



Real Estate Services Palermo

Il Responsabile

Ferrovie dello Stato Italiane
UA 18/3/2025
Ferservizi-RES.S\PRTP\2025\0008259

(Trasmessa via pec)

Spett.le
Città Metropolitana di Palermo
cm.pa@cert.cittametropolitana.pa.it

**Oggetto: Invito ad Offrire per un locale situato nell'ambito della Stazione di Palermo
Notarbartolo.**

All. -Invito ad Offrire

Con la presente, si informa che la scrivente Ferservizi S.p.A., quale mandataria della Società FS Sistemi Urbani S.p.A., ha provveduto alla pubblicazione sul portale web <https://awfp.ferservizi.it/PortaleVendite/#/affitti> di un bando Invito ad Offrire relativo alla locazione dell'immobile indicato in oggetto.

Si chiede gentilmente a Codesta Amministrazione di voler provvedere all'affissione del suddetto bando nel proprio albo, fino alla prevista scadenza del 17 aprile 2025.

Si ringrazia e si porgono distinti saluti.

Ettore Giangalivigni

Piazza Giulio Cesare 27/E – 90127 Palermo
Referente: Mattia Messina
Tel.: 091-760947

Ferservizi S.p.A. – Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane
Società con socio unico soggetta alla direzione e coordinamento di
Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A.

Sede legale: Piazza della Croce Rossa, 1 - 00161 Roma
Cap. Soc. Euro 8.170.000,00
Iscr. n. 18/1992 – C.C.I.A.A. Roma n. 741956
Cod. Fisc. e P. Iva 04207001001



INVITO AD OFFRIRE

Locazione di un magazzino di circa mq 4.624 sito nella Stazione di Palermo Notarbartolo.



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 FS Sistemi Urbani S.p.A. (di seguito più brevemente denominata FSSU).

RENDE NOTO

che intende procedere alla locazione di una porzione immobiliare sita nell'ambito della Stazione di Palermo Notarbartolo, con ingresso dalla via Domenico Cimarosa, di proprietà FSSU.

La porzione immobiliare proposta in locazione, di superficie complessiva pari a mq 4.624 (della quale mq 3.806 coperta e mq 818 di tettoie metalliche esterne), risulta individuata come di seguito descritto: magazzino merci di mq 4.624 censito al NCEU nel Comune di Palermo foglio 43 particella 1727 subalterno 8 categoria catastale D/8, rendita € 34.044,00 - Indice Ep 111,78 KWh/m2anno. L'immobile dovrà essere adibito ad uso magazzino coperto/logistica con espressa esclusione di attività commerciali che, per tipologia di prodotti offerti e per l'attività esercitata, esponcano FSSU ed in genere il Gruppo FS Italiane al rischio di un danno all'immagine.

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

Allegati:

- A) modello di offerta;
- B) planimetria catastale;
- C) Attestazione di Prestazione Energetica;
- D) documentazione fotografica;
- E) schema di contratto di locazione;
- F) schema di fideiussione.

Canone annuo a base dell'offerta per il locale commerciale:**Euro 149.850,00 + IVA****(euro centoquarantanovemilaottocentocinquanta /00) + IVA**

Il criterio di selezione delle offerte è quello del prezzo più alto rispetto al prezzo base. Pertanto, sarà considerato “miglior offerente” il soggetto che avrà offerto il prezzo più alto rispetto al “prezzo base”.

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

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

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

Il locatore manifesterà nel contratto di locazione l'opzione per l'imposizione ai fini IVA del corrispettivo, ai sensi e per gli effetti di quanto prevede l'art. 10, comma 1, numero 8) del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633 e l'art. 40, comma 1-bis, del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131.

Il conduttore dovrà rispettare quanto prescritto dalla Società proprietaria, espressamente riportato nello schema di contratto di locazione allegato al presente invito ad offrire sub lettera “D”, e di seguito indicato - a titolo meramente indicativo e non esaustivo:

- in deroga a quanto previsto dall'art. 1576 c.c., devono essere eseguite a cura e spese del conduttore la manutenzione ordinaria e le riparazioni di piccola manutenzione di cui all'art. 1609 c.c., gli adeguamenti imposti per legge e gli interventi di manutenzione straordinaria degli immobili e delle loro pertinenze (nel caso di edifici esclusa quella strutturale, pilastri, travi, muri portanti, solai, che rimane in carico alla proprietà);
- 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 FSSU 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;
- divieto di sosta dei mezzi sul piazzale antistante il magazzino (sarà consentito esclusivamente il transito e le relative operazioni di carico/scarico merci);
- obbligo di stipulare direttamente con i fornitori i contratti di somministrazione delle utenze ovvero, qualora non sia possibile, di corrispondere la quota parte di competenza, comunicata dal Locatore;
- obbligo di costituzione di una fidejussione (bancaria o assicurativa) irrevocabile ed a prima richiesta (redatta sulla base dello schema allegato sub lett. E), con autentica notarile delle firme di importo pari a sei mensilità del canone al netto dell'IIVA, 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;
- obbligo di costituire una polizza assicurativa con primaria compagnia per responsabilità civile per danni a terzi RCT con massimale unico per sinistro di € 2.500.000,00 valida per tutta la durata della locazione;
- obbligo di costituire una polizza assicurativa a primo rischio assoluto con primaria compagnia per incendio e scoppio con massimale pari a € 2.800.000,00 (euro duemilionitotocentomila/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), 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.

ALLO STATO ATTUALE L'IMMOBILE OFFERTO IN LOCAZIONE È LIBERO.

