

26 MAR. 2012

Affitta

La Società FERSERVIZI S.p.A. - mandataria della RETE FERROVIARIA ITALIANA S.p.A. per la gestione del patrimonio immobiliare - intende procedere mediante gara a procedura privata multipla per la locazione del locale sito nel comune di Acquaviva delle Fonti(BA), c/o il fabbricato viaggiatori di stazione ed aventi superficie complessiva di circa mq. 86,00.

All.: (planimetria, schema di offerta, schema contratto FIPE che disciplinerà il rapporto di locazione).

ad uso:

ATTIVITA' COMMERCIALE BAR (contratto FIPE)

degli immobili:

LOCALI UBICATI AL PIANO TERRA AVENTI UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI CIRCA MQ. 86,00 UTILIZZATO.

Siti c/o:

COMUNE DI ACQUAVIVA DELLE FONTI (BA), STAZIONE FERROVIARIA ACQUAVIVA DELLE FONTI (BA).

La gara viene indetta alle seguenti principali condizioni:

- canone annuo: posto a base di gara e sul quale verranno ammesse soltanto offerte in aumento, è pari ad Euro 10.000,00 (euro diecimila/00) + iva da pagarsi in rate trimestrali anticipate all'inizio di ogni trimestre e adeguamento ISTAT annuale in misura del 75% contratto tipo "FIPE";

- durata del contratto: anni 6 (sei) a decorrere dalla data di effettiva consegna dell'immobile, rinnovabile per altri 6 (sei) salvo disdetta di una delle parti secondo legge;

- dichiarazioni, nel formulare l'offerta bisogna dichiarare il tipo di utilizzo che si intende fare dell'immobile, di conoscere le caratteristiche del bene (dimensioni, ubicazione e stato); di conseguenza nessun contributo potrà essere chiesto a R.F.I. S.p.A. e/o a Ferservizi S.p.A. per l'eventuale adeguamento dell'immobile;

- stipula di polizza assicurativa: l'eventuale aggiudicatario della gara dovrà costituire polizza assicurativa a primo rischio assoluto avente la validità pari a quella del contratto, contro incendi danni per un massimale di € 250.000,00, per RC con un massimale di € 250.000,00;

- deposito cauzionale: l'ev. aggiudicatario della gara dovrà costituire un deposito cauzionale pari a 3 mensilità del canone più iva a mezzo versamento su c/c n.: 000063057004, cin: D, abi: 07601, cab: 03200, intestato a Rete Ferroviaria Italiana;

- polizza fideiussoria: l'eventuale aggiudicatario della gara dovrà costituire garanzia di solvibilità pari a 12 mensilità del canone più iva a mezzo fideiussione bancaria escutibile a prima richiesta;

Via Tripolitania, 30 - 00199 Roma

Ferservizi S.p.A. - Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane
Società con socio unico soggetta alla direzione e coordinamento di
Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A.

Sede legale: Piazza della Croce Rossa, 1 - 00161 Roma
Cap. Soc. Euro 43.043.000,00
Iscr. n. 18/1992 - C.C.I.A.A. Roma n. 741956
Cod. Fisc. e P. Iva 04207301001

Viale Caduti di Tutte le Guerre n.1 70126 Bari

tel.0805925530 fax 0805925527
email - m.squicciarini@ferservizi.it



per i Servizi di Amministrazione
per i Servizi di Acquisto
per i Servizi Alberghieri
per i Servizi di Ristorazione Aziendale
per i Servizi di Rilascio Concessioni di Viaggio
per i Servizi di Vendita Immobiliare

26 MAR. 2012

- lavori di ristrutturazione migliorie, allestimento e cambio di destinazione d'uso: i lavori di adeguamento del locale, quelli necessari al cambio di destinazione d'uso ed altre migliorie saranno a cura e spese dell'eventuale aggiudicatario, il quale dovrà presentare un progetto esecutivo dettagliato degli interventi di modifica da sottoporre all'approvazione di R.F.I. S.p.A.
- oneri a carico: l'eventuale aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura e spese ai lavori di messa a norma, ivi comprese le spese di allacciamento idrico/fognario/elettrico dell'immobile su indicato, nonché all'attivazione dei contratti di fornitura idrica ed elettrica presso gli Enti erogatori;
- spese contrattuali: sono a carico dell'eventuale aggiudicatario tutte le spese inerenti la stipulazione del contratto di locazione comprese quelle di bollo e di registrazione secondo legge.

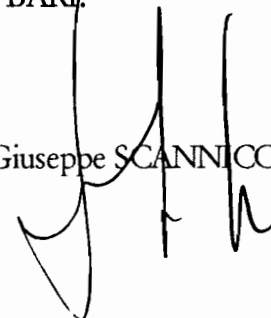
COMPILAZIONE E PRESENTAZIONE DELLA OFFERTA

Si precisa che il presente invito e l'offerta avanzata in ragione dello stesso non determinano a favore dell'impresa offerente il sorgere di diritto o pretese di sorta nei confronti di R.F.I. S.p.A. e/o FERSERVIZI S.p.A.

