

INVITO AD OFFRIRE



**Locazione di un locale
commerciale situato nell'ambito
della Stazione di Ponte San
Pietro ad uso caffè-ristoratore**

INVITO AD OFFRIRE

Ferservizi SpA

Società con socio unico soggetta alla attività di direzione e coordinamento di Ferrovie dello Stato Italiane SpA con sede legale in Roma, Piazza della Croce Rossa n. 1, capitale sociale Euro 8.170.000,00, 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 SpA (di seguito più brevemente denominata RFI SpA).

RENDE NOTO

che intende procedere alla locazione di un locale commerciale sito nell'ambito della Stazione di Ponte San Pietro (BG) con ingresso da Piazza Dante, di superficie catastale complessiva pari a mq 54,00. La Stazione di Ponte San Pietro ha un flusso di circa 3.200 viaggiatori al giorno (dato riferito all'anno 2016).

L'immobile proposto in locazione risulta composto da un locale commerciale ed area di pertinenza graffati tra loro in categoria C01, Rendita pari ad Euro 634, 31, Classe 1, individuati come segue:

- locale commerciale al Piano Terra di mq 54,00 censito al Catastato Fabbricati del Comune di Ponte San Pietro (BG) Sezione LO, foglio 5 particella 3298, subalterno 2, Indice Ep 824,02 KWh/m²anno;
- Area di pertinenza per complessivi mq 35,00 censita al Catasto Fabbricati del Comune di Ponte San Pietro (BG) Sezione LO foglio 5, particella 3299, subalterno 2.

Il locale dovrà essere adibito ad attività di caffè – ristorante. Si fa presente che non saranno gradite offerte aventi ad oggetto attività di sale slot e videogiochi.

Il futuro gestore dovrà farsi carico sia della tenuta in custodia delle chiavi dei servizi igienici pubblici, sia dell'apertura e chiusura dell'atrio e della sala di attesa negli orari di apertura dell'esercizio commerciale, qualora la Stazione divenisse impresenziata.

I documenti allegati al presente invito, di seguito sinteticamente elencati, meglio definiscono l'oggetto della locazione:

- A. Modello di offerta;
- B. planimetria catastale;
- C. A.P.E. dell'unità immobiliare offerta in locazione;
- D. schema di contratto di locazione;
- E. schema di fideiussione.

Canone annuo a base dell'offerta per il locale commerciale:

Euro 6.800,00 + IVA

(Euro seimilaottocento/00) + IVA

La locazione sarà effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui tutte le porzioni immobiliari in locazione attualmente si trovano e sarà soggetta alle norme della Legge 392/1978.

La locazione avrà durata di anni 6, rinnovabile per ulteriori 6 anni alle condizioni previste dalla Legge 392/1978.

Il locatore manifesterà nel contratto di locazione l'opzione per l'imposizione ai fini IVA del corrispettivo, 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 conduttore dovrà rispettare quanto prescritto dalla Società proprietaria, espressamente riportato nello schema di contratto di locazione allegato al presente invito ad offrire sub lettera "D", e di seguito indicato - a titolo meramente indicativo e non esaustivo:

- In deroga a quanto previsto dall'art. 1576 c.c., devono essere eseguite a cura e spese del conduttore la manutenzione ordinaria e le riparazioni di piccola manutenzione di cui all'art. 1609 c.c., gli adeguamenti imposti per legge e gli interventi di manutenzione straordinaria degli immobili e delle loro pertinenze;
- Predisposizione della documentazione necessaria all'assolvimento di ogni adempimento tecnico-amministrativo (ad es. variazioni catastali, SCIA, ecc.) necessario a rendere l'Immobile adatto alle specifiche esigenze del conduttore;
- Richiesta della preventiva autorizzazione a RFI SpA. per l'effettuazione di eventuali interventi di adeguamento dell'unità immobiliare locata finalizzate all'attività consentita dal Locatore nelle stesse, a totale cura e spese del conduttore;
- Ottenimento di autorizzazioni e licenze relative all'esercizio dell'attività;
- Divieto di sublocazione totale e parziale e divieto di cessione del contratto;
- Obbligo di stipulare direttamente con i fornitori i contratti di somministrazione delle utenze ovvero, qualora non sia possibile, di corrispondere la quota parte di competenza, comunicata dal Locatore;
- Obbligo di costituzione di una fidejussione (bancaria o assicurativa) irrevocabile ed a prima richiesta (redatta sulla base dello schema allegato sub lett. "E"), con autentica notarile delle firme di importo pari a sei mensilità del canone offerto escluso IVA, contenente la rinuncia dell'istituto fidejubente al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del Codice Civile nonché con

esplicita rinuncia del fideiussore ad avvalersi delle condizioni di cui all'art. 1957 del Codice Civile valida fino al 180° giorno successivo alla fine della locazione;

- Obbligo di costituire una polizza assicurativa con primaria compagnia per responsabilità civile per danni a terzi RCT con massimale unico per sinistro di € 2.500.000,00 valida per tutta la durata della locazione;
- Obbligo di costituire una polizza assicurativa a primo rischio assoluto con primaria compagnia per incendio e scoppio con massimale pari al canone annuo moltiplicato il coefficiente 18,57. L'importo così calcolato, arrotondato a € 1.000,00 superiori, costituirà il massimale della polizza valida per tutta la durata della locazione;
- Aggiornamento del canone nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT (art. 32 L. 392/78), in nessun caso il canone potrà essere diminuito;
- Assolvere al pagamento dell'Imposta di bollo;
- Divieto di deposito di materie pericolose e/o insalubri, rifiuti speciali, combustibili ecc. all'interno degli immobili locati;
- Divieto di convogliamento delle acque meteoriche o di qualsiasi altro genere verso la restante proprietà ferroviaria;
- Divieto di esposizione di alcun tipo di pubblicità all'esterno dei locali ad eccezione dell'insegna o marchio dell'attività svolta all'interno degli stessi;
- Osservanza di tutte le norme in materia di sicurezza, prevenzione danni infortuni, incendi e tutela ambientale, nonché pieno rispetto delle norme di sicurezza di cui al DPR 753/80;
- Qualora il conduttore intenda procedere alla rivendita di generi di monopolio dovrà essere corrisposta, in aggiunta al canone annuo, la percentuale dell'aggio stabilita con Decreto del Ministro dei Trasporti n. 43/T del 30.05.1986, emanato in applicazione della legge 29 gennaio 1986, n. 25 e relativo Regolamento di esecuzione.

ALLO STATO ATTUALE IL LOCALE OFFERTO IN LOCAZIONE È LIBERO.

Chiunque intenda aderire al presente Invito ad Offrire potrà farlo facendo pervenire la propria offerta vincolante, incondizionata, a fermo ed irrevocabile per un periodo di 60 (sessanta) giorni, decorrenti dal termine ultimo di presentazione delle offerte, redatta secondo le modalità di seguito indicate.

1. Contenuto, compilazione e modalità di presentazione dell'Offerta

A) Contenuto dell'Offerta e Garanzie

All'atto della presentazione dell'offerta, a garanzia della serietà della stessa e delle obbligazioni eventualmente assunte a seguito dell'aggiudicazione, deve essere allegato,

pena l'esclusione dalla presente procedura, **un assegno circolare non trasferibile intestato a Rete Ferroviaria Italiana SpA pari al 20% (venti per cento) del canone annuo base, a titolo di deposito cauzionale infruttifero.**

La garanzia prestata sarà restituita ai concorrenti non aggiudicatari, a seguito della comunicazione di esclusione, entro 30 (trenta) giorni lavorativi dalla conclusione della procedura di aggiudicazione di cui al successivo punto 2, ed al concorrente aggiudicatario sarà imputata a titolo di acconto sul canone all'atto della stipulazione del contratto.