Chiunque intenda aderire al presente Invito ad Offrire – accettando senza riserve ogni condizione indicata nello stesso – potrà farlo facendo pervenire la propria offerta vincolante, incondizionata, ferma ed irrevocabile per un periodo di 90 (novanta) giorni, decorrenti dal termine ultimo di presentazione delle offerte, redatta secondo le modalità di seguito indicate.

Si informa che Ferservizi/FSSU si avvarranno dell'esecuzione di indagini reputazionali al fine di valutare la presenza di requisiti di onorabilità in capo agli offerenti, per come meglio di seguito sarà descritto.

In particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo, Ferservizi/FSSU considerano ostativo alla sottoscrizione del contratto – in via di autoregolamentazione e nel rispetto delle disposizioni interne che regolano le attività negoziali del Gruppo FS – il ricorrere delle cause di esclusione di cui all'art. 94 comma 1 del D.lgs. n. 36/2023, qui richiamato in via convenzionale, e potranno trarre elementi di valutazione – nel rispetto della normativa vigente in materia di tutela dei dati personali – dagli esiti delle suddette indagini reputazionali.

Si precisa che i reati di cui all'art. 94, comma 1, del D.lgs. n. 36/2023 non costituiscono causa ostativa alla stipula del contratto laddove depenalizzati, ovvero estinti dopo la condanna, ovvero in caso di revoca della condanna medesima, ovvero laddove sia intervenuta la riabilitazione, ovvero nei casi di condanna ad una pena accessoria perpetua, quando questa è stata dichiarata estinta ai sensi dell'articolo 179, settimo comma, del codice penale.

I reati costituiscono causa ostativa quando riguardano anche uno soltanto dei seguenti soggetti: a) l'operatore economico ai sensi e nei termini di cui al D.lgs 231/2001; b) in caso di impresa individuale, il titolare, il direttore tecnico; c) in caso di società in nome collettivo, i soci amministratori, il direttore tecnico; d) in caso di società in accomandita semplice, i soci accomandatari, il direttore tecnico; e) se si tratta di altro tipo di società o di un consorzio, i membri del consiglio di amministrazione a cui sia stata conferita la legale rappresentanza ivi compresi gli institori e i procuratori generali; componenti degli organi con poteri di direzione o di vigilanza o dei soggetti muniti di potere di rappresentanza, di direzione o di controllo; il direttore tecnico; il socio unico persona fisica; f) in caso di offerta presentata da persona fisica, la persona fisica stessa.

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'offerta presentata, deve essere allegato, pena l'esclusione dalla presente procedura, **un assegno circolare non trasferibile intestato a FS Sistemi Urbani S.p.A. pari al 25% (venticinque per cento) del canone annuo base, a titolo di deposito cauzionale infruttifero.**

La garanzia prestata sarà restituita ai concorrenti che non risulteranno migliori offerenti entro 45 (quarantacinque) giorni lavorativi dalla data di comunicazione al miglior offerente e comunque non oltre la validità dell'offerta stessa (90 giorni), mentre al concorrente risultato miglior offerente sarà imputata a titolo di acconto sul canone all'atto della stipulazione del contratto.

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

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

- 1) se presentata da persona fisica, le generalità complete con indicazione della residenza e del codice fiscale dell'offerente, e la dichiarazione, 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 c.c.;
- 2) se presentata da persona giuridica, oltre all'esatta ragione/denominazione sociale ed al codice fiscale e partita IVA, l'indicazione delle esatte generalità del firmatario, munito dei necessari poteri secondo la normativa vigente. A tale ultimo fine, all'offerta dovrà essere allegata copia del documento dal quale risulti la sussistenza, in capo al firmatario, del potere di impegnare la società;

e comunque, in entrambi i casi:

- a) l'indicazione della porzione immobiliare per la quale l'offerta viene presentata, riproducente l'indicazione fattane nel presente Invito;
- b) l'indicazione esplicita che l'offerta è incondizionata, vincolante, ferma ed irrevocabile per un periodo non inferiore a 90 (novanta) giorni dal termine ultimo fissato per la presentazione delle offerte;

- c) 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;
- d) l'indicazione degli estremi della garanzia prestata;
- e) l'indicazione della persona abilitata a tenere eventuali interlocuzioni e l'indirizzo presso cui inoltrare le comunicazioni, indicando anche riferimenti telefonici ed e-mail;
- f) la dichiarazione di non avere pendenze economiche nei confronti di società del Gruppo FS;
- g) 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;
- h) la dichiarazione di non essere sottoposti a fallimento, liquidazione giudiziale, liquidazione controllata, di non trovarsi in stato di liquidazione coatta amministrativa o di concordato preventivo, di non avere presentato domanda per l'accesso a una di tali procedure, di non avere presentato domanda di accesso ad altri strumenti di regolazione della crisi e dell'insolvenza;
- i) l'attività che si intende svolgere sulla porzione immobiliare per la quale l'offerta viene presentata;
- j) la dichiarazione di aver visitato gli immobili, come da verbale di sopralluogo da allegare all'offerta, e di averli trovati di proprio gradimento in relazione all'attività che vi dovrà essere svolta, nonché di essere consapevole che attualmente non sono idonei, necessitando di attività di adeguamento;
- k) la dichiarazione di aver effettuato presso i competenti uffici amministrativi tutte le opportune preventive verifiche, ivi comprese quelle relative alla situazione catastale e urbanistica dell'immobile e quelle relative ad aspetti che possano incidere sulla destinazione d'uso dell'Immobile;
- l) 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;
- m) la dichiarazione di essere 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.;
- n) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali ai fini della presente procedura, ai sensi e per gli effetti del Regolamento Europeo 679/2016 (GDPR);

