

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

TRA

ATAC S.p.A., in persona del Direttore Generale, Ing. Alberto Zorzan, nato a Milano il 14.12.1957, domiciliato per la carica presso la sede legale in Roma - Via Prenestina n. 45 (successivamente denominata "LOCATORE")

locatore

E

XXX (successivamente denominato "CONDUTTORE"),

conduttore

* * * * *

A seguito di manifestazione di interesse XXXX, con provvedimento dell'A.D. n. XXX del XXX è stata autorizzata la sottoscrizione del presente contratto ai seguenti patti e condizioni:

ARTICOLO 1

ALLEGATI

I seguenti allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto:

- a) Allegato 1: Planimetria
- b) Allegato 2: Attestato di prestazione energetica
- c) Allegato 3: Progetto presentato dal CONDUTTORE e approvato dal LOCATORE

ARTICOLO 2

OGGETTO

2.1 Il LOCATORE concede in locazione a XXX il locale sito nella Stazione di XXX della linea Metropolitana XXX della superficie di mq. XXX censito al Catasto Fabbricati del Comune di XXX al foglio XXX ; part. XXX (successivamente denominato il Locale).

2.2 Il Locale rientrante nel fabbricato di cui al comma che precede viene evidenziato in colore rosso nella planimetria allegata al presente contratto (Allegato 1 – Planimetria).

Il CONDUTTORE dichiara di aver preso visione dell'immobile oggetto del presente contratto e accetta il Locale, come individuato nell'allegata planimetria, nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova e lo riconosce idoneo all'uso previsto al successivo art. 3.

2.3 Il CONDUTTORE si impegna ad eseguire entro 90 giorni dalla data del verbale di consegna, gli interventi per la messa a norma del Locale nel rispetto delle disposizioni in materia di regolamento edilizio del comune di Roma, regolamento locale di igiene, e del D.M. 11.1.1988 – Norme di prevenzione degli incendi nelle metropolitane, e di

quant'altro necessario per condurre l'attività dichiarata.

Il LOCATORE si riserva la facoltà di risolvere il contratto, previa diffida ad adempiere, in caso di mancato adempimento entro il termine sopra indicato per inerzia del CONDUTTORE.

2.4 Il CONDUTTORE si vincola ad eseguire con onere economico a suo carico oltre a tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, necessari all'esercizio dell'attività di cui al successivo art. 3, anche gli interventi relativi al progetto approvato dal LOCATORE e allegato al presente contratto (Allegato 3).

2.5 Per quanto concerne le planimetrie dei locali, il CONDUTTORE viene edotto che le stesse potrebbero essere difformi rispetto al reale stato del Locale.

Il CONDUTTORE è consapevole che la natura della dichiarata attività commerciale e quella del Locale oggetto di offerta potrebbero rendere necessario il rilascio di autorizzazioni/certificazioni/regolarizzazioni tecniche e/o amministrative sul cui buon esito ATAC S.p.A. non può fornire garanzia alcuna.

2.6 Il LOCATORE non risponde per i casi di ritardato o mancato rilascio in forza di disposizioni normative, tecniche e amministrative vigenti e/o sopravvenute e/o di eventuali atti, autorizzazioni o regolarizzazioni che dovessero essere necessari al buon fine della locazione e all'avvio dell'attività indicata al seguente art. 3.

In tali casi il CONDUTTORE non potrà avere nulla a che pretendere dal LOCATORE se non, come previsto nella manifestazione di interesse, a richiedere la risoluzione anticipata del contratto.

ARTICOLO 3

DESTINAZIONE D'USO

3.1 Il Locale oggetto del contratto potrà essere utilizzato esclusivamente per l'attività dichiarata e soltanto dal CONDUTTORE e dal personale da esso dipendente, escludendosi l'uso del medesimo Locale da parte di terzi, come precisato al successivo art. 13.

3.2 In particolare, il Locale verrà utilizzato dal CONDUTTORE esclusivamente per lo svolgimento delle seguenti attività:

3.3 Il CONDUTTORE non potrà mutare, anche solo temporaneamente e/o parzialmente, l'attività dichiarata di uso dell'immobile se non previa autorizzazione formale del LOCATORE.

In caso di mutamento, anche solo temporaneo e/o parziale, della destinazione o uso

del Locale rispetto a quelli dichiarati, senza il preventivo consenso formale del LOCATORE, questi avrà facoltà di risolvere il presente contratto ai sensi dell'art. 80 L. 392/1978.

3.4. Il CONDUTTORE è consapevole che il LOCATORE si riserva la facoltà di concedere ulteriori locali/spazi nell'ambito della medesima stazione a terzi, anche per l'esercizio di attività ricomprese nella/e stessa/e categoria/e merceologica/he riferibile/i all'attività oggetto del presente contratto o di svolgere in proprio dette attività.