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

L'offerta, da compilare utilizzando il modello allegato A, deve contenere:

- 1) se presentata da persona fisica, le generalità complete con indicazione della residenza e del codice fiscale dell'offerente, e la dichiarazione che non vi sono cause di interdizione e/o inabilitazione ai sensi dell'art. 414 c.c. e seguenti;
- 2) 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;
- 3) In entrambi i casi l'offerta deve contenere la dichiarazione del soggetto interessato, resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 445/2000, da cui risulti di non aver subito condanna con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale per i seguenti reati:
 - a) delitti, consumati o tentati, di cui agli articoli 416, 416-bis del codice penale ovvero delitti commessi avvalendosi delle condizioni previste dal predetto articolo 416-bis ovvero al fine di agevolare l'attività delle associazioni previste dallo stesso articolo, nonché per i delitti, consumati o tentati, previsti dall'articolo 74 del decreto del D.P.R. n. 309/1990, dall'articolo 291-quater del D.P.R. n. 43 del 1973 e dall'articolo 260 del D.Lgs. n. 152/2006, in quanto riconducibili alla partecipazione a un'organizzazione criminale, quale definita all'articolo 2 della decisione quadro 2008/841/GAI del Consiglio dell'Unione Europea;
 - b) delitti, consumati o tentati, di cui agli articoli 317, 318, 319, 319-ter, 319-quater, 320, 321, 322, 322-bis, 346-bis, 353, 353-bis, 354, 355 e 356 del codice penale nonché all'articolo 2635 del codice civile;
 - c) frode ai sensi dell'articolo 1 della convenzione relativa alla tutela degli interessi finanziari delle Comunità europee;

- d) delitti, consumati o tentati, commessi con finalità di terrorismo, anche internazionale, e di eversione dell'ordine costituzionale, reati terroristici o reati connessi alle attività terroristiche;
- e) delitti di cui agli articoli 648-bis, 648-ter e 648-ter.1 del codice penale, riciclaggio di proventi di attività criminose o finanziamento del terrorismo, quali definiti all'articolo 1 del Decreto Legislativo 22 giugno 2007, n. 109 e successive modificazioni;
- f) sfruttamento del lavoro minorile e altre forme di tratta di esseri umani definite con il decreto legislativo 4 marzo 2014, n. 24;
- g) ogni altro delitto da cui derivi, quale pena accessoria, l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione.

I soggetti interessati dichiarano inoltre ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 445/2000:

- 4) di non essere sottoposti 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 o relativi certificati;
- 5) di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione e di non essere sottoposto ad altre procedure concorsuali o similari o comunque ad altra procedura che denoti lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività;
- 6) di non avere pendenze economiche nei confronti di società del Gruppo FS Italiane;
- 7) di non trovarsi in una situazione di contenzioso, di inadempimento o comunque di non avere in corso contestazioni di qualsiasi natura con società del Gruppo FS Italiane;
- 8) l'unità immobiliare per la quale l'offerta viene presentata, riprodotte l'indicazione fattane nel presente Invito;
- 9) il prezzo offerto sia in cifre che in lettere, fermo restando che, in caso di discordanza, si considererà quale prezzo offerto quello più vantaggioso per il Locatore;
- 10) che l'offerta è incondizionata, vincolante, ferma ed irrevocabile per un periodo non inferiore a 60 (sessanta) giorni dal termine ultimo fissato per la presentazione delle offerte;
- 11) 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;
- 12) di aver visitato gli immobili, come da verbale di sopralluogo da allegare alla domanda, e di averli trovati di proprio gradimento in relazione all'attività che vi dovrà essere svolta, nonché di essere consapevole che attualmente non sono idonei, necessitando di attività di adeguamento;

- 13) di aver effettuato presso i competenti uffici amministrativi tutte le opportune preventive verifiche, ivi comprese quelle relative alla situazione catastale e urbanistica dell'immobile e quelle relative ad aspetti che possano incidere sulla destinazione d'uso dell'Immobile;
- 14) di essere ben consapevole che, qualora fosse accertata la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni rese, il contratto di locazione non potrà essere stipulato, ovvero, se già stipulato, potrà essere risolto di diritto ai sensi dell'art. 1456 c.c.;
- 15) gli estremi della garanzia prestata;
- 16) l'indicazione della persona abilitata a condurre l'eventuale trattativa e l'indirizzo presso cui inoltrare le comunicazioni;
- 17) per le persone fisiche e le ditte individuali, l'autorizzazione al trattamento dei dati personali e/o dell'impresa individuale ai fini della presente procedura, ai sensi e per gli effetti del decreto legislativo n. 196/2003;
- 18) la sottoscrizione chiara e leggibile dell'offerente.

I reati di cui al precedente punto 3) costituiscono causa ostativa alla partecipazione alla gara, alla stipula e alla prosecuzione del contratto, quando riguardano anche uno soltanto dei seguenti soggetti:

- a) in caso di impresa individuale, il titolare, il direttore tecnico (se presente);
- b) in caso di società in nome collettivo, i soci, il direttore tecnico (se presente);
- c) in caso di società in accomandita semplice, i soci accomandatari, il direttore tecnico (se presente);
- d) se si tratta di altro tipo di società o di un consorzio, gli amministratori o in alternativa i membri del consiglio di gestione muniti di potere di rappresentanza; il direttore tecnico (se presente); il socio unico persona fisica, ovvero il socio di maggioranza persona fisica in caso di società con meno di quattro soci; i documenti di gara possono prevedere che la verifica sia estesa anche ai seguenti soggetti: l'istitutore (se presente); il direttore generale di cui all'art. 2396 c.c. (se presente); il procuratore che sottoscrive l'offerta e/o il contratto in nome e per conto dell'aggiudicatario, ovvero, ove previsto contrattualmente, assume il ruolo di referente verso il Committente in corso di esecuzione.

Non saranno prese in considerazione offerte di importo inferiore al prezzo base.

Per la compilazione dell'offerta deve essere utilizzato lo schema allegato (sub. lett. A) 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.

Non sono ammesse offerte per persona da nominare o per conto terzi.

B) Compilazione e Presentazione dell'Offerta

L'offerta, comprensiva della garanzia prestata, dovrà essere redatta in lingua italiana.

L'offerta, unitamente alla garanzia prestata, dovrà essere inserita in una prima busta chiusa, recante all'esterno, sul frontespizio, la dicitura **"Offerta per la locazione di un locale commerciale sito nel Comune di Ponte San Pietro da adibire a caffè-ristoratore"**.

Tale busta dovrà, a sua volta, essere inserita in una seconda busta recante, sul frontespizio, in alto a sinistra la seguente dicitura: **"Selezione per la locazione di un locale commerciale sito nel Comune di Ponte San Pietro da adibire a caffè-ristoratore"**.

