo di locazione e, in genere, di sublocare il locale o cedere o trasferire a terzi a qualsivoglia titolo, anche solo temporaneamente o parzialmente, la gestione, l'esercizio, il godimento e/o comunque l'utilizzo del locale, senza l'autorizzazione scritta della Concedente.

In ogni caso di sublocazione autorizzata del locale il Conduttore sarà il solo obbligato nei confronti della Concedente per tutte le obbligazioni ed oneri di cui al contratto definitivo di locazione.

In caso di cessione autorizzata del presente contratto, il Conduttore sarà comunque responsabile in solido delle obbligazioni ed oneri di cui al contratto medesimo.

A parziale deroga di quanto sopra previsto, il Conduttore avrà l'obbligo di cedere il presente contratto al diverso soggetto che dovesse risultare aggiudicatario del servizio "Informagiovani" (attualmente gestito dal Conduttore) a seguito di procedure ad evidenza pubblica poste in essere dal Comune di Cesena nel corso della durata del presente contratto di locazione.

La Concedente si impegna fin d'ora ad accettare la suddetta cessione, ma, in ogni caso, tale accettazione e la conseguente liberazione del Conduttore dalle obbligazioni di cui al presente contratto, avranno effetto solo ad avvenuto rilascio da parte del soggetto cessionario delle assicurazioni di cui al successivo art.19 e delle garanzie di cui al successivo art.21, in sostituzione di quelle precedentemente prestate dal Conduttore.

La Concedente avrà il diritto di cedere il presente contratto a terzi, sostituendo, pertanto, a sé enti o persone fisiche o persone giuridiche nei relativi rapporti. Il Conduttore dichiara espressamente fin d'ora di autorizzare la cessione del presente contratto dalla Concedente a terzi e, pertanto, la sostituzione sarà efficace nei suoi confronti dal momento in cui le verrà notificata mediante lettera raccomandata A.R. anticipata via fax, senza necessità di accettazione o formalità ulteriori.

Art. 15 - Manutenzioni e riparazioni

Saranno a carico del Conduttore tutte le manutenzioni e le riparazioni ordinarie del locale oggetto del presente atto relative alla conservazione dell'efficienza del medesimo, a prescindere dalla circostanza che le medesime siano riferibili al normale deperimento del locale stesso. Sono a carico del Conduttore tutte le spese, anche quelle di manutenzione e riparazione, sia ordinarie che straordinarie, sui beni di proprietà del medesimo, non rientranti nel presente contratto, ivi compresi gli allestimenti, attrezzature, impianti ed arredi oggetto di completamento da parte del Conduttore secondo le pattuizioni di cui al presente atto.

Sono a carico della Concedente le spese di straordinaria manutenzione relative al locale oggetto del presente atto, a condizione che non derivino dall'inosservanza degli obblighi manutentivi di competenza del Conduttore.

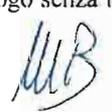
Il Conduttore, peraltro, in qualità di custode *ex lege* del locale, dovrà provvedere a segnalare immediatamente e senza alcun ritardo ogni intervento di competenza della Concedente che si rivelasse necessario. In difetto, le spese dipendenti dal ritardo nell'intervento, conseguenti alla tardiva segnalazione, saranno addebitate a titolo di penale irriducibile al Conduttore. Allo scopo di accertarsi della diligente manutenzione e corretta conduzione del locale oggetto del presente atto, la Concedente può effettuare senza necessità di alcun preavviso sopralluoghi presso lo stesso, anche a mezzo di suoi delegati o di tecnici incaricati.

Art. 16 - Modifiche e migliorie

E' vietato al Conduttore apportare mutamenti alla destinazione del locale concesso in locazione, nonché procedere a trasformazioni, modifiche e migliorie del medesimo, senza il consenso scritto della Concedente.

Un tecnico incaricato dalla Concedente effettuerà i necessari controlli del progetto e delle opere di allestimento, modifica e miglioria che il Conduttore intende effettuare; il relativo costo sarà a carico del Conduttore.

La Concedente ha il diritto di pretendere la rimessa in pristino anche nel corso del rapporto, qualora le modificazioni o nuove opere abbiano avuto luogo senza il suo consenso e, in tal caso, la

 **FORO ANNONARIO GEST SRL**
SEDE LEGALE
Via Maria Alpi, 49
47522 Cesena (FC)
Riv. n. C.F. 42846100406 6

rimessione in pristino dovrà essere eseguita e ultimata entro e non oltre 30 giorni dalla relativa richiesta, con spese a totale carico del Conduttore.

Al termine della locazione, la Concedente potrà pretendere la rimessa in pristino (a cura e spese del Conduttore) o ritenere le nuove opere senza riconoscere alcuna indennità a favore del Conduttore e ciò in espressa deroga agli artt. 1592 e 1593 del c.c.

Parimenti, in espressa deroga ai predetti articoli le parti escludono espressamente la facoltà del Conduttore di compensare il valore degli eventuali miglioramenti o delle nuove opere con eventuali deterioramenti.

La rimessa in pristino potrà essere richiesta, come sopra pattuito, anche nel corso del contratto, qualora le modificazioni o nuove opere abbiano avuto luogo senza il suddetto consenso, fatta comunque salva la facoltà della Concedente di chiedere, in tale ipotesi, la risoluzione del contratto ex art. 1456 c.c.

Art. 17 – Uso del locale

Il Conduttore si impegna ad utilizzare il locale oggetto del presente atto con la diligenza del buon padre di famiglia.

Il Conduttore sarà responsabile per i danni arrecati al locale concesso in locazione e al Foro Annonario nel suo complesso.

Il Conduttore esonera espressamente la Concedente da ogni responsabilità per danni, diretti ed indiretti, che possano derivare a se stessa e/o a terzi da fatto doloso o colposo proprio, dei collaboratori, dei dipendenti o di terzi in genere.

Art. 18 – Avviamento

Il Conduttore prende atto che per la sua peculiare collocazione all'interno del Complesso denominato nuovo Foro Annonario, il locale viene consegnato con le potenzialità per realizzare la finalità economica perseguita, essenzialmente connesse a tale situazione, senza nulla pagare in ordine all'avviamento, riconoscendo fin d'ora che l'unico avviamento è quello relativo al Nuovo Foro Annonario nel suo complesso, rinunciando a pretendere alcunché a titolo di indennità di incremento d'avviamento al momento della cessazione, per qualunque causa, del contratto di locazione.

Pertanto il Conduttore rinuncia ora per allora ad ogni forma di richiesta o rivalsa diretta ad ottenere il riconoscimento di indennizzi o corrispettivi comunque connessi direttamente e/o indirettamente all'avviamento o all'incremento del medesimo.

Art. 19 - Assicurazioni

Il Conduttore si obbliga a stipulare (e mantenere valida ed attiva) a partire dalla data di consegna del locale e per tutta la durata del contratto, le seguenti polizze assicurative:

a) Polizza assicurazione

Il Conduttore dovrà assicurare, per un capitale pari al valore a nuovo o di rimpiazzo, le proprie installazioni, il locale, in beni mobili in esso presenti contro i rischi di incendio, esplosioni e danni derivanti da perdite d'acqua. Le polizze dovranno prevedere la rinuncia ai ricorsi contro la Concedente e gli altri Operatori del Foro. Dette polizze dovranno inoltre comprendere l'estensione agli eventi socio-politici, agli eventi atmosferici, agli eventi catastrofici, al dolo e alla colpa grave, ai fenomeni elettrici, contenere garanzie per il ricorso vicini e terzi e la copertura del rischio per mancato utilizzo totale e/o parziale del locale in oggetto.

b) Polizza Responsabilità Civile.