3.5 Il CONDUTTORE accetta e riconosce che nel caso in cui, nel corso della locazione, per propri interventi manutentivi e/o riparativi, dovesse risultare limitato, anche parzialmente, l'uso o il godimento dell'Immobile o ne venga dichiarata la inabilità o inidoneità agli usi pattuito, non avrà diritto ad alcun indennizzo e/o risarcimento e/o riduzione del canone.

ARTICOLO 4

ADEMPIMENTI E VINCOLI ALL'USO PATTUITO

4.1 Il CONDUTTORE si impegna a condurre in modo lodevole, con la diligenza del buon padre di famiglia, il Locale e a far osservare ogni disposizione in vigore per la sicurezza, la prevenzione dei danni, degli incendi, dell'igiene, della sanità e quanto altro attinente all'uso ed al godimento del bene medesimo.

4.2 Il CONDUTTORE si impegna a mantenere il Locale sempre efficiente e ad ottemperare a propria cura e spese a tutte le prescrizioni, comunque impartite dalla Pubblica Autorità, esonerando il LOCATORE da ogni responsabilità e/o pretesa di terzi relativamente a danni, incidenti e/o altro derivanti dall'uso del Locale in questione.

4.3 Il CONDUTTORE dichiara di essere in regola con gli adempimenti retributivi e previdenziali e di ottemperare alla normativa in materia di sicurezza e salute dei propri prestatori di lavoro che espletano la propria attività nell'immobile oggetto del presente contratto impegnandosi a rispettare e a far rispettare la normativa legale e pattizia applicabile.

4.4 Il CONDUTTORE, inoltre, si impegna:

- ad assicurare la pulizia del Locale e delle sue pertinenze nonché al conferimento dei propri rifiuti alla società incaricata da Roma Capitale della loro raccolta e al pagamento dei relativi tributi.
- a consentire l'uso pubblico dei servizi igienici posti al servizio dei locali medesimi,

qualora presenti.

4.5 E' fatto espresso divieto al CONDUTTORE:

- di installare all'interno ed all'esterno del Locale slot-machines e/o dispositivi ad esse assimilabili e/o distributori automatici di cibo/bevande nonché dispositivi ATM e Locker;

- di occupare le aree esterne e/o limitrofe all'immobile concesso e ciò con espresso riferimento alla normativa di natura amministrativa applicabile al caso, nonché in applicazione delle disposizioni di cui al D.P.R. 753/80 in materia di sicurezza ferroviaria;

- di intraprendere o condurre attività in contrasto con eventuali esclusive commerciali rientranti nelle prerogative del LOCATORE sia per parte propria che in forza di contratti con terzi.

4.6 In caso di violazione degli impegni e dei divieti di cui ai punti che precedono, il LOCATORE avrà la facoltà di risolvere il contratto.

ARTICOLO 5

AUTORIZZAZIONI E LICENZE

5.1 Il CONDUTTORE, in applicazione dei vincoli a riguardo previsti nella manifestazione di interesse, deve dotarsi di tutte le autorizzazioni e/o licenze necessarie per l'esercizio dell'attività prevista nel presente atto, comprese quelle igienico-sanitarie, in mancanza delle quali il presente contratto deve intendersi risolto di diritto, fatto salvo quanto indicato al punto 2.4 che precede.

Il presente contratto si intenderà, altresì, risolto di diritto nel caso in cui le Autorità competenti, per qualsiasi motivo, non ritenessero di rinnovare o decidessero di ritirare le autorizzazioni già rilasciate.

5.2 Il CONDUTTORE, in ogni caso, dichiara di esonerare il LOCATORE da ogni responsabilità per difetto, diniego, o revoca di concessioni, di autorizzazioni, di licenze amministrative, relative all'immobile locato.

ARTICOLO 6

DURATA

6.1 Il presente contratto ha una durata di sei anni con decorrenza dal XXX al XXX e si rinnoverà automaticamente agli stessi patti e condizioni per ulteriori sei anni salvo i casi di diniego di cui all'art. 29, lettere b), c), d) della legge 392/78.

6.2 Il CONDUTTORE potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone comunicazione tramite raccomandata a.r. o a mezzo PEC con almeno sei mesi di preavviso, qualora ricorrano gravi motivi.

In caso di mancato preavviso, il CONDUTTORE dovrà risarcire il LOCATORE per lo scioglimento anticipato del contratto.

6.3 Il LOCATORE potrà recedere dal contratto dandone comunicazione tramite raccomandata a.r. o a mezzo PEC almeno 12 mesi prima della scadenza del contratto.

