

Voghera (PV)

LOCAZIONE

TERRENO

**di mq. 11 ca.
adiacente alla
Via Lomellina**



1. Ubicazione

L'immobile è adiacente alla Via Lomellina in Comune di Voghera (VA).

2. Descrizione

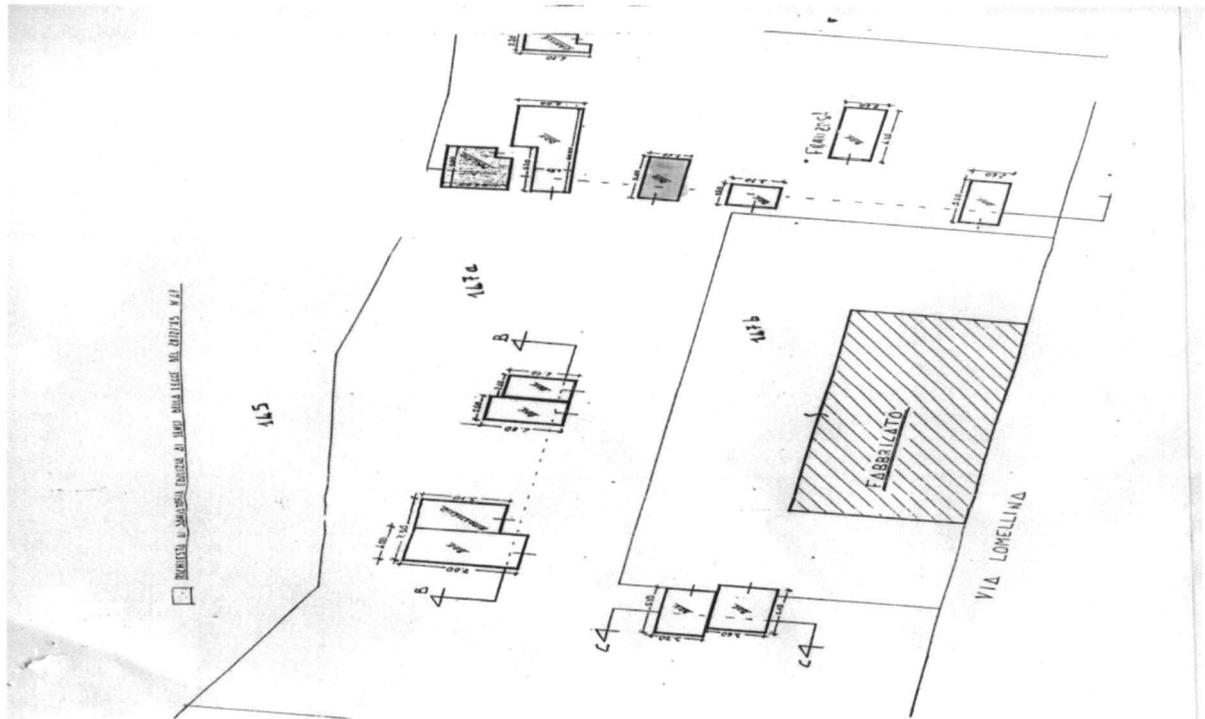
L'immobile oggetto di locazione è composto da una porzione di terreno di mq. 11 ca..

L'immobile verrà locato nelle condizioni in cui lo stesso si trova e pertanto il locatario dovrà provvedere a sue cure e spese, previa autorizzazione della società proprietaria, ad ogni eventuale progetto di modifica, alla manutenzione ordinaria e straordinaria, all'adeguamento all'uso per il quale viene richiesto, nel rispetto delle vigenti normative in materia di igiene e sicurezza e senza recare danno alla proprietà ferroviaria, né a quella di terzi. Qualora tali lavori di modifica dovessero causare eventuali danni, la società proprietaria RFI S.p.A., si rivarrà nei confronti del locatario.

3. Attività

La destinazione d'uso di tale immobile è a ricovero automezzo.

L'aggiudicatario non deve pregiudicare in alcun modo la sicurezza ferroviaria rispettando le prescrizioni di cui al DPR 753 del 1980.



*Porzione di terreno di mq. 11 ca.
Planimetria fuori scala*

Invito ad offrire

Ferservizi S.p.A.