- L'offerta dovrà essere compilata in conformità all'unito schema, in doppio originale e su carta libera, firmata per esteso, in modo tale che siano ben leggibili, cognome, nome e qualità dell'offerta.
- L'offerta in aumento dovrà essere indicata in cifre e in tutte lettere.
- Presentazione dell'offerta: l'offerta compilata va chiusa in apposita busta, in modo da non consentire manomissioni; sulla busta dovranno essere riportate il nome dell'impresa o in alternativa possibilità di presentare offerta per persona da nominare (art. 1411 c.c.), con la seguente indicazione OFFERTA PER LA LOCAZIONE relativa all'immobile - area nell'ambito del comune di Acquaviva delle Fonti (BA), c/o la stazione ferroviaria di Acquaviva delle Fonti (BA).

Le offerte redatte sulla base dell'unito schema dovranno pervenire entro le ore 13.00 del giorno 23.04.2012 al seguente indirizzo - FERSERVIZI S.p.A. - Zona Adriatica Distaccamento Servizi Immobiliari di Bari, viale dei Caduti di tutte le Guerre 1 - 70126 BARI.

Giuseppe SCANNICCHIO



Per informazioni
tel.: 080.5925.530 telefax: 080.5925527
@-mail: msquicciarini@ferservizi.it
www.ferservizi.it

26 MAR. 2012

SCHEMA DI OFFERTA

La sottoscritta Impresa

.....

In alternativa:

La sottoscritta Impresa dichiara di presentare l'offerta con riserva di nominare ai sensi dell'art. 1411 c.c., entro e non oltre gg. 15 naturali/consecutivi dall'eventuale aggiudicazione, la persona e/o la società

..... con la quale stipulare il contratto di locazione.

Con riferimento alla gara a procedura privata multipla

..... In data del
Distaccamento Servizi Immobiliari Bari

D I C H I A R A

- di aver preso attenta visione e conoscenza delle condizioni contrattualmente riportate nella lettera di invito;
- di conoscere le condizioni dell'immobile oggetto di locazione;
- che l'offerta riportata ha tenuto in debito conto gli oneri contrattualmente posti a carico del conduttore e pertanto, sin d'ora di non avere nulla a pretendere da R.F.I. e/o Ferservizi S.p.A. per gli interventi che si andranno ad effettuare sull'immobile;
- di conoscere la situazione di fatto e di diritto dell'immobile;

O F F R E

Per la locazione dell'immobile di cui trattasi la somma di € + iva

(.....)+ iva a titolo di canone minimo

garantito annuo.

Data

Firma

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bari**

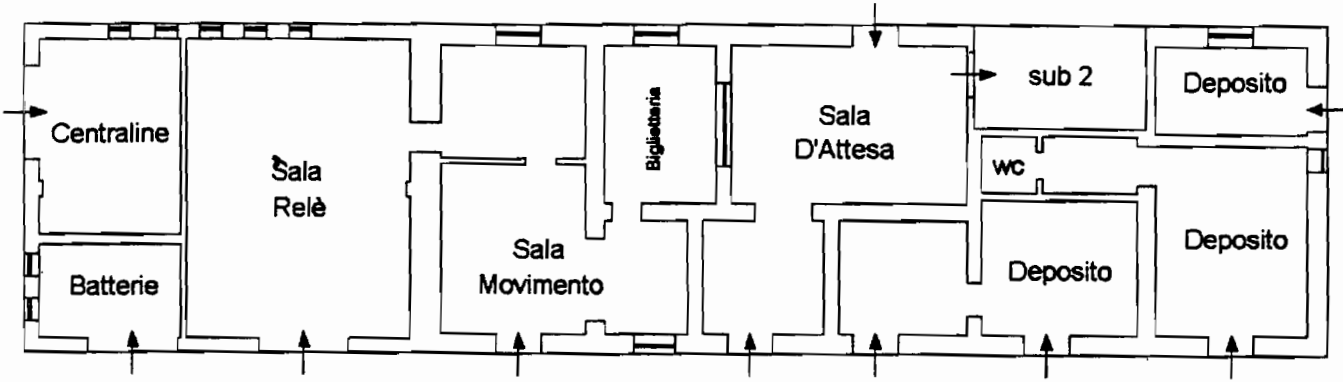
26 MAR. 2012

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____ Planimetria di u.i.u. in Comune di Acquaviva Delle Fonti Piazza Aldo Moro _____ civ. SC	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 46 Particella: 6898 Subalterno: 1	Compilata da: Loperfido Giovanni Iscritto all'albo: Geometri Prov. Bari _____ N. 2074

da n. 2 Scala 1:200

FABBRICATO A

Piano Terra
h=4.45



**CONTRATTO di LOCAZIONE COMMERCIALE di IMMOBILE di
PROPRIETA' di RETE FERROVIARIA ITALIANA S.p.A. SITO nella
STAZIONE FERROVIARIA di**