Il Conduttore dovrà stipulare una polizza per responsabilità civile che copra tutti i danni causati a terzi (persone, animali e cose) con un massimale minimo adeguato, e comunque non inferiore a € 5.000.000,00= (euro-cinquemilioni/00) L'importo minimo dovrà, obbligatoriamente, essere rivisto su richiesta della Concedente.



FORO ANNONARIO GEST SRL
SEDE LEGALE
Via Maria Alpi, 49
47522 Cesena (FC) 7
Piva e C.F. 03946100406

Le polizze di assicurazione sottoscritte dal Concedente dovranno prevedere che gli assicuratori comunichino alla Concedente le variazioni di rischio e le eventuali sospensioni di garanzia per qualsiasi motivo.

Il Conduuttore è tenuto a consegnare alla Concedente una copia delle polizze stipulate (ed eventuali variazioni).

In caso di mancata sottoscrizione da parte del Conduuttore delle polizze previste dal presente articolo, o nel caso in cui le garanzie accese dal Conduuttore fossero ritenute insufficienti, la Concedente potrà procedere direttamente alla copertura dei rischi e/o alla loro integrazione, impegnandosi fin d'ora il Conduuttore a rimborsare a semplice richiesta della Concedente gli importi dalla stessa anticipati.

Il Conduuttore si impegna inoltre a comunicare alla Concedente qualsiasi aggravamento di rischio che comporti un aumento dei tassi assicurativi sui beni immobiliari.

Il Conduuttore si impegna infine ad adeguarsi a tutte le decisioni prese dalla Concedente per coprire rischi derivanti da modifiche tecniche richieste dagli assicuratori.

Le suddette polizze dovranno essere consegnate in copia alla Concedente entro 30 giorni dalla stipula del presente atto; analogamente dovranno essere presentati i rinnovi annuali delle polizze stesse e la documentazione attestante l'avvenuto pagamento dei premi annuali.

La mancata consegna alla Concedente della prevista copia delle polizze, trascorsi cinque giorni dalla scadenza sopra prevista (o dalla scadenza delle polizze stesse), obbliga il Conduuttore a pagare, per ogni giorno di ritardo, una penale irriducibile pari al doppio del canone di locazione giornaliero al momento vigente.

Qualora tale ritardo superi i 30 giorni, sarà facoltà della Concedente di considerare risolto il contratto ex art. 1456 c.c.

Art. 20 - Esonero da responsabilità della Concedente

Il Conduuttore riconosce ed accetta che non avrà nulla a pretendere, per nessun titolo, ragione o causa, in caso di parziale apertura del Foro Annonario o di singole unità concesse a vario titolo a terzi, di eventuale chiusura temporanea o definitiva dello stesso o di singole unità, di cattivo o mancato funzionamento degli impianti di cui il Foro Annonario è dotato, per qualsiasi causa, di revoca della Concessione da parte del Comune di Cesena ovvero comunque di risoluzione per qualsiasi causa della medesima, esonerando espressamente la Concedente da qualsiasi responsabilità al riguardo.

Il Conduuttore dichiara espressamente di esonerare e tenere indenne la Concedente da qualsiasi responsabilità patrimoniale e non patrimoniale per ogni danno potesse provenirgli dal fatto di terzi, anche dipendenti della Concedente stessa, e specificatamente per danni ai beni e/o alle attrezzature del Conduuttore, furto con scasso o senza. Il fatto che il Foro Annonario venga sottoposto a forme di sorveglianza organizzata non comporterà deroghe o modifiche a quanto sopra convenuto.

Sarà cura del Conduuttore segnalare tempestivamente alla Concedente ed all'eventuale Gestore del Foro Annonario da quest'ultima incaricato, ogni guasto, disfunzione o anomalia anche delle strutture, così come ogni situazione e/o comportamento che possa, per qualsiasi ragione, comportare rischi o nuocere al locale in oggetto e/o al Foro Annonario.

Art. 21 - Garanzie ed obbligazioni del Conduuttore sui canoni di locazione e sulle obbligazioni contrattuali tutte.

Il Conduuttore consegna alla Concedente, contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto di locazione:

- a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni tutte derivanti direttamente e/o indirettamente dal contratto di locazione, compreso il pagamento delle penali e il risarcimento danni, fideiussione bancaria a prima richiesta, ogni eccezione rimossa e con espressa rinuncia del garante al "beneficium excussionis", rilasciata da primario istituto di credito, di importo pari a sei

 **FORO ANNONARIO GEST SRL**

SEDE LEGALE
Via Italia Alpi, 49
47522 Cesena (FC)
Riva e C.F. 03946100405

8

mensilità del canone di locazione (oltre all'IVA di legge), e con scadenza a sei mesi dalla data prevista di scadenza naturale del contratto di locazione.

L'importo di tale garanzia verrà aggiornato ogni anno in relazione alle variazioni del canone di locazione in modo da corrispondere sempre a sei mensilità del canone (oltre all'IVA di legge).

La fideiussione potrà essere escussa anche in caso di opposizione del Conduttore, dietro la semplice richiesta scritta tramite raccomandata A.R. attestante che lo stesso non ha adempiuto ai propri impegni, senza possibilità di opporre preventiva contestazione e senza necessità di procedere preventivamente all'escussione del debitore principale. La garanzia dovrà rimanere valida ed efficace sino all'integrale adempimento delle obbligazioni garantite e si estenderà a interessi di mora, penali e danni.

Ove nel corso della durata del contratto definitivo di locazione, la Concedente procedesse all'escussione, anche parziale, della garanzia fideiussoria, il Conduttore sarà tenuto al rilascio tempestivo, comunque nel termine essenziale perentorio non prorogabile di 30 (trenta) giorni dalla data del pagamento effettuato a favore della Concedente da parte del fideiussore, di un'ulteriore garanzia fideiussoria di contenuto del tutto identico alla precedente ovvero, nel caso di escussione parziale, il Conduttore sarà tenuto a ricostituire la garanzia nella misura convenuta al primo comma del presente articolo.

In caso di mancata consegna della ulteriore fideiussione o di mancata ricostituzione dell'importo della medesima, nel termine qui convenuto, la Concedente avrà diritto di risolvere il presente contratto ai sensi dell'articolo 1454 del c.c. mediante comunicazione scritta al Conduttore di adempiere entro 10 giorni, fatta salva la possibilità della Concedente di richiedere il risarcimento di ogni danno diretto ed indiretto subito e subendo.

La fideiussione sarà restituita successivamente all'effettiva restituzione del locale oggetto di locazione, previa verifica dello stato del medesimo, (dunque potrà essere utilizzata per il reintegro di eventuali danni materiali accertati sul locale), e sempre che il Conduttore abbia adempiuto agli obblighi tutti derivanti direttamente o indirettamente dal contratto di locazione.

In caso di mancata puntuale riconsegna del locale in buono stato, così come nel caso di inadempimento anche ad uno soltanto degli obblighi di cui al presente contratto, la Concedente sarà autorizzata ad escutere senza formalità alcuna la fideiussione bancaria nonché ad agire nelle sedi competenti per vedersi riconosciuto l'eventuale ulteriore risarcimento di maggiori danni.

Eventuali ritardi nell'aggiornamento dell'importo della garanzia fideiussoria obbligheranno il Conduttore a pagare per ogni giorno di ritardo, una penale irriducibile pari al triplo del canone di locazione giornaliero.

Qualora tale ritardo superi i 30 giorni, il contratto potrà essere risolto dalla Concedente ex art. 1456 c.c. per grave inadempimento del Conduttore, fatta salva la possibilità della Concedente di richiedere il risarcimento di ogni danno diretto ed indiretto subito e subendo.