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:

**Notaio Dott. Paola Avondola
Via Cesare Battisti n.11 - 20122 Milano**

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

entro le ore 12:00 del giorno 15 ottobre 2018

L'offerta è vincolante per l'offerente e non revocabile per un periodo di 60 (sessanta) giorni successivi alla data di scadenza del termine ultimo di presentazione delle offerte, di cui al presente punto.

L'invio della busta contenente l'offerta rimane a totale rischio e spese degli offerenti restando esclusa qualsivoglia responsabilità di Ferservizi SpA 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 saranno considerate come non consegnate.

2. Aggiudicazione e Adempimenti connessi

Ricevute le offerte, il Notaio procederà all'apertura delle buste in presenza di una Commissione appositamente costituita o di funzionari appositamente incaricati.

È, in ogni caso, fatta salva la facoltà di Ferservizi SpA/RFI SpA a suo insindacabile giudizio, di non procedere alla aggiudicazione e quindi alla locazione. Infatti, la ricezione

delle offerte non comporta per Ferservizi SpA/RFI SpA alcun obbligo o impegno alla locazione nei confronti dell'Offerente.

La procedura di selezione si svolgerà secondo le seguenti modalità:

- il Notaio procederà all'apertura delle buste;
- il Notaio procederà alla verifica della completezza e correttezza formale dei documenti costituenti l'offerta e, nel caso di offerta presentata da persona giuridica, della sussistenza in capo al firmatario del potere di impegnare la società;
- il Notaio redigerà il verbale di ricognizione, nel quale saranno riportati gli elementi essenziali che caratterizzano il processo e provvederà alla sua registrazione;
- il Notaio trasmetterà il verbale e tutta la relativa documentazione alla Commissione;
- La Commissione sulla base del verbale consegnato dal Notaio redigerà la graduatoria finale.

La selezione della migliore offerta è effettuata con il criterio del prezzo più alto, in aumento rispetto al valore economico posto a base della selezione.

Sulla base della graduatoria redatta dalla Commissione, Ferservizi SpA procederà a dare comunicazione della mancata assegnazione a tutti i concorrenti esclusi e, al contempo, alla comunicazione di attribuzione al miglior offerente.

La comunicazione di attribuzione al miglior offerente indicherà luogo, giorno e ora per la stipulazione del contratto che dovrà avvenire entro il termine di 15 giorni decorrenti dalla comunicazione stessa.

La stipulazione del contratto di locazione avverrà nel luogo, giorno ed ora indicati nella predetta comunicazione da parte di Ferservizi SpA.

Almeno 7 (sette) giorni prima della data fissata per la stipulazione del contratto di locazione, il futuro contraente dovrà presentare la seguente documentazione:

- nell'ipotesi di persona fisica, certificato originale dell'atto di nascita di data non anteriore ai 6 (sei) mesi rispetto a quella fissata per la stipula del contratto di locazione, da cui risulti che non vi sono cause di interdizione e/o inabilitazione ai sensi dell'art. 414 c.c. e seguenti nonché certificato originale del casellario giudiziale e dei carichi pendenti;
- se persona giuridica, l'originale del Certificato Camerale di Vigenza rilasciato dalla C.C.I.A.A., di data non anteriore a 3 (tre) mesi rispetto a quella fissata per la stipulazione del contratto di locazione, dal quale risulti che la Società non è stata messa in stato di liquidazione, fallimento o concordato preventivo né amministrazione controllata nell'ultimo quinquennio e che non è, altresì, in corso alcuna delle suddette procedure. Tale documentazione dovrà essere completata dal

certificato originale del Casellario Giudiziale del Rappresentante Legale della Società stessa;

- originale della ricevuta di versamento del deposito cauzionale;
- fideiussione, ove richiesta, secondo lo schema riportato nell'Invito ad Offrire;
- polizze assicurative richieste RCT e furto incendio;
- eventuali deleghe o procure a sottoscrivere;
- copia del documento valido e codice fiscale.

Qualora, entro il termine indicato, il soggetto risultato miglior offerente non si presenti per la stipula del contratto nel giorno, luogo ed ora indicatigli, decadrà da ogni suo diritto. In tal caso, ovvero nell'ipotesi di espressa rinuncia, Ferservizi SpA, in nome e per conto di RFI SpA, incamererà la garanzia prestata, per violazione degli obblighi di correttezza e buona fede di cui all'art. 1337 c.c., e verrà eventualmente attivata la procedura nei confronti del secondo offerente.

L'assegnazione al migliore offerente potrà intervenire solo a seguito della approvazione, da parte delle competenti strutture di Ferservizi SpA/RFI SpA.

Ferservizi/RFI SpA si riservano, a loro insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, 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, senza che per questo l'Offerente possa avanzare pretesa alcuna di risarcimento, anche del solo interesse negativo.

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

Sarà possibile procedere all'individuazione del contraente mediante la procedura di invito ad offrire anche se sarà presentata una sola offerta valida purché superiore o pari al prezzo base.

In caso di parità di offerte, risultanti dalla graduatoria redatta dalla Commissione, Ferservizi SpA comunica ai relativi offerenti, a mezzo di lettera raccomandata 1A/R, anticipata via fax ovvero a mezzo pec, che sarà data loro la possibilità di effettuare un solo rilancio in forma segreta ed in busta chiusa da inoltrare presso l'indirizzo del notaio indicato entro la data precisata nella comunicazione, mediante la presentazione di un'offerta incondizionata, ferma ed irrevocabile avente lo stesso termine di validità di quella già presentata. Le nuove offerte trasmesse al notaio incaricato seguiranno l'iter ordinario sopra descritto. In mancanza di offerte migliorative, il Notaio incaricato procederà alla selezione mediante sorteggio delle offerte presentate nella prima fase e di tale attività si farà menzione nel relativo verbale.

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 FS Italiane. 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 SpA.

Per il sopralluogo, obbligatorio prima della presentazione delle offerte e per ogni eventuale ulteriore informazione contattare:

FERSERVIZI SpA

Zona Nord Ovest – Sede di Milano

Via Breda, 28 Milano

I funzionari incaricati quali referenti:

Francesco Freli: telefono 02/22176913

Giada Ciceri: telefono 02/22176966

Allegati:

- A) modello di offerta;**
- B) planimetria catastale;**
- C) A.P.E. dell'unità immobiliare in locazione;**
- D) schema di contratto di locazione;**
- E) schema di fideiussione.**

Allegato A

Offerta per la locazione di una locale commerciale e relativa area di pertinenza, ubicato in ambito della Stazione di Ponte San Pietro (BG)

-Sottoscritto/anato/a a
il, C.F.
- residente in
- in qualità di.....della
Società.....con sede legale in
.....C.F./P.IVA.....
(allegare documento/visura camerale aggiornata);

intende partecipare alla gara per la locazione degli Immobili di cui sopra che intende destinare aoffre il prezzo a corpo di €.....
(Euro), accettando senza eccezioni o riserve tutti gli effetti, conseguenze e condizioni stabilite dall'Invito ad offrire dichiara altresì di approvare le seguenti condizioni:

1. l'indizione e l'esperimento della procedura di selezione non vincolano in alcun modo Ferservizi SpA/Rete Ferroviaria Italiana SpA (di seguito indicata brevemente RFI SpA) alle quali rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla aggiudicazione e quindi alla locazione;
2. gli Immobili verranno locati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano a favore del migliore offerente, dovendosi intendere per migliore offerente il soggetto che abbia presentato l'offerta più elevata tenendo conto che in caso di parità d'offerte si osserverà quanto espressamente previsto nell'Invito ad Offrire;
3. l'aggiudicatario non può avanzare, né far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio, da parte di Ferservizi SpA/RFI SpA, 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 nei termini e secondo le modalità indicate da Ferservizi SpA/RFI SpA