TRA

RETE FERROVIARIA ITALIANA S.p.A., con sede in Roma, Piazza della Croce Rossa n° 1, capitale sociale Euro 32.591.275.131,00, interamente sottoscritto e versato, codice fiscale e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Roma 01585570581, iscritta al Repertorio Economico Amministrativo di Roma al n. 758300 (società per azioni con socio unico soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Ferrovie dello Stato S.p.A. a norma dell'art. 2497 *sexies* del codice civile, tenuto conto del d.lgs. n. 188/2003 e relativa decretazione applicativa), Partita IVA 01008081000, di seguito più brevemente denominata "RFI", ovvero "LOCATORE", Società con socio unico soggetta alla Direzione e coordinamento di Ferrovie dello Stato S.p.A., Codice Fiscale 01585570581, Partita IVA 01008081000, con Sede Legale in Piazza della Croce Rossa n. 1 – 00161 Roma, per la quale interviene Ferservizi S.p.A., con sede in Roma-Piazza della Croce Rossa, 1-capitale sociale i.v. € 43.000.000,00, iscritta al Registro delle Imprese di Roma-codice fiscale e P. IVA 04207001001 R.E.A: 741956 (società per azioni con socio unico soggetta alla direzione e coordinamento di Ferrovie dello Stato S.p.A.)- nella sua qualità di mandataria con rappresentanza di RFI in virtù del contratto per Servizi Immobiliari in data 15 aprile 2005 registrato al N° 83 del 18 aprile 2005-rubrica Atti privati Direzione Amministrazione Finanza e Controllo di RFI, e per essa il responsabile del Polo territoriale di _____ Ancona, in persona del, nato a il, codice fiscale, giusti i poteri allo stesso conferiti con procura rilasciata dall'Amministratore Delegato di Ferservizi S.p.A., Ing. nato a per atti Notaioclassificata al numero

Rogito registrata a Agenzia delle Entrate Ufficio di il
....., domiciliato per la carica presso la FERSERVIZI S.p.A., di seguito più
brevemente denominato "CONDUTTORE",

E

La Ditta, partita IVA, con sede in
....., (Provincia), Piazza , in persona del Sig.
....., il quale esibisce documento di identità: numero n°
..... rilasciato da Comune di, in qualità di
....., di seguito anche più brevemente denominata/o
"CONDUTTORE" o, singolarmente, come la "Parte" e, congiuntamente, come "le Parti".

Premesso che:

ARTICOLO 1

PREMESSE

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

ARTICOLO 1 bis

OGGETTO

RFI S.p.A. concede in locazione alla Sig..... l'immobile, di sua
proprietà, sito nel fabbricato viaggiatori della Stazione di in
Comune di- Piazza; identificato al
Catasto Fabbricati del Comune di, Foglio, p.la subCat.
....., la superficie dell'immobile locato è di mq (.....), così come
descritto nel documento allegato al sub 1 che, siglato dalle Parti, costituisce parte integrante
e sostanziale del presente contratto.

L'immobile di cui alla planimetria allegata, già in uso, viene accettato dal CONDUTTORE
nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova, comprensivo di locali, aree e pertinenze e

riconosciuto idoneo all'uso pattuito, il tutto documentato dai Verbali di Consegna redatti e sottoscritti in contraddittorio tra le Parti in data, allegati al presente contratto per costituirne parte integrante e sostanziale.

ARTICOLO 2

DESTINAZIONE D'USO

L'immobile si intende destinato ad uso caffè – ristorazione di stazione.

Il CONDUTTORE potrà svolgere le attività indicate nel piano di gestione tecnico-commerciale che, allegato al presente contratto (sub 4), ne costituisce parte integrante e sostanziale.

Le attività dovranno essere esercitate alle condizioni e con le modalità stabilite nel piano di gestione tecnico-commerciale.

Il CONDUTTORE non potrà utilizzare, nell'esercizio delle attività sopra indicate, i marchi di distribuzione, anche se degli stessi il CONDUTTORE ne è titolare, che non siano indicati nel piano di gestione tecnico-commerciale.

L'uso di marchi di distribuzione differenti da quelli indicati nel piano di gestione tecnico - commerciale deve essere preventivamente consentito dal LOCATORE.

Il limite di cui ai commi precedenti si estende anche ai marchi di prodotto quando gli stessi sono anche marchi di distribuzione.

Ogni eventuale variazione o integrazione del piano di gestione tecnico-commerciale dovrà essere preventivamente consentita dal LOCATORE e potrà essere subordinata alla variazione delle condizioni economiche del presente contratto.

Al fine di preservare la redditività del piano di gestione tecnico-commerciale, il LOCATORE si impegna a non consentire a terzi conduttori di immobili ubicati all'interno della stazione ferroviaria in oggetto l'esercizio cumulativo delle attività indicate nello stesso piano di gestione tecnico-commerciale.

ARTICOLO 3

AUTORIZZAZIONI E LICENZE

Il CONDUTTORE deve richiedere le autorizzazioni e licenze necessarie per l'esercizio delle attività consentite dal LOCATORE, così come previsto dall'art. 3 comma 6 della legge 281/91 e dall'art. 19 della legge 241/90, così come modificati dall'art. 2, comma 10, legge 537/93.

In caso di diniego della Pubblica Amministrazione alla denuncia di inizio attività ex art. 2 legge n. 537/93, diniego perdurante per un periodo superiore a 12 mesi, il presente contratto si intenderà automaticamente risolto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c..