Art. 22 – Restituzione del locale e reintegro nel possesso della Concedente

il Conduttore - alla cessazione, comunque determinatasi, del contratto di locazione - accetta espressamente fin da ora che la Concedente, oltre al recupero delle somme ancora dovute, si attivi al fine di rientrare in possesso del locale oggetto del presente contratto entro il più breve tempo possibile secondo la seguente tempistica:

- comunicazione scritta al Conduttore dell'intervenuta scadenza o risoluzione del contratto, con assegnazione di un termine essenziale perentorio non prorogabile di dieci giorni dal ricevimento della comunicazione suddetta, per la riconsegna del locale libero da personale, attrezzature e beni mobili di proprietà del Conduttore;
- riconsegna del locale entro il suddetto termine di 10 giorni dal ricevimento della suddetta comunicazione;

La ritardata restituzione del locale - al venire meno, per qualsiasi causa, del contratto di locazione - comporta, salvo comunque il risarcimento del maggior danno e salva ogni altra ragione e/o azione della Concedente anche al fine di ottenerne il rilascio, il pagamento a carico del Conduttore, per

6
SEDE LEGALE
FORO ANNUNARIO GEST. S.R.L.
Via Maria Alpi, 48
47822 Cesena (FC)
Piva e C.F.: 03948100405

ogni giorno di ritardo e fino alla effettiva restituzione e/o reintegro, di una penale irriducibile pari al triplo dell'ultimo canone di locazione giornaliero, con espressa rinuncia del Conduttore ad avvalersi, se e in quanto ne ricorressero i presupposti, della facoltà ex art. 1384 c.c..

Il Conduttore si obbliga in ogni caso a restituire il locale in buono stato d'uso ed a pagare all'atto della riconsegna l'importo delle riparazioni di sua competenza, che non siano quelle derivanti dal normale utilizzo del locale effettuato con la diligenza del buon padre di famiglia.

Si richiama inoltre quanto previsto all'art.3 del presente atto.

Nell'ipotesi in cui il Conduttore lasci in perdurante stato di abbandono il locale concesso in locazione la Concedente potrà ipso facto considerare risolto il contratto di locazione e sarà legittimata a riprendere, anche senza preavviso, la detenzione diretta del locale, senza ricorso al Giudice, e fatto salvo il risarcimento del danno nonché ogni azione a tutela dei diritti della Concedente.

Art. 23 - Clausola risolutiva espressa

Oltre a quanto già previsto dalle singole disposizioni del presente contratto, costituirà causa di risoluzione di diritto del contratto definitivo di locazione il mancato rispetto di quanto contenuto nel Regolamento di Gestione del Foro Annonario.

Nel caso in cui si verifichi una delle situazioni previste dal presente contratto come inadempimento sanzionato con clausola risolutiva espressa, il Conduttore dovrà riconsegnare il locale entro dieci giorni dal ricevimento della raccomandata di cui al successivo art. 24 e troveranno applicazione le disposizioni di cui al precedente art.22.

Non provvedendovi, il Conduttore dà atto sin d'ora che durante il periodo di tempo occorrente alla Concedente per far valere il suo diritto in via ordinaria quest'ultima subirebbe pregiudizio imminente e irreparabile e che ricorreranno pertanto le condizioni previste dalla legge per far ricorso al giudice competente onde ottenere provvedimento di urgenza ex art. 700 c.p.c. che ordini l'immediata riconsegna del locale, rinunciando sin d'ora alla proposizione nel predetto giudizio cautelare di eccezioni, deduzioni o azioni in contrasto, ferma restando la possibilità di proposizione delle stesse nell'eventuale giudizio di merito.

In ogni caso, trascorso il termine di dieci giorni di cui sopra senza che il Conduttore abbia provveduto al rilascio del locale, lo stesso Conduttore presta sin d'ora il proprio consenso ed autorizzazione alla Concedente ed, all'uopo, le conferisce anche formale ed irrevocabile mandato ex articolo 1723 comma 2° c.c., ad accedere ugualmente, anche in sua assenza, al locale stesso, riprendendone legittimamente il pieno possesso, sostituendo le serrature delle porte di accesso e ponendo in essere tutte quelle operazioni e precauzioni necessarie per assicurare ad essa Concedente il possesso del locale. Tutte le spese relative dovranno essere rimborsate dal Conduttore.

Quanto previsto ai due capoversi precedenti del presente articolo, si applicherà anche nell'ipotesi in cui, alla cessazione del contratto di locazione per il naturale spirare del termine di cui all'art. 5 ovvero comunque alla cessazione, comunque determinatasi, del contratto medesimo, il Conduttore non provveda puntualmente alla riconsegna del locale, ai sensi del precedente articolo 22.

Art. 24 - Penale per mancata restituzione

Nell'ipotesi in cui la Concedente intenda avvalersi delle clausole risolutive espresse previste nel presente contratto ne sarà data comunicazione al Conduttore tramite raccomandata A.R. e quest'ultimo sarà tenuto alla riconsegna del locale entro il termine previsto al precedente art. 23.

La ritardata restituzione del locale comporterà salvo comunque il risarcimento del maggior danno e salva ogni altra ragione e/o azione della Concedente anche al fine di ottenerne il rilascio, il pagamento a carico del Conduttore, per ogni giorno di ritardo e fino alla effettiva restituzione, di una penale irriducibile pari al triplo dell'ultimo canone di locazione giornaliero, con espressa rinuncia del Conduttore ad avvalersi, se e in quanto ne ricorressero i presupposti, della facoltà ex art. 1384 c.c.

 **FORO ANNONARIO GEST SRL**
SEDE LEGALE
Via Ilaria Alpi, 49 10
47522 Cesena (FC)
P.Iva e C.F.: 03946100405

Art. 25 - Interessi Moratori – Spese legali – Imputazione pagamenti

Anche in deroga espressa agli artt. 1219 e 1224 c.c., le parti convengono che in caso di ritardo da parte del Conduttore nella corresponsione delle somme dovute in base al presente contratto (in via indicativa e non esaustiva: canoni, penali, ecc.) si applicheranno le norme di cui al D.Lgs. n. 231 del 9 ottobre 2002, espressamente richiamato per completa accettazione, per cui il Conduttore sarà tenuto alla corresponsione degli interessi con decorrenza e nella misura ivi determinata senza necessità di messa in mora ai sensi dell'art.4 del suddetto D.Lgs.

Parimenti la Concedente avrà diritto al risarcimento dei costi, comprese le spese legali, sostenuti per il recupero delle somme non tempestivamente corrisposte, salvo il maggior danno. Per i costi relativi alle spese legali farà fede e piena prova la fattura debitamente quietanzata dal legale incaricato per il recupero.

In tutte le ipotesi in cui il pagamento del dovuto e dei relativi accessori non avvenga puntualmente nei termini pattuiti, quanto sarà poi eventualmente versato dal Conduttore in mora dovrà essere imputato prima alle spese di cui sopra, poi agli interessi moratori e il residuo al capitale e ciò anche in forza dell'articolo 1194 cod. civ.

Art. 26 - Registrazione

Tutte le imposte e le spese del presente contratto, inerenti e conseguenti sono a carico del Conduttore.

Le parti dichiarano che ai fini fiscali il presente contratto è soggetto ad I.V.A. e ad imposta di registro nella misura dell'1%, così come stabilito dall'art. 35, commi 8, 10 e 10-quater del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito con modificazioni nella Legge 4 agosto 2006 n. 248. Il pagamento dell'imposta di registro avverrà di anno in anno. La registrazione del presente contratto verrà eseguita a cura del Conduttore entro i termini di legge ed i relativi costi ed imposte saranno a carico del medesimo.