- o) la dichiarazione di essere a conoscenza che Ferservizi/FSSU si riservano la facoltà di esperire indagini reputazionali sul miglior offerente e – esaminatene le risultanze, anche a seguito di eventuale contraddittorio – potranno decidere, a proprio insindacabile giudizio, di interrompere la procedura in oggetto e/o di non procedere alla scelta del migliore offerente o di procedere alla selezione del successivo migliore offerente in ordine di graduatoria, sempre previa indagine reputazionale;
- p) 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 il modulo allegato (sub. Lett. A) al presente Invito, che dovrà essere opportunamente compilato.

Non sono consentite correzioni, cancellature, abrasioni.

Non sono ammesse offerte per telegramma, via fax, via PEC o comunque presentate con modalità differenti da quelle indicate al successivo paragrafo B) "Compilazione e Presentazione dell'Offerta" 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.

Per presentare le offerte dovranno essere utilizzate due Buste come di seguito specificato.

L'offerta dovrà essere inserita in una prima busta chiusa (Busta1), recante all'esterno, sul frontespizio, la dicitura "Offerta per la locazione di un immobile sito nella Stazione di Palermo Notarbartolo".

La Busta 1 dovrà, a sua volta, essere inserita in una seconda busta (Busta 2).

La busta 2 dovrà essere così gestita:

- sul frontespizio, in alto a sinistra, dovrà indicare la seguente dicitura "Selezione per la locazione di un immobile sito nella Stazione di Palermo Notarbartolo"
- sul lembo di chiusura, dovrà essere indicato il nome ed il cognome, se persona fisica, ovvero la denominazione/ragione sociale, se persona giuridica, nonché l'indirizzo del mittente;
- al suo interno dovrà accogliere la garanzia, la Busta 1 e altra documentazione necessaria (cfr. paragrafo 1-A "Contenuto dell'offerta e Garanzie"), quale il verbale di sopralluogo, la fotocopia del documento d'identità e in caso di

persona giuridica copia del documento dal quale risulti la sussistenza, in capo al firmatario, del potere di impegnare la società.

La busta 2, come sopra confezionata, dovrà essere chiusa e dovrà essere inviata al seguente indirizzo:

Notaio Dott. Coco Livia

Via Enrico Parisi n. 40 cap. 90141 comune Palermo (PA)

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 17 aprile 2025

L'offerta è vincolante per l'offerente e non revocabile per un periodo di 90 (novanta) giorni successivi alla data di scadenza del termine ultimo di presentazione delle offerte, di cui al presente punto.

L'invio della busta 2, organizzata per come sopra riportato, 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. Selezione miglior offerente e Adempimenti connessi

Ricevute le offerte, il Notaio procederà all'apertura delle buste e, sulla base delle offerte presentate, quali risultanti da apposito verbale redatto dal Notaio incaricato, Ferservizi S.p.A. procederà alla redazione della graduatoria.

Successivamente Ferservizi potrà procedere alla selezione del miglior offerente come previsto di seguito.

È, in ogni caso, fatta salva la facoltà di Ferservizi S.p.A./FSSU, a suo insindacabile giudizio, di interrompere la procedura e non procedere alla scelta della migliore offerta.

Ferservizi/FSSU esperiranno un'indagine reputazionale sul miglior offerente e – esaminatene le risultanze, anche a seguito di eventuale contraddittorio – potranno decidere, a proprio insindacabile giudizio di interrompere la procedura in oggetto e/o di non procedere alla scelta della migliore offerente o di procedere alla selezione del

successivo migliore offerente in ordine di graduatoria, sempre previa indagine reputazionale.

La procedura di selezione si svolgerà secondo le seguenti modalità:

- il Notaio procederà all'apertura delle buste ricevute e alla relativa verbalizzazione (non è prevista la presenza degli Offerenti);
- successivamente il Notaio procederà alla verifica della completezza e correttezza formale dei documenti costituenti l'offerta e, nel caso di offerta presentata da persona giuridica, della sussistenza in capo al firmatario del potere di impegnare la società;
- il Notaio procederà, infine, alla 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 Ferservizi S.p.A., sulla base delle risultanze poste a Verbale dal Notaio incaricato, procederà alla redazione della graduatoria;
- nell'ipotesi in cui la migliore offerta sia presentata da più concorrenti, Ferservizi richiede a detti concorrenti di far pervenire presso l'indirizzo del Notaio incaricato entro un termine prestabilito, di norma non inferiore a cinque giorni dalla data di ricevimento della richiesta, un'offerta migliorativa rispetto a quella presentata, incondizionata, ferma ed irrevocabile avente lo stesso termine di validità di quella già presentata.

Le nuove offerte trasmesse al Notaio incaricato seguiranno l'iter ordinario sopra descritto.

In mancanza di offerte migliorative, alla presenza di detti concorrenti il Notaio procede alla selezione mediante sorteggio delle offerte presentate nella prima fase e di tale attività si farà menzione nel relativo verbale;

- Ferservizi S.p.A. procederà a trasmettere comunicazione al miglior offerente che l'offerta dallo stesso presentata è risultata essere la migliore a mezzo raccomandata AR/PEC;
- Ferservizi S.p.A. procederà a trasmettere comunicazione della conclusione della selezione a tutti gli altri offerenti diversi da colui che ha presentato l'offerta migliore.

