



REGIONE
BASILICATA

Direzione Infrastrutture e Mobilità
Ufficio Trasporti e Mobilità Sostenibile

Procedura aperta telematica per l'affidamento in concessione del servizio di TPL su gomma regionale, provinciale e comunale di competenza della Regione Basilicata

Procedura aperta telematica per l'affidamento in concessione
del servizio di TPL su gomma regionale, provinciale e
comunale di competenza della Regione Basilicata

Capitolato Speciale Tecnico Prestazionale

Allegato 9

**Schema di contratto di Locazione degli immobili
indispensabili per l'effettuazione del servizio di TPL**

SIMOG gara n. 9416219



REGIONE
BASILICATA

Direzione Infrastrutture e Mobilità
Ufficio Trasporti e Mobilità Sostenibile

Procedura aperta telematica per l'affidamento in concessione del servizio di TPL su gomma regionale, provinciale e comunale di competenza della Regione Basilicata

Indice

Articolo 1 Definizioni	5
Articolo 2 Premesse e Allegati.....	5
Articolo 3 Oggetto del Contratto	5
Articolo 4 Durata del Contratto	6
Articolo 5 Recesso del Locatario	6
Articolo 6 Canone	6
Articolo 7 Stato dei locali	7
Articolo 8 Deposito cauzionale e garanzia fideiussoria	8
Articolo 9 Esonero di responsabilità e assicurazione	9
Articolo 10 Riconsegna dei locali.....	9
Articolo 11 Divieto di locazione e cessazione del Contratto	9
Articolo 12 Oneri accessori e manutenzioni	10
Articolo 13 Migliorie e lavori di adeguamento funzionale	13
Articolo 14 Subentro nelle autorizzazioni	14
Articolo 15 Accesso del FAL.....	14
Articolo 16 Rapporti reciproci e regole di buon vicinato	14
Articolo 17 Modifiche contrattuali e regime fiscale	14
Articolo 18 Foro competente	15
Articolo 19 Tutela giurisdizionale dei diritti	15
Articolo 20 Registrazione.....	15
Articolo 21 Privacy	16
Articolo 22 Elezione di domicilio	16
Articolo 23 Clausola finale	16



REGIONE
BASILICATA

Direzione Infrastrutture e Mobilità
Ufficio Trasporti e Mobilità Sostenibile

Procedura aperta telematica per l'affidamento in concessione del servizio di TPL su gomma regionale, provinciale e comunale di competenza della Regione Basilicata

Allegati

1. Elenco Immobili
2. Certificati destinazione urbanistica
3. Dichiarazioni di conformità
4. Planimetrie degli Immobili
5. Verbali di consistenza
6. Documentazione fotografica stato luoghi
7. Polizze assicurative accese dal FAL
8. Polizze assicurative accese dall' Locatario
9. Contratti di manutenzione attivi
10. Elenco autorizzazioni



REGIONE
BASILICATA

Direzione Infrastrutture e Mobilità
Ufficio Trasporti e Mobilità Sostenibile

Procedura aperta telematica per l'affidamento in concessione del servizio di TPL su gomma regionale, provinciale e comunale di competenza della Regione Basilicata

Il presente contratto di Locazione degli immobili e degli impianti in dotazione indispensabili o essenziali per l'esecuzione del servizio di TPL nel bacino della Regione Basilicata, Lotto [•] (il "**Contratto di Locazione**") è stipulato in [•], in data [•],

F.A.L. srl, c.f./ p.iva [•], con sede legale in [•], alla via [•], in persona del legale rappresentante pro tempore sig. [•], domiciliato ai fini del presente contratto presso [•] (di seguito, "**FAL**")

e

Soggetto aggiudicatario, p.iva [05538100727], con sede legale in Bari, alla via Corso Italia, 8, in persona del legale rappresentante pro tempore sig. [•], domiciliato ai fini del presente contratto presso [•] (di seguito, "**Locatario**")

premesso che

- a) con bando di gara pubblicato dalla Regione Basilicata (*riportare estremi della procedura di gara*) in data [•] in [•], è stata bandita la procedura aperta per l'affidamento dei servizi di TPL su gomma, relativa al Lotto [•] (di seguito, la "**Procedura**");
- b) il Locatario, come da provvedimento n. [•] del [•], è il soggetto aggiudicatario della Procedura relativa al Lotto [•] (Impresa Affidataria);
- c) il FAL è il gestore uscente dei servizi TPL operante nel medesimo Lotto, in virtù del contratto di servizio sottoscritto in data [•] con [•] (riportare gli estremi del contratto cui è legato l'utilizzo del parco oggetto di subentro del presente contratto e l'Ente Affidante);
- d) ai sensi della Delibera n. 154/2019 dell'Autorità di Regolazione dei Trasporti, sono stati individuati come "Indispensabili" o "essenziali" all'esercizio dei servizi di TPL nel relativo Lotto [•], gli immobili identificati all'Allegato 1 del presente Contratto (gli "**Immobili**");
- e) il FAL è concessionario dei Beni di cui al citato Allegato 1;
- f) il FAL è disposto a concedere in Locazione i Beni al Locatario, al fine di consentire a quest'ultimo l'esercizio dei servizi di TPL nel relativo Lotto di gara [•];
- g) con il presente Contratto, le Parti intendono dunque regolare l'instaurando rapporto di locazione (la "**Locazione**"), avente ad oggetto i beni nella superficie, nella dimensione, nel numero e per gli scopi indicati nel presente Contratto e nei relativi Allegati;
- h) *altro* [•];
- i) *altro* [•].