Art. 27 - Clausole finali

Il Conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni di cui al D.Lgs. n. 196 del 30.6.2003 e di prestare, con la sottoscrizione del presente contratto, il proprio consenso, ai sensi e per gli effetti di cui al citato D. Lgs., all'utilizzo dei propri dati.

Ogni modifica al presente contratto è valida solo se redatta in forma scritta e può essere provata solo con la medesima forma.

Per quanto non espressamente previsto nel presente atto, le parti convengono di riferirsi alle disposizioni dettate dal Codice Civile e dalle leggi speciali sulla materia.

Tutti i patti che precedono sono tra di loro inscindibili e le parti sottoscritte dichiarano di aver attentamente preso visione del presente contratto che accettano integralmente non avanzando sullo stesso eccezioni e/o riserve.

Il Conduttore prende atto ed accetta che la Concedente possa concedere a terzi a titolo oneroso l'utilizzo della Piazzetta realizzata all'interno del Foro per eventi, manifestazioni, esposizioni, spettacoli e simili, rinunciando ad avanzare contestazioni e/o pretese in merito.

Più in generale il Conduttore, fermi restando i diritti derivanti in capo al medesimo dal presente atto, prende atto ed accetta che la Concedente possa provvedere allo sfruttamento economico del Nuovo Foro Annonario in conformità alla Convenzione di Project Financing sottoscritta con il Comune di Cesena, meglio indicata in premessa, rinunciando fin d'ora ad ogni contestazione e/o pretesa in merito al suddetto sfruttamento economico.

Il Conduttore espressamente delega fin d'ora la Concedente, direttamente o tramite proprio incaricato, a curare tutti i rapporti con la Pubblica Amministrazione riguardanti il Foro Annonario nel suo complesso.

FORD ANNONARIO GEST SRL
SEDE LEGALE
Via Ilaria Alpi, 49
47522 Cesena (FC)
Riva e C.F.: 03946100405



Tutte le domande relative ad aperture, chiusure, modificazioni merceologiche, di superficie o estetiche, orari, svolgimento di attività promozionali dovranno essere preventivamente autorizzate dalla Concedente e solo in caso di autorizzazione potranno essere inoltrate alla Pubblica Amministrazione dal Conduttore.

La mancata autorizzazione da parte della Concedente non può dare luogo ad alcuna richiesta di risarcimento danni, indennizzo o altro da parte del Conduttore.

Il Conduttore è tenuto a comunicare alla Concedente, a mezzo lettera raccomandata A/R, il proprio domicilio e le successive eventuali variazioni del medesimo. Qualora il Conduttore non ottemperasse alla presente prescrizione, ai fini del contratto di locazione si intenderà domiciliato a tutti gli effetti presso i locali in uso all'interno del Foro.

Art. 28 – Foro Competente

Nell'eventualità di contestazioni in ordine all'interpretazione, validità, efficacia ed esecuzione del presente contratto, la competenza ex art. 21 e 447 bis c.p.c., è quella del foro di Forlì determinata dalle parti in maniera esclusiva.

Letto, approvato e sottoscritto fra le parti.

Documenti allegati:

- a) Regolamento Interno del Foro Annonario;
- b) Planimetria descrittiva dell'unità immobiliare oggetto di locazione;
- c) Planimetria generale del Foro;
- d) Capitolato di Prescrizioni Tecniche ed Architettoniche;
- e) Attestato di prestazione energetica dell'immobile.

Cesena, li 03/06/2014

LA CONCEDENTE



IL CONDUTTORE



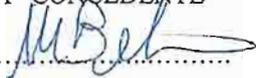
Le parti dichiarano di aver letto attentamente il contenuto del presente contratto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1341 C.C., ed in particolare di accettare le clausole di cui agli articoli: 3 (Oggetto della locazione), 4 (Obblighi a carico del Conduttore), 5 (Decorrenza e durata), 6 (Inizio attività e stipula del contratto definitivo di locazione), 7 (Canone di locazione) 8 (Termini e modalità di pagamento del canone), 9 (Termine essenziale e mancato pagamento del canone), 10 (Regolamenti), 11 (Adesione all'organismo di gestione e promozione del Foro Annonario), 12 (Oneri e spese di gestione del Foro Annonario), 13 (ripartizione degli oneri e spese di gestione del Foro), 14 (Sublocazione, comodato, cessione), 15 (Manutenzioni e riparazioni), 16 (Modifiche e migliorie), 17 (Uso del locale), 18 (Avviamento), 19 (Assicurazioni), 20 (Esonero da responsabilità della Concedente), 21 (Garanzie ed obbligazioni del Conduttore sui canoni di locazione e sulle obbligazioni contrattuali tutte), 22 (Restituzione del locale e reintegro nel possesso della Concedente), 23 (Clausola risolutiva espressa), 24 (Penale per mancata restituzione), 25 (Interessi moratori – Spese legali – imputazione pagamenti), 27 (Clausole finali), 28 (Foro Competente).

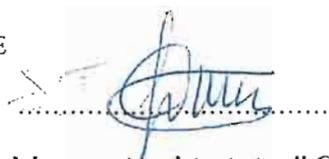
Cesena, li 03/06/2014

FORO ANNONARIO GEST SRL
SEDE LEGALE
Via Ilaria Alpi, 49
47522 Cesena (FC)
Piva e C.F. 03946100405

LA CONCEDENTE

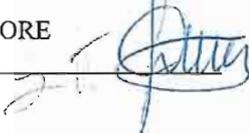
IL CONDUTTORE





Il Conduttore dichiara di essere a conoscenza del rapporto esistente tra il Comune di Cesena e la Concedente, così come esso è regolamentato dalla Convenzione sottoscritta dagli stessi in data 28.04.2011; Convenzione della quale il Conduttore dichiara, con la sottoscrizione del presente atto, di aver preso integrale visione, con i relativi allegati accettando di acquistare i diritti e gli obblighi derivanti dalla sottoscrizione del presente atto, nel rispetto dei diritti, obblighi e limiti contenuti nella suddetta Convenzione.

IL CONDUTTORE



FORD ANNONARIO GEST SRL
SEDE LEGALE
Via Ilaria Alpi, 49
47522 Cesena (FC)
Piva e C.F.: 03946100405

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata autenticata, redatta in due originali, da valere tra le parti ad ogni effetto di legge

TRA

Società **FORO ANNONARIO GEST SRL** con sede in Cesena (FC) in Via Ilaria Alpi, 49, cod.fisc./p. I.V.A. 03946100405, qui rappresentata dal Presidente Sig. Romeo dell'Amore, in seguito, per brevità, chiamata **Concedente o Locatrice**

E

TECHNE Società Consortile per azioni con sede in Cesena (FC) Via Savolini n 9 Codice Fiscale, Partita Iva 02604400404 nella persona del suo legale rappresentante Sig. Trevisani Simone, nato a Cesena il 16.10.1971 ed ivi domiciliato per la carica presso la sede sociale suindicata, di seguito per brevità denominata anche "Conduttore"

PREMESSO CHE

- a) la Concedente in virtù di CONVENZIONE DI PROJECT FINANCING PER LA RISTRUTTURAZIONE E RIQUALIFICAZIONE, A MEZZO DI CONCESSIONE DI PROGETTAZIONE, COSTRUZIONE E GESTIONE, DEL FORO ANNONARIO sottoscritta con il Comune di Cesena in data 28.04.2011, ha in Concessione pluriennale il complesso denominato "FORO ANNONARIO" sito in Cesena (FC) Foro Annonario, all'interno del quale si trova una pluralità di locali destinati ad esercizi commerciali, artigianali, di somministrazione di alimenti e bevande e altre attività di servizio;
- b) la Concedente intende concedere in locazione, ai patti ed alle condizioni sotto convenute, un locale sito all'interno del Foro Annonario e di seguito meglio descritto, al Conduttore che ha manifestato interesse ad assumerlo in locazione al fine di ivi insediare una attività di "Informagiovani", nonché orientamento e accompagnamento alla persona, al fine di un idoneo inserimento in contesti scolastici e lavorativi, oltre a servizi connessi alle attività formative corsuali e non.

