

Comune di Messina  
Piazza Unione Europea  
98122 MESSINA

- Vzp.  
S. A. S. I. S.  
- Aut. Metropolitan

Palermo, li 21 agosto 2017

- Oggetto: 1) Gara a trattativa privata multipla per la locazione di un immobile sito al piano terra del FV della Stazione di Sant'Agata di Militello (ME), Canone annuo a base dell'offerta: € 8.800,00 + IVA - Scadenza presentazione offerte: ore 12:00 del giorno 29 settembre 2017
- 2) Gara a trattativa privata multipla per la locazione dell'immobile sito nel Fabbricato Viaggiatori della Stazione di Milazzo (ME), Canone annuo a base dell'offerta: € 4.860,00 + IVA - Scadenza presentazione offerte: ore 12:00 del giorno 26 settembre 2017

Allegato: *Avvisi manifesto*

La scrivente Ferservizi S.p.A., mandataria per la gestione immobiliare per conto di R.F.I. – Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. – intende procedere, mediante gara a trattativa privata multipla, alla locazione degli immobili indicati in oggetto.

Allo scopo di conseguire una maggiore divulgazione, sono stati predisposti gli allegati avvisi manifesto, i quali si prega di esporre in luoghi accessibili e visibili al pubblico.

Per informazioni è possibile scaricare il fascicolo pubblicitario, nonché attingere ad ogni altra informazione relativa la procedura di partecipazione ed aggiudicazione, consultando il Portale del Gruppo FS al seguente link: [https://awfp.ferservizi.it/PortaleVendite/sezione "Immobili in Affitto"](https://awfp.ferservizi.it/PortaleVendite/sezione%20Immobili%20in%20Affitto), ovvero prendere diretti contatti con la scrivente [ferservizi.palermo@pec.ferservizi.it](mailto:ferservizi.palermo@pec.ferservizi.it) - tel. 091 760927 – 091 760945.

Nel ringraziare per la cortese collaborazione, si porgono distinti saluti.

Ettore Giangalivigni



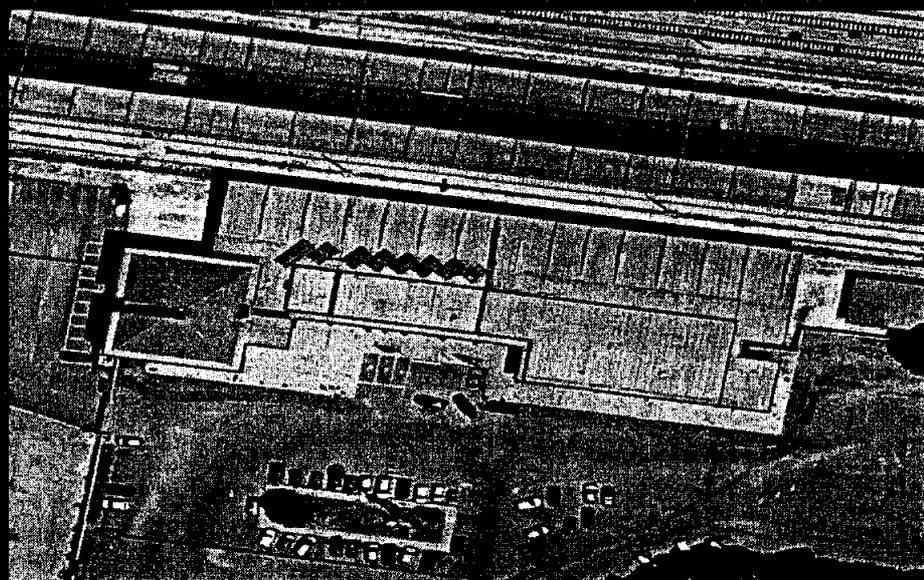
Referente: Arch. Ettore Giangalivigni  
Piazza Giulio Cesare n. 27/E – 90127 Palermo  
Tel. 091 – 760927 – Fax 091-760982

Ferservizi – S.p.A. Società con Socio unico soggetto  
alla direzione e coordinamento di Ferrovie dello Stato Italiane SpA  
Sede legale: Piazza della Croce Rossa, 1 - Roma 00161  
Sede amministrativa: Via Tripolitana n. 30 – 00198 ROMA  
Cap. Soc. Euro 8.170.000,00 i.v.  
Iscri. Trib. Roma n. 18/192 C.C.I.A.A. Roma n. 741956  
Cod. Fisc. e P. IVA 04207001001

9001-2000  
14001-2000  
10001-2007



## INVITO AD OFFRIRE



Locazione di locale commerciale da adibire a caffè-ristoratore sito all'interno del FV della Stazione di Milazzo (ME), superficie di circa 98 mq.

# INVITO AD OFFRIRE

## Ferservizi Spa

Società con socio unico soggetta alla attività di direzione e coordinamento di Ferrovie dello Stato 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 S.p.A.)

## RENDE NOTO

che intende procedere alla locazione dell'immobile sito nel Fabbricato Viaggiatori della Stazione di Milazzo, con accesso dall'atrio di Stazione, costituito da 3 locali, ripostiglio, disimpegno e 2 W.C., di superficie complessiva pari a circa 98 mq., in catasto oggi tutti censiti al foglio di mappa 9, particella 416, Sub. 14 (porzione) categoria E/1 **in corso di accatastamento a cura di Ferservizi in categoria C**, - A.P.E. classe G - Indice Epi 135.285 kWh/m<sup>3</sup> anno) da destinare a caffè-ristoratore per la clientela ferroviaria.

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

- A. Modello di offerta;
- B. Documentazione planimetrico descrittiva della porzione immobiliare in locazione;
- C. A.P.E. della pozione immobiliare offerta in locazione;
- D. schema di contratto di locazione;
- E. schema di fideiussione.

**Canone annuo a base dell'offerta:**

**Euro 4.860,00 + IVA**

**(Euro quattromilaottocentosessanta/00) + IVA**

La locazione sarà effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui gli Immobili 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 stessa.**

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 una serie di obblighi ed oneri prescritti dalla Società proprietaria, e che saranno espressamente indicati nel contratto di locazione allegato al presente invito ad offrire sub lettera D.

Le principali obbligazioni cui il conduttore sarà tenuto a seguito della stipula del contratto di locazione sono di seguito elencate - a titolo non esaustivo - ovvero:

- 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, ad eccezione dei lavori di manutenzione straordinaria relativi alle parti strutturali dell'edificio;
- 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 per l'effettuazione di eventuali interventi di adeguamento delle porzioni immobiliari locate 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 lettera E), con autentica notarile delle firme di importo pari a sei mensilità del canone offerto incluso IVA, contenente la rinuncia dell'istituto fidejubenente 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 pari a 10 milioni di euro 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 a €. 91.000,00 (euro *novantunomila/00*) valida per tutta la durata della locazione;
- Aggiornamento del canone nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT (art 32 L. 392/78), solo in caso di indice positivo in quanto 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, e di quant'altro previsto per l'eventuale destinazione pubblica che l'area ferroviaria dovesse acquisire all'atto della stipula del contratto;
- 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.