Con la sottoscrizione della presente, l'Offerente espressamente dichiara, nelle forme di cui al D.P.R. 445/2000:

- di non aver subito condanna con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale per i quei reati previsti al punto 1. n. 3) lettere da a) a g) dell'invito ad offrire;
- (se persona giuridica) 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; (se persona fisica) di non trovarsi nella condizione di inabilitazione/interdizione;

- di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione e di non essere sottoposto ad altre procedure concorsuali o similari o comunque ad altra procedura che denoti lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività;
- di non avere pendenze economiche nei confronti di società del Gruppo FS Italiane;
- di non trovarsi in una situazione di contenzioso, di inadempimento o comunque di non avere in corso contestazioni di qualsiasi natura con società del Gruppo FS Italiane;
- di aver visitato gli immobili e di averli trovati di proprio gradimento in relazione all'attività che vi dovrà essere svolta, nonché di essere consapevole che attualmente non sono idonei, necessitando attività di adeguamento. A tal proposito allega attestato di visita dei luoghi.

Con la sottoscrizione della presente offerta l'Offerente, inoltre, espressamente dichiara:

- di ben conoscere, senza eccezioni o riserve, le prescrizioni in materia urbanistica che possono incidere sulla destinazione d'uso degli Immobili;
- di ben conoscere, senza eccezioni o riserve, tutte le prescrizioni normative che riguardano l'ottenimento di autorizzazioni e licenze per la conduzione dell'Immobile;
- di essere ben consapevole che, qualora fosse accertata la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni rese, il contratto di locazione non potrà essere stipulato, ovvero, se già stipulato, potrà essere risolto di diritto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

La presente offerta deve considerarsi ad ogni effetto incondizionata, vincolante, a fermo ed irrevocabile per un periodo pari a giorni 60 (sessanta), decorrenti dallo spirare del termine ultimo per la presentazione della stessa.

La garanzia di € (euro/00), pari al 20% (ventipercento) del prezzo base, è stata costituita mediante assegno circolare n..... (indicare le coordinate bancarie – Codice IBAN ai fini della restituzione, in caso di mancata aggiudicazione).

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

Ogni comunicazione dovrà pervenire al seguente indirizzo
e-mail/Pec.

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)

.....

Istruzioni per la compilazione dei punti a), b):

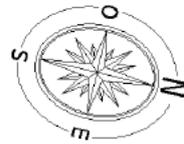
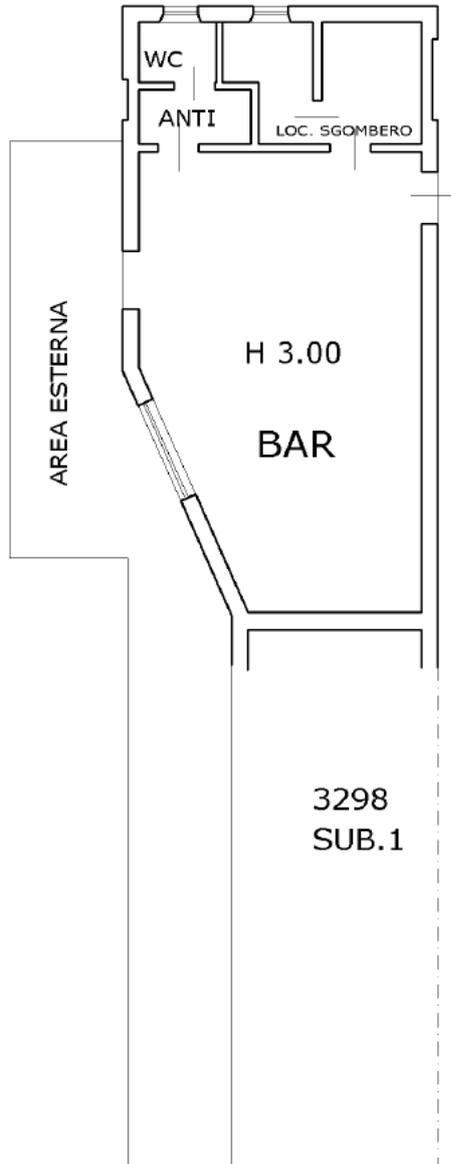
- a) Da compilare sempre a cura di chi presenta l'offerta;
- b) Da completare solo per le offerte presentate da persone giuridiche, per le quali va indicato l'organo cui compete la rappresentanza legale (Allegare copia del documento dal quale risulti la sussistenza, in capo al firmatario, del potere di impegnare la società).

Allegato B – Planimetria Catastale

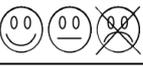
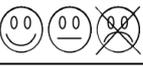
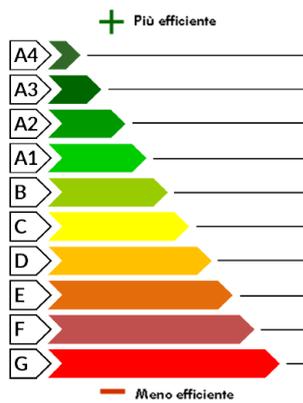
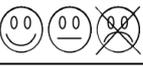
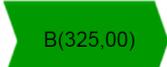
PIANO TERRA

F. 5 N.3298 S.2

F. 5 N.3299 S.2



Allegato C A.P.E.

		ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI CODICE IDENTIFICATIVO: 1617000002118 VALIDO FINO AL: 06/02/2028																									
DATI GENERALI																											
Destinazione d'uso <input type="checkbox"/> Residenziale <input checked="" type="checkbox"/> Non residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: <u>E.5</u>		Oggetto dell'attestato <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: <u>1</u>		<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input checked="" type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro: _____																							
Dati identificativi																											
 Regione : Lombardia Comune : PONTE SAN PIETRO Indirizzo : Piazza Dante 12 Piano : T Interno : Coordinate GIS : 45.6833 9.5833		Zona climatica : E Anno di costruzione : 1863 Superficie utile riscaldata (m ²) : 43,87 Superficie utile raffrescata (m ²) : 0,00 Volume lordo riscaldato (m ³) : 202,79 Volume lordo raffrescato (m ³) : 0,00																									
Comune catastale PONTE SAN PIETRO Sezione LO Foglio 5 Particella 3298		<table border="1"> <tr> <td>Subalterni</td> <td>da</td> <td>2</td> <td>a</td> <td>2</td> <td>da</td> <td>a</td> <td>da</td> <td>a</td> <td>da</td> <td>a</td> </tr> <tr> <td>Altri subalterni</td> <td></td> </tr> </table>				Subalterni	da	2	a	2	da	a	da	a	da	a	Altri subalterni										
Subalterni	da	2	a	2	da	a	da	a	da	a																	
Altri subalterni																											
Servizi energetici presenti																											
<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale <input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva		<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica <input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria		<input checked="" type="checkbox"/> Illuminazione <input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose																							
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO																											
La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.																											
Prestazione energetica del fabbricato		Prestazione energetica globale		Riferimenti																							
<table border="1"> <thead> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">   </td> <td style="text-align: center;">   </td> </tr> </tbody> </table>		INVERNO	ESTATE	 	 	 <p style="text-align: center;">+ Più efficiente</p> <p style="text-align: center;">- Meno efficiente</p>		<table border="1"> <tr> <td style="text-align: center;"> EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> CLASSE ENERGETICA E </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> EP_{gl, nren} 824,02 kWh/m² anno </td> </tr> </table>		EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO	CLASSE ENERGETICA E	EP_{gl, nren} 824,02 kWh/m ² anno															
INVERNO	ESTATE																										
 	 																										
EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO																											
CLASSE ENERGETICA E																											
EP_{gl, nren} 824,02 kWh/m ² anno																											
				Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi:  Se esistenti: 																							

Pag. 1



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI
CODICE IDENTIFICATIVO: 1617000002118 VALIDO FINO AL: 06/02/2028



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	4654,98 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} kWh/m ² anno 824,02
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	2593,90 m ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} kWh/m ² anno 49,87
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 163,39
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R _{EN1}	Fabbricato - involucro opaco	NO	6,50	D (644,99)	D 644,99 kWh/m ² anno
R _{EN2}					
R _{EN3}					
R _{EN4}					
R _{EN5}					
R _{EN6}					



**ATTESTATO DI PRESTAZIONE
ENERGETICA DEGLI EDIFICI**
CODICE IDENTIFICATIVO: 1617000002118 VALIDO FINO AL: 06/02/2028



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,00 kWh/anno	Vettore energetico: _____
-------------------	---------------	---------------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	202,79	m ³
S – Superficie disperdente	218,47	m ²
Rapporto S/V	1,08	
EP _{H,nd}	442,11	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0,0300	-
Y _{IE}	0,22	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Generatore a combustione	2000	TS00R21917429703	Gas naturale	24,00	0,73	η _H	0,00	605,61
							η _C		
Climatizzazione estiva									
Prod. acqua calda sanitaria	Generatore a combustione	2000		Gas naturale	24,00	0,20	η _w	0,00	11,50
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica									
Illuminazione					0,88			49,87	206,91
Trasporto di persone o cose									

 Regione Lombardia Infrastrutture Lombarde	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI CODICE IDENTIFICATIVO: 1617000002118 VALIDO FINO AL: 06/02/2028	
--	--	---

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

--

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	ROBERTO SIMONETTI	
Indirizzo	VIA LORENZO DELLEANI 39, Biella (BI)	
E-mail	simonetti.roberto@gmail.com	
Telefono		
Titolo	Diploma di geometra	
Ordine/iscrizione	Collegio dei geometri	
Dichiarazione di indipendenza	Attraverso l'asseverazione dell'Attestato di Prestazione Energetica il Soggetto certificatore contestualmente dichiara, ai sensi dell'articolo 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, di non trovarsi in nessuna delle condizioni di incompatibilità di cui al Decreto n. 6480 e s.m.i..	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
---	----

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento regionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013. Si dichiara, ai sensi dell'art. 19 del DPR 445/2000, che la presente copia cartacea è conforme al file dell'attestato di prestazione energetica depositato nel Catasto Energetico Edifici Regionale.

Data di emissione 06/02/2018

Firma e timbro del tecnico o firma digitale

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Biella
Iscrizione Albo N. 785
Geometra ROBERTO SIMONETTI

Pag. 4



**ATTESTATO DI PRESTAZIONE
ENERGETICA DEGLI EDIFICI**
CODICE IDENTIFICATIVO: 1617000002118 VALIDO FINO AL: 06/02/2028



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "**raccomandazioni**" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren) : fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTE RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

Allegato D – schema di contratto di locazione

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE DI IMMOBILE DI PROPRIETÀ DI RETE FERROVIARIA ITALIANA S.p.A. PER L'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ DI CAFFÈ-RISTORATORE NELLA STAZIONE FERROVIARIA DI PONTE SAN PIETRO

TRA

Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., con sede in Roma, Piazza della Croce Rossa n° 1, capitale sociale € 31.525.279.633,00. (euro trentunomiliardinocinquecentoventicinquemiladuecentosettantanove-seicentotrentatré/00), interamente sottoscritto e versato; codice fiscale 01585570581, P. IVA 01008081000, iscritta al Repertorio Economico Amministrativo (REA) di Roma al n. 758300, (società per azioni con socio unico soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A. a norma dell'art. 2497 sexies del codice civile e del d.lgs. n. 112/2015), 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-capitale sociale i.v. € 8.170.000,00, iscritta al Registro delle Imprese di Roma-codice fiscale e P. IVA 04207001001 R.E.A.: 741956 (società per azioni con socio unico soggetta alla direzione e coordinamento di Ferrovie dello Stato Italiane SpA)- nella sua qualità di mandataria con rappresentanza di RFI in virtù del contratto per Servizi Immobiliari sottoscritto l'11 aprile 2013 e rubricato al N° 1/2013-Rubrica Rete Ferroviaria Italiana S.p.A.-Direzione Affari Legali e Societari e, per essa, la/il responsabile *pro-tempore* della Zona Territoriale di, in persona della/del, nata/o a il gg/mese/anno giusti i poteri alla/o stessa/o conferiti con procura rilasciata dall'Amministratore Delegato *pro tempore* di Ferservizi S.p.A. per atti Notaio classificata al numero Rogito

E

Il sig./la sig.ra nata a il il quale esibisce documento di identità: numero rilasciato da, in qualità di (titolare)/(legale rappresentante) della (ditta/impresa individuale)/(impresa familiare)/(Società)....., partita IVA, con sede in..... (Provincia.....), via/piazza, di seguito anche più brevemente denominata/o "CONDUTTORE" o, singolarmente, come la "Parte" e, congiuntamente, come le "Parti".

Articolo 1

Oggetto

1.1 RFI concede in locazione al CONDUTTORE l'unità immobiliare, di sua proprietà, sita in ambito della Stazione di Ponte San Pietro in Comune di Ponte San Pietro (Bg) – Piazza Dante,

12 identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Ponte San Pietro (Bg): Foglio 5, particella 3298, Sub 2 e Foglio 5, particella 3299, Sub 2 tra loro graffate, Cat. C/1 - Rendita €. 634,31 (di seguito l'“Immobile”).

La superficie catastale dell'Immobile locato è di complessivi mq 54,00.

1.2 L'immobile viene accettato dal CONDUTTORE nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova, comprensivo dei locali e delle pertinenze sopra specificati e riconosciuti idoneo all'uso pattuito, il tutto documentato nell'apposito Verbale di Constatazione del corredato da relativa planimetria contenente la descrizione dello stato del bene, che viene allegato sub lett. A) al presente atto (di seguito anche il “Verbale di Constatazione”).

Il CONDUTTORE dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione relativa alla prestazione energetica dell'immobile, comprensiva dell'attestato di prestazione energetica dell'immobile stesso che viene allegato al presente Contratto sub lett. B).

Articolo 2

Destinazione d'uso

2.1 L'immobile si intende destinato ad uso di caffè–ristoratore di stazione. L'attività dovrà essere svolta principalmente a servizio della clientela ferroviaria gravitante sulla stazione alle cui esigenze dovrà essere adeguata l'offerta dei prodotti. Gli orari di apertura e chiusura dell'esercizio ed eventuali periodi di chiusura per ferie dovranno essere concordati con il LOCATORE.