Tutto ciò premesso, le Parti convengono e stipulano quanto segue:



REGIONE
BASILICATA

Direzione Infrastrutture e Mobilità
Ufficio Trasporti e Mobilità Sostenibile

Procedura aperta telematica per l'affidamento in concessione del servizio di TPL su gomma regionale, provinciale e comunale di competenza della Regione Basilicata

Articolo 1 Definizioni

- 1.1 Nell'ambito del presente Contratto, le espressioni qui di seguito elencate assumono il significato di seguito indicato:
- **Immobili:** le unità immobiliari di proprietà del FAL individuate come indispensabili o essenziali all'esercizio dei servizi di TPL del Lotto [•], come meglio identificate nell'Allegato 1 al presente Contratto;
 - **Contratto di servizio:** il contratto, relativo al Lotto di gara [•], aggiudicato con provvedimento n. [•] del [•] in esito alla Procedura e sottoscritto tra il Locatario e [•] (Ente affidante la Procedura) in data [•], che disciplina la gestione dei Servizi di TPL del bacino di mobilità dell'ATO [•];
 - **Impianti:** gli impianti in dotazione agli Immobili;
 - **Locazione:** il rapporto di locazione avente per oggetto gli Immobili ed i relativi, disciplinato dal presente Contratto, finalizzato a consentire al Soggetto Aggiudicatario l'esecuzione dei Servizi TPL nel Lotto [•];
 - **Servizi di TPL:** i servizi TPL del Lotto [•], gestiti dal Soggetto aggiudicatario in forza del Contratto di servizio;
 - **Locatario:** il Soggetto aggiudicatario, che prende in locazione gli Immobili e gli Impianti ai sensi del presente Contratto di locazione;
 - **TPL:** il servizio di trasporto pubblico locale;
 - [•]

Articolo 2 Premesse e Allegati

- 2.1 Le Premesse e gli Allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Contratto.

Articolo 3 Oggetto del Contratto

- 3.1 Il FAL concede in locazione al Locatario, che accetta, per la durata prevista dall'Articolo 4 che segue, gli Immobili analiticamente individuati nell'Allegato 1 al presente Contratto ed gli Impianti in dotazione ai medesimi. I relativi certificati di destinazione urbanistica sono allegati al presente Contratto sub Allegato 3. Per quanto riguarda gli Impianti, i relativi certificati/dichiarazioni di conformità sono allegati al presente Contratto sub Allegato 3.
- 3.2 Gli Immobili sono concessi in locazione nella superficie e dimensione espressamente e meglio individuata nelle planimetrie afferenti a ciascuno degli Immobili, allegate al presente Contratto sub Allegato 4. Nelle allegate planimetrie, le superfici concesse in locazione ai sensi del presente Contratto risultano essere quelle campite in colore giallo: come risultante da dette campiture in colore giallo, rispetto ad alcuni Immobili (le "Unità Immobiliari"), l'Locazione comprende l'intera superficie dei medesimi, mentre rispetto ad altri Immobili l'Locazione concerne solo porzioni di superficie (le "Porzioni"), comprensive di locali locati ad uso esclusivo e di aree ad uso comune indicate nelle planimetrie allegate succitate.
- 3.3 Gli Impianti in dotazione sono concessi in locazione nella rispettiva conformazione come espressamente e meglio individuata nei verbali di consistenza allegati al presente Contratto sub Allegato 5.



REGIONE
BASILICATA

Direzione Infrastrutture e Mobilità
Ufficio Trasporti e Mobilità Sostenibile

Procedura aperta telematica per l'affidamento in concessione del servizio di TPL su gomma regionale, provinciale e comunale di competenza della Regione Basilicata

- 3.4 Gli Immobili e gli Impianti sono concessi in locazione esclusivamente per lo svolgimento dei servizi di trasporto pubblico oggetto del Contratto di servizio.
- 3.5 Le Parti prendono espressamente atto che, anche in deroga a quanto previsto ai precedenti punti, l'oggetto del Contratto potrà essere sottoposto a necessarie modifiche imposte da eventi indipendenti dalla volontà del FAL, anche riconducibili a modifiche normative oppure a scelte o attività di autorità e/o amministrazioni pubbliche.

Articolo 4 **Durata del Contratto**

- 4.1 La Locazione avrà una durata di anni [•] ([•]), con decorrenza a far data dal giorno [•], data di avvio del Contratto di servizio.
- 4.2 La durata dell'Locazione di cui al presente Contratto di locazione è in ogni caso inscindibilmente connessa alla durata del Contratto di servizio. Pertanto, il suo termine è prorogato automaticamente in caso di proroga, per qualunque motivo, del Contratto di servizio. Analogamente, in caso di cessazione anticipata, per qualunque motivo, del Contratto di servizio, cesserà di avere efficacia alla medesima data anche il presente Contratto di locazione.
- 4.3 Contestualmente alla data di decorrenza della Locazione, il FAL consegna al Locatario chiavi e codici di accesso agli Immobili e quant'altro necessario o comunque utile all'acquisizione da parte del Locatario della detenzione e dell'utilizzo degli Immobili e degli annessi Impianti alle condizioni qui pattuite.
- 4.4 Le Parti si obbligano a definire consensualmente e con spirito collaborativo le modalità di accesso ai locali oggetto del presente Contratto di locazione nel periodo di tempo intercorrente tra la data della sottoscrizione del Contratto di locazione medesimo e quella di avvio della Locazione di cui al comma 4.1 che precede, al fine di consentire il più agevole subentro nella gestione dei Servizi di TPL prevista dal Contratto di servizio.

Articolo 5 **Recesso del Locatario**

- 5.1 Il Locatario non potrà recedere anticipatamente dal Contratto, fatta salva la facoltà di recesso.
- 5.2 La facoltà di cui al comma 5.1 potrà essere esercitata mediante comunicazione al FAL effettuata con lettera raccomandata A/R, con preavviso di almeno 6 (sei) mesi rispetto alla data di efficacia del recesso.