ARTICOLO 4

DURATA

Il presente contratto ha una durata di anni sei, con decorrenza dal e pertanto scadrà il

Il rinnovo del contratto alla prima scadenza sarà di 6 (sei) anni e potrà essere denegato esclusivamente al verificarsi delle fattispecie previste dall'art. 29, lettere b), c), d) della legge 392/78.

ARTICOLO 5

RESTITUZIONE DELL'IMMOBILE

Al cessare del rapporto, per qualunque motivo, il CONDUTTORE dovrà riconsegnare il bene locato nello stato medesimo in cui l'ha ricevuto, in conformità della descrizione fatta nel verbale di cui al precedente articolo 1, salvo il normale deperimento d'uso, secondo quanto previsto dall'articolo 1590 c.c..

Ai sensi dell'art. 1382 c.c., le Parti convengono che, in caso di ritardata consegna dell'immobile, il CONDUTTORE sarà tenuto, oltre che al pagamento del canone dovuto, al pagamento di una penale pari, per ogni giorno di ritardo, all'importo del canone di

locazione mensile diviso per il numero dei giorni del mese moltiplicato per tre, salvo il risarcimento di ogni ulteriore danno subito dal LOCATORE.

ARTICOLO 6

SOSTITUZIONE DELL'IMMOBILE LOCATO

Il LOCATORE, avuto riguardo alle esigenze comunque connesse direttamente e/o indirettamente all'esercizio ferroviario o alla realizzazione di progetti di riqualificazione, valorizzazione, ristrutturazione, restyling, miglioramento funzionale e diversificazione del compendio immobiliare nel quale ricade l'immobile oggetto del presente contratto, potrà sostituire in tutto od in parte l'immobile locato con altro idoneo, nell'ambito della medesima area ferroviaria, dandone comunicazione al CONDUTTORE con preavviso di almeno sei mesi.

Il CONDUTTORE, qualora non intenda accettare la sostituzione dell'immobile locato ne darà comunicazione entro tre mesi decorrenti dalla data di ricevimento del preavviso di cui al comma precedente.

ARTICOLO 7

CANONE

Il canone annuo della locazione è stabilito in misura percentuale del fatturato annuo conseguito per ciascuna della attività di seguito descritte con la previsione di un minimo garantito.

Per le attività di somministrazione e vendita di generi alimentari la percentuale sarà pari:

- all'8%, più IVA, per la quota di fatturato annuo fino a euro 51.645,69;
- al 9%, più IVA, per la quota di fatturato annuo oltre euro 51.645,69 e fino a euro 258.228,45;
- al 10%, più IVA, per la quota di fatturato annuo superiore a euro 258.228,45.

Per la vendita di generi di privativa il CONDUTTORE dovrà corrispondere la percentuale

dell'aggio fissata con decreto dal Ministro dei Trasporti ai sensi della legge 25/86.

Per la vendita di tessere telefoniche il CONDUTTORE dovrà corrispondere l'1 % del fatturato.

Per la vendita di giornali il CONDUTTORE dovrà corrispondere il 5,5 % del fatturato.

Per la vendita di biglietti relativi a giochi a premi il CONDUTTORE dovrà corrispondere il 20 % dell'aggio di propria spettanza.

La percentuale del fatturato, ai fini della determinazione del canone, per le ulteriori attività che in futuro dovessero essere esercitate dal CONDUTTORE nell'immobile locato, sarà concordata tra le Parti.

Il CONDUTTORE dovrà corrispondere un canone minimo garantito annuo di € (euro), più IVA.

Alla scadenza di ogni anno contrattuale, l'importo minimo garantito di cui sopra verrà aggiornato in misura percentuale pari al 75% (settantacinque per cento) delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Qualora in seguito al restyling, alla ristrutturazione, alla valorizzazione e riqualificazione della stazione ferroviaria, sia disposta la sostituzione dell'immobile locato ai sensi del precedente art. 6 ovvero siano variate le dimensioni dello stesso immobile, il canone di locazione sarà oggetto di nuova contrattazione tra le parti.

Con la sottoscrizione del presente contratto il CONDUTTORE espressamente dichiara che il canone pattuito al presente articolo e la relativa revisione, disposta in ragione dei parametri e circostanze dallo stesso contemplate, è congruo ed adeguato rispetto alle obbligazioni dallo stesso assunte, in quanto è consapevole che è la stessa ubicazione dell'Immobile all'interno della stazione ferroviaria a garantire allo stesso gestore un indotto costante di clientela costituito dagli utenti del servizio ferroviario.

ARTICOLO 8

Oneri a carico del Conduttore

8.1 Il CONDUTTORE dovrà provvedere a propria cura e spese agli allacciamenti idrico/fognario/gas nonché all'attivazione dei rispettivi contratti di fornitura presso gli Enti erogatori.

ARTICOLO 9

Manutenzione

9.1 I locali, le aree, le pertinenze ed i relativi impianti devono essere tenuti con cura e diligenza dal CONDUTTORE che ne deve garantire la funzionalità ed il decoro, provvedendo a proprie spese all'esecuzione delle opere necessarie.