2.2 È consentita l'attività di vendita dei generi di monopolio purché siano acquisite le relative autorizzazioni e licenze e fermo restando l'applicazione dell'art. 7.2 che segue. Nel caso in cui la suddetta attività venga avviata in corso di contratto, il CONDUTTORE ha l'obbligo di darne comunicazione entro 30 giorni dall'ottenimento delle autorizzazioni a Ferservizi.

È consentita l'attività di vendita di giornali e altri prodotti editoriali.

2.3 Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. si riserva il diritto di effettuare in qualsiasi momento, e senza preavviso, ispezioni per accertare il rispetto delle condizioni igienico-sanitarie del locale e dei prodotti in vendita secondo le norme vigenti.

2.4 Il mutamento, anche solo temporaneo, della destinazione d'uso principale di caffè–ristoratore costituisce causa di risoluzione del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. per fatto e colpa del CONDUTTORE, salvo il risarcimento del danno derivante dalla risoluzione, su semplice richiesta del LOCATORE.

Articolo 3

Autorizzazioni e licenze

3.1 Il CONDUTTORE deve acquisire e mantenere le autorizzazioni e licenze necessarie per l'esercizio delle attività consentite dal LOCATORE. Il LOCATORE non assume alcun impegno relativamente al rilascio, decadenza o perdita di tali autorizzazioni e licenze necessarie per l'esercizio dell'attività da parte del CONDUTTORE. A tal fine il CONDUTTORE dichiara di ben conoscere lo stato dell'Immobile anche per aver verificato presso i competenti uffici la documentazione urbanistica e catastale ad esso relativa e la coerenza della stessa rispetto alla destinazione d'uso di cui al presente Contratto.

Il mancato rilascio dei suddetti provvedimenti autorizzativi non esime il CONDUTTORE

dall'obbligazione di corrispondere il canone dovuto.

3.2 In caso di diniego della Pubblica Amministrazione alla denuncia di inizio attività per causa imputabile al CONDUTTORE, che perduri per un periodo superiore a 12 mesi ovvero di revoca delle necessarie autorizzazioni e licenze il presente contratto si intenderà automaticamente risolto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c. per fatto e colpa del CONDUTTORE, salvo il risarcimento del danno derivante dalla risoluzione, su semplice richiesta del LOCATORE.

Articolo 4

Durata

4.1 Il presente contratto ha la durata di anni sei, con decorrenza dal gg/mese/aaaa e pertanto scadrà il gg/mese/aaaa.

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

Articolo 5

Restituzione dell'immobile

5.1 Al cessare del rapporto, per qualunque motivo, il CONDUTTORE dovrà riconsegnare il bene locato nello stato medesimo in cui l'ha ricevuto, in conformità della descrizione fatta nel Verbale di Constatazione di cui al precedente articolo 1.2, salvo il normale deperimento d'uso, secondo quanto previsto dall'articolo 1590 c.c.

5.2 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 per ogni giorno di ritardo di una penale pari a tre volte il canone dovuto per il periodo di riferimento, salvo il risarcimento di ogni ulteriore danno subito dal LOCATORE.

5.3 Per effetto del combinato disposto degli articoli 34, 35, 38, 40 e 41 della legge 392/1978 non è dovuta l'indennità per la perdita di avviamento né riconosciuto il diritto di prelazione al CONDUTTORE.

Articolo 6

Sostituzione dell'immobile locato

6.1 Il LOCATORE, avuto riguardo alle esigenze comunque connesse direttamente e/o indirettamente all'esercizio ferroviario o alla realizzazione di progetti di riqualificazione, valorizzazione, ristrutturazione, restyling, miglioramento funzionale e diversificazione del compendio immobiliare nel quale ricade l'immobile oggetto del presente contratto, potrà sostituire in tutto od in parte l'immobile locato con altro idoneo, nell'ambito della medesima area ferroviaria, dandone comunicazione, con preavviso di almeno sei mesi, al CONDUTTORE che presta sin da ora il proprio preventivo consenso alla sostituzione, riconoscendo che nessun risarcimento od indennizzo gli sarà dovuto per le spese che da esso fossero sostenute per la rimozione di attrezzature o arredi, o per l'allestimento dei nuovi locali.

6.2 Nel caso di sostituzione ai sensi del comma che precede, si applicherà la previsione dell'art. 7.4 che segue fermo restando che la consegna dei nuovi locali sarà formalizzata solo previa definizione della determinazione del canone di locazione.

Articolo 7

Canone

7.1 Il canone annuo della locazione è stabilito in € (euro), oltre IVA (di seguito, il “Canone Annuo di Locazione”).

7.2 Per la vendita di generi di monopolio il CONDUTTORE dovrà corrispondere il canone annuo previsto per le rivendite di stazione come determinato dalla normativa di riferimento di cui alla legge 29 gennaio 1986, n. 25 e relativo regolamento di esecuzione e decreto dal Ministro dei Trasporti (di seguito il “Canone annuo per la vendita di generi di monopolio”). Ad oggi l’entità del suddetto canone, in base al D.M. n° 43/T del 30 maggio 1986, è così graduata:

- nel caso di redditi a tabacchi relativi all’anno finanziario precedente di importo fino a euro 5.164,57: il Canone annuo per la vendita di generi di Monopolio sarà pari al 13% (tredici per cento) del predetto reddito annuo a tabacchi;
- per la parte di reddito annuo a tabacchi eccedente euro 5.164,57: il predetto canone sarà pari al 15% (quindici per cento) del reddito a tabacchi conseguito nell’anno finanziario precedente.

Il Canone annuo per la vendita di generi di monopolio relativo al primo anno o porzione di anno di validità del presente Contratto o al primo anno o porzione di anno in cui sarà effettuata la predetta vendita sarà determinato, in applicazione dei criteri di cui sopra, sulla base del reddito a tabacchi relativo all’anno finanziario precedente risultante dalla documentazione rilasciata dalla Agenzia delle Dogane e dei Monopoli al CONDUTTORE e da questi consegnata al LOCATORE al momento della stipula del presente Contratto.

7.3 Alla scadenza di ogni anno contrattuale, il Canone Annuo di Locazione di cui al punto 7.1 verrà aggiornato in misura percentuale pari al 75% (settantacinque per cento) delle variazioni, accertate dall’ISTAT, dell’indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati rilevato sulla variazione del mese di *mese* su *mese*.

Nel caso in cui sia modificata la legislazione applicabile, la misura sarà pari a quella massima consentita dalla normativa in vigore.

7.4 Qualora in seguito al restyling, alla ristrutturazione, alla valorizzazione e riqualificazione della stazione ferroviaria, sia disposta la sostituzione dell’immobile locato ai sensi del precedente art. 6 ovvero siano variate le dimensioni dello stesso immobile, il canone di locazione sarà rideterminato sulla base dei valori dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Articolo 8

Modalità di pagamento

8. 1 Il pagamento del Canone Annuo di Locazione di cui all’art. 7.1 avverrà in rate mensili, di importo pari ad un dodicesimo dell’importo annuo ivi indicato, da pagarsi ciascuna entro il giorno 25 del mese di riferimento o altra data che potrà essere comunicata successivamente dal LOCATORE.