6.4 Ove sussistano disposizioni e/o direttive da parte di Enti Locali o altra Istituzione cui ATAC S.p.A. debba obbligatoriamente assoggettarsi, il LOCATORE potrà recedere dal presente Contratto in qualsiasi momento senza obbligo di preavviso, né di alcuna forma indennitaria o risarcitoria nei confronti del CONDUTTORE.

ARTICOLO 7

CONSEGNA E RESTITUZIONE DELL'IMMOBILE – MIGLIORIE E ADDIZIONI

7.1 Lo stato del Locale oggetto del presente contratto verrà descritto, al momento della consegna e della restituzione, in un apposito verbale, sottoscritto dalle parti, e redatto da un incaricato del LOCATORE alla presenza del CONDUTTORE o di un suo incaricato all'uopo autorizzato.

7.2 Al cessare del rapporto, per qualunque motivo, il CONDUTTORE dovrà riconsegnare il bene locato nello stato medesimo in cui l'ha ricevuto, salvo il normale deperimento d'uso, secondo quanto previsto dall'articolo 1590 c.c. e fatto salvo quanto previsto al successivo punto 7.4.

7.3 Ai sensi dell'art. 1382 c.c., le parti convengono che, in caso di ritardata consegna dell'immobile, il CONDUTTORE sarà tenuto, oltre al pagamento del corrispettivo dovuto a titolo di indennità di occupazione, al pagamento di una penale pari, ad Euro 100,00 per ogni giorno di ritardo, fatta salva ogni ulteriore azione per il maggior danno subito dal LOCATORE.

7.4. In deroga a quanto disposto dagli artt. 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 8

ORARIO DI VENDITA - SOSPENSIONE E LIMITAZIONE DELL'ATTIVITA'

8.1 Il CONDUTTORE si obbliga ad osservare l'orario di apertura e di chiusura dell'esercizio commerciale che al massimo dovrà coincidere con l'inizio e il termine giornaliero dell'esercizio metroferroviario, compatibilmente con le norme di legge emanate in materia di orari di esercizi commerciali.

8.2 Il LOCATORE, nel caso di riqualificazione, valorizzazione, ristrutturazione, restyling, miglioramento funzionale della stazione nella quale ricade l'immobile oggetto del presente contratto, si riserva la facoltà di limitare o interdire l'accesso al Locale: nel caso di limitazione dell'accesso all'immobile locato conseguente ai suddetti motivi, il CONDUTTORE nulla potrà pretendere a titolo di indennizzo, mentre nell'eventualità di interdizione totale ad ogni accesso al Locale, il canone verrà sospeso per il periodo corrispondente, fatto salvo quanto precisato al successivo punto 8.3.

8.3 Il CONDUTTORE non avrà diritto a riduzioni del canone ed a qualsiasi indennizzo nel caso di limitazioni all'accesso al Locale per interruzione parziale e limitazione del servizio metroferroviario per motivi di sicurezza, ordine pubblico e/o forza maggiore (a titolo esemplificativo e non esaustivo: si verificassero eventuali sospensioni o diminuzioni del servizio, per guasti, mancanza di energia, sciopero dei dipendenti) e/o per ordine di restrizione da parte di Autorità civili o militari, oppure a causa di eventi e/o impedimenti comunque concernenti l'infrastruttura ferroviaria ed il servizio di trasporto pubblico locale (a titolo esemplificativo e non esaustivo nel caso in cui il movimento dei viaggiatori nelle stazioni interessate dovesse essere deviato dalle entrate attuali o dovesse variare in meno il numero giornaliero dei treni o dei viaggiatori in partenza ed in arrivo), comprese eventuali modifiche strutturali non rientranti nelle ipotesi di cui al punto 8.2, che possano incidere, direttamente o indirettamente, sulla riduzione degli introiti commerciali da parte del CONDUTTORE.

ARTICOLO 9

CANONE E MODALITA' DI PAGAMENTO

9.1 La misura del canone annuo di locazione per i primi sei anni di vigenza contrattuale viene quantificato in misura ridotta rispetto al canone offerto dal CONDUTTORE.

Per i primi tre anni di vigenza contrattuale, il canone annuo della locazione è stabilito nella somma di Euro....., oltre IVA e dovrà essere pagato in rate mensili anticipate di Euro..... cadauna, oltre IVA.

Per il periodo dal quarto al sesto anno di vigenza contrattuale, il canone annuo della locazione è stabilito nella somma di Euro....., oltre IVA e dovrà essere pagato in rate mensili anticipate di Euro..... cadauna, oltre IVA.

Per il periodo decorrente dal settimo anno di vigenza contrattuale fino al momento del rilascio dell'immobile oggetto del presente contratto, , il canone annuo della locazione è stabilito nella somma di Euro....., oltre IVA e dovrà essere pagato in rate mensili anticipate di Euro..... cadauna, oltre IVA.