Sarà possibile procedere all'individuazione del miglior offerente anche se sarà presentata una sola offerta valida purché superiore o pari al prezzo base.

La ricezione delle offerte non comporta per Ferservizi S.p.A./FSSU alcun obbligo o impegno alla locazione nei confronti degli Offerenti né, per questi ultimi, alcun diritto a

qualsivoglia prestazione o prelazione da parte di Ferservizi S.p.A. a qualsiasi titolo e/o ragione.

L'assegnazione al migliore offerente potrà intervenire solo a seguito della approvazione, da parte delle competenti strutture di Ferservizi S.p.A./FSSU

Ferservizi/FSSU 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 e/o indennizzo comunque denominato.

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

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

- nell'ipotesi di persona fisica, certificato originale dell'atto di nascita di data non anteriore ai 6 (sei) mesi rispetto a quella fissata per la stipula del contratto di locazione, da cui risulti che non vi sono cause di interdizione e/o inabilitazione ai sensi dell'art. 414 c.c. e seguenti;
- 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.
- originale della ricevuta di versamento del deposito cauzionale;
- fideiussione, ove richiesta, secondo lo schema riportato nell'Invito ad Offrire;
- polizze assicurative richieste RCT e furto incendio;
- eventuali deleghe o procure a sottoscrivere;
- copia del documento valido e codice fiscale del conduttore e del soggetto procuratore che interverrà in atti se non coincidente.

Qualora il soggetto risultato miglior offerente non si presenti per la stipula del contratto nel giorno, luogo ed ora indicatigli, decadrà da ogni suo diritto. In tal caso, ovvero nell'ipotesi di espressa rinuncia, Ferservizi S.p.A., in nome e per conto di FSSU, 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 soggetto risultato successivo miglior offerente.

Trattamento dei dati personali

I dati personali dei partecipanti alla selezione, acquisiti nell'ambito e per le finalità connesse all'espletamento della medesima selezione, saranno trattati nel rispetto dei principi di correttezza, liceità e trasparenza previsti dalla normativa vigente in materia di protezione dei dati personali (Regolamento UE 2016/679 e dal D.Lgs. n. 196/2003 e s.m.i).

In particolare, i predetti dati personali saranno trattati nel rispetto del principio di minimizzazione, e ne sarà garantita l'integrità e la riservatezza.

L'obbligo di informativa sul trattamento dei dati personali viene assolto mediante pubblicazione nella sezione "Protezione dati personali" del sito istituzionale di Ferservizi https://www.ferservizi.it/content/dam/ferservizi_nd/documenti/protezione-dati-personali/Informativa_GDPR_ART13_LV%20-%20FS-RFI-Trenitalia-FSSU.pdf.

Per il sopralluogo, obbligatorio prima della presentazione delle offerte, contattare:

Ing. Giuseppe Scalisi

Tel. 329 5411340 – e-mail g.scalisi@rfi.it

Per ogni eventuale ulteriore informazione relativa al bando contattare:

Francesco Pezzino e Mattia Messina

Tel. 339 4655012 – 338 6754000

e-mail f.pezzino@ferservizi.it – m.messina@ferservizi.it

Allegati:

- A) **modello di offerta;**
- B) **planimetria catastale;**
- C) **visura catastale;**
- D) **Attestazione di Prestazione Energetica;**
- E) **documentazione fotografica;**
- F) **schema di contratto di locazione;**
- G) **schema di fideiussione.**

Allegato A

Offerta per la locazione di
ubicato in

- a) Sottoscritto/anato/a a il
....., C.F.
residente in;
- b) in qualità di procuratore/rappresentante
legale/amministratore.....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 canone annuo 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./FS Sistemi Urbani S.p.A. (di seguito indicata brevemente FSSU) alle quali rimane sempre riservata la facoltà di non procedere all'assegnazione e quindi alla locazione;
2. gli Immobili verranno locati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano a favore del soggetto risultato migliore offerente come indicato al paragrafo 2 dell'Invito ad Offrire;
3. il soggetto risultato miglior offerente non può avanzare, né far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio, da parte di Ferservizi S.p.A./FSSU, della facoltà insindacabile di non procedere all'assegnazione e quindi alla locazione;
4. non si darà luogo alla restituzione della garanzia prestata nei confronti del soggetto risultato miglior offerente 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./FSSU.

La presente offerta deve considerarsi ad ogni effetto incondizionata, vincolante, ferma ed irrevocabile per un periodo pari a giorni 90 (novanta), decorrenti dallo spirare del termine ultimo per la presentazione della stessa.

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

- (se persona fisica) di non trovarsi nella condizione di inabilitazione/interdizione;
- non essere sottoposti a fallimento, liquidazione giudiziale, liquidazione controllata, di non trovarsi in stato di liquidazione coatta amministrativa o di concordato preventivo, di non avere presentato domanda per l'accesso ad una di tali procedure, di non avere presentato domanda di accesso ad altri strumenti di regolazione della crisi e dell'insolvenza;
- di non avere pendenze economiche nei confronti di società del Gruppo FS;
- 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;
- di aver visitato gli immobili e di averli trovati di proprio gradimento in relazione all'attività che vi dovrà essere svolta, nonché di essere consapevole che attualmente non sono idonei, necessitando attività di adeguamento. A tal proposito allega attestato di visita dei luoghi.