Inoltre, il conduttore dovrà assumere espressamente ogni onere e/o responsabilità derivante dalla conduzione di quanto concesso in locazione, comprese quelle attività inerenti la progettazione e l'esecuzione delle opere che eventualmente si rendano necessarie per rendere l'immobile adatto alle proprie specifiche esigenze e di quant'altro prescritto dalla normativa vigente in materia urbanistico – ambientale e deve accettare che RFI potrebbe imporre limitazioni e/o disciplinare l'entrata e l'uscita da/in stazione inserendo dei tornelli secondo il piano tornelli adottato in relazione alle politiche di sicurezza per il controllo degli accessi in stazione

Il conduttore dovrà necessariamente a sua cura e spese provvedere alla chiusura di n. 3 vani porta e all'apertura di n. 1 vano porta.

**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 S.p.A. 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 di locazione.

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

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

- a. se presentata da persona fisica, le generalità complete con indicazione della residenza e del codice fiscale dell'offerente, e la dichiarazione, resa nella forma di cui al D.P.R. 445/2000 che non vi sono cause di interdizione e/o inabilitazione ai sensi dell'art. 414 e seguenti c.c.;
- 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;

- c. se presentata da persona giuridica, la dichiarazione, resa 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 o relativi certificati;
- d. la dichiarazione, resa nelle forme di cui al D.P.R. 445/2000, 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;
- e. la dichiarazione, resa nelle forme di cui al D.P.R. 445/2000, di non aver riportato condanne penali e di non essere destinatario di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi iscritti nel casellario giudiziale;
- f. la dichiarazione, resa nelle forme di cui al D.P.R. 445/2000, di non essere a conoscenza di essere sottoposto a procedimenti penali;
- g. la dichiarazione di non avere pendenze economiche nei confronti di società del Gruppo FS Italiane;
- h. la dichiarazione 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;
- i. l'indicazione precisa del bene per il quale l'offerta viene presentata, riprodotte l'indicazione fattane nel presente Invito;
- j. svolgimento negli ultimi 5 anni antecedenti la data di pubblicazione del bando, di servizi affini a quello posto a base di gara;
- k. l'indicazione esplicita 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;
- l. l'indicazione del 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;
- m. l'indicazione degli estremi della garanzia prestata;
- n. l'indicazione della persona abilitata a condurre l'eventuale trattativa e l'indirizzo presso cui inoltrare le comunicazioni;
- o. per le persone fisiche e le ditte individuali l'autorizzazione al trattamento dei dati personali e/o societari ai fini della presente procedura, ai sensi e per gli effetti del decreto legislativo n. 196/2003;
- p. 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;

- q. la dichiarazione 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 allo svolgimento di attività commerciali, necessitando i locali di attività di adeguamento;
- r. la dichiarazione di aver effettuato presso i competenti uffici amministrativi tutte le opportune preventive verifiche, ivi comprese quelle relative alla situazione catastale ed urbanistica dell'Immobile e quelle relative ad aspetti che possano incidere sulla destinazione d'uso anche con riferimento all'ottenimento della Licenza per Rivendita Speciale Tabacchi;
- s. la dichiarazione di ben conoscere, senza eccezioni o riserve, tutte le prescrizioni normative che riguardano l'ottenimento di autorizzazioni e licenze per la conduzione degli immobili, che sono a totale carico e responsabilità del futuro conduttore, anche con riferimento all'ottenimento della Licenza per Rivendita Speciale Tabacchi;
- t. la dichiarazione 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.;
- u. la sottoscrizione chiara e leggibile dell'offerente.

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 "Selezione per la locazione di un locale nel FV della Stazione di Milazzo 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: "Offerta per la locazione di un locale nel FV della Stazione di Milazzo 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:

**FERSERVIZI S.p.A. - Zona SUD - Sede di Palermo**  
**Piazza Giulio Cesare n. 27/E - 90127 Palermo**

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 26 settembre 2017**

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 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 saranno considerate come non consegnate.

## **2. Aggiudicazione e Adempimenti connessi**

Ricevute le offerte, La Commissione procederà alla apertura delle buste e, sulla base delle offerte presentate, quali risultanti da apposito Verbale, procederà alla redazione della graduatoria. Successivamente, si potrà procedere all'aggiudicazione. È, in ogni caso, fatta salva la facoltà di Ferservizi S.p.A., a suo insindacabile giudizio, di non procedere all'aggiudicazione e quindi alla locazione. Infatti, la ricezione delle offerte non comporta per Ferservizi/RFI alcun obbligo o impegno alla locazione nei confronti dell'Offerente.

I partecipanti non saranno ammessi a presenziare alla seduta di apertura delle buste che si terrà, pertanto, a porte chiuse.

La procedura di selezione della Commissione si svolgerà secondo le seguenti modalità:

- apertura delle buste e relativa verbalizzazione;
- verifica della correttezza formale delle offerte e, nel caso di offerta presentata da persona giuridica, della sussistenza in capo al firmatario del potere di impegnare la società;
- verifica della offerta economica presentata da ciascuno dei concorrenti che sia risultato in regola a seguito della verifica di cui al precedente capoverso ed alla conseguente verbalizzazione.

Successivamente, la Commissione, sulla base delle risultanze poste a Verbale, procederà alla redazione della graduatoria.

Sarà considerata migliore offerta, l'offerta economica più elevata.

in caso di parità sull'offerta più elevata, ai relativi offerenti sarà comunicato dalla Commissione, 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 presso l'indirizzo sopra indicato entro la data che sarà comunicata nella raccomandata A.R. anticipata via fax ovvero a mezzo telegramma, con una offerta incondizionata, ferma ed irrevocabile con lo stesso termine di validità di quella già presentata.

L'aggiudicazione al migliore offerente potrà intervenire solo a seguito dell'approvazione, da parte delle competenti strutture di Ferservizi SpA/RFI S.p.A.

Ferservizi SpA procederà alla comunicazione della mancata aggiudicazione a tutti i concorrenti esclusi e al contempo alla comunicazione di aggiudicazione al miglior offerente.

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

Ferservizi/RFI 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.

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

Almeno 7 (sette) giorni prima della data fissata per la stipula del contratto di locazione, l'aggiudicatario 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 seguenti c.c. 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 stipula 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.

Qualora l'aggiudicatario 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 S.p.A., in nome e per conto di RFI S.p.A., 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.

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 S.p.A.