9.2 Sono a carico del CONDUTTORE la manutenzione ordinaria e le riparazioni di piccola manutenzione di cui all'articolo 1609 c.c..

9.3 Il LOCATORE potrà, in caso di inadempienza del CONDUTTORE, sostituirsi a quest'ultimo nell'esecuzione delle opere di manutenzione ordinaria, con diritto all'integrale rimborso delle spese sostenute entro 20 giorni dalla richiesta.

9.4 In deroga all'art. 1576 c.c sono inoltre a carico del CONDUTTORE tutte le opere di manutenzione straordinaria, i lavori di messa a norma degli impianti e le innovazioni imposte per legge.

ARTICOLO 10

DOCUMENTAZIONE E CLAUSOLA DI RISERVATEZZA

Con la sottoscrizione del presente contratto il CONDUTTORE irrevocabilmente autorizza il LOCATORE a richiedere, in nome proprio e nell'interesse comune, tutte le informazioni e documentazioni ritenute necessarie ai fini dell'esecuzione del presente contratto.

Tale richiesta potrà essere effettuata nei confronti dei soggetti che intrattengono rapporti

giuridici, collegati e/o strumentali al presente contratto, con il CONDUTTORE.

A tal fine, il CONDUTTORE si impegna ad ottenere, dai propri danti ed aventi causa, la disponibilità alla trasmissione ed esibizione dei documenti ed informazioni richiesti oltre che l'autorizzazione al trattamento dei dati personali ai sensi e per gli effetti di cui alla decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196 e successive modificazioni ed integrazioni.

Il LOCATORE, ottenute le informazioni e/o documentazioni di cui al primo capoverso del presente articolo, si impegna a mantenere ed a far mantenere ai propri dipendenti e/o collaboratori il più assoluto riserbo in ossequio anche a quanto previsto dal citato d.lgs. 196/2003.

Qualora il CONDUTTORE sia reiteratamente inadempiente rispetto agli obblighi scaturenti dal presente articolo il contratto potrà essere risolto di diritto, ai sensi dell'art. 1456 c.c., salvo il risarcimento del danno, su semplice richiesta del LOCATORE.

ARTICOLO 11

MODALITA' DI PAGAMENTO

Il pagamento del minimo garantito avverrà in rate trimestrali anticipate, da pagarsi ciascuna entro i primi cinque giorni del trimestre di riferimento.

I pagamenti verranno effettuati, a fronte di fatture trimestrali anticipate o di avviso di fattura, mediante conto corrente postale intestato a Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., utilizzando preferibilmente gli appositi bollettini prestampati trasmessi con le fatture, oppure mediante altro sistema che sarà preventivamente comunicato.

I canoni a percentuale saranno determinati in riferimento al fatturato dell'anno solare precedente.

Il CONDUTTORE entro 60 (sessanta) giorni decorrenti dalla data di chiusura di ciascun esercizio, dovrà inviare al LOCATORE copia autenticata da Pubblico Ufficiale del Libro dei Corrispettivi relativo alla/alle attività regolate dal presente contratto, o altro documento

equipollente che sarà definito dal Locatore sulla base della evoluzione normativa in materia fiscale.

Il CONDUTTORE dovrà esibire, qualora il LOCATORE ne faccia richiesta, copia autentica della dichiarazione IVA e dei bilanci annuali.

La mancata registrazione degli incassi derivanti dalla vendita dei prodotti da parte del CONDUTTORE comunque riscontrata costituirà causa di risoluzione espressa del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c..

Il conguaglio tra il canone a percentuale del fatturato ed il minimo garantito, qualora dovuto, dovrà essere corrisposto dal CONDUTTORE, entro il 31 maggio di ciascun anno. Nel caso di interruzione del rapporto contrattuale tale pagamento dovrà essere effettuato entro il 90mo (novantesimo) giorno successivo a quello di cessazione.

Le fatture, gli avvisi di fattura e ogni altra corrispondenza verranno inviate dal LOCATORE in – Piazza Il CONDUTTORE si impegna a comunicare al LOCATORE eventuali variazioni del suddetto indirizzo.

In caso di mancato pagamento nel termine di 15 (quindici) giorni dalla scadenza anche di una sola rata del canone e/o degli oneri accessori, il LOCATORE invierà al CONDUTTORE formale invito ad adempiere entro 15 (quindici) giorni dal ricevimento della lettera raccomandata a.r. . Il mancato pagamento da parte del CONDUTTORE nel suddetto termine produrrà la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c..

In ogni caso, per il ritardato pagamento delle somme dovute in dipendenza del presente contratto, il CONDUTTORE dovrà corrispondere al LOCATORE gli interessi di mora dal giorno successivo a quello in cui è venuto a maturare il debito, fino al giorno in cui viene eseguito il pagamento, senza che occorra formale costituzione in mora mediante richiesta o intimazione.

La prova del pagamento del canone e degli oneri accessori può essere data esclusivamente

tramite l'originale, debitamente quietanzato, della ricevuta di bollettino postale o, in tutti gli altri casi, tramite estratto delle scritture contabili della Banca incaricata del pagamento nell'interesse del CONDUTTORE.