Articolo 6 **Canone**

- 6.1 Gli Immobili e gli Impianti in dotazione vengono concessi in locazione a fronte del pagamento a favore del FAL di un canone annuale complessivo pari a Euro [•],00 ([•]/00) oltre IVA, da corrispondersi in 12 rate mensili di uguale importo pari a Euro [•],00 (Euro [•]/00), oltre IVA ciascuna, con pagamento anticipato da effettuare entro il giorno 5 di ciascun mese, a fronte della ricezione della relativa fattura (*importi da stabilirsi nel rispetto di quanto previsto dalla Delibera ART 154/2019*).



REGIONE
BASILICATA

Direzione Infrastrutture e Mobilità
Ufficio Trasporti e Mobilità Sostenibile

Procedura aperta telematica per l'affidamento in concessione del servizio di TPL su gomma regionale, provinciale e comunale di competenza della Regione Basilicata

- 6.2 Le Parti concordano che il canone di cui all'Articolo 6.1 che precede sia imputato come di seguito:
- a) -Euro (oltre IVA), Immobile sito in (indirizzo, dati catastali), costituito da (funzioni) e relativi Impianti in dotazione;
 - b) -Euro (oltre IVA), Immobile sito in (indirizzo, dati catastali), costituito da (funzioni) e relativi Impianti in dotazione;
 - c)
 - d) ...
- 6.3 L'importo di cui all'Articolo 6.1, unitamente alle somme a titolo di IVA, dovrà essere corrisposto unicamente mediante bonifico sul c/c bancario IBAN n. [●], aperto presso l'Istituto [●], intestato a [●]. Il Locatario, all'atto della sottoscrizione del Contratto di locazione, corrisponde anticipatamente il primo canone mensile di locazione, oltre IVA.
- 6.4 Il FAL potrà, di volta in volta, acconsentire per iscritto a ricevere i pagamenti con modalità differenti da quelle specificate all'Articolo 6.3 che precede.
- 6.5 Il Locatario non potrà sospendere o ritardare per alcun motivo il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per spese, né potrà far valere alcuna eccezione o azione se non dopo aver versato le rate scadute. In caso di mancato puntuale pagamento di anche solo un canone mensile, ovvero degli oneri e spese di cui all'Articolo 12 che segue per un ammontare pari a due canoni mensili, decorsi venti giorni dalla scadenza stabilita, il Contratto di locazione si intenderà immediatamente risolto ai sensi dell'Articolo 1456 cod. civ.

Articolo 7 **Stato dei locali**

- 7.1 Le Parti si danno reciprocamente atto di aver proceduto in contraddittorio, prima della sottoscrizione del presente Contratto di locazione, ad un esame dello stato di fatto e di manutenzione, nonché della consistenza degli Immobili e dei relativi Impianti, e di aver conseguentemente redatto i verbali di consistenza allegati sub Allegato 5 al presente Contratto di locazione al fine di formarne parte integrante e sostanziale.
- 7.2 Il Locatario accetta dunque gli Immobili nello stato di fatto e di manutenzione in cui si trovano, riconoscendoli espressamente adatti all'esercizio delle attività per cui sono locati, così come precisate all'Articolo 3.4 che precede e li prende in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode dei medesimi.
- 7.3 Il Locatario si impegna a riconsegnare gli Immobili e gli annessi Impianti alla scadenza della locazione nello stato in cui li ha ricevuti, e cioè in buono stato di manutenzione, salvo il deterioramento dall'uso della cosa in conformità al Contratto di locazione e gli interventi di cui all'Articolo 12 e all'Articolo 13 che seguono. A tal fine si allega al presente Contratto, Allegato 6, una serie di fotografie a descrizione dello stato dei luoghi e dei locali locati, a dimostrazione del loro stato manutentivo e a riprova di come gli Immobili e gli Impianti dovranno essere riconsegnati al termine dell'locazione. I locali concessi in locazione sono serviti da utenze. Il Locatario dichiara di aver visionato tutti i relativi Impianti e di averli trovati nello stato di cui agli allegati verbali di consistenza e documentazione fotografica.



REGIONE
BASILICATA

Direzione Infrastrutture e Mobilità
Ufficio Trasporti e Mobilità Sostenibile

Procedura aperta telematica per l'affidamento in concessione del servizio di TPL su gomma regionale, provinciale e comunale di competenza della Regione Basilicata

- 7.4 Sono a carico del FAL le opere di adeguamento (ivi incluse eventuali bonifiche ambientali), nonché le relative pratiche amministrative, necessarie per rendere gli Immobili pienamente idonei all'utilizzo attuale e/o a quello comunque indicato nel presente Contratto di locazione e, quindi, pienamente idonei rispetto alle norme vigenti. Sarà in facoltà del Locatario provvedere a tali opere e pratiche amministrative, in vece del FAL, trattenendo dal canone di locazione dovuto a norma dell'Articolo 6.1 le relative spese che saranno preventivamente concordate dalle Parti in contraddittorio e secondo buona fede. Con la firma del presente Contratto di locazione, infatti, il FAL riconosce espressamente al Locatario la facoltà di compensare le spese di cui al presente Articolo con il canone di locazione dovuto a norma dell'Articolo 6.1.
- 7.5 Qualora anche uno solo degli Immobili locati – per ragioni sopravvenute indipendenti dalla volontà del Locatario – non risulti idoneo all'uso contrattuale di cui all'Articolo 3 che precede, il Locatario non potrà pretendere la restituzione dei canoni di locazione e di quanto altro pagato, ma potrà esclusivamente ottenere, sussistendone i presupposti di legge, la risoluzione in parte qua del Contratto di locazione.