Tutto ciò premesso e considerato

le parti - per loro stesse, propri successori e/o aventi causa a qualsiasi titolo - con la presente privata scrittura

convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1 - Premesse

Le premesse e quanto allegato al presente atto formano parte integrante e sostanziale della presente scrittura, ed hanno determinato il consenso ad essa.

Art. 2 - Oggetto della locazione

La Concedente concede in locazione al Conduttore, che a tale titolo accetta, le unità immobiliare costituite da n° 2 locali identificati al sub n°63 e sub n°^{(4)→404}~~64~~ del foglio 125 particella 477 del Catasto dei Terreni del Comune di Cesena, nella planimetria che si allegnerà in separata sede al presente contratto, ove gli stessi risultano individuati a titolo meramente indicativo, con perimetrazione in colore rosso.

I locali concessi in locazione risultano completi delle caratteristiche meglio specificate nel Capitolato di Prescrizioni Tecniche ed Architettoniche a carico della Concedente, ben noto alle Parti.

Il locali vengono concessi in locazione al Conduttore esclusivamente al fine di ivi insediare un attività di "Informagiovani", nonché sportello di servizi di orientamento e accompagnamento alla persona, al fine di un idoneo inserimento in contesti scolastici e lavorativi, oltre a servizi connessi alle attività formative corsuali e non.

Il Conduttore avrà diritto di utilizzare, non in via esclusiva ma in conformità a quanto previsto dal Regolamento Interno del Foro, le parti comuni, gli impianti specifici e le attrezzature di cui è dotato il Foro nel suo complesso;

Si precisa che il parcheggio a rotazione a pagamento posto al Piano Parcheggio del Foro Annonario sarà gestito autonomamente dalla Concedente che ne farà propri i proventi, senza alcun diritto sul medesimo e/o sulla gestione dello stesso da parte del Conduttore.

Per quanto riguarda la dotazione delle attrezzature, mobili e arredi necessari al completamento dei locali al fine dell'esercizio dell'attività all'interno dei medesimi, nessuno escluso o eccettuato, il Conduttore ha provveduto direttamente a proprie spese. L'allestimento è stato realizzato in modo confacente al livello delle attività presenti presso il Nuovo Foro Annonario. In caso di variazioni il Conduttore si obbliga a sottoporre alla approvazione preventiva della Concedente i documenti progettuali dell'arredo, delle insegne e più in generale dell'allestimento del locale. Le parti convengono inoltre che al termine del presente contratto ovvero comunque allo scioglimento del medesimo, anche in via anticipata, per qualsivoglia ragione, il Conduttore potrà provvedere ad asportare le attrezzature e le altre componenti mobili dal medesimo realizzate nel suddetto locale, mentre le dotazioni ed opere non comodamente asportabili resteranno definitivamente acquisite alla Concedente con rinuncia a qualsivoglia richiesta di corrispettivo, danno, indennizzo o altro pagamento a qualsivoglia titolo da parte del Conduttore.

Le parti danno atto che la stipula del contratto non comporta la creazione di alcun diritto di esclusiva a favore del Conduttore all'interno del Foro Annonario per quanto riguarda

l'attività "Informagiovani", nonché orientamento e accompagnamento alla persona, al fine di un idoneo inserimento in contesti scolastici e lavorativi, oltre a servizi connessi alle attività formative corsuali e non, sopra indicata, ferme restando di contro le limitazioni ivi poste a carico del Condattoore.

Art. 3 - Obblighi a carico del Condattoore

Il Condattoore si impegna a provvedere a propria cura e spese ed a proprio esclusivo rischio all'ottenimento di permessi, licenze, certificati o autorizzazioni per svolgere la propria attività nonché ad ogni altro incombente che si renda necessario per lo svolgimento della medesima.

La Concedente non sarà in alcun modo responsabile dell'ottenimento di dette autorizzazioni, licenze, permessi o certificati che il Condattoore si impegna, inoltre, a mantenere in essere per l'intera durata del presente contratto di locazione, a sue cure e spese.

Il Condattoore si obbliga a non modificare tale destinazione, esercitando detta attività esclusivamente sotto l'insegna.

Art. 4 - Decorrenza e durata

La durata del contratto di locazione viene concordemente fissata fino al 20/03/2020.

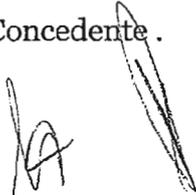
Alla scadenza il contratto si rinnoverà tacitamente di ulteriori anni **6 (sei)** e così di seguito, salvo disdetta di una delle parti, da comunicarsi all'altra a mezzo raccomandata A/R almeno 12 mesi prima della scadenza.

Ai sensi dell'art 27 comma 7 della legge 392 del 1978, il conduttore può recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Art. 5 - Inizio dell'attività

Le parti danno atto che il Condattoore ha iniziato la propria attività all'interno dei locali oggetto del presente contratto in data 20/03/2017.

Il mancato esercizio continuativo delle attività per cause imputabile al Condattoore comporterà a carico del medesimo il versamento, oltre al canone di locazione pattuito, titolo di penale irriducibile una somma pari al triplo del canone di locazione giornaliero per ciascun giorno di sospensione dell'attività, salvo risarcimento dell'eventuale maggior danno subito dalla Concedente .



Se la sospensione della attività permâne per un periodo superiore ai 30 giorni, contratto si intenderà risolto di diritto, previa dichiarazione di parte Concedente ai sensi dell'art. 1456, comma 2 ,c.c.

Fermo restando quanto sopra, saranno tuttavia consentite chiusure temporanee della attività nei periodi delle ferie estive e festività natalizie e pasquali nella misura consentita dal rapporto intercorrente fra il Comune di Cesena relativo alla gestione del servizio "Informagiovani" nei locali oggetto del presente contratto.

Qualora le licenze ed autorizzazioni relative all'esercizio dell'attività da svolgersi nei locali da parte del Conduttore vengano sospese o revocate per provvedimenti amministrativi conseguenti a fallimento o ad illeciti penali ed amministrativi riconducibili al Conduttore, o a dipendenti o collaboratori dello stesso, nonché in caso di interdizione e inabilitazione dei suoi amministratori e/o insolvenza del medesimo, il contratto si intenderà risolto di diritto, senza la necessità di costituzione in mora o di diffida, intendendosi la presente clausola risolutiva espressa a tutti gli effetti di legge.

Art. 6 - Canone di locazione

Il canone annuo di locazione viene convenuto in misura pari a Euro 18.560,00 (Euro diciottomilacinquecentosessanta/00) oltre IVA

Tale canone annuo di locazione verrà aggiornato annualmente nella misura massima consentita dalla legge della variazione dell'indice annuale ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati dell'anno in corso rispetto all'anno precedente rilevata nel mese precedente a quello di adeguamento.

L'importo del canone si intende al netto di IVA, imposte di bollo o simili, che dovranno essere corrisposte dal Conduttore unitamente al canone stesso.

Le parti convengono espressamente che il ritardo nel pagamento anche di un solo rateo del canone di affitto – secondo le scadenze e le modalità di cui al successivo art. 7 – protratto per un periodo di oltre 30 giorni costituisce grave inadempimento e pertanto il contratto si intenderà risolto di diritto, previa dichiarazione di parte Concedente ai sensi dell'art. 1456, comma 2°, c.c.

Art. 7 - Termini e modalità di pagamento del canone

Il canone annuo di locazione sarà pagato in 4 rate trimestrali anticipate. La prima rata del canone, come sopra determinata, viene pagata contestualmente alla sottoscrizione del seguente atto.



Art. 8 – Termine essenziale e mancato pagamento

Le parti si danno reciprocamente atto del fatto che il pagamento del canone di locazione costituisce l'obbligazione principale fra quelle scaturenti dal presente contratto.

In conseguenza di ciò, il pagamento anche di un solo rateo del canone non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni di sorta del Conduttore. Nessuna contestazione, anche sollevata in sede giudiziaria, darà diritto al Conduttore di sospendere il pagamento del canone di locazione ovvero di qualsiasi altra somma dovuta in forza del presente contratto.

Il mancato pagamento totale o parziale anche di una sola rata del canone di cui all'art. 6 determinerà le conseguenze previste dal penultimo capoverso dello stesso articolo.

Art. 9 - Regolamenti

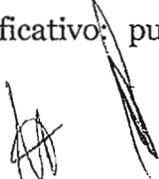
Il Conduttore prende atto ed accetta il fatto che la Concedente ha il diritto di assicurare il miglior funzionamento del Foro a tutela dei propri interessi e di quelli degli operatori ivi insediati, diritto che eserciterà anche tramite il Direttore e/o il Gestore del Foro ovvero tramite il Consorzio degli operatori, ove costituito.

Il Conduttore, con la firma in calce al presente atto, dichiara di accettare e si impegna a rispettare, puntualmente ed integralmente le disposizioni contenute nel Regolamento Interno del Foro che in bozza si allega a far parte del presente contratto sub 1. In ultimo il Conduttore prende atto fin d'ora ed accetta il diritto della Concedente di modificare unilateralmente il Regolamento Interno del Foro, qualora ritenuto insindacabilmente necessario nell'interesse del complesso.

Fermo restando quanto sopra si precisa, anche in deroga al suddetto regolamento, che gli orari di apertura e chiusura della attività esercitata nei locali oggetto del presente atto saranno quelli disciplinati dal rapporto intercorrente tra il Conduttore e il Comune di Cesena relativo alla gestione del servizio "Informagiovani".

Art. 10 - Oneri e spese di gestione del Foro Annonario.

Le parti danno atto che nel canone di locazione a carico del Conduttore previsto al precedente articolo 6, deve intendersi compreso anche il contributo per gli oneri e le spese di gestione del Foro Annonario e pertanto null'altro sarà dovuto, oltre al canone di locazione, dal Conduttore medesimo a titolo di contributo alle spese di gestione del Foro Annonario e delle parti comuni comprese le pertinenze e gli accessori (a titolo esemplificativo: pulizia delle parti comuni, assicurazioni, onorari per la direzione e



gestione del Foro, manutenzioni, sgombero neve, pulizia asporto rifiuti, eventuale servizio di videosorveglianza ecc.).

Saranno invece a carico del Conduttore tutte le spese specifiche di spettanza dell'unità immobiliare locata.

Sono pertanto a carico del Conduttore, a titolo esemplificativo e non esaustivo, oltre al canone di locazione e al contributo alle spese di gestione di cui sopra, le tasse, i tributi, le spese di luce, acqua, telefono, gas ecc. (le spese di apertura e cessazione di utenze comprese) e più in generale tutte le spese ed oneri inerenti l'attività esercitata nel locale oggetto di locazione. A tal proposito, con riferimento alla fornitura di acqua potabile per i servizi igienici (fredda) e alla fornitura di energia per la climatizzazione nei locali oggetto di locazione, si precisa che le relative utenze saranno unitarie per l'intero Foro Annonario e intestate alla Concedente, la quale tramite sub contatori provvederà a chiedere il rimborso dei relativi costi, su base almeno trimestrale, ai singoli operatori del Foro e dunque anche al Conduttore. Pertanto tali costi dovranno essere corrisposti dal Conduttore in aggiunta al canone di locazione.

Art. 11 - Ripartizione degli oneri e spese di gestione del Foro Annonario

Il Conduttore rinuncia fin d'ora ad avanzare eccezioni o contestazioni a qualsiasi titolo relative alle spese di gestione del Foro Annonario e delle parti comuni e alla ripartizione delle medesime operata dalla Concedente

Art. 12 - Sublocazione, comodato, cessione

E' fatto assoluto divieto al Conduttore di dare in comodato, cedere a terzi il presente contratto o il contratto definitivo di locazione e, in genere, di sublocare il locale o cedere o trasferire a terzi a qualsivoglia titolo, anche solo temporaneamente o parzialmente, la gestione, l'esercizio, il godimento e/o comunque l'utilizzo del locale, senza l'autorizzazione scritta della Concedente.

In ogni caso di sublocazione autorizzata del locale il Conduttore sarà il solo obbligato nei confronti della Concedente per tutte le obbligazioni ed oneri di cui al contratto definitivo di locazione.

In caso di cessione autorizzata del presente contratto, il Conduttore sarà comunque responsabile in solido delle obbligazioni ed oneri di cui al contratto medesimo.

A parziale deroga di quanto sopra previsto, il Conduttore avrà l'obbligo di cedere il presente contratto al diverso soggetto che dovesse risultare aggiudicatario del servizio "Informagiovani" (attualmente gestito dal Conduttore) a seguito di procedure ad evidenza

pubblica poste in essere dal Comune di Cesena nel corso della durata del presente contratto di locazione.

La Concedente si impegna fin d'ora ad accettare la suddetta cessione, ma, in ogni caso, tale accettazione e la conseguente liberazione del Conduttore dalle obbligazioni di cui al presente contratto avranno effetto solo ad avvenuto rilascio da parte del soggetto cessionario delle assicurazioni di cui al successivo art 17 e delle garanzie di cui al successivo art.19, in sostituzione di quelle precedentemente prestate dal Conduttore.

La Concedente avrà diritto di cedere il presente contratto a terzi, sostituendo, pertanto, a sé enti o persone fisiche o persone giuridiche nei relativi rapporti. Il Conduttore dichiara espressamente fin d'ora di autorizzare la cessione del presente contratto dalla Concedente a terzi e , pertanto, la sostituzione sarà efficace nei suoi confronti dal momento in cui le verrà notificata mediante lettera raccomandata A.R. anticipata via fax, senza necessità di accettazione o formalità ulteriori.

Art. 13 - Manutenzioni e riparazioni

Saranno a carico del Conduttore tutte le manutenzioni e le riparazioni ordinarie del locale oggetto del presente atto relative alla conservazione dell'efficienza del medesimo.

Sono a carico della Concedente le spese di straordinaria manutenzione relative al locale oggetto del presente contratto, a condizione che non derivino dall'inosservanza degli obblighi manutentivi di competenza del Conduttore.

Allo scopo di accertarsi della diligente manutenzione e corretta conduzione del locale oggetto del presente atto, la Concedente può effettuare senza necessità di alcun preavviso sopralluoghi presso lo stesso, anche a mezzo di suoi delegati o di tecnici incaricati.

Art. 14 - Modifiche e migliorie

Il Conduttore dichiara di avere visitato i locali e di averli trovati in buono stato locativo, esenti da vizi che ne diminuiscano l'idoneità all'uso convenuto, compresi tutti gli impianti. E' vietato al Conduttore apportare mutamenti alla destinazione del locale concesso in locazione, nonché procedere a trasformazioni, modifiche e migliorie del medesimo, senza il consenso scritto della Concedente. Al termine della locazione, la Concedente potrà pretendere la rimessa in pristino (a cura e spese del Conduttore) o ritenere le nuove opere senza riconoscere alcuna indennità a favore del Conduttore e ciò in espressa deroga agli art. 1592 e1593 del c.c.



Parimenti in espressa deroga ai predetti articoli le parti escludono espressamente la facoltà del Conduttore di compensare il valore degli eventuali miglioramenti o delle nuove opere con eventuali deterioramenti.

La rimessa in pristino potrà essere richiesta, come pattuito, anche nel corso del contratto, qualora le modificazioni o nuove opere abbiano avuto luogo senza il suddetto consenso, fatta comunque salva la facoltà della Concedente di chiedere, in tale ipotesi, la risoluzione del contratto ex art. 1456 c.c.

Art. 15 - Uso del locale

Il Conduttore si impegna ad utilizzare il locale oggetto del presente atto con la diligenza del buon padre di famiglia.

Il Conduttore sarà responsabile per i danni arrecati al locale concesso in locazione e al Foro Annonario nel suo complesso.

Il Conduttore esonera espressamente la Concedente da ogni responsabilità per danni, diretti ed indiretti, che possano derivare a se stessa e/o a terzi da fatto doloso o colposo proprio, dei collaboratori, di terzi in genere.

Art. 16 - Avviamento

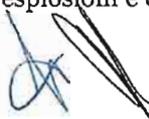
Il Conduttore prende atto che per la sua peculiare collocazione all'interno del Complesso denominato Foro Annonario, il locale viene consegnato con le potenzialità per realizzare la finalità economica perseguita, essenzialmente connesse a tale situazione, senza nulla a pagare in ordine all'avviamento, riconoscendo fin d'ora che l'unico avviamento è quello relativo al Foro Annonario nel suo complesso, rinunciando a pretendere alcunchè a titolo di indennità di incremento di avviamento al momento della cessazione, per qualunque causa, del contratto di locazione.

Pertanto il Conduttore rinuncia ora per allora ad ogni forma di richiesta o rivalsa diretta ad ottenere il riconoscimento di indennizzi o corrispettivi comunque connessi direttamente e/o indirettamente all'avviamento o all'incremento del medesimo.

Art. 17 - Assicurazioni

Il Conduttore si obbliga a stipulare (e mantenere valida ed attiva) a partire dalla data di consegna del locale e per tutta la durata del contratto, le seguenti polizze assicurative:

a) *Polizza assicurazione* contro i rischi di incendio, esplosioni e danni derivanti da perdite d'acqua..



b) Polizza Responsabilità Civile.

Art. 18 - Esonero da responsabilità della Concedente

Il Conduttore riconosce ed accetta che non avrà nulla a pretendere , per nessun titolo, ragione o causa, in caso di parziale apertura del Foro Annonario o di singole unità concesse a vario titolo a terzi, di eventuale chiusura temporanea o definitiva dello stesso o di singole unità, di cattivo o mancato funzionamento degli impianti di cui il Foro Annonario è dotato, per qualsiasi causa della medesima , esonerando espressamente la Concedente da qualsiasi responsabilità patrimoniale e non patrimoniale per ogni danno potesse provenirgli dal fatto di terzi anche dipendenti della Concedente stessa, e specificatamente per danni Ai beni e/o alle attrezzature del Conduttore , furto con scasso o senza. Il fatto che il Foro Annonario venga sottoposto a forme di sorveglianza organizzata non comporterà deroghe o modifiche a quanto sopra convenuto.

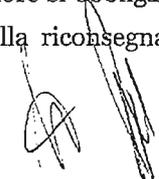
Art. 19 - Restituzione del locale e reintegro nel possesso della Concedente

Il Conduttore – alla cessazione , comunque determinatasi, del contratto di locazione – accetta espressamente fin d'ora che la Concedente, oltre al recupero delle somme ancora dovute, si attivi al fine di rientrare in possesso del locale oggetto del presente contratto entro il piu breve tempo possibile secondo la seguente tempistica:

- Comunicazione scritta al Conduttore dell'intervenuta scadenza o risoluzione del contratto con assegnazione di un termine essenziale perentorio non prorogabile di dieci giorni dal ricevimento della comunicazione suddetta, per la riconsegna del locale libero da personale, attrezzature e beni mobili di proprietà del Conduttore;
- Riconsegna del locale entro il suddetto termine di 10 giorni dal ricevimento della suddetta comunicazione;

La ritardata restituzione del locale – al venire meno, per qualsiasi causa, del contratto di locazione – comporta, salvo comunque il risarcimento del maggior danno e salva ogni altra ragione e/o azione della Concedente anche al fine di ottenerne il rilascio , il pagamento a carico del Conduttore , per ogni giorno di ritardo e fino alla effettiva restituzione e/o reintegro, di una penale irriducibile pari al triplo dell'ultimo canone di locazione giornaliero, con espressa rinuncia da parte del Conduttore ad avvalersi, se e in quanto ne ricorressero i presupposti, della facoltà ex art. 1384 c.c..

Il Conduttore si obbliga in ogni caso a restituire il locale in buono stato d'uso ed a pagare all'atto della riconsegna l'importo delle riparazioni di sua competenza , che non siano



quelle derivanti dal normale utilizzo del locale effettuato con la diligenza del buon padre di famiglia.

Si richiama inoltre quanto previsto dall'art. 3 del presente atto.

Nell'ipotesi in cui il Conduttore lasci in perdurante stato di abbandono il locale concesso in locazione, la Concedente, potrà ipso facto considerare risolto il contratto di locazione e sarà legittimata a riprendere, anche senza preavviso, la detenzione diretta del locale, senza ricorso al Giudice e fatto salvo il risarcimento del danno nonché ogni azione a tutela dei diritti della Concedente.

Art. 20 - Clausola risolutiva espressa

Oltre a quanto già previsto dalle singole disposizioni del presente contratto, costituirà causa di risoluzione di diritto del contratto definitivo di locazione il mancato rispetto di quanto contenuto nel Regolamento di Gestione del Foro Annonario.

Nel caso in cui si verifichi una delle situazioni previste dal presente contratto come inadempimento sanzionato con clausola risolutiva espressa, il Conduttore dovrà riconsegnare il locale entro dieci giorni dal ricevimento della raccomandata di cui al successivo art.23 e troveranno applicazione le disposizioni di cui al precedente art. 20.

Non provvedendovi, il Conduttore dà atto fin d'ora che durante il periodo di tempo occorrente alla Concedente per far valere il suo diritto in via ordinaria quest'ultima subirebbe pregiudizio imminente e irreparabile e che ricorreranno pertanto le condizioni previste dalla legge per far ricorso al giudice competente onde ottenere provvedimento di urgenza ex art. 700 c.p.c. che ordini l'immediata riconsegna del locale, rinunciando si d'ora alla proposizione delle stesse nell'eventuale giudizio di merito.

In ogni caso trascorso il termine di dieci giorni di cui sopra senza che il Conduttore abbia provveduto al rilascio del locale, lo stesso Conduttore presta sin d'ora il proprio consenso ed autorizzazione alla Concedente ed, all'uopo, le conferisce anche formale ed irrevocabile mandato ex articolo 1723 comma 2° c.c., ad accedere ugualmente, anche in sua assenza, al locale stesso, riprendendone legittimamente possesso, sostituendo le serrature delle porte di accesso e ponendo in essere tutte quelle operazioni e precauzioni necessarie per assicurare ad essa Concedente il possesso del locale.

Quanto previsto nei capoversi precedenti del presente articolo, si applicherà anche nell'ipotesi in cui, alla cessazione del contratto di locazione per il naturale spirare del termine di cui all'art 5 ovvero comunque alla cessazione, comunque determinatasi, del contratto medesimo, il Conduttore non provveda puntualmente alla riconsegna del locale, ai sensi del precedente articolo 20.