La misura degli interessi di mora è pari al saggio d'interesse del principale strumento di rifinanziamento della Banca Centrale Europea maggiorato di 7 (sette) punti percentuali (d.lgs. 9 ottobre 2002 n° 231 art. 5) e comunque nei limiti di legge.

Fermo restando quanto previsto precedentemente, il CONDUTTORE rimborserà al LOCATORE tutte le spese, incluse quelle legali, ragionevolmente sostenute in relazione al recupero degli arretrati per canoni e/o minimi garantiti e/o per Oneri Accessori.

ARTICOLO 12

GARANZIA FIDEIUSSORIA

A garanzia dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni nascenti dal presente contratto, il CONDUTTORE si obbliga a presentare, il documento originale comprovante l'avvenuta stipulazione di apposita fideiussione bancaria, irrevocabile ed a prima richiesta, intestata a Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., per l'importo complessivo di € (euro), pari all'importo del canone minimo garantito annuale comprensivo di IVA, contenente la rinuncia dell'Istituto fideiubente al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del codice civile, rilasciata da primario istituto di credito ovvero primaria compagnia di assicurazioni, e valida a far data dalla sottoscrizione del presente contratto fino al formale svincolo della stessa.

All'interno della fideiussione deve altresì risultare esplicitamente che il fideiussore solleva Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. dall'obbligo di agire nei termini previsti dall'art. 1957 c.c. e che lo stesso rimarrà vincolato, ind eroga al citato art. 1957 c.c., anche nel caso in cui Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. non abbia proposto istanza contro l'offerente o non l'abbia coltivata.

A tal fine il CONDUTTORE deve usare lo schema di contratto di fideiussione allegato al presente contratto sub 3.

Alla scadenza del sesto anno di locazione il CONDUTTORE si obbliga a prestare, per tutta la durata del sessennio successivo, una fideiussione, escutibile entro l'anno successivo alla data di scadenza, per un importo pari alla somma del canone minimo garantito ricalcolato ai sensi dell'art. 7.

Il mancato adempimento dell'obbligo di cui ai commi precedenti costituisce causa di risoluzione espressa del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c..

ARTICOLO 13

DEPOSITO CAUZIONALE

11.1 A garanzia di tutte le obbligazioni assunte con il presente Contratto, il Conduttore all'atto della stipula del presente atto costituisce un deposito cauzionale fruttifero, di importo pari a tre mensilità del canone di locazione pattuito all'articolo 7.

11.2 Tale deposito sarà costituito mediante versamento al Locatore dell'intero importo di cui al punto che precede, da effettuarsi tramite versamento su c/c postale IBAN IT12D0760103200000063057004, intestato a Rete Ferroviaria Italiana -

11.3 Tale deposito, che dovrà essere ricostituito in caso di suo utilizzo durante la durata del Contratto, sarà restituito al Conduttore al termine della locazione, comprensivo degli interessi maturati per legge, previa verifica dello stato dell'Immobile e sempre che il Conduttore abbia correttamente adempiuto a tutti gli obblighi derivanti dal Contratto medesimo.

ARTICOLO 14

ONERI E FORNITURE ACCESSORIE

Il CONDUTTORE provvederà al pagamento integrale della parte di propria competenza

di tutti i costi relativi alle parti comuni e/o di uso pubblico della stazione ferroviaria nonché dei costi relativi alle utenze pertinenti all'immobile locato per i quali il CONDUTTORE stipulerà direttamente i relativi contratti di somministrazione.

ARTICOLO 15

DIVIETO DI SUBLOCAZIONE

E' fatto divieto al CONDUTTORE di cedere il presente contratto, di sublocare anche parzialmente l'immobile, di darlo in affitto o comodato parziale e/o totale.

La violazione di uno qualunque di tali divieti produrrà la risoluzione di diritto del presente contratto ex articolo 1456 c.c. per colpa del CONDUTTORE, il quale resta obbligato al risarcimento dei danni subiti da RFI.

In deroga a quanto previsto nel precedente comma, è consentita la sublocazione anche parziale dell'immobile alle società affiliate con il CONDUTTORE, previa valutazione da parte del LOCATORE del contratto di affiliazione commerciale

ARTICOLO 16

MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI

I locali, le aree, le pertinenze ed i relativi impianti devono essere tenuti con cura e diligenza dal CONDUTTORE che ne deve garantire la funzionalità ed il decoro provvedendo a proprie spese all'esecuzione delle opere necessarie.

Sono a carico del CONDUTTORE la manutenzione ordinaria e le riparazioni di piccola manutenzione di cui all'articolo 1609 c.c..

In deroga a quanto previsto dall'articolo 1576 c.c., debbono essere eseguite a cura e spese del CONDUTTORE le innovazioni imposte per legge, e tutte le spese di manutenzione straordinaria con esclusione delle spese per i lavori di manutenzione straordinaria relativi alle parti strutturali dell'edificio.