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

- di aver effettuato presso i competenti uffici amministrativi tutte le opportune preventive verifiche, ivi comprese quelle relative alla situazione catastale e urbanistica dell'immobile e quelle relative ad aspetti che possano incidere sulla destinazione d'uso dell'Immobile;
- di ben conoscere, senza eccezioni o riserve, tutte le prescrizioni normative che riguardano l'ottenimento di autorizzazioni e licenze per la conduzione dell'Immobile, nonché le prescrizioni in materia urbanistica che possono incidere sulla destinazione d'uso;
- di essere ben a conoscenza del fatto che Ferservizi/FSSU si riservano la facoltà di esperire indagini reputazionali sul miglior offerente e – esaminate le risultanze, anche a seguito di eventuale contraddittorio – potranno decidere, a proprio insindacabile giudizio di interrompere la procedura in oggetto e/o di non procedere alla scelta della migliore offerente o di procedere alla selezione del successivo migliore offerente in ordine di graduatoria, sempre previa indagine reputazionale;
- 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 garanzia di € 37.462,50 (euro trentasettemilaquattrocentosessantadue/50), pari al 25% (venticinque per cento) del prezzo base, è stata costituita mediante assegno circolare n. (indicare le coordinate bancarie – Codice IBAN – ai fini della restituzione, in caso di mancata assegnazione).

La persona abilitata a tenere eventuali interlocuzioni è il Sig.
Tel..... e-mail.....

Ogni ulteriore comunicazione dovrà pervenire al seguente indirizzo e-mail - pec
.....

Con la sottoscrizione della presente si dichiara di aver letto attentamente l'informativa in tema di protezione dei dati personali e si rilascia autorizzazione al trattamento dei dati personali/societari ai sensi e per gli effetti del Regolamento Europeo 679/2016 (GDPR).

FIRMA (leggibile)

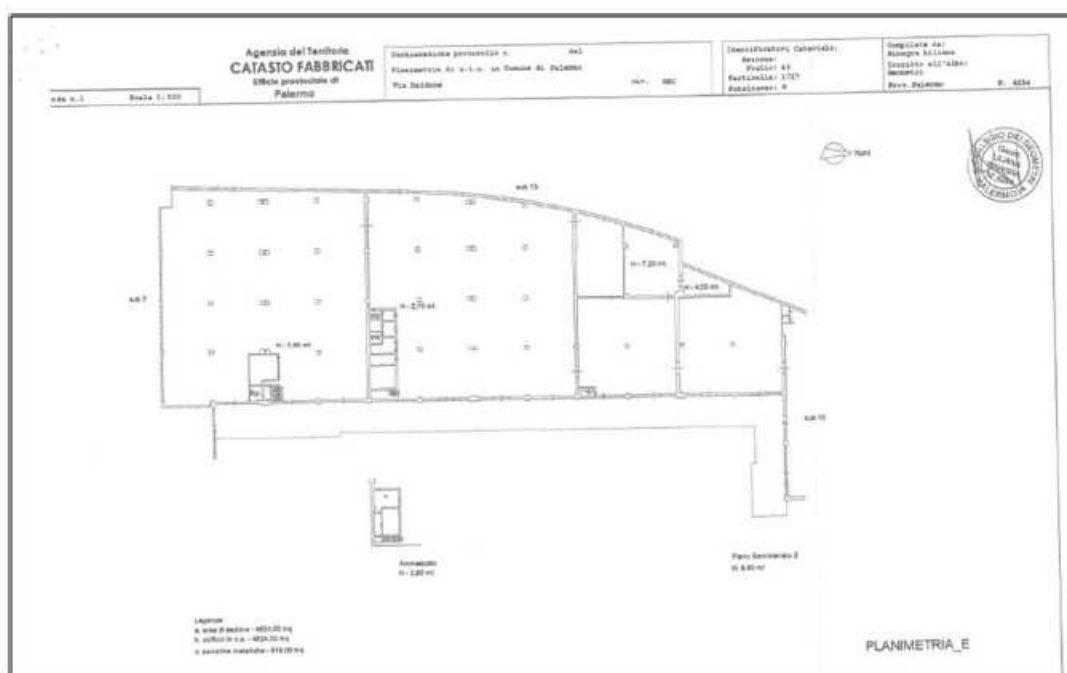
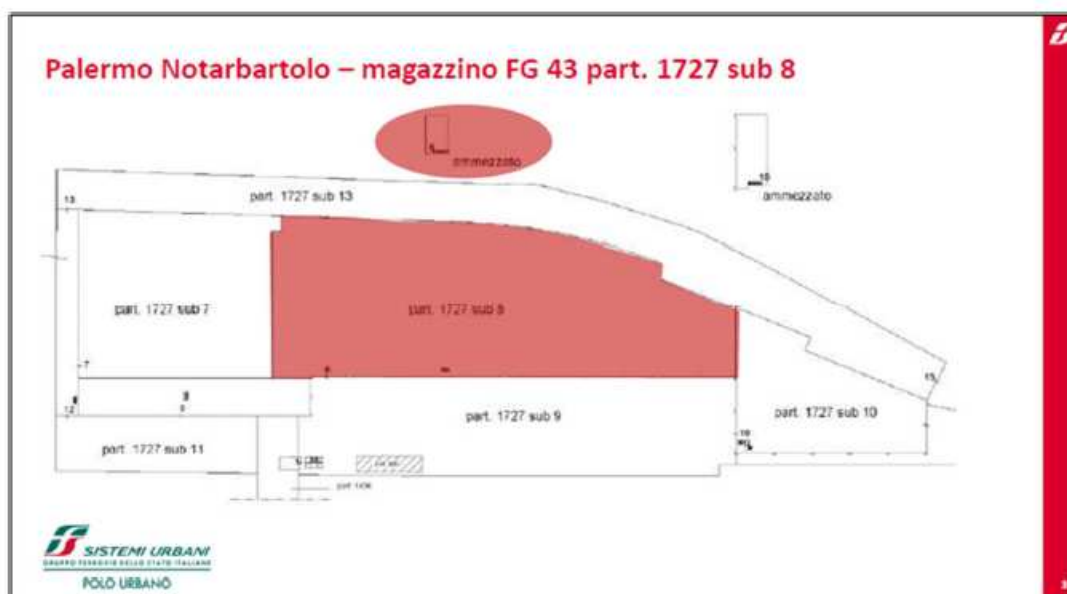
.....