Articolo 8

Deposito cauzionale e garanzia fideiussoria

- 1.2 Al fine di garantire il preciso e puntuale adempimento di tutti gli obblighi derivanti a proprio carico dal Contratto di locazione, il Locatario consegna, contestualmente alla sottoscrizione del Contratto di **locazione medesimo**:
- a) un assegno bancario di importo pari a 3 (tre) rate mensili oltre IVA, e quindi di importo pari a Euro [●],00 ([●]/00) a titolo di deposito cauzionale, a garanzia dell'adempimento, da parte del Locatario, degli obblighi non rientranti nella garanzia di cui infra sub b);
- b) una fideiussione bancaria, rilasciata da [●] sino alla concorrenza di Euro [●],00 ([●]/00), importo corrispondente al canone annuale, volta a garantire il FAL per l'intero corso della locazione, avendo essa validità annuale rinnovabile automaticamente per ogni anno di durata contrattuale (la "Fideiussione").
- 8.1 Le Parti si danno atto che la Fideiussione è del tipo a prima richiesta e contiene espressa previsione sia della rinuncia al beneficio della previa escussione sia della dispensa dall'osservanza del termine di cui all'Articolo 1957 cod. civ. e garantisce in via generale per tutto quanto dovuto dal Locatario al FAL per canoni, interessi anche moratori, nonché per ogni spesa o somma ed ogni onere tributario dovuta dal FAL in forza dell'inadempimento all'obbligo di pagare il canone.
- 8.2 Il deposito cauzionale (reso a mezzo assegno) e la Fideiussione saranno restituiti alla scadenza del Contratto solamente dopo l'avvenuta riconsegna degli Immobili e degli Impianti e dopo che siano state pagate tutte le pendenze comunque connesse con la Locazione.
- 8.3 Il deposito cauzionale e la Fideiussione dovranno essere ricostituiti in caso di utilizzo e/o di escussione anche parziale e ciò a pena di risoluzione di diritto del presente Contratto, ai sensi dell'Articolo 1456 cod. civ., per fatto e colpa del Locatario.
- 8.4 Gli interessi maturati sul deposito cauzionale, calcolati al tasso legale in vigore, saranno corrisposti al termine dell'anno solare.
- 8.5 A richiesta del FAL, il deposito cauzionale e la Fideiussione potranno essere aumentati ovvero ridotti proporzionalmente al variare del canone di locazione, in aumento o in diminuzione.



REGIONE
BASILICATA

Direzione Infrastrutture e Mobilità
Ufficio Trasporti e Mobilità Sostenibile

Procedura aperta telematica per l'affidamento in concessione del servizio di TPL su gomma regionale, provinciale e comunale di competenza della Regione Basilicata

Articolo 9

Esonero di responsabilità e assicurazione

- 9.1 Ferme restando le coperture incluse nelle eventuali polizze accese dal FAL e la cui copia è allegata al presente Contratto (Allegato 8), il Locatario esonera espressamente il FAL da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatti, azioni od omissioni di terzi.
- 9.2 Il FAL è esonerato da responsabilità in caso di interruzione di utenze pubbliche per cause indipendenti dalla sua volontà e comunque non ascrivibili a sue condotte.
- 9.3 Il Locatario è obbligato a stipulare apposite polizze assicurative (Allegato 8) a copertura dei danni da lui eventualmente causabili o comunque allo stesso imputabili, oltre che agli Immobili e agli Impianti, anche a cose, persone e/o animali e comunque a terzi, nonché causati da eventi quali, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, incendi, scoppi, esalazioni di gas, tumulti, atti di vandalismo, sommosse verificabili durante lo svolgimento dell'attività occupante i locali concessi in locazione. A tal fine, si dà atto che il Locatario è titolare o si impegna a diventare titolare, entro la data di efficacia del presente Contratto di locazione, delle seguenti coperture assicurative:
- c) Polizza Responsabilità Civile n. [●], valida dal [●] al [●], con massimale di € [●] per annualità assicurativa, con il limite di esborso di € [●] per ciascuna persona;
- 9.4 Polizza ALL RISKS n. [●], valida dal [●] al [●], con massimale di € [●] per sinistro e per annualità assicurativa.
- 9.5 La mancata stipula delle polizze di cui al punto precedente, ovvero il mancato rinnovo delle stesse, costituisce grave inadempimento a carico del Locatario che giustifica la risoluzione di diritto del presente Contratto di locazione ai sensi dell'Articolo 1456 cod. civ.

Articolo 10

Riconsegna dei locali

- 10.1 Alla scadenza del Contratto, come pure in ogni ipotesi di recesso anticipato, unilaterale o bilaterale, ovvero in ogni caso di risoluzione del Contratto, il Locatario dovrà restituire immediatamente (o comunque senza ritardo alcuno ed assumendo condotta di massima collaborazione e buona fede) gli Immobili e gli Impianti al FAL, senza possibilità di opporre alcuna eccezione.
- 10.2 Il Locatario dovrà restituire i locali nel medesimo stato in cui questi si trovavano alla data di immissione nel possesso del Locatario, ai sensi dell'Art.7.4 che precede.
- 10.3 Ai sensi dell'Articolo 1591 c.c., il Locatario tenuto a riconsegnare i locali dovrà comunque corrispondere al FAL il canone convenuto fino all'effettivo rilascio, salvo l'obbligo di risarcire il maggior danno per ritardata restituzione.