L’eventuale Canone per la vendita di generi di monopolio di cui al precedente punto 7.2 dovrà essere corrisposto mediante versamenti di acconti mensili calcolati sulla base del Canone Annuo per la vendita di generi di monopolio relativo all’anno finanziario precedente, con conguaglio a consuntivazione del reddito effettivamente conseguito nell’anno di riferimento. A tal fine, entro

il 30 aprile di ciascun anno, il CONDUTTORE è tenuto a consegnare al LOCATORE la documentazione che avrà acquisito dalla Agenzia delle Dogane e dei Monopoli comprovante il reddito conseguito nell'anno finanziario precedente per la vendita di generi di monopolio.

8.2 I pagamenti di cui al precedente punto 8.1 verranno effettuati mediante versamento sul conto corrente postale intestato a Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., utilizzando preferibilmente gli appositi bollettini prestampati trasmessi con le fatture, oppure mediante altro sistema che sarà preventivamente comunicato.

8.3 La mancata ricezione della fattura non potrà costituire ad alcun titolo giustificativo del mancato pagamento che dovrà comunque essere effettuato nel rispetto del termine sopra indicato utilizzando il seguente codice IBAN: IT03A0760103200000016527020, intestato a Rete Ferroviaria Italiana S.p.A.

8.4 Le Parti convengono che il mancato, inesatto o ritardato pagamento di due mensilità di canone, o il mancato, inesatto o ritardato pagamento degli oneri accessori per un importo pari a quello di due mensilità del canone, o comunque il mancato, inesatto o ritardato pagamento di importi dovuti a qualsiasi altro titolo ai sensi del presente contratto pari a due mensilità del canone costituisce motivo di risoluzione del presente Contratto ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 c.c. per fatto e colpa del CONDUTTORE, salvo il risarcimento del danno derivante dalla risoluzione, su semplice richiesta del LOCATORE.

8.5 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 dal giorno successivo a quello in cui è venuto a maturare il debito, fino al giorno in cui viene eseguito il pagamento, senza che occorra formale costituzione in mora mediante richiesta o intimazione.

La prova del pagamento del canone e degli oneri accessori può essere data esclusivamente tramite l'originale, debitamente quietanzato, della ricevuta di bollettino postale o, in tutti gli altri casi, tramite estratto delle scritture contabili della Banca incaricata del pagamento nell'interesse del CONDUTTORE.

La misura degli interessi di mora è pari al saggio d'interesse del principale strumento di rifinanziamento della Banca Centrale Europea maggiorato di 8 (otto) punti percentuali (d.lgs. 9 ottobre 2002 n° 231 art. 5) e comunque nei limiti di legge.

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

8.7 Il pagamento di ciascun rateo di canone non potrà essere compensato con eventuali crediti del CONDUTTORE, qualunque ne sia il titolo, fatto salvo il successivo e separato esercizio delle sue eventuali ragioni.

Articolo 9

Garanzie

9.1 Il CONDUTTORE ha costituito il deposito cauzionale di € (euro), pari a tre mensilità del Canone Annuo di locazione pattuito all'articolo 7.1, mediante versamento su c/c postale n. IBAN IT12D0760103200000063057004, intestato a Rete Ferroviaria Italiana S.p.A.. In caso di incameramento durante la durata del Contratto il deposito dovrà essere ricostituito dal

CONDUTTORE entro 20 (venti) giorni dall'incameramento e sarà restituito al CONDUTTORE al termine della locazione, comprensivo degli interessi maturati per legge, previa verifica dello stato dell'Immobile e sempre che il CONDUTTORE abbia correttamente adempiuto a tutti gli obblighi derivanti dal Contratto medesimo.

9.2 A garanzia dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni nascenti dal presente contratto, il CONDUTTORE ha costituito la fideiussione rilasciata il gg/mese/anno da (inserire istituto fideiubente), irrevocabile ed a prima richiesta, intestata a Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., per l'importo complessivo di € (euro), pari a sei mensilità del Canone Annuo di cui all'art. 7.1 al netto dell'IVA. Detta fideiussione contiene la rinuncia dell'Istituto fideiubente al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del c.c.

Alla scadenza del sesto anno di locazione il CONDUTTORE si obbliga a prestare, per tutta la durata del sessennio successivo, una fideiussione redatta in conformità a quella scaduta, escutibile entro l'anno successivo alla data di scadenza, per un importo pari a sei mensilità del canone annuo in vigore al sesto anno del primo sessennio.

9.3 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. per fatto e colpa del CONDUTTORE, salvo il risarcimento del danno derivante dalla risoluzione, su semplice richiesta del LOCATORE.

Articolo 10

Oneri e forniture accessorie

10.1 Il CONDUTTORE provvederà al pagamento integrale della parte di propria competenza - determinata secondo i criteri di ripartizione indicati nell'allegato sub lett. C) al presente Contratto - di tutti i costi relativi alle parti comuni della stazione ferroviaria, delle tariffe/tasse di igiene ambientale o relative allo smaltimento dei rifiuti solidi urbani e alla depurazione, nonché dei costi relativi alle utenze pertinenti all'immobile locato. Il CONDUTTORE dovrà stipulare, direttamente, ove possibile, i relativi contratti di somministrazione (acqua, energia elettrica, combustibile, linee telefoniche, ecc.), nonché sostenere i costi per il noleggio dei relativi contatori e l'attinente manutenzione.

Articolo 11

Divieto di cessione del contratto, sublocazione e comodato dell'immobile

11.1 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.

11.2 La violazione di uno qualunque di tali divieti produrrà la risoluzione di diritto del presente contratto ex articolo 1456 c.c. per fatto e colpa del CONDUTTORE, salvo il risarcimento del danno derivante dalla risoluzione, su semplice richiesta del LOCATORE.

11.3 In caso di sublocazione dell'Immobile o cessione del Contratto che sia determinata dalla cessione o locazione dell'azienda da parte del CONDUTTORE ai sensi dell'art. 36 della Legge n. 392/1978, ai fini della verifica della sussistenza dei gravi motivi che legittimano l'opposizione del LOCATORE sarà valutata la situazione economico-finanziaria del cessionario, nonché l'eventuale assenza di requisiti di ordine morale allo stesso riferibili. Sarà comunque verificato il possesso in capo al cessionario delle autorizzazioni e licenze necessarie per l'attività da esercitare

nell'Immobile.

Articolo 12

Manutenzione degli immobili

12.1 I locali 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.

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

12.3 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.

12.4 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 prescritte autorizzazioni e/o permessi delle Autorità competenti, secondo la normativa vigente.

12.5 Rimane a carico del CONDUTTORE l'espletamento di tutti gli adempimenti tecnici e amministrativi necessari per l'esecuzione dei predetti lavori ed il pagamento dei relativi oneri, sollevando il LOCATORE da ogni obbligazione in proposito.

Articolo 13

Migliorie ed addizioni

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

In ogni caso il CONDUTTORE, in deroga agli artt. 1592 e 1593 c.c., 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 14

Divieto di pubblicità

14.1 È fatto divieto al CONDUTTORE di installare o far installare sul fronte libero esterno e sulle pareti interne dei locali oggetto della locazione scritte o cartelli pubblicitari.

È consentita al CONDUTTORE l'apposizione di scritte o cartelli con la sola indicazione del tipo

di attività svolta nei locali e il proprio “logo” o marchio, sempre e comunque previa autorizzazione espressa del LOCATORE.

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

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

Articolo 15

Responsabilità per danni

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

15.2 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 le seguenti polizze assicurative:

a) polizza di responsabilità civile R.C.T n. del gg/mese/anno, con validità fino a gg/mese/anno, per danni a terzi per tenere indenne RFI S.p.A. da ogni e qualsiasi responsabilità per danni arrecati per qualsiasi causa a terzi e/o all'Immobile. Detta polizza, con massimale unico per sinistro di € (euro), è stata stipulata con la Compagnia di Assicurazione

b) polizza Incendio n del gg/mese/anno, a primo rischio assoluto, con validità fino a gg/mese/anno a copertura di tutti i danni alla cosa locata per l'importo di € (euro) per sinistro stipulata con la Compagnia di Assicurazione

Si dà atto che tali polizze sono state consegnate all'atto della stipulazione del presente contratto.

In caso di rinnovo del presente contratto di locazione il CONDUTTORE si obbliga a stipulare nuove polizze assicurative valide per tutta la durata del sessennio successivo i cui massimali ed importi saranno non inferiori a quelli delle polizze scadute.

Articolo 16

Facoltà di accesso/ispezione dei locali

16.1 Durante la locazione il LOCATORE per il tramite di un proprio incaricato all'uopo delegato può 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 ed in presenza dello stesso.

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

a) quando il singolo provvedimento sia di durata superiore a 7 (sette) giorni;

b) quando, nell'arco della durata contrattuale, venga comminato più di un provvedimento di chiusura a prescindere dalla loro durata.

Quanto sopra, fatto salvo il risarcimento del danno derivante dalla risoluzione su semplice richiesta del LOCATORE.

Articolo 17

Clausola di trasparenza e rinvio al codice etico

17.1 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.

17.2 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 automaticamente risolto ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 c.c. per fatto e colpa del CONDUTTORE, salvo il risarcimento del danno derivante dalla risoluzione, su semplice richiesta del LOCATORE.

17.3 Resta convenuto che le prestazioni oggetto del presente Incarico dovranno essere eseguite, sempre ed in ogni caso, nell'ottica di salvaguardare l'immagine ed il prestigio di Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. e del Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane 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 SpA visionabile sul sito www.fsitaliane.it al fine di informare, ove compatibile, il proprio comportamento ai criteri in esso previsti.

Articolo 18

Cessione del contratto

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

Articolo 19

Osservanza di leggi e regolamenti

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

Articolo 20

Rinvio alle disposizioni legislative

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

Articolo 21

Foro competente

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

Articolo 22

Elezione di domicilio e comunicazioni

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

RFI S.p.A. Piazza della Croce Rossa, 1-00161 ROMA;

.....

Con l'intesa che, ove quest'ultimo venisse a mancare, il domicilio stesso si intenderà trasferito presso il Comune di

Agli effetti amministrativi RFI dichiara il proprio domicilio presso gli uffici di della Zona Territoriale di Ferservizi siti in Via, n.

Ogni ulteriore comunicazione inerente e conseguente al presente Contratto dovrà essere inviata a mezzo di comunicazione scritta indirizzata al domicilio speciale che le Parti eleggono in:

R.F.I. S.p.A.

.....

Articolo 23

Spese di stipulazione e oneri fiscali

23.1 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 previsto all'art. 10, comma 1, numero 8) del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633 e all'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.

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

La registrazione è a carico delle Parti come per legge. L'imposta di bollo è a carico del CONDUTTORE.

Articolo 24

Trattamento dei dati ex d.lgs. 196/03

24.1 Ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 13 del d. lgs. 30 giugno 2003, n. 196, il CONDUTTORE dichiara di aver preso visione e di conoscere il contenuto dell'Informativa di cui all'allegato sub D). Pertanto il Conduttore, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli articoli 22 e 24 del citato decreto legislativo, attesta il proprio consenso affinché venga

effettuato da parte del LOCATORE il trattamento dei dati personali in suo possesso e la comunicazione degli stessi secondo quanto scritto nella menzionata informativa.

Articolo 25

Integrazioni e modifiche

25.1 Eventuali modifiche e integrazioni al presente contratto potranno essere effettuate esclusivamente in forma scritta, previa intesa tra le Parti.

Redatto in due copie originali di ugual tenore e valore di cui una per il LOCATORE e una per il CONDUTTORE.

IL CONDUTTORE

IL LOCATORE

LUOGO e DATA

Allegati:

- A) Verbale di Costatazione, corredato da relativa planimetria
- B) Attestato di prestazione energetica
- C) Ripartizione oneri accessori
- D) Informativa sul trattamento dei dati personali

Altri eventuali allegati

Agli effetti degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile, il CONDUTTORE dichiara che sono state oggetto di attento esame e pertanto di approvare specificatamente e senza riserve le disposizioni dei seguenti articoli di cui si trascrivono i titoli:

art. 2- Destinazione d'uso

art. 3 - Autorizzazione e licenze

art. 6 - Sostituzione dell'immobile locato

art. 8 - Modalità di pagamento

art. 9 - Garanzie

art. 11 - Divieto di cessione del Contratto, sublocazione e comodato dell'Immobile

art. 12 - Manutenzione degli immobili

art. 13 - Migliorie ed addizioni

art. 15 - Responsabilità per danni

art. 16 - Facoltà di accesso/ispezione dei locali

art. 17 - Clausola di trasparenza e rinvio al codice etico

art. 18 - Cessione del contratto

LUOGO e DATA

IL CONDUTTORE

Allegato E

SCHEMA FIDEIUSSIONE

PREMESSO:

- Che Rete Ferroviaria Italiana S.p.A – società per azioni con socio unico soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Ferrovie dello Stato Italiane SpA a norma dell'art. 2497 sexies del codice civile e del d.lgs n. 112/2015, codice fiscale e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Roma, iscritta al Repertorio Economico Amministrativo di Roma al n., Partita IVA, in sigla e la società/impresa individuale/sig....., con sede in rappresentata dal sig., è in corso di stipulazione un contratto di locazione per l'immobile sito in alla via n. ..., contratto che verrà a definitiva scadenza il gg/mese/aaaa;
- che, a garanzia degli impegni assunti in base al contratto di locazione la società/ditta individuale/sig. deve prestare la cauzione di €/..... (euro/00) in favore di

TUTTO CIO' PREMESSO

La Banca..... e, per essa, i suoi legali rappresentanti, Sigg., si impegna a costituirsi fideiussore a prima domanda nell'interesse della con sede in, in persona del suo legale rappresentante Sig. ed in favore di, fino alla concorrenza di € (euro) corrispondente all'ammontare della suddetta cauzione agli effetti e per l'esatto adempimento delle obbligazioni assunte dalla in dipendenza del rapporto giuridico di cui sopra.

Di conseguenza, ove ricorra la circostanza di dover provvedere all'incameramento della cauzione a favore di, questa Banca..... sarà tenuta a versare l'importo garantito a semplice richiesta di, senza che il fideiussore possa sollevare eccezioni o riserve.

La Banca sottoscritta, nei modi ed in rappresentanza come sopra, dichiara di voler prestare e costituire, come in effetti costituisce, la presente fideiussione con formale rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del Codice Civile, volendo ed intendendo restare obbligata in solido con l'Impresa debitrice fino al 180° giorno successivo alla data di definitiva scadenza del contratto di locazione di cui in premessa, con esplicita rinuncia del fideiussore ad avvalersi delle condizioni di cui all'art. 1957 del Codice Civile.

Luogo e data

LA BANCA

(firma dei legali rappresentanti **autenticata**)