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

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


Allegato B

Planimetria Catastale




Allegato C

Attestazione di Prestazione Energetica



ATTESTATO D'IPRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20230726-082053-38714 VALIDO FINO AL: 26/07/2033



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

☐ Residenziale
 ☒ Non residenziale

Oggetto dell'attestato

☐ Intero edificio
 ☒ Unità immobiliare
 ☐ Gruppo di unità immobiliari


☐ Nuova costruzione
 ☐ Passaggio di proprietà
 ☒ Locazione
 ☐ Ristrutturazione importante
 ☐ Riqualificazione energetica
 ☐ Altro:

Classificazione D.P.R. 412/93:

E8 attività industriali, artigianali e assimilabili

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 32

Dati identificativi



Regione : Sicilia

Comuna : Palermo (PA)

Cod.Istat: 082053

Indirizzo : VIA DAIDONE s.n.c.

CAP 90144

Piano : S2 - Interno : nd

Coord. GIS : Lat : 38.132522 ; Long : 13.340606

Zona climatica : B

Anno di costruzione : 1970

Superficie utile riscaldata (m²) : 4.288,74




Superficie utile raffrescata (m²) : 0,00




Volume lordo riscaldato (m³) : 41.111,73

Volume lordo raffrescato (m³) : 0,00

Comune catastale		PALERMO (PA)				Sezione		Foglio		43		Particella		1727	
Subalterni	da	8	a	8	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	
Altri subalterni															

Servizi energetici presenti









☒  Climatizzazione invernale
 ☐  Ventilazione meccanica
 ☐  Illuminazione

☐  Climatizzazione estiva
 ☐  Prod. acqua calda sanitaria
 ☐  Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

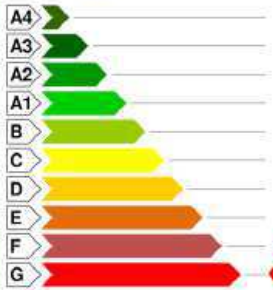
La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE
	
  	  

Prestazione energetica globale

+ Più efficiente



- Meno efficiente

EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO

CLASSE ENERGETICA

G

EPgl,nren

111,78

kWh/m² anno

Riferimenti

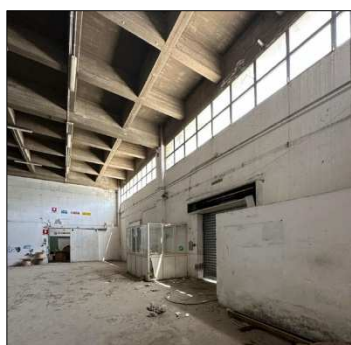
Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi: **A1 (16,68)**

Se esistenti:

Allegato D

Documentazione fotografica



Allegato E

Schema di contratto di locazione

**CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE DI IMMOBILE DI PROPRIETÀ
DI FS SISTEMI URBANI S.P.A.****SITO NEL COMUNE DI****TRA**

FS SISTEMI URBANI S.P.A. con sede in Roma, Piazza della Croce Rossa n° 1, capitale sociale € 532.783.501,00 (Euro *cinquecentotrentaduemilionisettecentoottantatrecinquecentouno*/00) interamente sottoscritto e versato, codice fiscale e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese 06356181005, P. IVA 06356181005, iscritta al Repertorio Economico Amministrativo (REA) di Roma al n. 962741, di seguito più brevemente denominata "FSSU", ovvero "LOCATORE" - per la quale interviene Ferservizi S.p.A., con sede in Roma-Piazza della Croce Rossa, 1, capitale sociale € 8.170.000,00 (*ottomilionicentosettantamila*/00), interamente sottoscritto e versato, 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 S.p.A.)- nella sua qualità di mandataria di FS Sistemi Urbani S.p.A. in virtù del vigente contratto di mandato in persona del Responsabile Real Estate Services Palermo di Ferservizi S.p.A. Ettore Giangalivigni, nato a Palermo il 28/03/1972, giusti i poteri alla stessa conferiti con procura rilasciata con atto a rogito Notaio Rep. 84512 Rog. 23923 del 05/05/2020, in Notaio Dott. Paolo Castellini in Roma, ivi registrato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Roma 1 in data 13/05/2020 al n. 10161 serie 1T.

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 FSSU concede in locazione al CONDUTTORE l'immobile, di sua proprietà, sito nel Comune di-Via n.; identificato al Catasto Fabbricati del Comune di- Foglio-particella.....-Sub, Cat. -Rendita €.(di seguito l'“Immobile”).

La superficie catastale così come risulta dalla visura allegata (sub A) dell'Immobile locato è di complessivi mq, di cui mq coperti e mq Scoperti; il tutto così come descritto nella planimetria che (sub B) viene allegata al presente contratto.

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 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 C).

Articolo 2

Destinazione d'uso

2.1 L'immobile si intende destinato ad uso **specificare**.

2.2 Il mutamento, anche solo temporaneo, della destinazione d'uso 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 comunicazione 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 a FSSU e per questa alle sue strutture territoriali nello stato medesimo in cui l'ha

ricevuto, in conformità della descrizione fatta nel Verbale di Consegna redatto in contraddittorio all'atto della consegna, 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 riconsegna dell'immobile, il CONDUTTORE sarà tenuto 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. *(clausola da eliminare nel caso in cui il contratto abbia ad oggetto un'area ad uso parcheggio).*

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 è 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, 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. 7.3 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”).

7.2 Alla scadenza di ogni anno contrattuale, il Canone di cui al punto 7.1 verrà aggiornato in misura percentuale pari al 75% (settantacinque per cento) delle variazioni, solo se positive, 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.

7.3 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 in accordo tra le Parti.

Articolo 8

Modalità di pagamento

8.1 Il pagamento del Canone 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.

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

8.3 Le fatture saranno trasmesse mediante fatturazione elettronica ai sensi del D.lgs. 5 agosto 2015 n. 127. La copia di cortesia della fattura sarà trasmessa all'indirizzo e-mail conduttore@miamail.it (no pec) e potrà essere inoltre consultata iscrivendosi al Portale Clienti Immobiliari (indirizzo: <https://awfp.ferservizi.it/Pcf/faces/index.xhtml>) tramite il sito www.ferservizi.it.

8.4 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: IT87Y0306905000100000060180, intestato a FS Sistemi Urbani S.p.A.

8.5 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.

8.6 Al contratto si applica l'art. 5 del decreto legislativo 9 ottobre 2002 n° 231 e ss. mm.ii

8.7 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.

8.8 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 IT87Y0306905000100000060180, intestato a FS Sistemi Urbani 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 FS Sistemi Urbani S.p.A., per l'importo complessivo di € (euro), pari a (6 o 12 mensilità di canone a seconda che l'importo del canone sia inferiore o superiore a € 100.000,00) del Canone Annuo di cui all'art. 7.1, al netto dell'IVA. Detta fideiussione contiene l'obbligo del fideiussore fino al 180° giorno dopo la definitiva scadenza del contratto e 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 (come sopra) 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 D) al presente Contratto (qualora presente, in caso contrario eliminare riferimento all'allegato) - 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. In mancanza di tabelle millesimali, il CONDUTTORE si obbliga a pagare la propria parte secondo la quota comunicata da FSSU (provvisoriamente indicata da FSSU stessa in 1€/mq/mese) ...frase da modificare in base alle espresse indicazioni di FSSU, calcolata in relazione ai servizi di cui si usufruisce. 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 È 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 dati in locazione 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 PROPRIETARIO 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 di FSSU, che ne prescriverà gli standard

progettuali.

I lavori da eseguire, per i quali vi sia stato il consenso espresso da parte di FSSU, 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 FSSU da ogni obbligazione in proposito.

12.6 Il conduttore dovrà rivolgersi al PROPRIETARIO e per esso alle sue strutture territoriali per tutte le questioni che riguardano le manutenzioni di cui al presente articolo, oltre che per eventuali segnalazioni di interventi alle parti comuni della stazione e/o richieste di visite/accessi all'immobile.

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 di FSSU, 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 FSSU 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 FSSU 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 FSSU 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 di FSSU al CONDUTTORE ed in presenza dello stesso.

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

- a) quando il singolo provvedimento sia di durata superiore a 7 (sette) giorni;
- b) quando, nell'arco della durata contrattuale, venga comminato più di un provvedimento di chiusura a prescindere dalla loro durata.

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

Articolo 17

Clausola di trasparenza, Codice Etico e AntiBribery&Corruption

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 PROPRIETARIO.

17.3 In ossequio a quanto previsto dal D. Lgs. 8 giugno 2001, n. 231 come successivamente modificato ed integrato, il CONDUTTORE si impegna, anche per i propri dipendenti, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1381 del c.c., ad attenersi scrupolosamente alle norme contenute nel

Codice Etico di Gruppo, approvato dal Consiglio di Amministrazione del LOCATORE quale parte integrante del Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo adottato ai sensi del citato D. Lgs. 231/2001, nonché a rispettare le Linee di Indirizzo sulla Politica Anticorruzione e AntiBribery&Corruption management system adottate dal Consiglio di Amministrazione del LOCATORE.

17.4 Nel caso di cui il CONDUTTORE non ottemperi a quanto sopra, sarà in facoltà del LOCATORE risolvere il presente Contratto, a norma dell'art. 1456 del c.c., fatto salvo in ogni caso ogni altro rimedio di legge, ivi incluso il diritto al risarcimento degli eventuali danni subiti.

Articolo 18

Cessione del contratto da parte del locatore

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 tutte le norme in materia di sicurezza, prevenzione danni infortuni, incendi e tutela ambientale, oltre che il pieno rispetto delle norme di sicurezza di cui al DPR 753/80 e di quant'altro previsto per l'eventuale destinazione pubblica che l'immobile dovesse acquisire all'atto della stipula del contratto.

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:

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

(domicilio del conduttore).....

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

Agli effetti amministrativi FSSU dichiara il proprio domicilio presso gli uffici di della Real Estate Services 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:

FSSU S.p.A.