Articolo 11

Divieto di locazione e cessazione del Contratto

- 11.1 Fatto salvo il preventivo consenso scritto del FAL, è fatto espresso divieto al Locatario di:
- d) locare, in tutto o in parte, i locali condotti in locazione;



REGIONE
BASILICATA

Direzione Infrastrutture e Mobilità
Ufficio Trasporti e Mobilità Sostenibile

Procedura aperta telematica per l'affidamento in concessione del servizio di TPL su gomma regionale, provinciale e comunale di competenza della Regione Basilicata

e) cedere, in tutto o in parte, il Contratto di locazione;

f) consentire a terzi il godimento, totale o parziale, dei locali oggetto del presente Contratto di locazione, attraverso la conclusione di contratti di comodato ovvero di altre tipologie contrattuali, salvo autorizzazione scritta del FAL;

g) mutare la destinazione, in tutto o in parte, dei locali condotti in locazione.

- 11.2 A parziale deroga di quanto previsto dal comma 11.1 che precede, è concessa al Locatario la facoltà di concedere in uso e/o in comodato, in tutto o in parte, le Unità immobiliari e/o le Porzioni, a soggetti (società, enti, istituzioni, etc.) da esso controllati, collegati, partecipati, controllanti o soci dello stesso, o a soggetti (società, enti, istituzioni, etc.) operanti per il Gruppo a cui appartiene il Locatario, ovvero a soggetti fornitori del Locatario stesso e come tali direttamente coinvolti nell'esercizio delle attività oggetto del Contratto di servizio (o funzionali/correlate alle stesse) di cui all'Articolo 3.4, previa comunicazione scritta al FAL.
- 11.3 La violazione di uno qualsiasi dei suddetti divieti costituisce grave inadempimento a carico del Locatario e determinerà la risoluzione di diritto del presente Contratto di locazione ai sensi dell'Articolo 1456 cod. civ.

Articolo 12

Oneri accessori e manutenzioni

- 12.1 In considerazione dell'oggetto di cui al Contratto di locazione, le Parti espressamente pattuiscono quanto segue.
- 12.2 Gli Immobili vengono locati dotati dei seguenti Impianti civili, industriali e speciali, come meglio descritti e nelle condizioni di cui ai verbali di consistenza *sub* Allegato 6 e di cui alla documentazione fotografica *sub* Allegato 6, funzionali all'esercizio delle attività che vengono svolte all'interno degli Immobili:
- *Civili - a servizio degli immobili, necessari a rendere gli ambienti abitabili e fruibili :*
 1. *Riscaldamento*
 2. *Climatizzazione*
 3. *Idrico Sanitario*
 4. *Elettrico*
 - *Industriali e Speciali – legati per tipologia e caratteristiche alle attività che si vanno a svolgere negli immobili in questione:*
 5. *Impianto di lavaggio autobus/vetture*
 6. *Distributore di gasolio e relativi serbatoi di accumulo*
 7. *Distributore olio lubrificante e relativi serbatoi di accumulo*
 8. *Distributore glicole e relativo serbatoio di accumulo*



REGIONE
BASILICATA

Direzione Infrastrutture e Mobilità
Ufficio Trasporti e Mobilità Sostenibile

Procedura aperta telematica per l'affidamento in concessione del servizio di TPL su gomma regionale, provinciale e comunale di competenza della Regione Basilicata

9. Serbatoi e vasche di raccolta interrati vari usi (oli esauriti, acque lavatrici ecc.)

10. Centrale idrica antincendio, rete idrica antincendio e sistemi di rilevazione incendi ed allarme (in comune con altri Conduuttori)

11. Sistemi di estinzione automatica incendi

12. Aspirazione fumi

13. Centrale aria compressa (in comune con altri Conduuttori)

14. Depuratore acque reflue (in comune con altri Conduuttori)

15. Depuratore acque di prima pioggia (in comune con altri Conduuttori)

16. Distributore gas metano e sistema di compressione

12.3 Le Parti si impegnano a definire secondo buona fede un regolamento d'uso promiscuo degli Impianti che siano al servizio, oltre che delle aree ed attività di pertinenza del Locatario, anche di parti degli Immobili che siano nella detenzione o comunque nell'uso del FAL e/o di terzi (o comunque funzionali alle loro attività), anche al fine della ripartizione delle spese di relativo esercizio che, eventualmente, non rientrino tra quelle di cui ai commi che seguono.

12.4 Fermo quanto indicato all'Articolo 7.4, nonché negli allegati verbali di consistenza, relativamente alle Unità Immobiliari ed alle Porzioni, le Parti pattuiscono che gli oneri condominiali, tutte le spese per l'erogazione dell'acqua corrente e dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, per lo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, le tasse comunali per lo smaltimento dei rifiuti, le spese relative alla pulizia, al funzionamento, alla gestione, all'amministrazione ed all'ordinaria manutenzione dei locali, e le spese afferenti comunque la ordinaria manutenzione, sono ripartiti tra il FAL e il Locatario, anche per conto degli altri affittuari o detentori a qualsiasi titolo, nel modo seguente:

a) in riferimento alle Unità Immobiliari, le spese di cui al presente Articolo sono interamente a carico del Locatario;

b) in riferimento alle Porzioni, le spese di cui al presente Articolo sono ripartite tra Locatario e FAL come segue:

(i) per i contratti afferenti servizi di tipo manutentivo degli immobili (ad esempio pulizia dei locali): sulla base della tipologia (uffici/depositi, ecc.) e dei mq di superficie occupati dal FAL (e/o da suoi aventi causa a qualsiasi titolo) rispetto al costo a mq del servizio svolto per l'immobile di cui i locali utilizzati dal FAL (e/o da suoi aventi causa a qualsiasi titolo) fanno parte;

(ii) per i contratti afferenti alle utenze (energia elettrica; metano; telefonia ecc.): sulla base dei consumi imputabili al FAL e suoi aventi causa a qualsiasi titolo (con l'intesa che sarà cura del FAL installare idonee apparecchiature di misurazione, alle quali ciascuna delle Parti avrà accesso per ogni opportuna verifica).