Società con socio unico soggetta alla attività di direzione e coordinamento di Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A. con sede legale in Roma, Piazza della Croce Rossa n. 1, capitale sociale Euro 43.043.000,00, interamente versato, R.E.A. n. 741956 codice fiscale/partita IVA e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese 04207001001, in nome e per conto di Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. – Società con socio unico soggetta alla direzione e coordinamento di Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A. - (di seguito più brevemente denominata anche RFI S.p.A.).

RENDE NOTO

che intende procedere alla locazione, al miglior offerente, del seguente immobile:

Porzione di terreno adiacente alla Via Lomellina in Comune di Voghera.

Superficie: mq. 11 ca.

**Canone annuo base: Euro 300,00
(Euro trecento/00).**

La locazione verrà effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova. L'aggiudicatario deve rendere l'area indipendente dalla restante proprietà ferroviaria e dovrà realizzare a propria cura, spese e responsabilità tutti i lavori necessari per la separazione dalla restante proprietà ferroviaria mediante la realizzazione di una recinzione sui lati est e sud. Inoltre l'aggiudicatario dovrà garantire in qualsiasi momento l'accesso al personale dipendente di RFI S.p.A. e/o di Ferservizi S.p.A..

In caso di utilizzo diverso da quello indicato al punto 3, il locatario dovrà richiedere la necessaria autorizzazione alla società RFI/DTP, al fine di garantire la sicurezza dell'area locata. Chiunque intenda ottenere la locazione del sopra indicato immobile, dovrà presentare, conformemente allo schema riportato in calce al presente invito, OFFERTA che non dovrà essere inferiore all'importo base di Euro 300,00 (Euro trecento/00) imposte escluse.

1. Compilazione dell'Offerta

L'offerta deve contenere:

- a. se presentata da persona fisica, le generalità complete con indicazione della residenza e del codice fiscale dell'offerente;

- b. se presentata da persona giuridica, oltre all'esatta ragione/denominazione sociale ed al codice fiscale e partita IVA, l'indicazione delle esatte generalità del firmatario, munito dei necessari poteri secondo la normativa vigente.
A tale ultimo fine, all'offerta dovrà essere allegata copia del documento dal quale risulti la sussistenza, in capo al firmatario, del potere di impegnare la società (Visura Camerale);
- c. l'indicazione esplicita che l'offerta è incondizionata, vincolante, a fermo ed irrevocabile per un periodo non inferiore a 120 (centoventi) giorni dal termine ultimo fissato per la presentazione delle offerte;
- d. l'indicazione dell'importo offerto sia in cifre che in lettere, fermo restando che, in caso di discordanza, si considererà quale prezzo offerto quello più vantaggioso per la società locatrice;
- e. l'autorizzazione al trattamento dei dati personali e/o societari ai fini della presente procedura, ai sensi e per gli effetti del decreto legislativo 196/2003;
- f. la dichiarazione di ben conoscere, senza eccezioni o riserve, tutti gli effetti, conseguenze e condizioni stabilite nel testo integrale del presente Invito ad Offrire e di approvarne tutte le relative condizioni;
- g. la sottoscrizione chiara e leggibile dell'offerente.

Non saranno prese in considerazione offerte d'importo inferiore all'importo a base di gara.

Per la compilazione dell'offerta deve essere utilizzato lo schema allegato al presente Invito.

Non sono consentite correzioni, cancellature, abrasioni.

Non sono ammesse offerte per telegramma o via fax, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o determinabili solo mediante riferimento ad altre offerte proprie o di terzi.

Sono ammesse offerte per conto terzi o per persona da nominare.

2. Confezionamento e Presentazione dell'Offerta

L'offerta, compilata e regolarmente sottoscritta, dovrà essere posta in una busta chiusa sigillata, riportante sul frontespizio la dicitura:

"Offerta per la locazione della porzione di terreno adiacente alla Via Lomellina in Comune di Voghera".

Nella stessa busta, unitamente all'offerta, a garanzia della serietà della stessa e dell'obbligazioni eventualmente assunte a seguito dell'Aggiudicazione, deve essere allegato, pena l'esclusione dalla presente procedura, un assegno circolare non trasferibile intestato a Ferservizi S.p.A. pari ad Euro 30,00 (10% del prezzo base), a titolo di deposito cauzionale infruttifero.