Il LOCATORE potrà, in caso di inadempienza del CONDUTTORE, sostituirsi a

quest'ultimo nell'esecuzione delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, con diritto all'integrale rimborso delle spese sostenute entro 20 giorni dalla richiesta.

In deroga all'art. 1584 c.c. il CONDUTTORE non avrà diritto ad alcuna riduzione del corrispettivo anche se la durata delle riparazioni sia superiore a 20 giorni.

Tutti i lavori diversi da quelli di ordinaria manutenzione dovranno comunque essere sottoposti alla preventiva autorizzazione scritta del LOCATORE, che ne prescriverà gli standard progettuali.

I lavori da eseguire, per i quali vi sia stato il consenso espresso da parte del LOCATORE, dovranno essere progettati e diretti da un tecnico abilitato; il CONDUTTORE ha l'obbligo, a propria cura e spese, di richiedere le eventuali autorizzazioni e/o permessi delle autorità competenti, secondo la normativa vigente.

Rimane a carico del CONDUTTORE l'espletamento di tutti gli adempimenti tecnici e amministrativi eventualmente necessari per l'esecuzione dei predetti lavori.

ARTICOLO 17

MIGLIORIE ED ADDIZIONI

In deroga a quanto disposto dagli articoli 1592 e 1593 c.c., per tutte le eventuali migliorie e addizioni che venissero eseguite, anche con il consenso del LOCATORE, quest'ultimo al termine della locazione, potrà, a sua insindacabile scelta, chiedere la rimessione in pristino dei locali ovvero ritenere le opere eventualmente eseguite.

In ogni caso il CONDUTTORE espressamente accetta che nulla gli spetterà, anche in caso di anticipata risoluzione del contratto, a titolo di indennizzo, risarcimento o compenso per le migliorie ed addizioni apportate all'immobile.

ARTICOLO 18

DIVIETO DI PUBBLICITÀ

E' fatto divieto al CONDUTTORE di installare o far installare sul fronte libero esterno e

sulle pareti interne dei locali oggetto della locazione scritte o cartelli pubblicitari.

E' consentita al CONDUTTORE l'apposizione di scritte o cartelli con la sola indicazione del tipo di attività svolta nei locali e il proprio "logo" o marchio, sempre e comunque previa autorizzazione espressa del LOCATORE.

E' comunque consentita al CONDUTTORE l'esposizione e la reclamizzazione, all'interno dell'immobile locato, dei prodotti commercializzati.

In ogni caso le indicazioni devono essere intonate al decoro dei locali e non risultante in contrasto con gli interessi di RFI S.p.A. in genere o contrarie alla decenza, al buon costume o all'ordine pubblico.

ARTICOLO 19

RESPONSABILITÀ PER DANNI

Il CONDUTTORE è costituito custode dell'immobile locato ed è responsabile dei danni arrecati a terzi ai sensi dell'articolo 2051 c.c..

Il CONDUTTORE è altresì responsabile per il deterioramento e per tutti i danni alla cosa locata, che avvengano nel corso della locazione.

A tal fine il conduttore ha stipulato la polizza assicurativa a primo rischio assoluto n., del con validità fino al, con un massimale di € (euro) per sinistro con la Compagnia di Assicurazione per tenere indenne RFI S.p.A. da ogni e qualsiasi responsabilità per danni diretti ed indiretti arrecati per qualsiasi causa a terzi e alla cosa locata.

Si dà atto che tale polizza è stata consegnata alla mandataria con rappresentanza FERSERVIZI all'atto della stipulazione del presente contratto.

In caso di rinnovo del presente contratto di locazione il CONDUTTORE si obbliga a stipulare nuova polizza assicurativa valida per tutta la durata del sessennio successivo i cui

massimali saranno concordati con il LOCATORE.

ARTICOLO 20

FACOLTÀ DI ACCESSO/ISPEZIONE DEI LOCALI

Durante la locazione il LOCATORE o suo incaricato possono visitare/ispezionare l'immobile locato per constatarne le modalità d'uso o per la verifica degli impianti e/o degli interventi effettuati, e controllare che il CONDUTTORE osservi tutti gli obblighi che gli incombono per legge o per contratto. Il LOCATORE nel corso delle ispezioni può, inoltre, verificare che i servizi offerti dal CONDUTTORE nonché gli arredi e le attrezzature dell'immobile locato siano conformi a quelli descritti nel piano di gestione tecnico-commerciale. L'accesso/ispezione è effettuato previa comunicazione al CONDUTTORE ed in presenza dello stesso.

Il provvedimento di chiusura dell'esercizio, disposto dalla Pubblica Autorità, costituisce causa di risoluzione del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. nei seguenti casi:

- a) quando il singolo provvedimento sia di durata superiore a 7 (sette) giorni;
- b) quando, nell'arco della durata contrattuale, venga comminato più di un provvedimento di chiusura a prescindere dalla loro durata.

ARTICOLO 21

CLAUSOLA DI TRASPARENZA e RINVIO al CODICE ETICO

Il CONDUTTORE espressamente ed irrevocabilmente:

- a) dichiara che non vi è stata mediazione o altra opera di terzi per la conclusione del presente contratto;
- b) dichiara di non aver corrisposto né promesso di corrispondere ad alcuno, direttamente o attraverso imprese controllate o collegate, somme e/o altri corrispettivi a titolo di intermediazione o simili e comunque volte a facilitare la conclusione del contratto stesso;
- c) si obbliga a non versare ad alcuno, a nessun titolo, somme finalizzate a facilitare e/o

rendere meno onerosa l'esecuzione e/o la gestione del presente contratto rispetto agli obblighi in esso assunti, né a compiere azioni comunque volte agli stessi fini.

Nel caso in cui risultasse non conforme al vero anche una sola delle dichiarazioni rese ai sensi dei commi precedenti, ovvero il CONDUTTORE non rispettasse gli impegni e gli obblighi ivi assunti per tutta la durata del presente contratto, lo stesso si intenderà automaticamente risolto ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 c.c. per fatto e colpa del CONDUTTORE, che sarà conseguentemente tenuto al risarcimento di tutti i danni derivanti dalla risoluzione.

Resta convenuto che le prestazioni oggetto del presente Incarico dovranno essere eseguite, sempre ed in ogni caso, nell'ottica di salvaguardare l'immagine ed il prestigio di Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. e del Gruppo Ferrovie dello Stato nel suo complesso, privilegiando sempre tale indicazione rispetto al successo dell'attività affidata a codesta Società. A tal fine il CONDUTTORE espressamente dichiara di ben conoscere le prescrizioni contenute nel Codice Etico adottato dal Gruppo Ferrovie dello Stato ed approvato dal Consiglio di Amministrazione di Ferservizi nella seduta del 10 maggio 2005 al fine di informare, ove compatibile, il proprio comportamento ai criteri in esso previsti.

ARTICOLO 22

CESSIONE DEL CONTRATTO

Ai sensi e per gli effetti degli articoli 1406 e 1407 c.c., il CONDUTTORE presta il proprio preventivo consenso alla cessione del presente contratto.

ARTICOLO 23

OSSERVANZA DI LEGGI E REGOLAMENTI

Il CONDUTTORE si obbliga ad osservare tutte le leggi ed i regolamenti disciplinanti l'esercizio dell'attività per la quale è stato locato l'immobile, nonché ogni disposizione in vigore per la sicurezza, la prevenzione danni, infortuni, incendi.

ARTICOLO 24

RINVIO ALLE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE

Per quanto non è previsto nel presente contratto, le Parti contraenti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile ed alle norme vigenti in materia.

ARTICOLO 25

FORO COMPETENTE

Resta convenuto fra le Parti che le eventuali vertenze giudiziarie, comunque derivanti dal presente contratto, saranno deferite in via esclusiva alla cognizione del Foro di

ARTICOLO 26

DICHIARAZIONE DELLE PARTI

Le Parti concordano che quanto previsto dal presente contratto corrisponde a ciò che è stato pattuito nelle trattative preliminarmente intercorse, essendo privo di validità ogni altro accordo non recepito dal presente Contratto.

Tutta la corrispondenza precedente la conclusione del presente Contratto, in contrasto con lo stesso, si intende superata.

Il presente Contratto è il risultato di una negoziazione tra le Parti con riferimento ad ogni sua clausola, in relazione a ciò le Parti si danno reciprocamente atto che le disposizioni degli articoli 1341 e 1342 c.c. non trovano applicazione.

ARTICOLO 27

ELEZIONE DI DOMICILIO

Agli effetti giudiziari le Parti dichiarano il proprio domicilio come segue:

- RFI S.p.A. Piazza della Croce Rossa, 1-00161 ROMA;
-
- Con l'intesa che, ove quest'ultimo venisse a mancare, il domicilio stesso si intenderà trasferito presso il Comune di

Agli effetti amministrativi RFI dichiara il proprio domicilio presso il

.....

ARTICOLO 28

SPESE DI STIPULAZIONE E ONERI FISCALI

Per quanto attiene alla disciplina delle imposte sul valore aggiunto e di registro, applicabili al presente contratto, ai sensi e per gli effetti di quanto prevede l'art. 10, comma 1, numero 8) del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633 e l'art. 40, comma 1-*bis*, del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, il locatore manifesta espressamente l'opzione per l'imposizione ai fini IVA dei corrispettivi previsti dal presente contratto. [Conseguentemente, l'imposta di registro troverà applicazione nella misura di cui all'art. 5, comma 1, lettera a-*bis*), della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. n. 131/1986.]

Eventuali modifiche del regime fiscale non daranno luogo, in nessun caso, a variazioni dei corrispettivi pattuiti.

Le spese postali per l'invio dei bollettini per il pagamento del canone e delle fatture sono a carico del conduttore.

La registrazione è a carico delle Parti come per legge..

ARTICOLO 29

INTEGRAZIONI E MODIFICHE

Eventuali modifiche e integrazioni al presente contratto potranno essere effettuate esclusivamente in forma scritta, previa intesa tra le Parti, da far pervenire a mezzo raccomandata a.r. o raccomandata consegnata a mano presso la Sede delle Parti.

Bari,

II CONDUTTORE

II LOCATORE