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. *(In caso di c.d. "affitto a parcheggio" sostituire con la relativa clausola di registrazione in caso d'uso).*

Articolo 24

Trattamento dei dati personali

24.1 Finalità del trattamento e base giuridica

Nel corso dello svolgimento delle attività connesse all'affidamento e all'esecuzione del presente

Contratto, ciascuna delle Parti tratterà dati personali riferibili a dipendenti e/o collaboratori dell'altra Parte, motivo per il quale ciascuna di esse si impegna a procedere al trattamento di tali dati personali in conformità alle disposizioni di cui al Regolamento EU 679/2016 e al D.Lgs. 196/2003, così come modificato dal D.Lgs. 101/2018, in materia di protezione dei dati personali, nonché a tutte le norme di legge di volta in volta applicabili.

Le Parti si impegnano a condurre le attività di trattamento di dati personali sulla base dei principi di correttezza, liceità, trasparenza e riservatezza degli interessati, e solo ed esclusivamente per le finalità di affidamento ed esecuzione del presente Contratto (Base giuridica: *Contrattuale*), nonché degli eventuali obblighi di legge (Base giuridica: *Legale*).

24.2 Tipologie di dati personali

I dati personali raccolti nell'ambito delle fasi di affidamento ed esecuzione del presente Contratto rientrano nelle seguenti categorie:

- **Dati Comuni acquisiti direttamente dal contraente o dai dipendenti del contraente:** dati anagrafici, codice di identificazione fiscale (di dipendenti o clienti), identificativi documenti di identità (n. patente/C.I./Passaporto), dati di contatto (PEC, e-mail, contatti telefonici), coordinate bancarie, dati economico/finanziari, reddituali, targa veicolo, credenziali, codice identificazione personale (CID), n. carta di credito, transazioni carta di credito.
- **Dati del contraente acquisiti presso Pubbliche Amministrazioni e Autorità Giudiziarie nell'ambito della gestione degli adempimenti relativi all'affidamento o esecuzione del contratto:** dati in materia di casellario giudiziale, di anagrafe delle sanzioni amministrative dipendenti da reato e dei relativi carichi pendenti, o la qualità di imputato o di indagato, liberazione condizionale, divieto/obbligo di soggiorno, misure alternative alla detenzione, dati riguardanti l'assolvimento degli obblighi contributivi e fiscali.

I predetti dati saranno trattati con supporti informatici e cartacei in modo da garantire idonee misure di sicurezza e riservatezza.

24.3 Dati di contatto di Titolari e DPO

Per le fasi di affidamento ed esecuzione del presente Contratto i riferimenti dei Titolari del trattamento e dei rispettivi Data Protection Officer (DPO) sono:

Per FS Sistemi Urbani S.p.A.:

Titolare del Trattamento è FS Sistemi Urbani S.p.A. rappresentata dall'Amministratore Delegato pro tempore, contattabile all'indirizzo mail titolaretrattamento@fssistemiurbani.it, con sede legale in Piazza della Croce Rossa 1, Roma. Il Data Protection Officer è contattabile all'indirizzo mail protezionedati@fssistemiurbani.it.

24.4 Conservazione dei dati.

I dati personali raccolti nell'ambito di cui al presente Contratto saranno trattati da ciascuna delle Parti limitatamente al periodo di tempo necessario al perseguimento delle finalità di cui sopra. Nel caso in cui esigenze di tipo contabile/amministrativo ne richiedano la conservazione per periodi più estesi, gli stessi saranno conservati per un periodo di tempo non superiore a 10 anni dalla scadenza del presente Contratto.

24.5 Diritti degli Interessati.

Il Regolamento EU 679/2016 (artt. da 15 a 23) conferisce agli interessati l'esercizio di specifici diritti. In particolare, in relazione al trattamento dei propri dati personali, gli interessati hanno diritto di chiedere l'accesso, la rettifica, la cancellazione, la limitazione, l'opposizione e la portabilità; inoltre possono proporre reclamo, nei confronti dell'Autorità di Controllo, che in Italia è il Garante per la Protezione dei Dati Personali. A tal proposito, ciascuna delle Parti si impegna a garantire l'esercizio di tali diritti da parte degli interessati. Dichiara, inoltre, espressamente di aver debitamente informato i propri dipendenti e/o collaboratori ai sensi degli artt. 13 e 14 del Regolamento EU 679/2016.

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) Visura catastale
- B) Planimetria catastale
- C) Attestato di prestazione energetica

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, Codice Etico e AntiBribery&Corruption

art. 18 - Cessione del contratto da parte del locatore

LUOGO e DATA**IL CONDUTTORE**

Allegato F

SCHEMA FIDEIUSSIONE

PREMESSO

- che- società per azioni con socio unico soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Ferrovie dello Stato Italiane SpA a norma dell'art. 2497 sexies del codice civile e del d.lgs. n. 112/2015, codice fiscale e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Roma, iscritta al Repertorio Economico Amministrativo di Roma al n., Partita IVA, in sigla e la *società/impresa individuale/sig.* con sede inrappresentata 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 €/... (euro/00) in favore di

TUTTO CIO' PREMESSO

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

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

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

in solido con l'Impresa debitrice fino al 180° giorno successivo alla data di definitiva scadenza del contratto di locazione di cui in premessa, con esplicita rinuncia del fideiussore ad avvalersi delle condizioni di cui all'art. 1957 del Codice Civile.

Luogo e data,

LA BANCA

(firme dei legali rappresentanti **autentiche**)