La garanzia prestata sarà restituita ai concorrenti non aggiudicatari entro 30 (trenta) giorni lavorativi dalla conclusione della procedura di aggiudicazione ed al concorrente aggiudicatario all'atto della stipulazione del contratto di locazione.

Nessun interesse spetta ai concorrenti sulle somme costituenti il deposito cauzionale.

La busta contenente l'offerta, la garanzia prestata e la destinazione d'uso, dovrà essere inserita in una seconda busta recante, sul frontespizio, in alto a sinistra la seguente dicitura:

"Offerta per la locazione della porzione di terreno adiacente alla Via Lomellina in Comune di Voghera".

Nella medesima busta, sul lembo di chiusura, dovrà altresì essere indicato il nome ed il cognome, se persona fisica, ovvero la denominazione/ragione sociale, se persona giuridica, nonché l'indirizzo del mittente.

Il plico, come sopra confezionato, dovrà essere inviato al seguente indirizzo:

FERSERVIZI S.p.A.

Zona Nord Ovest

Sede di Milano

Via E. Breda, 28

20126 - MILANO

L'offerta potrà essere inviata per posta mediante raccomandata A.R., tramite servizio autorizzato ovvero consegnata a mano e dovrà pervenire a Ferservizi

entro le ore 12,00 del giorno 25 giugno 2012

L'offerta è vincolante per l'offerente e non revocabile per un periodo di 120 (centoventi) giorni successivi alla data di scadenza del termine ultimo di presentazione delle offerte.

L'invio della busta contenente l'offerta rimane a totale rischio e spese degli offerenti restando esclusa qualsivoglia responsabilità di Ferservizi S.p.A. ove, per qualsiasi motivo, la stessa non pervenga entro il termine previsto. Le buste che perverranno oltre il suddetto termine non potranno essere aperte e verranno considerate come non consegnate.

3. Aggiudicazione

Ricevute le offerte, Ferservizi S.p.A. procederà all'apertura delle buste e, sulla base delle offerte presentate e della validità dell'attività che s'intende svolgere nell'immobile, procederà all'aggiudicazione. È, in ogni caso, fatta salva la facoltà di Ferservizi S.p.A. o di RFI S.p.A., a loro insindacabile giudizio, e senza obbligo di motivazione, di non procedere all'aggiudicazione in base all'attività indicata dall'offerente, nonché la facoltà di recedere in ogni momento dalle trattative, qualunque sia il grado di avanzamento delle stesse e di sospendere, interrompere o modificare la procedura di locazione, senza che per questo l'Offerente possa avanzare pretesa alcuna di risarcimento, anche del solo interesse negativo.

In caso di parità tra le offerte, ai relativi offerenti sarà comunicato, a mezzo di lettera raccomandata A.R., anticipata via fax ovvero a mezzo telegramma, che sarà data loro la possibilità di effettuare un solo rilancio in forma segreta ed in busta chiusa da inoltrare entro la data che sarà comunicata nella raccomandata A.R., con una offerta incondizionata, ferma ed irrevocabile con lo stesso termine di validità di quella già presentata. Si procederà ad ulteriori rilanci solo in caso di parità tra le offerte fino alla eliminazione della parità.

Si potrà procedere all'aggiudicazione anche se sarà presentata una sola offerta valida purché superiore o pari all'importo base.

Nel caso di offerte per persona da nominare, la dichiarazione di nomina, accompagnata dall'accettazione della persona nominata, dovrà essere comunicata dal concorrente risultato aggiudicatario entro i 15 (quindici) giorni successivi al ricevimento della comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione.

Dal momento della comunicazione della suddetta dichiarazione, il nominato subentrerà in tutti i rapporti con Ferservizi S.p.A./RFI S.p.A. a condizione che, contestualmente all'accettazione della nomina, presenti idonea garanzia, secondo quanto previsto al precedente punto 2.

Il presente avviso costituisce Invito ad offrire e non offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 Codice Civile.