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

**Ferservizi S.p.A. - Zona Sud - Sede di Palermo**

Piazza Giulio Cesare n. 27/E - 90127 Palermo  
oppure chiamare martedì e giovedì dalle 9:30 alle 12:30

I funzionari incaricati quali referenti sono:

- per informazioni relative al bando: Annamaria Trusso  
tel. 091.760945
- per appuntamento sopralluogo: Antonio Crisci tel. 313  
8019507

Allegati:

- A) modello di offerta;
- B) documentazione planimetrico descrittiva della  
porzione immobiliare in locazione;
- C) A.P.E. della porzione immobiliare in locazione;
- D) Schema di contratto di locazione;
- E) Schema di fideiussione.

## Allegato A

Offerta per la locazione di .....  
ubicato in .....

- a) .... Sottoscritt ..... nato a ..... il  
....., C. F. ....  
residente in .....
- b) in ..... qualità ..... di ..... della  
Società.....  
C.F./P.IVA..... (allegare documento/visura camerale  
aggiornata);  
.....;

per la locazione degli Immobili di cui sopra, di proprietà di RFI S.p.A., offre 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 S.p.A. alla quale 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 di 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 S.p.A./RFI 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 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:

- (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 aver riportato condanne penali e di non essere destinatario di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi iscritti nel casellario giudiziale;
- di non essere a conoscenza di essere sottoposto a procedimenti penali;
- 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.

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 degli Immobili, che sono a totale carico e responsabilità del futuro conduttore, anche con riferimento all'ottenimento della licenza per rivendita Speciale Tabacchi;
- di aver visitato gli Immobili e di averli trovati di proprio gradimento in relazione all'attività che vi dovrà essere svolta ed a tal proposito allega attestato di visita dei luoghi;
- 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 60 giorni decorrenti dallo spirare del termine ultimo per la presentazione della stessa.

La garanzia di € 972,00 (euro novecentosettantadue/00), pari al 20% (ventipercento) del prezzo base, è stata costituita mediante assegno circolare (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”.

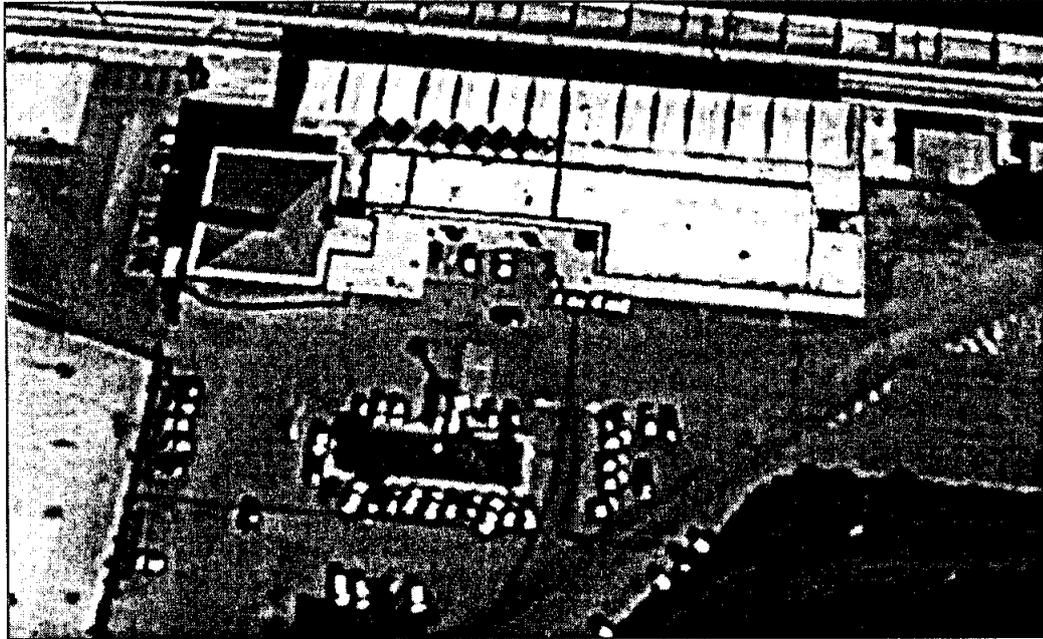
FIRMA (leggibile)

.....

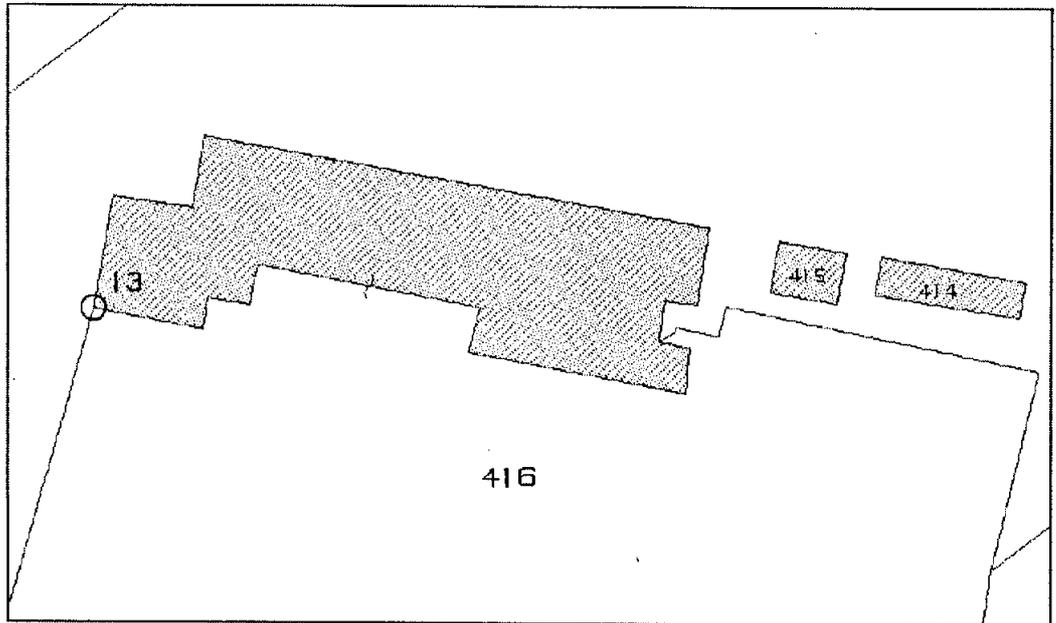
Istruzioni per la compilazione dei punti a), b):

- 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).