Ciascuna rata mensile dovrà essere pagata entro e non oltre i primi 5 giorni del mese di riferimento mediante bonifico sul conto corrente bancario n.....intestato ad ATAC S.p.A. ed in essere presso, sede di Roma, via, n. ... , IBAN.....

9.2 A partire dall'ottavo anno di vigenza contrattuale e fino alla fine della locazione, ai sensi dell'articolo 32 della legge 392/1978, il canone di locazione dovuto dal CONDUTTORE, sarà rivalutato nella misura del 75% dell'indice nazionale del costo della vita per le famiglie di operai e impiegati, pubblicato dall'Istat, con riferimento all'indice relativo al mese precedente a quello di decorrenza di cui all'art. 6.

9.3 La mancata o ritardata ricezione della fattura non potrà costituire, ad alcun titolo, motivo per il mancato pagamento, che dovrà comunque essere effettuato nel rispetto del termine sopra indicato.

Le fatture e ogni altra corrispondenza verranno inviate dal LOCATORE al seguente indirizzo c.a.p.

Il CONDUTTORE si impegna a comunicare al LOCATORE eventuali variazioni del suddetto indirizzo.

9.4 In caso di mancato pagamento nel termine di 15 (quindici) giorni dalla scadenza della terza di tre rate del canone e/o degli oneri accessori qualora previsti per un importo pari ad almeno due mensilità di canone, il LOCATORE invierà al CONDUTTORE formale invito ad adempiere entro 20 (venti) giorni dal ricevimento della lettera raccomandata a.r. o PEC.

Il mancato pagamento da parte del CONDUTTORE di quanto richiesto nel termine indicato nella diffida di cui al comma che precede, determina la facoltà in capo al LOCATORE di risolvere il contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. e di procedere all'azione

di rilascio e di recupero delle mensilità non corrisposte.

9.5 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, pari al tasso previsto dal D.Lgs. 231/2002 e s.m.i., 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.

9.6 La prova del pagamento del canone e degli oneri accessori può essere data esclusivamente tramite estratto delle scritture contabili della Banca incaricata del pagamento nell'interesse del CONDUTTORE.

9.7 In ogni caso, il CONDUTTORE rimborserà al LOCATORE tutte le spese, incluse quelle legali, ragionevolmente sostenute in relazione al recupero degli arretrati per canoni e/o per oneri accessori.

9.8 Viene espressamente convenuto che il CONDUTTORE non potrà promuovere azioni né opporre eccezioni se non sia in regola con il pagamento delle rate mensili del canone.

9.9 In deroga a quanto previsto dall'art. 1460 c.c., il corrispettivo sarà ugualmente dovuto dal CONDUTTORE, fino alla data di effettivo rilascio dell'immobile oggetto di locazione anche nei casi in cui quest'ultimo: i) non ottenga o non siano rinnovati i necessari permessi o licenze per l'esercizio dell'attività dichiarata; ii) non possa godere dell'immobile locato a causa delle attività di manutenzione ordinaria e straordinaria eseguite dallo stesso durante l'intero periodo di vigenza contrattuale.

ARTICOLO 10

GARANZIA - DEPOSITO CAUZIONALE

10.1 A garanzia dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni nascenti dal presente contratto, il CONDUTTORE costituisce apposita fideiussione bancaria o assicurativa n° _____, della durata di sei anni, irrevocabile a prima richiesta, intestata a _____ per l'importo di € _____ (euro /00), rilasciata dalla banca/società assicurativa.....pari all'importo del canone annuale non oggetto di riduzione, contenente la rinuncia dell'Istituto fideiubente al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c..

10.2 La fideiussione dovrà altresì prevedere che il fideiussore sollevi ATAC S.p.A. dall'obbligo di agire nei termini previsti dall'art. 1957 c.c. e che lo stesso rimarrà

vincolato, in deroga al citato art. 1957 c.c., anche nel caso in cui non abbia proposto istanza contro il garantito o non l'abbia coltivata.

10.3 La fideiussione, in caso di escussione anche parziale, dovrà essere immediatamente ricostituita da parte del CONDUTTORE senza che il LOCATORE debba farne richiesta.

Alla scadenza del sesto anno di locazione il CONDUTTORE si obbliga a rinnovare, per tutta la durata del sessennio successivo, la fideiussione inizialmente prestata che sarà escutibile entro l'anno successivo alla data di scadenza finale e per il medesimo importo indicato nella fideiussione oggetto del rinnovo.

10.4 ATAC S.p.A. ha il diritto di valersi della fideiussione di cui sopra anche per reintegrarsi dei crediti garantiti dalla stessa.