Il trattamento dei dati pervenuti si svolgerà in conformità alle disposizioni del decreto legislativo 30 giugno 2003 n. 196 (recante il "Codice in materia di protezione dei dati personali"). Ai sensi del medesimo decreto, il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza, nella piena tutela dei diritti dei soggetti che hanno fatto pervenire la propria offerta e della loro riservatezza. I dati potranno essere comunicati alle società del Gruppo F.S.. Il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento della idoneità dei soggetti a partecipare alla procedura di selezione dell'offerta, nonché il corretto svolgimento della medesima. Il soggetto interessato potrà far valere i propri diritti previsti dall'articolo 7 del decreto 196/2003, nei confronti di Ferservizi S.p.A..

Con l'aggiudicatario sarà stipulato l'apposito contratto di locazione, che si allega in bozza al presente invito, con un canone annuo pari all'importo offerto in gara, oltre imposte.

La suddetta bozza contrattuale potrà subire variazioni/integrazioni in base alle attività commerciali dichiarate.

Ulteriori informazioni potranno essere richieste ai numeri telefonici: 026371-3509-3510-3520-3550-3583, oppure nei giorni di martedì e giovedì dalle ore 10 alle ore 12, mediante appuntamento, presso "Ferservizi S.p.A. – Zona Nord Ovest Sede di Milano - Via Breda, 28 - Milano.

Allegato A

Offerta per la locazione di

.... Sottoscritt nato a(1) Il,
residente in, in qualità di
della Società..... (2 e 3), C.F./P.IVA..... per la
locazione dell'immobile di cui sopra, di proprietà di R.F.I. S.p.A. , offre un canone annuo di €.....
(Euro),

accettando senza eccezioni o riserve tutti gli effetti, conseguenze e condizioni stabilite dall'Invito ad offrire e dallo schema del contratto di locazione, dichiara altresì di approvare le seguenti condizioni:

1. l'indizione e l'esperimento della procedura di selezione non vincolano in alcun modo R.F.I. S.p.A. e/o Ferservizi S.p.A. alle quali rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla aggiudicazione e quindi alla locazione;
2. l'immobile verrà locato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova a favore del migliore offerente dovendosi intendere per tale il soggetto che abbia presentato l'offerta economicamente più vantaggiosa;
3. l'aggiudicatario non può avanzare, né far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio, da parte di Ferservizi S.p.A. /R.F.I. S.p.A. della facoltà, insindacabile di non procedere alla aggiudicazione e quindi alla locazione;
4. non si darà luogo alla restituzione della garanzia prestata nei confronti dell'aggiudicatario che, per qualsiasi causa o ragione, non intenda stipulare il contratto o non si presenti per la stipula del contratto definitivo di locazione nei termini e secondo le modalità indicate da Ferservizi S.p.A. .

Con la sottoscrizione della presente, l'Offerente espressamente dichiara, nelle forme di cui al D.P.R. 445/2000, di non essere sottoposto a misure interdittive o cautelari di cui agli artt. 13, 14, 15, 16 e 45 del D. Lgs. 8 giugno 2001 n. 231 e di non trovarsi nella condizione di incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione ai sensi degli artt. 32 ter e 32 quater del Codice Penale e ai sensi del D. Lgs. 231/2001.

La presente offerta deve considerarsi ad ogni effetto incondizionata, vincolante, a fermo ed irrevocabile per un periodo pari a centoventi (120) giorni, decorrenti dallo spirare del termine ultimo per la presentazione della stessa.

La garanzia di €, pari al 10% (dieci per cento) dell'importo a base di gara, è stata costituita mediante assegno n.....

L'attività che si intende esercitare è

La persona abilitata a condurre l'eventuale trattativa è il Sig. Tel.

Ogni comunicazione dovrà pervenire al seguente indirizzo

Con la sottoscrizione della presente si rilascia autorizzazione al trattamento dei dati personali/societari ai sensi e per gli effetti degli artt. 23 e 25, 26 e 27 del decreto legislativo 30 giugno 2003 n. 196, il "Codice in materia di protezione dei dati personali".

FIRMA (leggibile)

.....

- (1) I cittadini extracomunitari, alla data di scadenza della gara di Locazione, devono essere in regola con la legge riguardante l'immigrazione.
- (2) Da completare solo per le offerte presentate da persone giuridiche, per le quali va indicato l'organo cui compete la rappresentanza legale.
- (3) La visura camerale deve essere allegata in originale con data non anteriore a 3 (tre) mesi rispetto alla scadenza della gara di locazione.