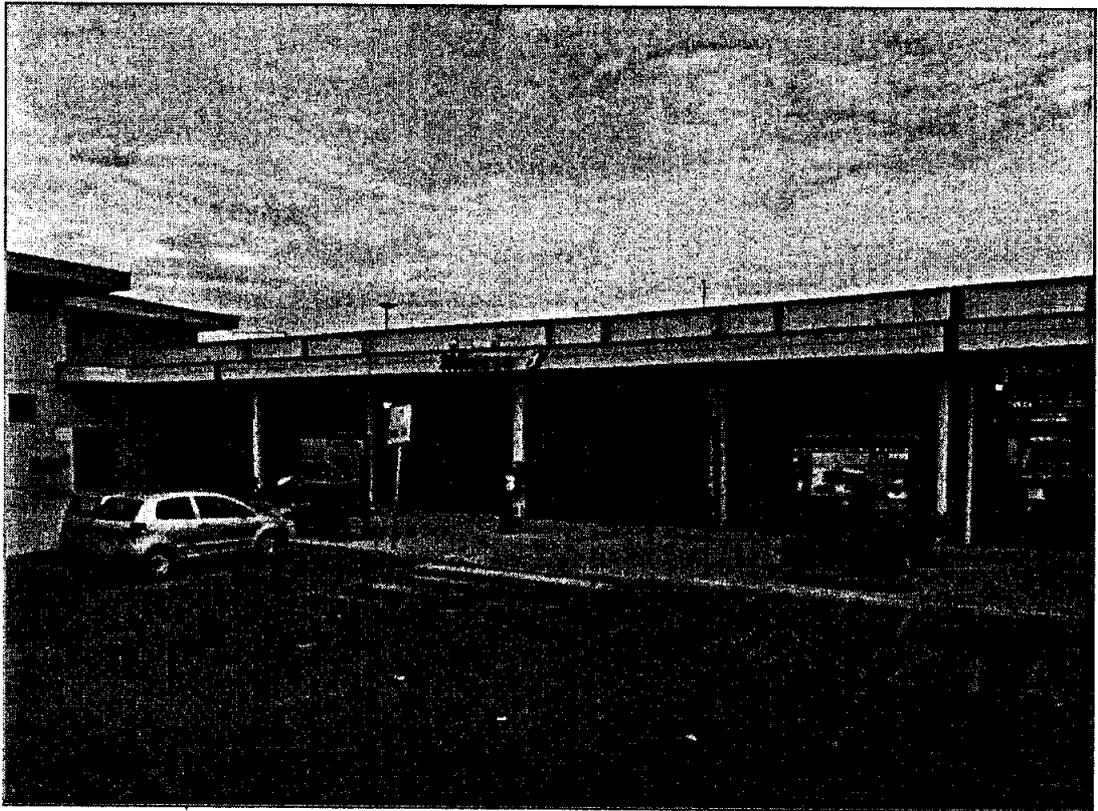
## Allegato B



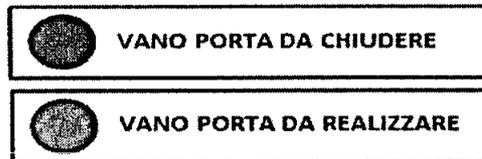
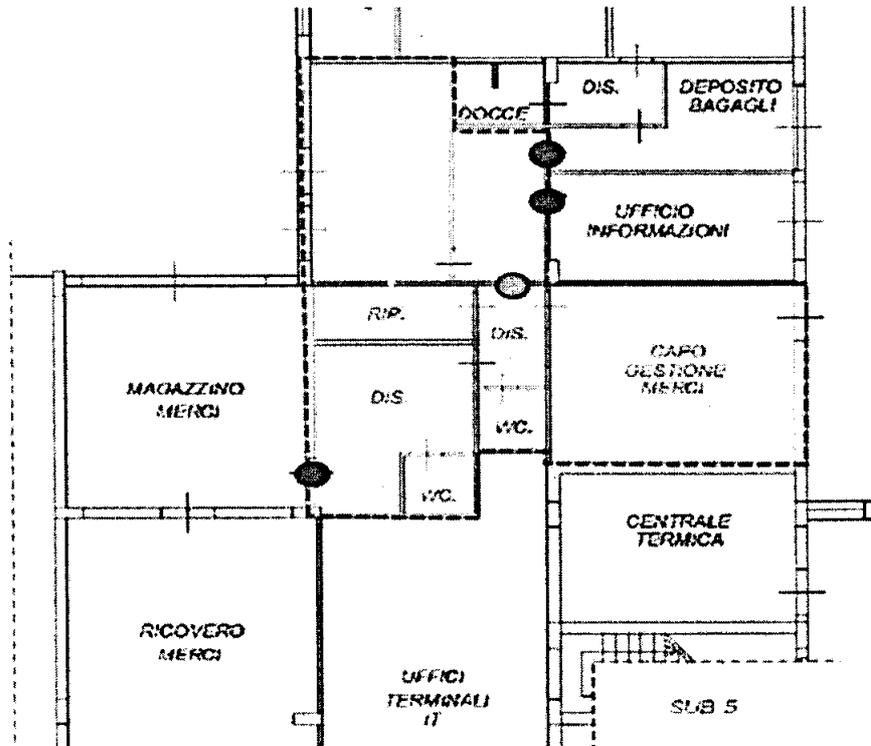
Veduta aerea