Inoltre, a garanzia degli eventuali danni arrecati all'immobile locato, il CONDUTTORE costituisce un deposito cauzionale di €. (euro /00) pari a tre mensilità del canone, mediante bonifico bancario intestato a

Detto importo verrà restituito all'atto della riconsegna dell'immobile e non potrà mai essere imputato, giuste previsioni di legge, in conto pigioni; tale deposito è fruttifero di interessi al tasso legale.

10.6 Il mancato eventuale rinnovo della fideiussione così come previsto al comma 4° che precede nonché la mancata ricostituzione della stessa come previsto al 3° comma che precede costituiscono causa di risoluzione espressa del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c..

ARTICOLO 11

POLIZZA ASSICURATIVA

11.1 Il CONDUTTORE si impegna a stipulare a proprie spese, con primario istituto assicurativo con stabile organizzazione in Italia ed a mantenere per tutta la durata della locazione, una polizza assicurativa adeguata contro eventuali danni subiti dal LOCATORE alle cose di sua proprietà per qualsiasi causa (incendio compreso).

La polizza dovrà garantire il valore di ricostruzione dell'Immobile locato.

11.2 Entro e non oltre 15 (quindici) giorni dalla stipula del presente contratto, il CONDUTTORE dovrà consegnare al LOCATORE copia della suddetta polizza assicurativa, comprensiva della quietanza per il pagamento del relativo premio.

La polizza assicurativa dovrà contenere una clausola di vincolo a favore del LOCATORE, come pure dovrà prevedere l'obbligo dell'assicuratore di avvisare

immediatamente il LOCATORE in ogni caso di sospensione e/o di cessazione per qualsiasi causa del contratto di assicurazione.

11.3 In ogni caso, il CONDUTTORE manleverà e terrà indenne il LOCATORE da qualsiasi danno, costo ed onere anche non coperti dalla suddetta polizza assicurativa.

11.4 Nel caso di inadempimento, da parte del CONDUTTORE, anche ad una sola delle previsioni del presente articolo, il LOCATORE avrà la facoltà di risolvere di diritto il presente contratto, in forza della presente clausola risolutiva espressa, secondo quanto previsto dall'art. 1456 c.c., salvo ogni altro diritto.

ARTICOLO 12

ONERI E FORNITURE ACCESSORIE

12.1 Il CONDUTTORE deve provvedere al sezionamento ed intestazione delle utenze per le quali stipulerà direttamente i relativi contratti di somministrazione.

12.2 Il CONDUTTORE provvederà al pagamento integrale di tutti gli oneri accessori di cui all'art. 9 Legge 392/1978, qualora previsti, oltre agli ulteriori costi relativi alle utenze di qualsiasi genere (Acqua, Luce, Gas, Elettricità ecc.) e tasse/imposte dovute per legge (Tari, smaltimento rifiuti ecc.).

12.3 Il CONDUTTORE realizzerà a propria cura e spese, previa autorizzazione formale del LOCATORE, tutti i lavori, interni ed esterni al Locale e alla stazione, eventualmente necessari per l'allaccio delle utenze e/o per l'adeguamento degli impianti esistenti.

In ogni caso, gli impianti dovranno essere realizzati a perfetta regola d'arte, in conformità alle leggi vigenti in materia, mediante l'impiego esclusivamente di materiale omologato.

12.4 Al termine del contratto, il LOCATORE avrà la facoltà di acquisire gratuitamente gli impianti realizzati dal CONDUTTORE, ovvero di chiedere a quest'ultimo di rimettere in pristino lo stato dei locali a propria cura e spese.

12.5 Il CONDUTTORE si impegna sin da ora a consegnare al LOCATORE la certificazione degli impianti realizzati e/o adeguati.

12.6 Laddove si verifici la perdurante impossibilità di allacci autonomi, fermo restando l'obbligo del CONDUTTORE di trasmettere al LOCATORE copia delle domande presentate per gli allacci e/o altra documentazione idonea a comprovare tale permanente impossibilità, il CONDUTTORE potrà allacciarsi alle reti di stazione, onde poter svolgere la propria attività commerciale. In tale eventualità, il

CONDUTTORE corrisponderà al LOCATORE, a titolo di rimborso spese per servizi di stazione, l'importo mensile di euro 5,00 a metro quadro oltre Iva per attività commerciali che non includono la somministrazione alimentare o di euro 12,00 oltre Iva a metro quadro per attività che includono la somministrazione alimentare.

Il suddetto importo mensile, a partire dal secondo anno di vigenza contrattuale, sarà rivalutato annualmente in base al 100% dell'indice nazionale del costo della vita per le famiglie di operai e impiegati, pubblicato dall'Istat, prendendo a base della variazione l'importo mensile dell'anno precedente.