12.5 Relativamente agli Impianti, alle Unità Immobiliari ed alle Porzioni, sono interamente a carico del Locatario:

a) le piccole riparazioni di cui all'art.1609 cod. civ.;



REGIONE
BASILICATA

Direzione Infrastrutture e Mobilità
Ufficio Trasporti e Mobilità Sostenibile

Procedura aperta telematica per l'affidamento in concessione del servizio di TPL su gomma regionale, provinciale e comunale di competenza della Regione Basilicata

b) le riparazioni necessarie ad eliminare i danni provocati dalla negligenza, imperizia, imprudenza del Locatario nell'uso della cosa locata.

- 12.6 Relativamente agli Impianti delle Unità Immobiliari e delle Porzioni occupate dal Locatario, sono a carico del Locatario stesso, *pro quota*, tutte le spese di ordinaria manutenzione.
- 12.7 Relativamente agli Impianti Civili, fermo quanto stabilito dall'Articolo 7.4, nonché quanto indicato negli allegati verbali di consistenza, in deroga a quanto previsto dall'Articolo 1576 cod. civ. saranno a carico del Locatario le spese di manutenzione straordinaria, ad esclusione di quella strutturale civile, nonché gli interventi di modifica, aggiunta, trasformazione, adeguamento degli impianti interni che potranno essere prescritti dalla legge o dalle Autorità competenti, in materia di contenimento di consumi energetici, antinquinamento, sicurezza, antincendio, antinfortunistica, salubrità di ambiente. Quanto sopra, limitatamente alla distribuzione interna ai locali, alle unità di produzione caldo e freddo locali, agli apparati terminali dei singoli ambienti, alla rete elettrica in B.T. interna ai locali, fino ai (e quindi esclusi i) quadri di distribuzione in B.T.; e quindi ad esclusione, tra l'altro, delle centrali principali di produzione di deposito (unità centralizzate di centrali termiche e gruppi frigoriferi) e delle loro componenti, delle dorsali principali di distribuzione dei fluidi, delle unità trattamento aria principali, dei quadri generali B.T. della rete elettrica e dei relativi quadri di fabbricato. Resta inteso tra le Parti che per manutenzione straordinaria a carico del Locatario non si intende la necessaria sostituzione di componenti, dovuta a vetustà, né l'integrale rifacimento degli stessi Impianti.
- 12.8 Gli interventi di manutenzione straordinaria in capo al Locatario devono essere eseguiti a regola d'arte e, qualora necessario, progettati da tecnico abilitato ed autorizzati dagli enti competenti.
- 12.9 Resta, pertanto, fermo che, relativamente agli Impianti Civili, gli oneri di manutenzione straordinaria non disciplinati dall'Articolo 12.7 come a carico del Locatario, resteranno a carico del FAL.
- 12.10 Relativamente agli Impianti Industriali e Speciali, le Parti pattuiscono che, fermo quanto stabilito dall'Articolo 7.4, nonché fermo restando quanto indicato negli allegati verbali di consistenza, in deroga a quanto previsto dall'Articolo 1576 cod. civ., le attività di manutenzione ordinaria, nonché eventuali attività di manutenzione straordinaria o di adeguamento a nuove normative degli impianti necessarie al fine di conservare l'idoneità e la sicurezza degli Immobili all'uso convenuto tra le Parti saranno a carico del Locatario. Resta inteso tra le Parti che per manutenzione straordinaria a carico del Locatario non si intende la necessaria sostituzione di componenti degli impianti dovuta a vetustà, né l'integrale rifacimento degli stessi. Le Parti concorderanno in buona fede un concorso alle spese che il Locatario dovrà eventualmente sostenere per le opere di cui al presente Articolo.
- 12.11 Le Parti pattuiscono che il Locatario, previo assenso del contraente ceduto, subentri nei contratti di manutenzione allegati al presente Contratto (Allegato 10), impegnandosi a mantenere in essere i medesimi contratti fino alla naturale scadenza (salvo doveroso accordo con i fornitori dei servizi e salvo eventuali ipotesi di inadempimenti da parte dei fornitori di servizi stessi). Le Parti concorderanno in buona fede l'accollo da parte del FAL (con liberazione del Locatario) dell'obbligo di pagamento del corrispettivo relativo a prestazioni incluse in tali contratti e di pertinenza del FAL stesso a norma dei punti precedenti. In alternativa all'accollo, e comunque per il caso in cui le spese in questione siano sostenute dal Locatario, potranno essere dallo stesso compensate (e quindi decurtate) dal canone di locazione, ovvero altrimenti recuperate presso il FAL.



REGIONE
BASILICATA

Direzione Infrastrutture e Mobilità
Ufficio Trasporti e Mobilità Sostenibile

Procedura aperta telematica per l'affidamento in concessione del servizio di TPL su gomma regionale, provinciale e comunale di competenza della Regione Basilicata

12.12 In forza di quanto previsto agli Articoli 12.9 e 12.10, le Parti prendono espressamente atto e pattuiscono che gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di competenza del FAL che rientrino nell'oggetto dei contratti di cui all'Articolo 12.11, verranno realizzati ai termini ed alle condizioni prestazionali ed economiche dei medesimi contratti, impegnandosi il Locatario a fare quanto di propria competenza per concretizzare la presente pattuizione, ed assumendosene il FAL le spese relative, secondo quanto previsto allo stesso Articolo 12.11.