SCHEMA CONTRATTO PER LA LOCAZIONE COMMERCIALE DI IMMOBILE DI PROPRIETA' DI RETE FERROVIARIA ITALIANA S.p.A. SITO NELLA STAZIONE FERROVIARIA DI.....

F R A

RETE FERROVIARIA ITALIANA S.p.A., con sede in Roma, Piazza della Croce Rossa n° 1, codice fiscale e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Roma 01585570581, iscritta al Repertorio Economico Amministrativo di Roma al n. 758300, Partita IVA 01008081000 codice fiscale n. 01585570581, di seguito più brevemente denominata "RFI", ovvero "LOCATORE" - per la quale interviene Ferservizi S.p.A., con sede in Roma -Piazza della Croce Rossa, 1 codice fiscale e P. IVA 04207001001 (società per azioni con socio unico soggetta alla direzione e coordinamento di Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A.)- nella sua qualità di mandataria con rappresentanza di RFI in virtù del contratto per Servizi Immobiliari n° 83/2005 e, per essa, il responsabile del Polo Territoriale di Milano, in persona..... giusti i poteri conferitigli con procura rep. 69651/14731 a rogito dott. Paolo Castellini Notaio in Roma, registrata a Roma il 3.8.2005 domiciliato per la carica presso la sede del Polo Territoriale Ferservizi di Milano Via Breda, 28.

E

La Ditta/Società, partita IVA con sede in quale esibisce il documento di identità: numero rilasciato dal Comune di, in qualità di titolare., di seguito anche più brevemente denominata/o "CONDUTTORE" o, singolarmente, come la "Parte" e, congiuntamente, come "le Parti".

Art. 1

PREMESSE

Le premesse fanno parte integrante del presente atto.

Art. 2

OGGETTO

Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. concede in locazione a, l'immobile di proprietà di Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. della superficie di mq Comune di, identificato al N.C.E.U. del Comune di Foglio particella Cat. E1. (stazione ferroviaria). Gli immobili delle stazioni sono interessati da potenziali variazioni in dipendenza del decreto legge 3 ottobre 2006, n. 262, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2006, n. 286 (in S.O. n. 223 alla G.U n. 277 del 28 novembre 2006).

L'immobile è evidenziato in rosso nel disegno che firmato dalle Parti costituisce parte integrante del presente contratto.

Art. 3

DESTINAZIONE D'USO

L'immobile si intende destinato esclusivamente a parcheggio automezzo.

L'immobile è accettato dal CONDUTTORE nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova e riconosciuto idoneo all'uso pattuito.

Nel ricevere l'immobile in consegna, il Conduttore si impegna a farsi carico di ogni ulteriore adeguamento funzionale dell'immobile, eventuali interventi di adeguamento dei locali dovranno essere comunicati a RFI per l'approvazione ed effettuati nel rispetto della normativa vigente.

Tutti i lavori necessari, nessuno escluso, per rendere l'immobile idoneo a tale attività sono a totale cura e spese del Conduttore.

Il mutamento, anche solo temporaneo, della destinazione d'uso comporta la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c..

Art. 4

AUTORIZZAZIONI E LICENZE

Sono a carico del CONDUTTORE tutte le incombenze relative all'acquisizione, qualora non ne fosse in possesso, di tutte le autorizzazioni e licenze richieste dalle leggi e dai regolamenti vigenti per lo svolgimento dell'attività indicata al precedente art. 3.

La revoca, per qualsiasi causa, delle predette autorizzazioni e licenze costituirà grave inadempimento e causa di risoluzione di diritto del rapporto negoziale, ex art. 1456 c.c.

Art. 5

DURATA

Il presente contratto ha la durata di anni 6 (sei), con decorrenza dal e andrà in scadenza il giorno

Il rinnovo del contratto alla prima scadenza potrà essere denegato al verificarsi delle fattispecie previste dall'art. 29, lettere b), c), d) della legge 392/78.

E' consentito al Conduttore di recedere dal presente contratto in ogni momento con preavviso di mesi 6 (sei) ai sensi del comma 7 – art. 27 legge 392/78.