Art. 21 - Interessi Moratori – Spese legali – Imputazione pagamenti

Anche in deroga espressa agli artt. 1219 e 1224 c.c., le parti convengono che in caso di ritardo da parte del Conduttore nella corresponsione delle somme dovute in base al presente contratto (in via indicativa e non esaustiva: canoni, contributo spese, ecc.) si applicheranno le norme di cui al D.Lgs. n. 231 del 9 ottobre 2002, espressamente richiamato per completa accettazione, per cui il Conduttore sarà tenuto alla corresponsione degli interessi con decorrenza e nella misura ivi determinata senza necessità di messa in mora ai sensi dell'art.4 del suddetto D.Lgs.

Art. 22 – Penale per mancata restituzione

Nell'ipotesi in cui la Concedente intenda avvalersi delle clausole risolutive espresse previste nel presente contratto ne sarà data comunicazione al Conduttore tramite raccomandata A.R. e quest'ultimo sarà tenuto alla riconsegna del locale entro il termine previsto al precedente art. 21.

La ritardata restituzione del locale comporterà salvo comunque il risarcimento del maggior danno e salva ogni altra ragione e/o azione della Concedente anche al fine di ottenerne il rilascio, il pagamento a carico del Conduttore, per ogni giorno di ritardo e fino alla effettiva restituzione, di una penale irriducibile pari al triplo dell'ultimo canone di locazione giornaliero, con espressa rinuncia del Conduttore ad avvalersi, se e in quanto ne ricorressero i presupposti, della facoltà ex art. 1384 c.c.

Art. 23 - Registrazione

Tutte le imposte e le spese del presente contratto, inerenti e conseguenti sono a carico del Concedente. Le parti dichiarano ai fini fiscali che il contratto di locazione è soggetto ad I.V.A. e ad imposta di registro nella misura dell'1%, così come stabilito dall'art. 35, commi 8, 10 e 10-quater del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito con modificazioni nella Legge 4 agosto 2006 n. 248. Il pagamento dell'imposta di registro avverrà di anno in anno.

Art. 24 - Clausole finali e Forma Scritta

Il Conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni di cui al D.Lgs. n. 196 del 30.6.2003 e di prestare, con la sottoscrizione del presente contratto, il proprio consenso, ai sensi e per gli effetti di cui al citato D. Lgs., all'utilizzo dei propri dati.

Ogni modifica al presente contratto è valida solo se redatta in forma scritta e può essere provata solo con la medesima forma.

Per quanto non espressamente previsto nel presente atto, le parti convengono di riferirsi

alle disposizioni dettate dal Codice Civile e dalle leggi speciali sulla materia.

Tutti i patti che precedono sono tra loro inscindibili e le parti sottoscritte dichiarano di aver attentamente preso visione del presente contratto che accettano integralmente non avanzando sullo stesso eccezioni e/o riserve.

Il Conduttore prende atto ed accetta che la Concedente possa concedere a terzi a titolo oneroso l'utilizzo della piazzetta realizzata all'interno del Foro per eventi, manifestazioni, esposizioni, spettacoli e simili, rinunciando ad avanzare contestazioni e/o pretese in merito.

Più in generale il Conduttore, fermi restando i diritti derivanti in capo al medesimo dal presente atto, prende atto ed accetta che la Concedente possa provvedere allo sfruttamento economico del Nuovo Foro Annonario in conformità alla Convenzione di Project Financing sottoscritta con il Comune di Cesena, meglio indicata in premessa, rinunciando fin d'ora ad ogni contestazione e/o pretesa in merito al suddetto sfruttamento economico.

Il Conduttore espressamente delega fin d'ora la Concedente, direttamente o tramite proprio incaricato, a curare tutti i rapporti con la Pubblica Amministrazione riguardanti il Foro Annonario nel suo complesso.

Tutte le domande relative ad aperture, chiusure, modificazioni merceologiche, di superficie o estetiche, orari, svolgimento di attività promozionali dovranno essere preventivamente autorizzate dalla Concedente e solo in caso di autorizzazione potranno essere inoltrate alla Pubblica Amministrazione dal Conduttore.

La mancata autorizzazione da parte della Concedente non può dar luogo ad alcuna richiesta di risarcimento danni, indennizzo o altro da parte del Conduttore.

Art. 25 - Foro Competente

Nell'eventualità di contestazioni in ordine all'interpretazione, validità, efficacia ed esecuzione del presente contratto e/o del contratto definitivo di locazione, la competenza ex art. 21 e 447 bis c.p.c., è quella del foro di Forlì determinata dalle parti in maniera esclusiva.

Art. 26 - Documenti

I seguenti documenti sono tutti allegati a parte e pertanto non vengono allegati alla presente scrittura: Regolamento Interno del Foro Annonario; Planimetria generale del Foro con evidenziato i locali del conduttore. APE – Attestato prestazione energetica locali.

Letto, approvato e sottoscritto fra le parti.

Cesena, lì 20/03/2017

LA CONCEDENTE

FORO ANNONARIO GEST SRL
SEDE LEGALE
Via Italia Alpi, 49
47522 Cesena (FC)
Piva e C.F. 03946100405

IL CONDUTTORE

A circular stamp with the text "CORRISPONDENTE RESPONSABILE" around the perimeter and "SOCIETA' S.p.A." at the bottom. A signature is written across the stamp.

Le parti dichiarano di aver letto attentamente il contenuto del presente contratto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1341 C.C., ed in particolare di accettare le clausole di cui agli articoli:

2 (Oggetto della locazione), **3** (Obblighi a carico del Condatore), **4** (Decorrenza e durata), **5** (Inizio attività), **6** (Canone di locazione) **7** (Termini e modalità di pagamento del canone), **8** (Termine essenziale e mancato pagamento), **9** (Regolamenti), **10** (Oneri e spese di gestione del Foro Annonario) **11** (Ripartizione degli oneri e spese di gestione del Foro Annonario), **12** (Sublocazione, comodato, cessione), **13** (Manutenzioni e riparazioni), **14** (Modifiche e migliorie), **15** (Uso del locale), **16** (Avviamento), **17** (Assicurazioni), **18** (Esonero da responsabilità della Concedente), **19** (Restituzione del locale e reintegro nel possesso della Concedente), **20** (Clausola risolutiva espressa) **21** (Interessi moratori – Spese legali – imputazione pagamenti), **22** (Penale per mancata restituzione), **23** (Registrazione), **24** (Clausole finali e forma scritta), **25** (Foro competente), **26** (Documenti)

Cesena, lì 20/03/2017

FORO ANNONARIO GEST SRL
LA CONCEDENTE
Via Italia Alpi,
47522 Cesena (FC)
Piva e C.F. 03946100405

IL CONDUTTORE

A circular stamp with the text "CORRISPONDENTE RESPONSABILE" around the perimeter and "SOCIETA' S.p.A." at the bottom. A signature is written across the stamp.

Il Condatore dichiara di essere a conoscenza del rapporto esistente tra il Comune di Cesena e la Concedente, così come esso è regolamentato dalla Convenzione sottoscritta dagli stessi in data 28.04.2011; Convenzione della quale il Condatore dichiara, con la sottoscrizione del presente atto, di aver preso integrale visione, con i relativi allegati accettando di acquistare i diritti e gli obblighi derivanti dalla sottoscrizione del presente atto, nel rispetto dei diritti, obblighi e limiti contenuti nella suddetta Convenzione.

IL CONDUTTORE

A circular stamp with the text "CORRISPONDENTE RESPONSABILE" around the perimeter and "SOCIETA' S.p.A." at the bottom. A signature is written across the stamp.