Articolo 13

Migliorie e lavori di adeguamento funzionale

- 13.1 Il Locatario ha la facoltà di eseguire negli Immobili locati lavori di ristrutturazione, nonché eventuali addizioni o nuove opere finalizzate al suo miglior uso, purché di natura ordinaria e sempre che gli stessi non incidano sulle strutture portanti, sui volumi e sulle facciate.
- 13.2 I lavori di cui al punto precedente potranno essere realizzati, interamente a carico del Locatario, soltanto previa autorizzazione scritta del FAL, secondo le modalità e i termini di cui al successivo Articoli 13.6 e 13.7.
- 13.3 I lavori summenzionati dovranno comunque essere realizzati a regola d'arte e nel rispetto di tutte le norme vigenti, sotto la responsabilità esclusiva del Locatario.
- 13.4 Il FAL avrà facoltà, in qualsiasi momento, anche dopo la cessazione del Contratto, ma entro 30 (trenta) giorni dalla data di cessazione stessa, di esigere dal Locatario la riduzione in pristino delle opere di manutenzione straordinaria da questi realizzate senza l'autorizzazione scritta del primo, con addebito delle spese occorrente ad esclusivo carico del Locatario.
- 13.5 Il Locatario rinuncia espressamente fin d'ora a compensi e/o indennità per eventuali migliorie o addizioni apportate agli Immobili locati, incluse quelle debitamente autorizzate dal FAL, salvo diverso accordo scritto con il FAL.
- 13.6 Le Parti convengono che il Locatario, qualora debba procedere ad attività di manutenzione straordinaria o adeguamento, condivida con il FAL, preventivamente, la relativa progettazione, e in fase di esecuzione, le modalità e lo stato di avanzamento dell'intervento.
- 13.7 Il FAL provvederà, altresì, a verificare l'effettiva regolare ultimazione dei lavori e la conformità degli stessi al progetto preventivamente condiviso. A tale proposito, si precisa che il Locatario dovrà mettere a disposizione del FAL e dei suoi coadiutori e incaricati il personale e i mezzi necessari per effettuare tutte le prove e verifiche. Gli oneri relativi all'esecuzione di dette prove e verifiche sono a completo carico del Locatario.
- 13.8 In caso di riscontrate mancanze, il FAL ne darà comunicazione scritta al Locatario il quale dovrà provvedere ad eliminarle nel minor tempo possibile e a darne comunicazione scritta, indicando la data di ultimazione dei ripristini.



REGIONE
BASILICATA

Direzione Infrastrutture e Mobilità
Ufficio Trasporti e Mobilità Sostenibile

Procedura aperta telematica per l'affidamento in concessione del servizio di TPL su gomma regionale, provinciale e comunale di competenza della Regione Basilicata

Articolo 14

Subentro nelle autorizzazioni

- 14.1 Fermo restando quanto indicato all'Articolo 7.4 che precede e negli allegati verbali di consistenza, il Locatario si impegna espressamente a subentrare o a richiedere il subentro in tutte le autorizzazioni rilasciate relative alle attività a lui riferibili su ciascuna sede, rilasciate da enti vari e meglio indicate nell'Allegato 11 al presente Contratto (le "Autorizzazioni").

Articolo 15

Accesso del FAL

- 15.1 In riferimento alla Unità Immobiliare, il FAL potrà, previo preavviso di almeno 3 (tre) giorni lavorativi, accedere ai locali concessi in locazione per effettuare sopralluoghi ed ispezioni, al fine di accertare lo stato dei luoghi.
- 15.2 Il FAL, tuttavia, s'impegna ad esercitare il diritto di cui sopra compatibilmente con le esigenze connesse all'attività svolta dal Locatario.

Articolo 16

Rapporti reciproci e regole di buon vicinato

- 16.1 Il Locatario si obbliga ad osservare e a far osservare dai suoi dipendenti le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile. Il FAL si impegna parimenti a fare osservare dette regole ai propri dipendenti, collaboratori, inquilini, aventi causa a qualsiasi titolo, fornitori.
- 16.2 In relazione alle Porzioni e alle Unità Immobiliari, le Parti si impegnano a mantenere rapporti improntati a correttezza e buon vicinato e comunque a regolamentare secondo buona fede i reciproci rapporti - e anche con terzi - afferenti i vicendevoli diritti di accesso e di uso nell'ambito delle Porzioni, anche con riferimento alle aree in comune e agli impianti in uso comune.

Articolo 17

Modifiche contrattuali e regime fiscale

- 17.1 Le modifiche al Contratto potranno essere concordate tra le Parti soltanto per iscritto.
- 17.2 Gli atti di tolleranza, da parte del FAL, di eventuali violazioni e/o inadempimenti del Locatario sono inidonei a modificare il presente Contratto di Locazione e non potranno in alcun modo essere considerati come rinuncia del FAL a far valere i propri diritti ed il rispetto delle obbligazioni assunte dal Locatario ai sensi del presente Contratto di locazione.
- 17.3 Il FAL, ai sensi dell'Articolo 10, numero 8), del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633 e successive modificazioni, dichiara di optare per l'assoggettamento ad IVA della presente locazione.



REGIONE
BASILICATA

Direzione Infrastrutture e Mobilità
Ufficio Trasporti e Mobilità Sostenibile

Procedura aperta telematica per l'affidamento in concessione del servizio di TPL su gomma regionale, provinciale e comunale di competenza della Regione Basilicata

Articolo 18 **Foro competente**

- 18.1 Tutte le controversie relative all'interpretazione, validità, esecuzione, risoluzione del presente Contratto saranno devolute in via esclusiva al Foro di Potenza.
- 18.2 È escluso il ricorso all'arbitrato.

Articolo 19 **Tutela giurisdizionale dei diritti**

- 19.1 Ferma restando la facoltà di compensazione prevista dall'Articolo 7.4 che precede, il Locatario rinuncia espressamente sin d'ora ad opporre l'eccezione di inadempimento di cui all'Articolo 1460 cod. civ.. Eventuali ragioni potranno essere fatte valere dal medesimo, solo dopo aver adempiuto correttamente tutte le proprie obbligazioni.
- 19.2 In caso di mancato o ritardato pagamento dei canoni e/o degli oneri accessori ai sensi dell'art. 7, comma 7.5 che precede, ma ferma restando la facoltà prevista dall'Articolo 7.4, il FAL potrà agire giudizialmente per la tutela dei propri diritti, a nulla rilevando che i canoni o le altre somme siano state corrisposte dal garante in esecuzione della polizza fideiussoria.
- 19.3 Ai sensi dell'Articolo 1283 cod. civ. le Parti convengono che ogni credito del FAL derivante dal Contratto è produttivo di interessi nella misura del tasso legale, dal momento di ogni singola scadenza e senza necessità di costituzione in mora.
- 19.4 Nel caso in cui il Contratto dovesse risolversi per fatto e colpa del Locatario, il FAL ha diritto al risarcimento dei danni subiti, subendi e comunque conseguenti o semplicemente riferibili alla condotta del Locatario.
- 19.5 Si conviene espressamente che i pagamenti effettuati dal Locatario verranno imputati innanzi tutto al rimborso delle spese dovute, poi agli interessi e, infine, ai canoni maturati a cominciare da quello cronologicamente anteriore.

Articolo 20 **Registrazione**

- 20.1 Le Parti riconoscono reciprocamente che la registrazione del presente Contratto di locazione è obbligatoria. La registrazione sarà a taxa fissa essendo il presente Contratto di locazione assoggettato ad IVA.
- 20.2 A tal fine, le Parti stipulano il Contratto in n. 3 (tre) originali, uno per ogni Parte, sottoscrivendo ogni singola pagina. Un originale è destinato all'Ufficio del Registro. Il Contratto si compone di n. [●] ([●]) pagine, oltre agli allegati.
- 20.3 La registrazione verrà effettuata a taxa fissa [●], entro 30 gg. dalla stipulazione del Contratto, a cura del FAL, che fornirà quanto prima al Locatario la prova dell'avvenuta registrazione, nonché tutta la relativa documentazione in copia.
- 20.4 Le spese di registrazione e di bollo resteranno interamente a carico del Locatario.



REGIONE
BASILICATA

Direzione Infrastrutture e Mobilità
Ufficio Trasporti e Mobilità Sostenibile

Procedura aperta telematica per l'affidamento in concessione del servizio di TPL su gomma regionale, provinciale e comunale di competenza della Regione Basilicata

Articolo 21

Privacy

- 21.1 Le Parti acconsentono reciprocamente al trattamento dei rispettivi dati personali purché per le finalità e nei limiti in cui lo stesso risulterà necessario per dare esecuzione al Contratto di locazione e in ogni caso nel rispetto della normativa nazionale e comunitaria in materia.

Articolo 22

Elezione di domicilio

- 22.1 Il FAL elegge domicilio, ad ogni effetto di legge, e in particolare per la notificazione di atti giudiziali e stragiudiziali, presso la propria sede legale.
- 22.2 Ai medesimi effetti, il Locatario elegge domicilio presso la propria sede legale.
- 22.3 Ciascuna delle Parti si obbliga a informare tempestivamente l'altra per il caso di modifica dell'ubicazione della propria sede legale.

Articolo 23

Clausola finale

- 23.1 Per quanto non espressamente o diversamente disciplinato dal presente Contratto, si rinvia alla disciplina generale di cui agli Articoli 1571 e seguenti cod. civ. e alla Legge 27 Luglio 1978, n. 392 e s.m.i. nonché alle norme di legge applicabili ai rapporti e alle fattispecie previste nel Contratto di locazione.
- 23.2 Nessuna delle Parti firmatarie riveste la qualità di "consumatore" ai sensi della vigente normativa, con espressa esclusione, pertanto, dell'applicazione di tutte le norme che presuppongono tale qualità.

FAL

([•])

[•]

Locatario

([•])

[•]

Le Parti dichiarano di aver attentamente letto le condizioni del presente Contratto e di approvare espressamente, ai sensi e per gli effetti degli art. 1341 e 1342 cod. civ., le clausole previste dai seguenti articoli:

Articolo 3 - Oggetto del Contratto

Articolo 4 - Durata del Contratto

Articolo 5 – Recesso del Locatario



REGIONE
BASILICATA

Direzione Infrastrutture e Mobilità
Ufficio Trasporti e Mobilità Sostenibile

Procedura aperta telematica per l'affidamento in concessione del servizio di TPL su gomma regionale, provinciale e comunale di competenza della Regione Basilicata

Articolo 7 - Stato dei locali

Articolo 8 - Deposito cauzionale e garanzia fideiussoria

Articolo 9 - Esonero di responsabilità e assicurazione

Articolo 10 - Riconsegna dei locali

Errore. L'origine riferimento non è stata trovata. - Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.

Articolo 11 - Divieto di locazione e cessazione del Contratto

Articolo 12 - Oneri accessori e manutenzioni

Articolo 13 - Migliorie e lavori di adeguamento funzionale

Articolo 14 - Subentro nelle autorizzazioni

Articolo 16 - Rapporti reciproci e regole di buon vicinato

Articolo 18 - Foro competente

Articolo 19 - Tutela giurisdizionale dei diritti

Articolo 20 - Registrazione

FAL

([•])

[•]

Locatario

([•])

[•]