Le parti convengono inoltre che qualora il Locatore richiedesse di utilizzare tutte o parte delle aree locate per eventuali esigenze ferroviarie in relazione all'urgenza di eventuali lavori che potranno comportare la necessità di occupare l'area per esigenze cantieristiche, le stesse dovranno essere concordate in congruo anticipo e rese libere dal Conduttore entro un ragionevole lasso di tempo.

Durante il periodo di utilizzo di dette aree gli effetti del contratto verranno temporaneamente sospesi.

Art. 6

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, 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 cinque, salvo il risarcimento di ogni ulteriore danno subito dal Locatore.

Art. 7

CANONE

Il canone annuo della locazione viene stabilito e accettato in € più IVA, da pagarsi in quattro rate trimestrali anticipate, oltre alle spese per oneri accessori di cui al successivo art. 10.

Il Canone sarà aggiornato annualmente a decorrere dal secondo anno di locazione in misura percentuale pari al 75% (settantacinque per cento) delle variazioni in aumento, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Qualora alla scadenza delle singole rate non fosse ancora nota la variazione applicabile, il CONDUTTORE corrisponderà la rata di canone nella stessa misura del semestre precedente, salvo conguaglio da corrispondere contestualmente al pagamento del semestre in cui sarà nota la variazione.

Art. 8

MODALITA' DI PAGAMENTO

Il Conduttore provvederà a corrispondere il canone di locazione e gli oneri accessori riferiti alle spese di riscaldamento di cui al successivo articolo 10 entro il giorno 25 del primo mese del trimestre di riferimento, mediante versamento sul conto corrente postale intestato a R.F.I. S.p.A., utilizzando gli appositi bollettini prestampati che saranno inviati unitamente alle fatture.

Tale modalità potrà tuttavia essere modificata in corso di rapporto, a semplice richiesta scritta di Ferservizi.

Il mancato pagamento nel termine di 15 giorni da ogni singola scadenza anche di una sola rata di canone e/o degli oneri accessori, produrrà di diritto la risoluzione del contratto, senza necessità di alcuna ulteriore formalità, ai sensi dell'articolo 1456 c.c.

In ogni caso, per il ritardato pagamento delle somme comunque 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.

Il tasso degli interessi di mora sarà pari al tasso Euribor 6 mesi/365 vigente al momento della mora più 7 punti (D.L. 9 ottobre 2002 n. 231 art. 5) e comunque nei limiti di legge.

Art. 9

GARANZIA FIDEJUSSORIA

A garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni derivanti dal presente contratto il CONDUTTORE si obbliga a prestare una fideiussione bancaria escutibile a prima richiesta assoluta valida fino al _____, rilasciata da primario istituto di credito, per l'importo di euro (..... /00) risultante dalla somma dell'importo del canone annuale + iva di € (...../00) e dell'importo, pari al deposito cauzionale convenuto di tre canoni mensili + Iva, di € (...../..).

Contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto il CONDUTTORE consegna la fideiussione bancaria n° _____ a prima richiesta assoluta rilasciata dalla il per l'importo complessivo di Euro (.....) a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni contrattuali per la durata dal al0. Le Parti convengono che, almeno un mese prima dell'inizio del secondo periodo di validità contrattuale, il CONDUTTORE si obbliga a consegnare al LOCATORE nuova fideiussione rilasciata da primario istituto di credito per un importo pari a quindici mensilità del canone annuo dovuto aggiornato per effetto dell'indicizzazione di cui all'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..

Art. 10

ONERI ACCESSORI

Resta fin d'ora convenuto tra le Parti che il CONDUTTORE provvederà al pagamento integrale di tutti gli oneri accessori di cui all'articolo 9 della L. 392/1978.

A tal fine il CONDUTTORE si impegna a fare domanda di nuova fornitura agli enti erogatori dei servizi o a chiedere la voltura a suo nome dei contratti già esistenti, nel termine di trenta giorni dalla sottoscrizione del presente atto, dandone immediata comunicazione a Ferservizi S.p.A., Polo Territoriale di Milano.

In caso di inadempienza nel termine suddetto, RFI provvederà alla chiusura delle utenze ad essa intestate.

Art. 11

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, salvo quanto disposto dall'art. 36 della legge 392/78.

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 dal LOCATORE.