ARTICOLO 13

DIVIETO DI CESSIONE E SUBLOCAZIONE

13.1 Ad eccezione delle prescrizioni di cui all'art. 36 della Legge 392/78, è fatto divieto al CONDUTTORE di cedere il presente contratto senza previa autorizzazione formale del LOCATORE.

13.2 A seguito di violazione di uno qualunque di tali divieti il LOCATORE avrà facoltà di risolvere il presente contratto ex art. 1456 c.c. per colpa del CONDUTTORE, il quale resta obbligato al risarcimento dei danni subiti dal LOCATORE.

13.3 In caso di cessione ex art. 36 della Legge 392/78, fatta comunque salva la facoltà di opposizione del LOCATORE, il subentrante cessionario sarà tenuto a fornire, a garanzia del corretto adempimento di tutte le obbligazioni correlate al presente contratto, la polizza fideiussoria e il deposito cauzionale di cui all'art. 10, nonché la polizza assicurativa di cui all'art. 11. La mancata costituzione delle suddette garanzie sarà considerata valida causa ostativa al subentro.

Resta inteso che, comunque, il cedente e il cessionario subentrante saranno solidalmente obbligati nei confronti del LOCATORE per le obbligazioni relative alla corretta esecuzione del presente contratto.

ARTICOLO 14

CUSTODIA E MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI

14.1 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.

14.2 Sono ad esclusivo carico del CONDUTTORE la manutenzione ordinaria e le riparazioni di piccola manutenzione di cui all'art. 1609 c.c..

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

14.3 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 canone anche se la durata delle riparazioni sia superiore a 20 giorni.

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

14.4 In caso di eventuali modifiche o innovazioni al Locale non preventivamente autorizzati formalmente dal LOCATORE, questi avrà facoltà di risolvere il contratto.

14.5 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 di richiedere, a propria cura e spese, le eventuali autorizzazioni e/o permessi delle Autorità competenti, secondo la normativa vigente.

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

14.6 Il CONDUTTORE dovrà garantire l'accesso al Locale alle persone incaricate dal LOCATORE, assicurando la disponibilità della documentazione tecnico-amministrativa relativa agli interventi manutentivi, corredata delle autorizzazioni e certificazioni previste dalla vigente normativa.

14.7 Il LOCATORE avrà facoltà di effettuare visite periodiche, al fine di accertare la buona conservazione del Locale. Qualora il LOCATORE riscontrasse carenze manutentive, avrà facoltà di provvedere di propria iniziativa ad effettuare gli interventi ritenuti necessari al buon mantenimento dell'Immobile, addebitando al CONDUTTORE gli oneri sostenuti per gli interventi di manutenzione.

ARTICOLO 15

VENDITA TITOLI DI VIAGGIO – DISTRIBUZIONE MATERIALE INFORMATIVO

15.1 Il LOCATORE potrà, unilateralmente, ordinare al CONDUTTORE di vendere, non

in esclusiva, all'interno del Locale, i titoli di viaggio e i titoli della sosta ed eventuali altri prodotti inerenti la mobilità pubblica e privata (di seguito "Prodotti").

15.2 In tal caso, l'incarico per il servizio di vendita dei prodotti sarà disciplinato da apposito, separato contratto, stipulato direttamente tra il LOCATORE e il CONDUTTORE e funzionalmente collegato al presente contratto di locazione.

Resta inteso tra le parti che, in vigore del contratto di vendita dei prodotti la risoluzione del presente contratto di locazione, per qualunque motivo, comporterà l'automatica risoluzione del contratto di vendita Prodotti.

Resta, altresì inteso, che il mancato adempimento delle obbligazioni relative al contratto di vendita prodotti comporterà la facoltà del LOCATORE di risolvere il presente contratto ex art. 1456 c.c..

15.3 Il LOCATORE si riserva il diritto di affidare al CONDUTTORE, che accetta sin d'ora senza alcun compenso, la distribuzione ai viaggiatori di materiale informativo relativo ai servizi di trasporto gestiti.

ARTICOLO 16

DIVIETO DI PUBBLICITÀ

16.1 E' fatto divieto al CONDUTTORE di installare o far installare sul fronte libero esterno e sulle pareti interne del Locale scritte o cartelli pubblicitari, senza previa autorizzazione formale del LOCATORE.

16.2 E' consentita al CONDUTTORE l'apposizione di scritte e/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.

Resta inteso che le indicazioni devono essere intonate al decoro dei locali e non risultare in contrasto con gli interessi del LOCATORE in genere o contrarie alla decenza, al buon costume, all'ordine pubblico ed alla sicurezza ferroviaria.

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

Tutte le decorazioni e le indicazioni esterne e/o visibili dall'esterno debbono essere preventivamente sottoposte al LOCATORE per approvazione. Nel caso in cui non fossero preventivamente approvate ed il CONDUTTORE reiteri, per almeno 3 volte, la violazione di tale prescrizione, il LOCATORE potrà risolvere il presente contratto previa diffida.

ARTICOLO 17

RESPONSABILITÀ PER DANNI

17.1 Il LOCATORE non può essere considerato in alcun modo custode di quanto verrà collocato o a trovarsi nel Locale, rimanendo la custodia e conservazione a totale carico, spese, rischio e pericolo del CONDUTTORE, senza alcuna responsabilità da parte del LOCATORE, per mancanze, sottrazioni, furti, distruzioni dovute a qualsiasi causa, non esclusi gli incendi.

17.2 Il CONDUTTORE si obbliga ad osservare tutte le leggi ed ogni disposizione in vigore per la sicurezza, la prevenzione di danni, infortuni incendi e quant'altro attiene all'uso del Locale ed è responsabile direttamente nei confronti del LOCATORE e di eventuali terzi per danni o molestie arrecati per fatto proprio, di dipendenti, fornitori e frequentatori del Locale, obbligandosi a manlevare e tenere indenne il LOCATORE da spese pretese o danni che dovessero trarre origine, da comportamenti attivi e/o omissivi propri e/o di terzi, tenuti in violazione di obblighi di legge e/o di contratto.

In particolare, il CONDUTTORE si impegna a rispettare e a fare rispettare le disposizioni di cui al D.P.R. 753/80 e, comunque, ogni ulteriore disposizione normativa, regolamentare e amministrativa volta a tutelare l'igiene e la sicurezza degli ambienti metro ferroviari e di quelli in cui viene svolta l'attività.

17.3 Il CONDUTTORE è tenuto, sotto la sua responsabilità, a segnalare tempestivamente e per iscritto al LOCATORE tutte le situazioni di pericolo o di danno temuto per il Locale o per parti di esso, al fine di consentire un pronto ed efficace intervento teso a scongiurare pericoli e danno a cose o persone, indipendentemente dal fatto che l'onere di intervento sia a carico del CONDUTTORE o del LOCATORE.

In ogni caso, ove l'evento dannoso si verifichi, il CONDUTTORE è tenuto a darne immediata comunicazione per iscritto al LOCATORE, anche al fine dell'attivazione della copertura assicurativa di cui all'art. 11.

17.4 Nel caso di inadempimento, da parte del CONDUTTORE, anche di una sola delle previsioni del presente articolo, il LOCATORE avrà la facoltà di risolvere di diritto il presente contratto, in forza della presente clausola risolutiva espressa, secondo quanto previsto dall'art. 1456 c.c., salvo ogni altro diritto.

ARTICOLO 18

CLAUSOLA DI TRASPARENZA

18.1 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.

18.2 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 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.

ARTICOLO 19

ACCESSO A DOCUMENTAZIONE E INFORMAZIONI

19.1 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.

19.2 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 al Regolamento (UE) 679/2016 – Regolamento Generale sulla Protezione dei dati personali, in considerazione ed eventuali e o successive modificazioni e integrazioni normative in tema di protezione dei dati personali.

19.3 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 richiesta del LOCATORE.

ARTICOLO 20

CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

20.1 Il LOCATORE potrà risolvere il presente Accordo con effetto immediato in presenza di un grave motivo costituente giusta causa di risoluzione anticipata. Si considera giusta causa di risoluzione anticipata qualsiasi violazione degli obblighi contrattuali sufficientemente grave da impedire la continuazione del rapporto su base di reciproca fiducia nonché di quanto espressamente visto agli artt. 4.6, 5.1, 6.4, 9.4, 10.6, 11.4, 13.2, 15.2, 17.4, 18.2, 19.3 e per l'inosservanza delle disposizioni contenute nel presente articolo e nel Codice Etico di cui al successivo art. 26.

20.2 Qualora tra le Parti dovessero insorgere controversie insanabili di qualsiasi natura che dovessero arrecare nocumento all'immagine, all'attività ed agli interessi di una delle Parti, il presente Accordo dovrà intendersi risolto di diritto previa comunicazione dalla parte lesa, senza che l'altra Parte possa avere nulla a che pretendere.

20.3 Il LOCATORE potrà altresì, risolvere il presente contratto, di diritto e senza necessità di preavviso, nel caso di disposizioni della Pubblica Autorità, incidenti a qualsiasi titolo sulla titolarità in capo al LOCATORE della gestione del servizio metroferroviario e/o della gestione dei locali commerciali. La risoluzione decorrerà dalla data dei suddetti provvedimenti della Pubblica Autorità.

20.4 Il LOCATORE potrà, altresì, risolvere il presente contratto, di diritto e senza necessità di preavviso, nel caso di mancato rinnovo o mancata proroga del Contratto di Servizio tra Roma Capitale ed ATAC S.p.A..

20.5 Nei casi sopra specificati, il CONDUTTORE non avrà diritto ad indennizzo e/o compenso alcuno, al quale espressamente rinuncia, né potrà avanzare pretese circa l'affidamento di altro locale in sostituzione di quello locato.

20.6 Resta espressamente inteso tra le parti che, in caso di fallimento o sottoposizione del CONDUTTORE ad altra procedura concorsuale, il presente contratto si risolverà di diritto.

20.7 Il provvedimento di chiusura dell'esercizio commerciale, disposto dalla Pubblica Autorità, può costituire 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, vengano comminati almeno quattro provvedimenti di chiusura a prescindere dalla loro durata.

ARTICOLO 21

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 speciali vigenti in materia.

ARTICOLO 22

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 Roma.

ARTICOLO 23

ELEZIONE DI DOMICILIO E CODICI FISCALI

23.1 Agli effetti giudiziari, fiscali e amministrativi le parti dichiarano il proprio domicilio e partita IVA/codice fiscale come segue:

-
-

23.2 Ove i suddetti domicili venissero modificati senza formale comunicazione, il domicilio stesso si intenderà trasferito presso la residenza o il domicilio del legale rappresentante, in difetto la Casa Comunale di Roma Capitale.

ARTICOLO 24

SPESE DI STIPULAZIONE E ONERI FISCALI

24.1 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.

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

24.2 La registrazione è a carico delle parti come per legge e verrà effettuata da ATAC S.p.A., la quale provvederà anche al pagamento dell'imposta di registro, in un'unica soluzione per l'intero periodo contrattuale, addebitandone al CONDUTTORE la quota di competenza.

ARTICOLO 25

INDENNITA' PER PERDITA DI AVVIAMENTO

Il CONDUTTORE prende atto che, al termine del contratto, non avrà diritto in nessun caso all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale e ciò in espressa applicazione dell'art. 35 della Legge 392/78.

ARTICOLO 26

PRIVACY E RINVIO AL CODICE ETICO

Ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dal D.Lgs. n. 196/2003 e successive modifiche ed integrazioni e dal Regolamento UE 2016/679, il CONDUTTORE dichiara di essere stato informato circa le finalità e le modalità del trattamento dei dati..

Con riferimento alle disposizioni previste dal Regolamento (UE) 679/2016 – Regolamento Generale sulla Protezione dei dati personali, le parti si danno atto reciprocamente che i dati personali, forniti obbligatoriamente per la stipula del presente contratto, sono oggetto di trattamento informatico e/o manuale e potranno essere utilizzati esclusivamente per gli adempimenti degli obblighi contrattuali, la gestione amministrativa del rapporto locativo, rapporti con le pubbliche amministrazioni e l'autorità giudiziaria e per adempimenti di legge relativi a norme civilistiche, fiscali e contabili. Preso atto dell'informativa resa, il CONDUTTORE autorizza ATAC S.p.A. a trattare i dati connessi all'esecuzione del presente contratto.

Con la sottoscrizione del presente contratto il CONDUTTORE dichiara di aver preso conoscenza delle norme e prescrizioni contenute nel Codice Etico di ATAC S.p.A. (reperibile nel rispettivo sito on line) adottato anche ai sensi del D.Lgs. 8 giugno 2001 n. 231 e atto a definire l'etica e la condotta comportamentale di tutto il personale che intrattiene rapporti d'affari e di collaborazione con ATAC S.p.A.

Approvato, letto e sottoscritto in tre originali, dei quali uno per il CONDUTTORE, uno per ATAC S.p.A. ed il terzo per il competente Ufficio del Registro.

Roma,

Il CONDUTTORE

Il LOCATORE

Ai sensi e agli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c., il CONDUTTORE, dopo averle lette, esaminate ed intese, approva specificatamente le seguenti clausole del presente

contratto:

Art. 3 (Destinazione d'Uso), art. 4 (Adempimenti e vincoli all'uso pattuito), 5 (Autorizzazioni e licenze), 6 (Durata), 7 (Consegna e restituzione dell'immobile – Migliorie e addizioni), 8 (Orario di vendita – Sospensione e limitazione dell'attività), 9 (Canone e modalità di pagamento), 10 (Garanzia fideiussoria – Deposito cauzionale), 11 (Polizza assicurativa), 12 (Oneri e forniture accessorie), 13 (Divieto di sublocazione), 14 (Custodia e manutenzione degli immobili), 15 (Vendita titoli di viaggio – Distribuzione materiale informativo), 17 (Responsabilità per danni), 18 (Clausola di trasparenza), 19 (Accesso a documentazione e informazioni), 20 (Clausola risolutiva espressa) e 25 (Indennità per perdita di avviamento).

Roma,

II CONDUTTORE