Estratto di mappa con l'indicazione dell'immobile in argomento

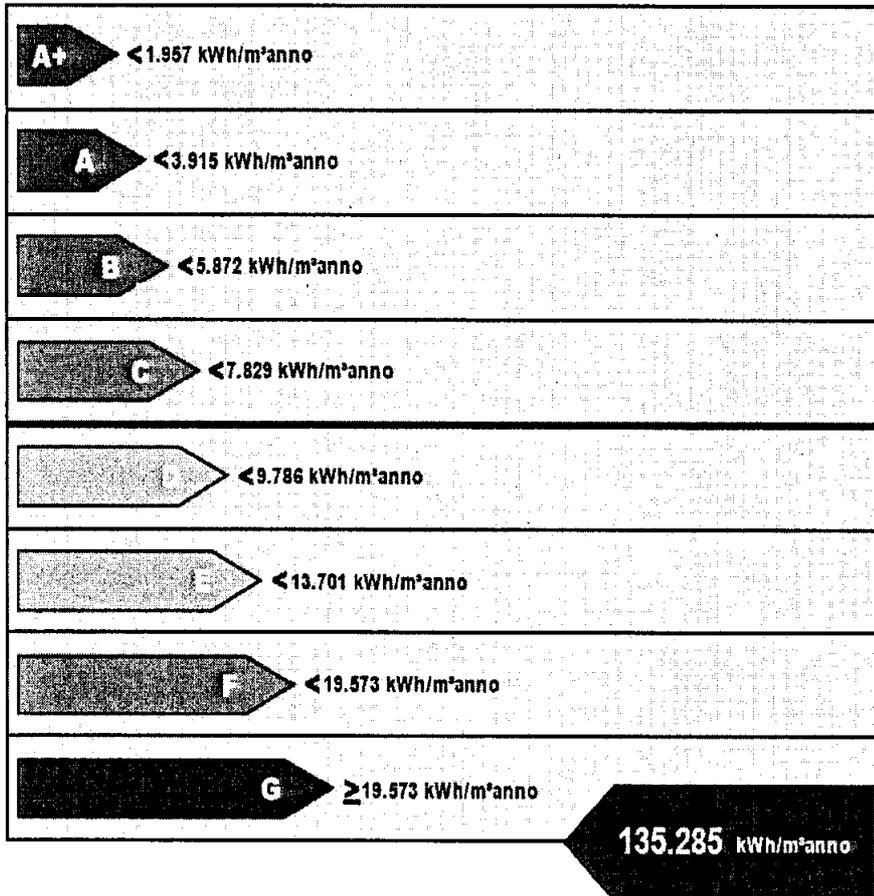


Veduta Lato Strada



Planimetria dell'immobile

Allegato C



Riferimento legislativo  
7.829 kWh/m²·anno

## Allegato D

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 .....

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 trentunomiliardinocinquecentoventicinquemiladuecentosettantanovecentotrentatré/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'immobile, di sua proprietà, sito nel

fabbricato viaggiatori di ..... in Comune di .....-Via ....., n.;  
identificato al Catasto Fabbricati del Comune di .....- Foglio ....-particella.....-  
Sub ...., Cat. .... -Rendita €.....,....(di seguito l' "Immobile").

La superficie dell'Immobile locato è di complessivi mq ....., di cui mq ..... coperti e mq  
.... scoperti. Costituisce pertinenza dell'Immobile l'area di mq. .... identificata al Catasto  
Terreni/Fabbricati del Comune di .....- Foglio ....-particella.....-Sub .... ,  
Classe/Cat. .... -Reddito Agrario/Rendita €. ....,....ed evidenziata in colore .....  
nella planimetria allegata di cui al punto che segue.

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 riconosciuto  
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.

È consentito all'interno dell'immobile l'esercizio di giochi autorizzati dalla Agenzia delle  
Dogane e dei Monopoli- (Agenzia delle Dogane e dei Monopoli-AAMS), nel rispetto della  
normativa di riferimento vigente in materia e delle regole dalla Agenzia delle Dogane e dei  
Monopoli-AAMS stessa emanate in materia di "Gioco Sicuro, Legale e Responsabile" e  
purché sia sempre preservata la destinazione principale dell'immobile ad attività di caffè  
ristoratore e salvaguardata l'immagine del Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane SpA.

Il LOCATORE non potrà essere ritenuto a nessun titolo e per alcuna ragione  
responsabile in relazione all'attività connessa ai giochi effettuata all'interno dell'Immobile.

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

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

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:

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

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](http://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. ....

IL CONDUTTORE.....

#### **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** *(solo per persone fisiche e ditte individuali)*

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 Constatazione, corredato da relativa planimetria

B) Attestato di prestazione energetica

C) Ripartizione oneri accessori

D) Informativa sul trattamento dei dati personali *(solo per persone fisiche e ditte individuali)*

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

## SCRITTURA PRIVATA DI 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 01585570581, iscritta al Repertorio Economico Amministrativo di Roma al n. 758300, Partita IVA 01008081000, in sigla RFI 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 Rete Ferroviaria Italiana S.p.A.;

## 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 Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., 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 Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., questa Banca..... sarà tenuta a versare l'importo garantito a semplice richiesta di Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., senza che il fideiussore possa sollevare eccezioni o riserve.

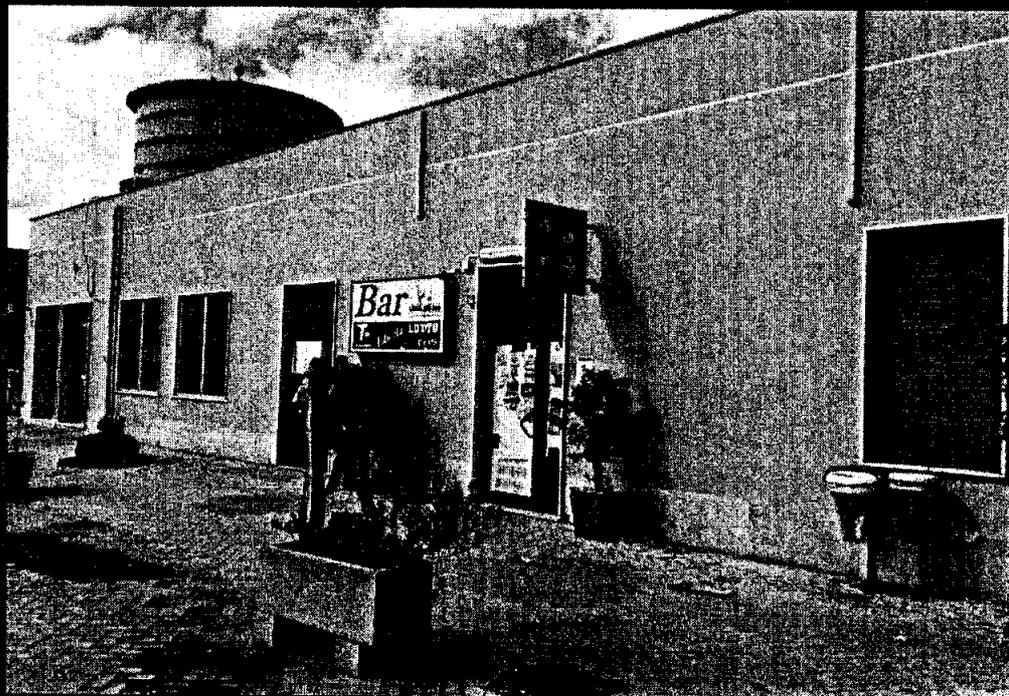
La Banca sottoscritta, nei modi ed in rappresentanza come sopra, dichiara di voler prestare e costituire, come in effetti costituisce, la presente fideiussione con formale rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del Codice Civile, volendo ed intendendo restare obbligata 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 autenticate)

# INVITO AD OFFRIRE



Locazione di un immobile sito al piano terra del Fabbricato Viaggiatori della Stazione di Sant'Agata di Militello (ME), con superficie di circa 106 mq, da adibire a caffè-ristoratore

 **FERSERVIZI**  
GRUPPO FERROVIE DELLO STATO ITALIANE

 **RFI**  
RETE FERROVIARIA ITALIANA  
GRUPPO FERROVIE DELLO STATO ITALIANE

# INVITO AD OFFRIRE

## Ferservizi S.p.A.

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 S.p.A. - (di seguito più brevemente denominata RFI S.p.A.).

## RENDE NOTO

che intende procedere alla locazione di un immobile sito al piano terra del FV della stazione di Sant'Agata di Militello (ME), con ingresso dal primo marciapiede di stazione, di superficie complessiva pari a mq 106 da adibire ad attività di caffè-ristoratore, con facoltà di istituire rivendita speciale tabacchi.

La porzione immobiliare in locazione è censita al catasto Fabbricati del comune di Sant'Agata di Militello al foglio 2, p.lla 39, sub. 5, categoria catastale C/1, classe energetica G, indice EPi 82.22 KWh/m<sup>3</sup>anno come da A.P.E. del 20 febbraio 2015.

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

- A. Modello di offerta;
- B. Documentazione planimetrico descrittiva delle porzioni immobiliari in locazione;
- C. A.P.E. della pozione 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 8.800,00 + IVA**

**(Euro ottomilaottocento/00) + IVA**

La locazione sarà effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il locale commerciale in locazione attualmente si trova 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 una serie di obblighi ed oneri prescritti dalla Società proprietaria, espressamente indicati nello schema di contratto di locazione allegato al presente invito ad offrire sub lettera "D"

Le principali obbligazioni cui il conduttore sarà tenuto a seguito della stipulazione del contratto di locazione sono di seguito elencate - a titolo meramente indicativo e non esaustivo - ovvero:

- 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, ad eccezione dei lavori di manutenzione straordinaria relativi alle parti strutturali dell'edificio.
- 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 per l'effettuazione di eventuali interventi di adeguamento delle porzioni immobiliari locate 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 lettera E), con autentica notarile delle firme di importo pari a sei mensilità del canone offerto incluso 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 pari a 2,5 milioni di euro (duemilionicinquecentomila/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 a € 164.000 (centosessantaquattromila/00) valida per tutta la durata della locazione;
- Aggiornamento del canone nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT (art 32 L. 392/78), solo in caso di indice positivo in quanto 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, e di quant'altro previsto per l'eventuale destinazione pubblica che l'area ferroviaria dovesse acquisire all'atto della stipula del contratto;
- 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.

Inoltre, il conduttore dovrà assumere espressamente ogni onere e/o responsabilità derivante dalla conduzione di quanto concesso in locazione, comprese quelle attività inerenti la progettazione e l'esecuzione delle opere che eventualmente si rendano necessarie per rendere l'immobile adatto alle proprie

specifiche esigenze e di quant'altro prescritto dalla normativa vigente in materia urbanistico – ambientale e deve accettare che RFI potrebbe imporre limitazioni e/o disciplinare l'entrata e l'uscita da/in stazione inserendo dei tornelli secondo il piano tornelli adottato in relazione alle politiche di sicurezza per il controllo degli accessi in stazione

**Allo stato attuale i locali offerti in locazione sono liberi.**

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 RFI S.p.A. 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:

- a. se presentata da persona fisica, le generalità complete con indicazione della residenza e del codice fiscale dell'offerente, e la dichiarazione, resa nella forma di cui al D.P.R. 445/2000 che non vi sono cause di interdizione e/o inabilitazione ai sensi dell'art. 414 e seguenti c.c.;
- 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;
- c. se presentata da persona giuridica, la dichiarazione, resa 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 o relativi certificati;
  - d. la dichiarazione, resa nelle forme di cui al D.P.R. 445/2000, 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;
  - e. la dichiarazione, resa nelle forme di cui al D.P.R. 445/2000, di non aver riportato condanne penali e di non essere destinatario di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi iscritti nel casellario giudiziale;
  - f. la dichiarazione, resa nelle forme di cui al D.P.R. 445/2000, di non essere a conoscenza di essere sottoposto a procedimenti penali;
  - g. la dichiarazione di non avere pendenze economiche nei confronti di società del Gruppo FS Italiane;
  - h. la dichiarazione 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;
  - i. l'indicazione precisa della porzione immobiliare per la quale l'offerta viene presentata, riprodotte l'indicazione fattane nel presente invito;
  - j. svolgimento negli ultimi 5 anni antecedenti la data di pubblicazione del bando, di servizi affini a quello posto a base di gara;
  - k. l'indicazione esplicita 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;
  - l. l'indicazione del 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;
  - m. l'indicazione degli estremi della garanzia prestata;
  - n. l'indicazione della persona abilitata a condurre l'eventuale trattativa e l'indirizzo presso cui inoltrare le comunicazioni;
  - o. per le persone fisiche e le ditte individuali l'autorizzazione al trattamento dei dati personali e/o societari ai fini della presente procedura, ai sensi e per gli effetti del decreto legislativo n. 196/2003;
  - p. 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;
  - q. la dichiarazione 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 allo svolgimento di attività commerciali, necessitando i locali di attività di adeguamento;
- r. la dichiarazione di aver effettuato presso i competenti uffici amministrativi tutte le opportune preventive verifiche, ivi comprese quelle relative alla situazione catastale ed urbanistica dell'Immobile e quelle relative ad aspetti che possano incidere sulla destinazione d'uso anche con riferimento all'ottenimento della Licenza per Rivendita Speciale Tabacchi;
  - s. la dichiarazione di ben conoscere, senza eccezioni o riserve, tutte le prescrizioni normative che riguardano l'ottenimento di autorizzazioni e licenze per la conduzione degli immobili, che sono a totale carico e responsabilità del futuro conduttore, anche con riferimento all'ottenimento della Licenza per Rivendita Speciale Tabacchi;
  - t. la dichiarazione 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.
  - u. la sottoscrizione chiara e leggibile dell'offerente.

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 "Selezione per la locazione di immobile situato nel FV della stazione di Sant'Agata di Militello 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 immobile situato nel FV della stazione di Sant'Agata di Militello 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:

**Ferservizi S.p.A. – Zona Sud – Sede di Palermo**  
**Piazza Giulio Cesare n. 27/E – 90127 Palermo**  
**Tel. 091 760927 – 091 760945**

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 29 settembre 2017**

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 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 saranno considerate come non consegnate.

## **2. Aggiudicazione e Adempimenti connessi**

Ricevute le offerte, la Commissione procederà alla apertura delle buste e, sulla base delle offerte presentate, quali risultanti da apposito Verbale procederà alla redazione della graduatoria. Successivamente, si potrà procedere all'aggiudicazione. È, in ogni caso, fatta salva la facoltà di Ferservizi S.p.A./RFI S.p.A., a suo insindacabile giudizio, di non procedere all'aggiudicazione e quindi alla locazione. Infatti, la ricezione delle offerte non comporta per Ferservizi/RFI alcun obbligo o impegno alla locazione nei confronti dell'Offerente.

I partecipanti non saranno ammessi a presenziare alla seduta di apertura delle buste che si terrà, pertanto, a porte chiuse.

La procedura di selezione si svolgerà secondo le seguenti modalità:

- apertura delle buste e relativa verbalizzazione;

- verifica della correttezza formale delle offerte e, nel caso di offerta presentata da persona giuridica, della sussistenza in capo al firmatario del potere di impegnare la società;
- verifica della offerta economica presentata da ciascuno dei concorrenti che sia risultato in regola a seguito della verifica di cui al precedente capoverso ed alla conseguente verbalizzazione.

Successivamente, la Commissione, sulla base delle risultanze poste a Verbale, procederà alla redazione della graduatoria.

Sarà considerata migliore offerta, l'offerta economica più elevata.

In caso di parità sull'offerta più elevata, ai relativi offerenti sarà comunicato dalla Commissione, 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 presso l'indirizzo sopra indicato entro la data che sarà comunicata nella raccomandata A.R. anticipata via fax ovvero a mezzo telegramma, con una offerta incondizionata, ferma ed irrevocabile con lo stesso termine di validità di quella già presentata.

L'aggiudicazione al migliore offerente potrà intervenire solo a seguito dell'approvazione, da parte delle competenti strutture di Ferservizi SpA/RFI SpA;

Ferservizi SpA procederà alla comunicazione della mancata aggiudicazione a tutti i concorrenti esclusi e al contempo alla comunicazione di aggiudicazione al miglior offerente.

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

Ferservizi/RFI 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.

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

Almeno 7 (sette) giorni prima della data fissata per la stipulazione del contratto di locazione, l'aggiudicatario 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 seguenti c.c. 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.

Qualora l'aggiudicatario 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 S.p.A., in nome e per conto di RFI, 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.

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 S.p.A.

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

**contattare:**

**Ferservizi S.p.A. - Zona Sud - Sede di Palermo  
Piazza Giulio Cesare n. 27/E - 90127 Palermo  
oppure chiamare martedì e giovedì dalle 9:30 alle  
12:30**

I funzionari incaricati quali referenti sono:

- per informazioni relative al bando: Annamaria Trusso  
tel. 091.760945
- per appuntamento sopralluogo: Antonio Crisci tel. 313  
8019507

Allegati:

- A) modello di offerta;
- B) documentazione planimetrico descrittiva delle  
porzioni immobiliari in locazione;
- C) A.P.E. delle porzioni immobiliari in locazione;
- D) Schema di contratto di locazione;
- E) Schema di fideiussione.

## Allegato A

Offerta per la locazione di .....  
 ubicato in .....

a) .... Sottoscritt ..... nato a ..... il  
 .....,  
 residente in .....

b) in ..... qualità ..... di ..... della  
 Società.....  
 C.F./P.IVA..... (allegare documento/visura camerale  
 aggiornata );  
 .....  
 .....

per la locazione degli Immobili di cui sopra che intende destinare a .....  
 offre 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 S.p.A./Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. (di seguito indicata brevemente RFI S.p.A.) 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 S.p.A./RFI 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 nei termini e secondo le modalità indicate da Ferservizi S.p.A./RFI S.p.A.

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

- (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 aver riportato condanne penali e di non essere destinatario di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi iscritti nel casellario giudiziale;
- di non essere a conoscenza di essere sottoposto a procedimenti penali;
- 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 avuto esperienze imprenditoriali continuative negli ultimi cinque anni nell'ambito del settore a cui si intende destinare l'immobile per il quale l'offerta viene presentata.

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 degli immobili, che sono a totale carico e responsabilità del futuro conduttore, anche con riferimento all'ottenimento della Licenza per Rivendita Speciale Tabacchi;
- 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 aver visitato l'Immobile e di averlo trovato di proprio gradimento in relazione all'attività che vi dovrà essere svolta ed a tal proposito allega attestato di visita dei luoghi;
- di essere ben consapevole che, qualora fosse accertata la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni rese, il/i contratto/i 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, 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 (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)

.....

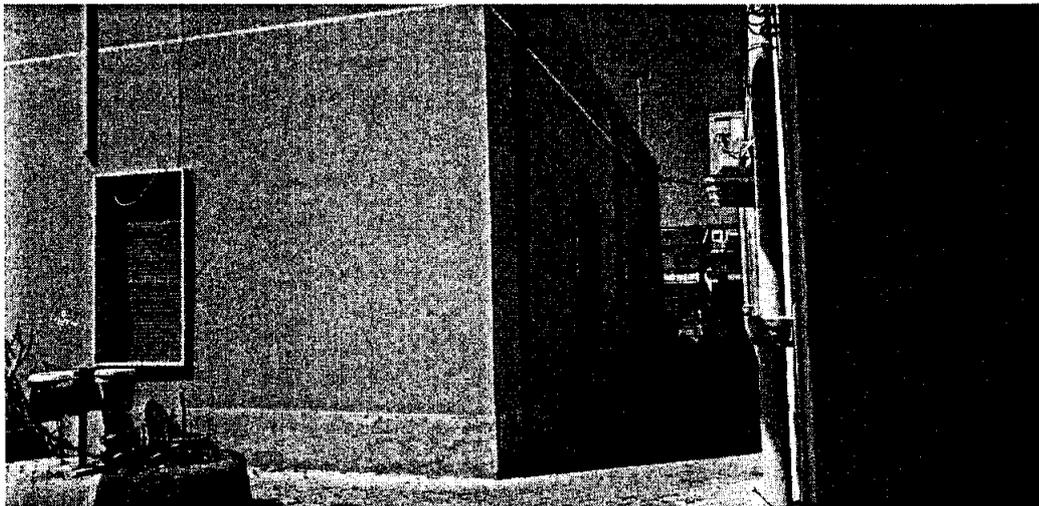
Istruzioni per la compilazione dei punti a), b):

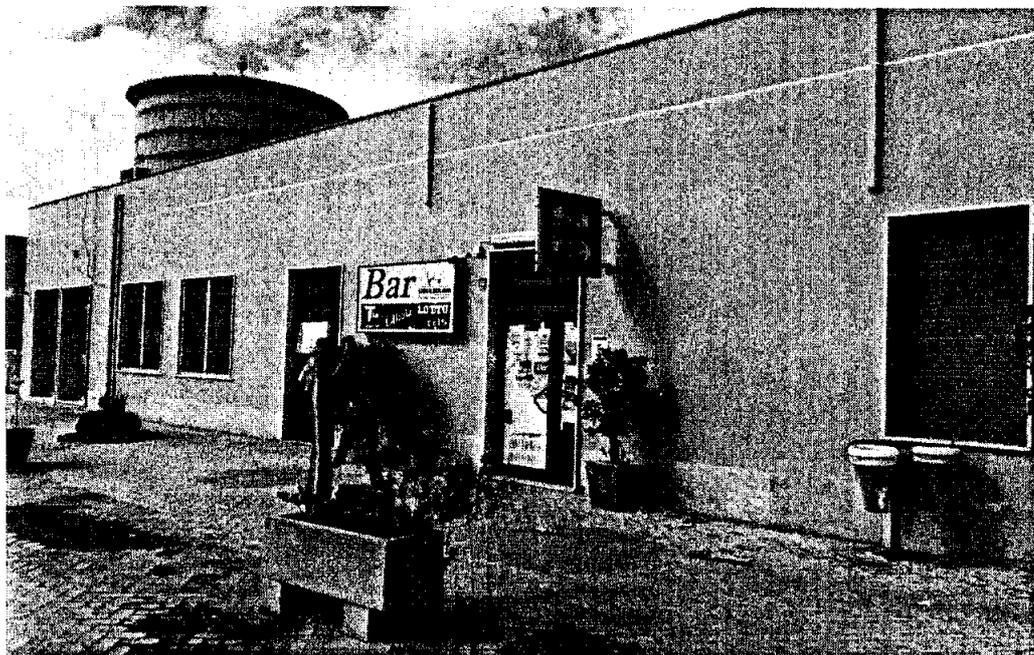
- a) Da compilare sempre a cura di chi presenta l'offerta;
- b) Da completare solo per le offerte presentate da persone giuridiche, per le quali va indicato l'organo cui compete la rappresentanza legale (Allegare copia del documento dal quale risulti la sussistenza, in capo al firmatario, del potere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

## Allegato B



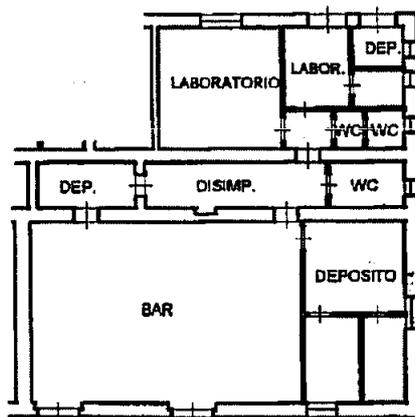
veduta lato piazza stazione





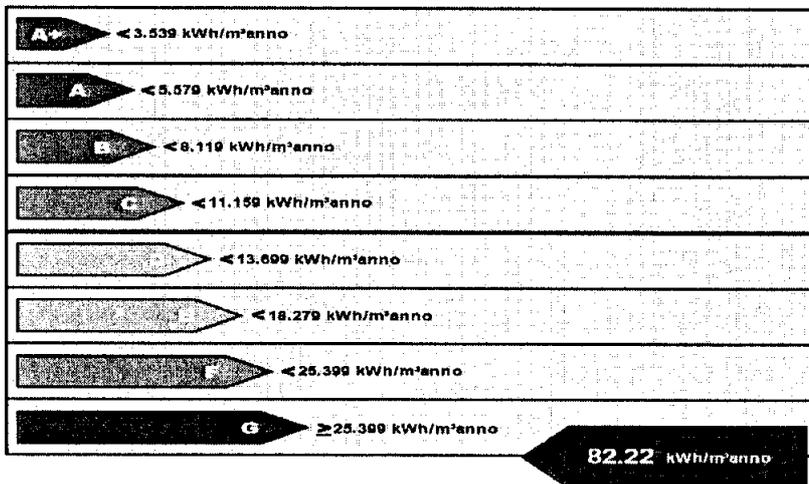
veduta lato marciapiede di stazione

PIANO TERRA HM = cm 400



planimetria dell'immobile

### Allegato C



Riferimento legislativo  
11.159 kWh/m²anno

## Allegato D

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 .....

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 trentunomiliardinocinquecentoventicinquemiladuecentosettantanovesicentotrentatré/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'immobile, di sua proprietà, sito nel fabbricato viaggiatori di ..... in Comune di .....-Via ....., n.; identificato al Catasto Fabbricati del Comune di .....- Foglio ....-particella.....- Sub ...., Cat. .... -Rendita €.....,(di seguito l' "Immobile").

La superficie dell'Immobile locato è di complessivi mq ....., di cui mq ..... coperti e mq .... scoperti. Costituisce pertinenza dell'Immobile l'area di mq. .... identificata al Catasto Terreni/Fabbricati del Comune di .....- Foglio ....-particella.....-Sub .... , Classe/Cat. .... -Reddito Agrario/Rendita €. ....,.....ed evidenziata in colore ..... nella planimetria allegata di cui al punto che segue.

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 riconosciuto idoneo all'uso pattuito, il tutto documentato nell'apposito Verbale di Costatazione 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 Costatazione").

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.

È consentito all'interno dell'immobile l'esercizio di giochi autorizzati dalla Agenzia delle Dogane e dei Monopoli- (Agenzia delle Dogane e dei Monopoli-AAMS), nel rispetto della normativa di riferimento vigente in materia e delle regole dalla Agenzia delle Dogane e dei Monopoli-AAMS stessa emanate in materia di "Gioco Sicuro, Legale e Responsabile" e purché sia sempre preservata la destinazione principale dell'immobile ad attività di caffè ristorante e salvaguardata l'immagine del Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane SpA.

Il LOCATORE non potrà essere ritenuto a nessun titolo e per alcuna ragione responsabile in relazione all'attività connessa ai giochi effettuata all'interno dell'Immobile.

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 IT12D076010320000063057004, 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, le aree, le pertinenze ed i relativi impianti devono essere tenuti con cura e diligenza dal CONDUTTORE che ne deve garantire la funzionalità ed il decoro provvedendo a proprie spese all'esecuzione delle opere necessarie.

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

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:

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

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](http://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. ....

IL CONDUTTORE.....

#### 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



## Allegato E

## SCHEMA DI SCRITTURA PRIVATA DI 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 R.F.I. S.p.A. e la società/impresa individuale/sig. .... con sede in .....rappresentata dal sig. .... è in corso di stipulazione un contratto di locazione (ovvero, è stato stipulato il contratto di locazione ..... del ..... rubrica .....) 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 € 12.000./,.. (euro dodicimila./00) in favore di Rete Ferroviaria Italiana S.p.A

TUTTO CIO' PREMESSO, si conviene:

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 Rete Ferroviaria Italiana S.p.A , fino alla concorrenza di € 12.000,00 (euro dodicimila,00 ), 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 della Rete Ferroviaria Italiana S.p.A, questa Banca ..... sarà tenuta a versare l'importo garantito a semplice richiesta di Rete Ferroviaria Italiana S.p.A 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 alla comunicazione di svincolo da parte di Rete Ferroviaria Italiana S.p.A./ nonché con esplicita rinuncia del fideiussore ad avvalersi delle condizioni di cui all'art. 1957 del Codice Civile.

Luogo e data,

LA BANCA

(firme dei legali rappresentanti autenticate)