Art. 12

MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI

Il locale 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'art. 1576 c.c., sono a carico del Conduttore le innovazioni imposte per legge, e tutte le spese di manutenzione straordinaria e di adeguamento necessari all'attività da svolgere 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 riparazione 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.

A tal fine il CONDUTTORE espressamente dichiara di essere a conoscenza di tutti i vincoli tecnici e amministrativi inerenti i locali oggetto del presente contratto.

Art. 13

MIGLIORIE ED ADDIZIONI

Premesso che l'immobile è stato di recente ristrutturato da parte del Locatore per l'adeguamento dell'immobile all'uso per il quale viene locato, le Parti convengono che tutte le opere ulteriori che si vorranno realizzare dovranno essere eseguite, previa approvazione della Direzione Territoriale Produzione di R.F.I. a cura, spese e responsabilità del Conduttore e nel rispetto di tutte le prescrizioni che R.F.I. S.p.A. fornirà.

Inoltre, in deroga a quanto disposto dagli art. 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 suo 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.

Art. 14

DIVIETO DI PUBBLICITA'

E' fatto divieto al CONDUTTORE di far installare sul fronte libero esterno del locale oggetto della locazione scritte o cartelli pubblicitari, in quanto lo sfruttamento pubblicitario è riservato al LOCATORE, direttamente e/o tramite terzi.

E' consentita l'apposizione di scritte o cartelli con la sola indicazione del tipo di attività svolta nel locale, sempre e comunque previa autorizzazione espressa del LOCATORE.

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

Art. 15

RESPONSABILITA' 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 con la Società _____ – Agenzia di _____, la polizza assicurativa n° _____ per un massimale unico di euro duemilioni/00 per sinistro relativa a Responsabilità Civile Verso Terzi e una polizza rischio incendio a copertura del bene locato, per un massimale unico di euro un milione/00, per tenere indenne RFI S.p.A. e/o Ferservizi S.p.A. da ogni e qualsiasi responsabilità per danni diretti ed indiretti arrecati per qualsiasi causa a terzi e alla cosa locata.

Il CONDUTTORE, in caso di rinnovo del presente contratto di locazione, si obbliga a stipulare nuova polizza assicurativa valida per tutta la durata del sessennio successivo i cui massimali saranno concordati con il locatore.

Si dà atto che copia di tale polizza è stata consegnata a Ferservizi all'atto della stipula del presente contratto.

Art. 16

FACOLTA' 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. L'accesso/ispezione è effettuato previa comunicazione al CONDUTTORE.

Art. 17

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 a 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 contratto 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 Italiane S.p.A. 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 Italiane S.p.A. 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.

Art. 18

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.

Art. 19

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.

Art. 20

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.

Art. 21

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 Milano.

Art. 22

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;

- (Conduttore) 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 Ferservizi S.p.A. – Polo Territoriale di Milano, via E. Breda n. 28, 20126 Milano.

Art. 23

SPESE DI STIPULAZIONE E ONERI FISCALI

Sono a totale carico del Conduttore le spese di stipulazione, bollo e postali del presente atto.

I tributi fiscali inerenti e conseguenti sono a carico delle Parti contraenti secondo legge.

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

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. Contestualmente il Conduttore dichiara di agire nell'esercizio di impresa e di non svolgere in via esclusiva o prevalente attività che conferiscono il diritto alla detrazione d'imposta in percentuale pari o inferiore al 25%.

Il presente atto viene stipulato in due originali.

Milano,...

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1341 e 1342 c.c., il Conduttore, nel confermare l'accettazione di tutte le condizioni indicate nel presente contratto, dichiara di approvare specificatamente e senza riserve le disposizioni degli articoli:

- n. 3 –destinazione d' uso;
- n° 4 - autorizzazione e licenze;
- n° 5 - durata;
- n° 6 - restituzione dell' immobile;
- n° 8 - modalità di pagamento;
- n° 9 - garanzia fideiussoria;
- n° 10 – oneri accessori
- n° 11 - divieto di sub-locazione
- n° 12 - manutenzione dell'immobile;
- n° 13 - migliorie e addizioni;
- n° 14 - divieto di pubblicità;
- n° 15 - responsabilità per danni;
- n° 18 - cessione del contratto;
- n° 23 - spese di stipulazione e oneri fiscali.

Milano,

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE