

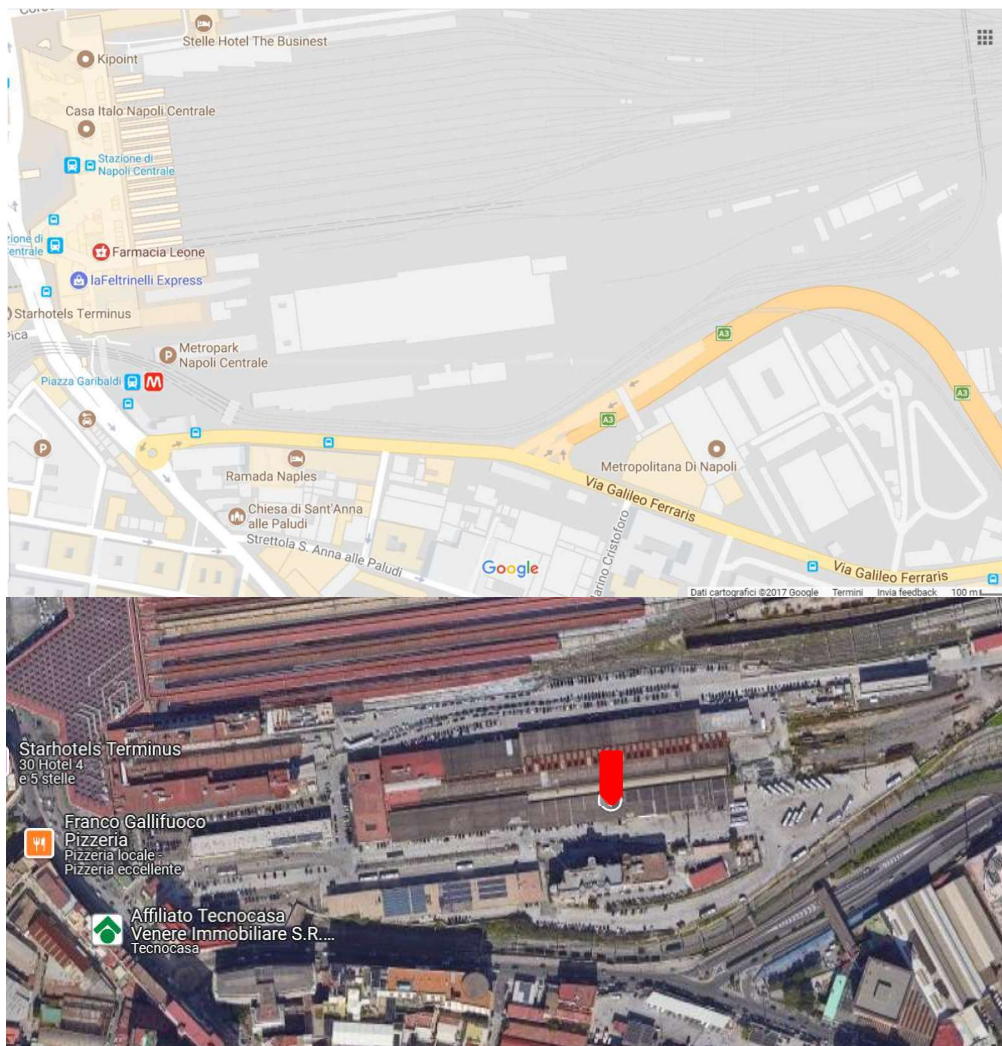
NAPOLI (NA)



Locazione immobile presso Napoli –
Corso Arnaldo Lucci, 156

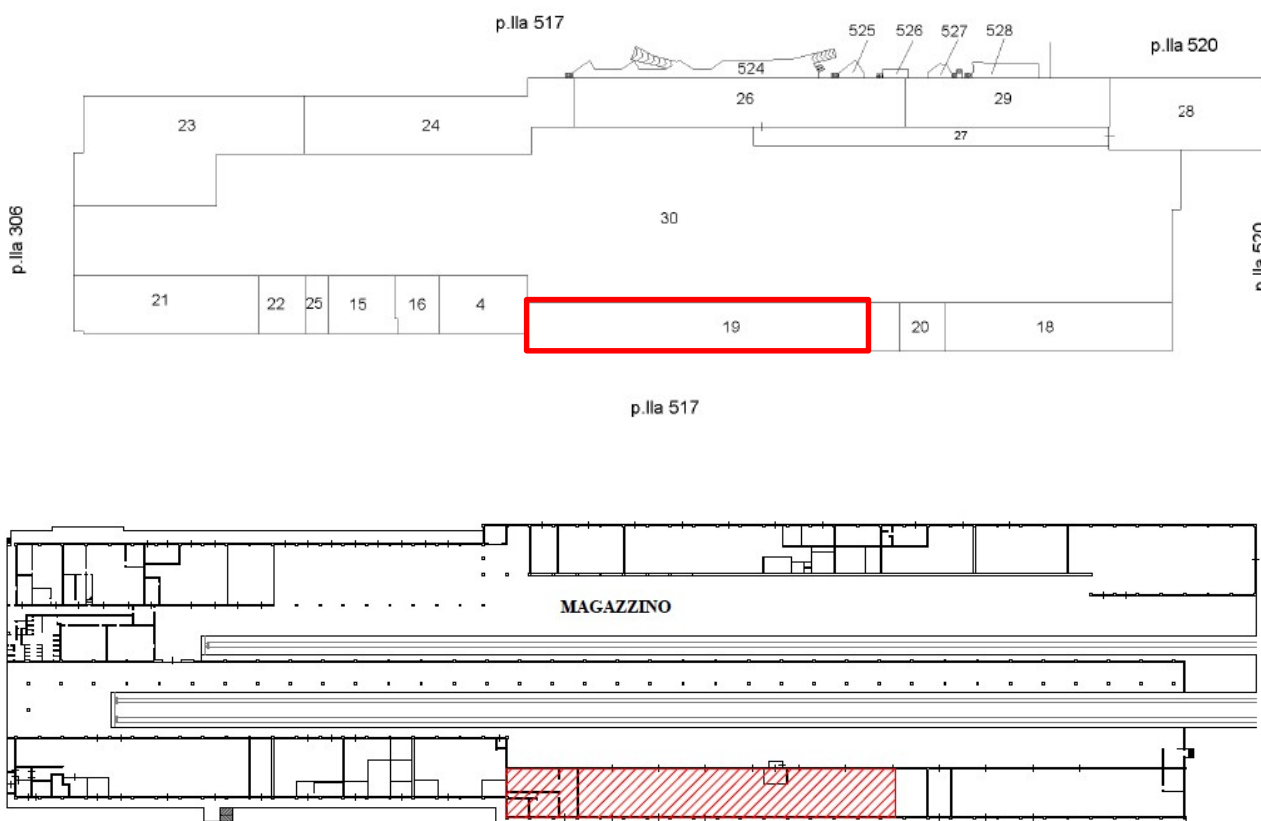
Inquadramento del sito

L'immobile è ubicato nel Comune di Napoli (NA), alle coordinate GPS 40°85' 15.06" – E 14°27 '66.44", con accesso da Corso Arnaldo Lucci, 156.

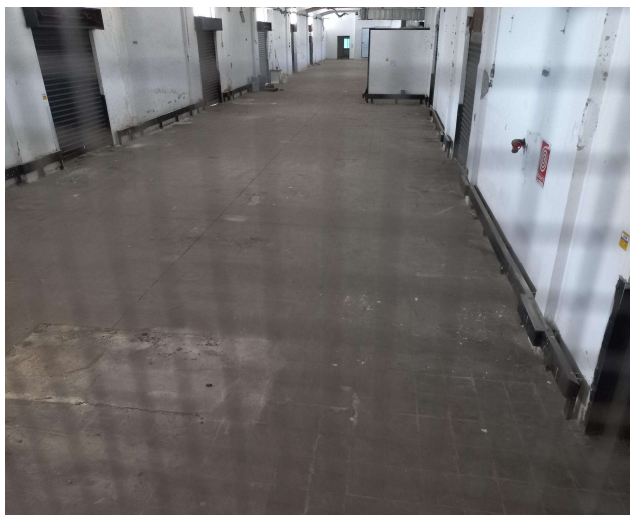


Il sito in questione è localizzato all'interno della Stazione Ferroviaria di Napoli Centrale, ubicata nella parte centrale della città, in prossimità della zona di parcheggio. Risulta facilmente raggiungibile e ben collegata sia all' Autostrada A3, alla Strada Statale 16, al porto di Napoli nonché alla metropolitana della città.

Planimetria catastale del sito (non in scala)



Nello complesso trattasi di un fabbricato con pianta a U di circa 6.300 mq, con banchina sul fronte interno e camminamento in quota sul fronte esterno, attualmente locato a soggetti terzi in porzioni differenti. Nello specifico il magazzino oggetto del presente Avviso è di circa 850 mq con accesso dalla banchina e servizio igienico ad uso esclusivo. Sul fabbricato FS Logistix S.p.A. prevede lo svolgimento di attività di manutenzione straordinaria anche in pendenza del rapporto locatizio di cui al presente avviso, consistenti - nello specifico - in lavori comprendenti rifacimento coperture magazzini, sostituzione canali di gronda, consolidamento strutture c.a, opere edili interne e installazione di sistema anticadutale, previsti nel corso dell'annualità corrente e per parte dell'anno 2026. Il contratto conterrà pertanto l'obbligo per il Conduttore di agevolare e consentire – ove necessario – l'esecuzione delle lavorazioni sopra citate, con rinuncia al diritto alla riduzione del canone di locazione od alla risoluzione del contratto.



FS Logistix S.p.A.

Società con socio unico soggetta a direzione e coordinamento di Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A., con sede legale in Roma, Piazza della Croce Rossa n. 1, capitale sociale 481.294.666,00i.v., codice fiscale, partita IVA e numero iscrizione al Registro delle Imprese di Roma 03611161005, R.E.A. 677481.

Rende Noto

che intende procedere alla locazione del seguente immobile (di seguito anche “l’Immobile”) di cui è titolare di diritto reale di godimento (di seguito anche “Titolare”):

Immobile ubicato a Napoli (N A), Corso Arnaldo Lucci, 156

Dati catastali:

Catasto Fabbricati di Napoli

- Sezione VIC Foglio 9 – Particella 305 – Sub. 19 – Cat. D/08 (parte)

La porzione immobiliare oggetto di locazione è costituita da una superficie commerciale complessiva pari a 850 mq ad uso magazzino.

Canone annuo base complessivo: Euro 70.500,00 + IVA

(Euro settantamila cinquecento/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 Avviso non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell’art. 1336 Codice Civile. La selezione delle offerte viene svolta esclusivamente secondo la disciplina delle norme di diritto comune ed ha pertanto rilievo solo privatistico secondo i principi del codice civile.

Chiunque intenda partecipare alla selezione di cui al presente Avviso – accettando senza riserve ogni condizione indicata nello stesso - potrà farlo facendo pervenire la propria offerta vincolante, incondizionata, ferma ed irrevocabile per un periodo di 60 (sessanta) giorni, decorrenti dal termine ultimo di presentazione delle offerte di cui al successivo punto 1C, redatta secondo le modalità di seguito indicate al punto 1B (di seguito, anche, l'“Offerta”).

Si informa che FS Logistix S.p.A. si avvarrà dell'esecuzione di indagini reputazionali al fine di valutare la presenza di requisiti di onorabilità in capo agli offerenti e/o terzi nominati, per come meglio di seguito sarà descritto.

L'offerta dovrà essere preceduta da un sopralluogo congiunto, del quale verrà redatto apposito verbale, per consentire all'Offerente di prendere visione dello stato dell'Immobile; a tal fine, chiunque intenda presentare offerta dovrà contattare il Sig. Francesco Fioramonti, cell. 360/1068465, e.mail f.fioramonti@fslogistix.it o Gianluca De Santis cell. 338/7393134, e.mail g.desantis@fslogistix.it, onde concordare la data – che non potrà comunque essere successiva al **25 luglio 2025** - in cui procedere al suddetto sopralluogo.

La locazione sarà effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'Immobile si trova alla data di pubblicazione del presente Avviso.

La locazione avrà durata di 6 anni prorogabile di ulteriori 6 anni in assenza di disdetta da parte di FS Logistix.

L'immobile dovrà essere destinato ad uso compatibile con le categorie catastali in essere. FS Logistix si impegna sin d'ora a concedere la propria autorizzazione ad eventuali variazioni di destinazione d'uso che dovessero essere richieste dal conduttore.

In tal caso il conduttore dovrà porre in essere, a propria cura e spese, tutti i necessari adempimenti amministrativi presso le competenti autorità ai fini dell'ottenimento della variazione di destinazione d'uso dell'immobile, dandone evidenza a FS Logistix, che, da parte sua, si impegna a sottoscrivere o a far sottoscrivere gli eventuali atti necessari a tal fine che le dovranno essere trasmessi con congruo anticipo per consentirle di verificarli.

Resta inteso che, qualora la variazione di destinazione d'uso non dovesse essere ottenuta, il canone convenuto per la locazione dell'immobile resterà invariato e non spetterà al conduttore, a qualsiasi titolo, alcun compenso, risarcimento ed indennizzo di sorta.

La locazione sarà regolamentata da apposito contratto come da schema allegato sub. B, che costituisce parte essenziale del presente Avviso.

Allo stato attuale l'Immobile risulta essere libero da persone e cose.

1. Garanzie, contenuto, compilazione e modalità di presentazione dell'Offerta

1A) Garanzie

All'atto della presentazione dell'offerta, a garanzia della serietà della stessa e delle

obbligazioni da assumere per il caso in cui l'offerta venisse individuata come la migliore, deve essere allegato, pena l'esclusione dalla presente selezione, un assegno circolare non trasferibile intestato a FS Logistix S.p.A. pari al 20% (venti per cento) del canone annuo posto a base del presente Avviso, a titolo di deposito cauzionale infruttifero.

La garanzia presentata dal soggetto che sarà risultato essere il miglior offerente sarà imputata a titolo di acconto sul canone all'atto della stipulazione del contratto di locazione. A tutti gli altri offerenti la garanzia prestata sarà restituita entro 30 (trenta) giorni lavorativi dalla conclusione della selezione di cui al successivo paragrafo 2 "Individuazione della migliore offerta e adempimenti connessi" previa apposita comunicazione a riguardo. Per quanto precisato al successivo paragrafo 2 "Individuazione della migliore offerta e adempimenti connessi", nel caso in cui successivamente alla individuazione della migliore offerta, non si addivenga alla stipula del contratto di locazione per motivi imputabili all'offerente, FS Logistix incamererà le somme costituenti la Garanzia.

Gli offerenti non avranno titolo a richiedere il riconoscimento di alcun interesse sulle somme costituenti la Garanzia.

1B) Contenuto dell'Offerta

L'Offerta, da compilare utilizzando il modello allegato sub 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 attestante che non vi sono cause di interdizione e/o inabilitazione ai sensi dell'art. 414 e seguenti c.c. A tale ultimo fine, all'offerta dovrà essere allegata fotocopia di un documento di riconoscimento della persona fisica offerente;
- b. nei casi diversi da quelli di cui al punto a. che precede, l'indicazione della ditta/ragione/denominazione sociale, il codice fiscale e la partita IVA dell'offerente, l'indicazione delle esatte generalità del firmatario, munito dei necessari poteri secondo la normativa vigente. A tale ultimo fine, all'offerta dovrà essere allegata fotocopia del documento dal quale risulti la sussistenza, in capo al firmatario, del potere di impegnare l'impresa unitamente alla fotocopia di un documento di riconoscimento dello stesso;
- c. la dichiarazione attestante che l'impresa offerente si trova nel pieno possesso dei propri diritti e che non sia assoggettata a nessuna procedura concorsuale;
- d. la dichiarazione di non avere pendenze economiche nei confronti di società del Gruppo FS Italiane;
- e. la dichiarazione di non trovarsi in una situazione di contenzioso o di inadempimento con società del Gruppo FS Italiane;
- f. l'indicazione del bene per il quale viene presentata, riproducente l'indicazione fattane nel presente Avviso;
- g. 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;
- h. 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 la società locatrice;
- i. l'indicazione degli estremi della garanzia prestata;
 - j. l'indicazione della persona abilitata a condurre l'eventuale trattativa e l'indirizzo PEC presso cui inoltrare le comunicazioni;
 - k. il consenso al trattamento dei dati personali ai fini della presente selezione, ai sensi e per gli effetti del Regolamento UE 2016/679 e del decreto legislativo n. 196/2003 e s.m.i.;
 - l. la dichiarazione di essere a conoscenza che FS Logistix S.p.A. si riserva la facoltà di esperire indagini reputazionali sul miglior offerente e/o terzo nominato e successivamente, esaminatene le risultanze, anche a seguito di eventuale contraddittorio il cui esito non sia risolutivo, potrà 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 e così via;
 - m. la dichiarazione di ben conoscere, senza eccezioni o riserve, tutti gli effetti, conseguenze e condizioni stabilite nel testo integrale del presente Avviso e relativi allegati e di accettarne tutte le relative condizioni;
 - n. la dichiarazione di aver visitato l'Immobile e di averlo trovato di proprio gradimento in relazione all'attività che vi dovrà essere svolta;
 - o. la dichiarazione di aver effettuato presso i competenti uffici amministrativi tutte le opportune preventive verifiche, ivi comprese quelle relative alla situazione catastale, edilizia, ambientale ed urbanistica dell'Immobile e quelle relative ad aspetti che possono incidere sulla destinazione d'uso dell'Immobile;
 - p. 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 e si procederà all'incameramento della Garanzia di cui al paragrafo 1A);
 - q. la sottoscrizione chiara e leggibile dell'offerente.

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

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

1C) Compilazione e Presentazione dell'Offerta

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

L'offerta dovrà essere inserita in una prima busta chiusa, recante all'esterno, sul frontespizio, la dicitura "Offerta per la locazione dell'immobile ubicato nel Comune di Napoli (NA) in Corso Arnaldo Lucci, 156. Identificata al C.F. alla Sezione VIC Foglio 9 – Particella 305 – Sub.19 (parte)".

Tale busta dovrà, a sua volta, essere inserita in una seconda busta recante, sul frontespizio la seguente dicitura: "Selezione per la locazione dell'Immobile ubicato nel Comune di Napoli (NA) in Corso Arnaldo Lucci, 156. Identificata al C.F. alla Sezione VIC Foglio 9 – Particella 305 – Sub.19 (parte)". In questa seconda busta dovrà essere inserito anche il documento relativo alla garanzia di cui al paragrafo 1A) che precede, nonché copia del verbale del sopralluogo congiunto effettuato con FS Logistix presso l'Immobile.

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

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

FS Logistix S.p.A.

Via dello Scalo San Lorenzo n. 16

00185 ROMA

L'Offerta potrà essere inviata per posta mediante raccomandata A.R., oppure consegnata a mano, e dovrà pervenire

entro le ore 12,00 del giorno 5 agosto 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 contenente l'Offerta rimane a totale rischio e spese degli offerenti restando esclusa qualsivoglia responsabilità di FS Logistix 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. Individuazione della miglior offerta e adempimenti connessi

La ricezione delle offerte non comporta per FS Logistix alcun obbligo o impegno, neppure quello alla locazione, nei confronti dell'offerente né, per quest'ultimo, alcun diritto a qualsivoglia prelazione o prestazione da parte di FS Logistix a qualsiasi titolo e/o ragione.

È, in ogni caso, fatta salva la facoltà di FS Logistix, a suo insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di sospendere o interrompere la selezione, in ogni momento, senza che per questo l'offerente possa avanzare pretesa alcuna di risarcimento, anche del solo interesse negativo.

Ricevute le offerte, FS Logistix procederà a comunicare agli offerenti la data e il luogo in cui si provvederà alla apertura delle buste che avverrà con modalità tali da preservare la segretezza delle offerte alla presenza di tutti gli offerenti che, a tal fine, dovranno accreditarsi seguendo la procedura aziendale di cui all'allegato sub lett. E. La procedura di selezione, di cui verrà redatto apposito Verbale, si svolgerà secondo le seguenti modalità:

1. FS Logistix procederà alla apertura delle buste;
2. successivamente procederà alla verifica della completezza e correttezza formale dei documenti costituenti l'Offerta e della sussistenza in capo al firmatario dei necessari poteri;
3. FS Logistix procederà poi alla verifica della offerta economica presentata da ciascuno dei partecipanti alla selezione che sia risultato in regola a seguito della verifica di cui al precedente punto 2, preservandone la segretezza;
4. sulla base delle risultanze FS Logistix procederà poi alla redazione della graduatoria.

In caso di parità tra le offerte, ai relativi offerenti sarà comunicato, a mezzo di lettera inviata tramite PEC, che sarà data loro la possibilità di effettuare un solo rilancio in forma segreta ed in busta chiusa da inoltrare presso l'indirizzo indicato al paragrafo 1C) entro la data che sarà comunicata nella lettera medesima, con una offerta incondizionata, ferma ed irrevocabile con lo stesso termine di validità di quella già presentata. Successivamente, qualora intenda addivenire alla stipula del contratto di locazione, FS Logistix comunicherà formalmente al primo in graduatoria che l'offerta dallo stesso presentata è risultata essere la migliore e lo inviterà, quindi, a stipulare il contratto di locazione; dopo la suddetta comunicazione e coerentemente a quanto previsto al paragrafo 1A) secondo capoverso, FS Logistix procederà alla comunicazione della avvenuta conclusione della selezione a tutti gli altri offerenti.

FS Logistix S.p.A. esperirà l'indagine reputazionale sul miglior offerente e/o terzo nominato e - esaminatene le risultanze, anche a seguito di eventuale contraddittorio il cui esito non sia risolutivo - potrà 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.

La stipulazione del contratto di locazione e la consegna dell'Immobile avverranno nel luogo, giorno ed ora indicati nella predetta comunicazione da parte di FS Logistix.

Almeno 7 (sette) giorni prima della data fissata per la stipula del contratto di locazione, l'offerente invitato a stipulare, 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 da cui risulti la veridicità delle dichiarazioni di cui alla lettera d. del precedente paragrafo 1B) "Contenuto dell'Offerta";
- nel caso di ditta/società, copia conforme del documento dal quale risulti la sussistenza, in capo al firmatario, del potere di impegnare l'impresa, nonché l'originale del Certificato, di data non anteriore a 3 (tre) mesi rispetto a quella fissata per la stipula del contratto di locazione, dal quale risulti che non sono pendenti, né si sono verificate nell'ultimo quinquennio procedure fallimentari o concorsuali, nonché l'originale del Certificato da cui risulti la veridicità delle dichiarazioni di cui alla lettera d. del precedente paragrafo 1B) "Contenuto dell'Offerta";
- fideiussione bancaria conforme alle previsioni di cui all'art. 9 dello schema di contratto allegato sub lett. C;
- polizza assicurativa per la copertura RCT nonché per il rischio locativo ed il ricorso terzi conforme alle previsioni di cui all'art. 14 dello schema di contratto allegato sub C.

FS Logistix si riserva a suo insindacabile giudizio di chiedere all'offerente invitato a stipulare ulteriore documentazione relativa al contenuto dell'Offerta di cui al precedente paragrafo 1B) "Contenuto dell'Offerta".

Qualora dalla documentazione prodotta risulti che l'offerente non si trovi anche solo in una delle condizioni attestate nelle dichiarazioni contenute nell'Offerta, non potrà procedersi alla locazione e FS Logistix provvederà ad incamerare l'importo della Garanzia di cui al precedente paragrafo 1A) "Garanzie".

Qualora l'offerente invitato alla stipula non presenti la documentazione richiesta o 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, FS Logistix incamererà la Garanzia prestata, per violazione degli obblighi di correttezza e buona fede di cui all'art. 1337 c.c., e si riserva di procedere a valutare l'interesse alla locazione degli ulteriori offerenti in base alle risultanze della graduatoria di cui al precedente punto 4. _____

Allegati:

- A) modello offerta;
- B) riferimenti catastali (categoria, rendita, ecc.);
- C) schema contratto di locazione;
- D) schema di fideiussione;
- E) procedura di accreditamento.

Allegato A

Offerta per la locazione di
ubicato in

a) Sottoscritto.....nato a il
....., C.F. residente in
..... (allegare documento);

b) in qualità di..... della
Società.....C.F./P.IVA.....
..... (allegare documenti).

per la locazione dell'immobile di cui sopra, offre il prezzo a corpo di
€.....

(Euro), accettando senza eccezioni o riserve tutti gli
effetti, conseguenze e condizioni stabilite dall'Avviso.

c) Dichiaro altresì di accettare le seguenti condizioni:

1. La ricezione delle offerte non comporta per FS Logistix alcun obbligo o impegno, neppure quello alla locazione, nei confronti dell'offerente né, per quest'ultimo, alcun diritto a qualsivoglia prelazione o prestazione da parte di FS Logistix a qualsiasi titolo e/o ragione.
2. È, in ogni caso, fatta salva la facoltà di FS Logistix, a suo insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di sospendere o interrompere la selezione, in ogni momento, senza che per questo l'Offerente possa avanzare pretesa alcuna di risarcimento, anche del solo interesse negativo.
3. L'immobile verrà locato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. La parte offerente si dichiara sin da ora edotta delle lavorazioni previste in copertura nel corso dell'annualità corrente e per parte dell'anno 2026 meglio descritte a pag. 3 del presente Avviso. In caso di stipula del contratto, la stessa si obbligherà ad agevolare e consentire – ove necessario – l'esecuzione delle lavorazioni sopra citate, con rinuncia al diritto alla riduzione del canone di locazione od alla risoluzione del contratto.
4. Qualora dalla documentazione prodotta risulti che l'offerente non si trovi anche

solo in una delle condizioni attestate nelle dichiarazioni contenute nell'Offerta, non potrà procedersi alla locazione e FS Logistix provvederà ad incamerare l'importo della Garanzia prestata.

5. di essere ben a conoscenza del fatto che FS Logistix S.p.A. si riserva la facoltà di esperire indagini reputazionali sul miglior offerente e/o terzo nominato e - esaminatene le risultanze, anche a seguito di eventuale contraddittorio il cui esito non sia risolutivo - potrà 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 e così via;
6. Non si darà luogo alla restituzione della Garanzia prestata nei confronti dell'offerente che, per qualsiasi causa o ragione, non intenda stipulare il contratto o non si presenti per la stipula del contratto di locazione nei termini e secondo le modalità indicate da FS Logistix S.p.A..

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

- a. (*se persona fisica*) che non vi sono cause di interdizione e/o inabilitazione ai sensi dell'art. 414 e seguenti c.c.;
- b. (*nel caso di impresa*) che l'impresa si trova nel pieno possesso dei propri diritti e che non è assoggettata a nessuna procedura concorsuale;
- c. di non avere pendenze economiche nei confronti di società del Gruppo FS Italiane;
- d. di non trovarsi in una situazione di contenzioso o di inadempimento con società del Gruppo FS Italiane;
- e. di ben conoscere, senza eccezioni o riserve, tutti gli effetti, conseguenze e condizioni stabilite nel testo integrale dell'Avviso e relativi allegati e di accettarne tutte le relative condizioni;
- f. di aver visitato l'Immobile e di averlo trovato di proprio gradimento in relazione all'attività che vi dovrà essere svolta;
- g. di aver effettuato presso i competenti uffici amministrativi tutte le opportune preventive verifiche, ivi comprese quelle relative alla situazione catastale, edilizia, ambientale ed urbanistica dell'Immobile e quelle relative ad aspetti che possono incidere sulla destinazione d'uso dell'Immobile.

La presente offerta deve considerarsi ad ogni effetto incondizionata, vincolante, ferma ed irrevocabile per un periodo pari a 60 (sessanta) giorni dal termine ultimo fissato per la presentazione della stessa;

La garanzia di €, pari al 20% (venti per cento) del canone annuo base, è stata costituita mediante assegno circolare

..... (*indicare le coordinate bancarie – Codice IBAN – in caso di restituzione*)

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

Tel.

Ogni comunicazione dovrà pervenire al seguente indirizzo PEC
.....

Con la sottoscrizione della presente si rilascia consenso al trattamento dei dati personali ai sensi e per gli effetti degli artt. 7 e 9 del Regolamento Europeo 2016/679.

Data

FIRMA (leggibile)

.....

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

- a) Da compilare sempre a cura di chi presenta l'offerta (Allegare copia del documento di riconoscimento);
- b) Da completare solo **per le offerte presentate da ditta/società**, 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 l'impresa e del documento di riconoscimento);
- c) La dichiarazione deve essere resa con riferimento ai seguenti soggetti:
- in caso di impresa individuale, il titolare, il direttore tecnico (se presente);
 - in caso di società in nome collettivo, i soci, il direttore tecnico (se presente);
 - in caso di società in accomandita semplice, i soci accomandatari, il direttore tecnico (se presente);
 - in caso di altro tipo di società o di un consorzio, gli amministratori o, in alternativa, i membri del consiglio di gestione, muniti di potere di rappresentanza, l'istitutore (se presente), il direttore generale di cui all'art. 2396 c.c. (se presente), il procuratore che sottoscrive l'offerta e/o il contratto in nome e per conto dell'affidatario, ovvero, ove previsto contrattualmente, assume il ruolo di referente verso il committente in corso di esecuzione, il direttore tecnico (se presente), il socio unico persona fisica ovvero il socio di maggioranza persona fisica in caso di società con meno di quattro soci.

Allegato B

Comune di Napoli

Provincia di Napoli

Visure Catasto fabbricati



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Data: 10/07/2024
Ora: 11:39:06
Numero Pratica: T133192/2024
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 10/07/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 10/07/2024

Dati identificativi: Comune di NAPOLI (F839) (NA)
Sez. Urb. VIC Foglio 9 Particella 305 Subalterno 19

Classamento:
Rendita: Euro 21.600,00
Zona censuaria 8,
Categoria D/8⁴⁾

Indirizzo: CORSO ARNALDO LUCCI n. 156 Piano T

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/03/2018 Pratica n. NA0076576 in atti dal 14/03/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18440.1/2018)

Annotazioni: Classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94)

> **Dati identificativi**

Comune di NAPOLI (F839) (NA)
Sez. Urb. VIC Foglio 9 Particella 305 Subalterno 19

VARIAZIONE del 28/04/2017 Pratica n. NA0144747 in atti dal 03/05/2017 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 54038.1/2017)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di NAPOLI (F839) (NA)
Foglio 109 Particella 305

> **Indirizzo**

CORSO ARNALDO LUCCI n. 156 Piano T

VARIAZIONE del 28/04/2017 Pratica n. NA0144747 in atti dal 03/05/2017 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 54038.1/2017)



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Data: 10/07/2024
Ora: 11:39:06
Numero Pratica: T133192/2024
Pag: 2 - Fine

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 21.600,00
Zona censuaria 8,
Categoria D/8⁹¹

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/03/2018
Pratica n. NA0076576 in atti dal 14/03/2018
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18440.1/2018)
Annotazioni: Classamento e rendita rettificati (D.M.
701/94)
Notifica effettuata con protocollo n. NA0087182 del
22/03/2018

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. FS SISTEMI URBANI S.P.A.**
(CF 06356181005)
sede in ROMA (RM)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 22/02/2024 Pubblico ufficiale DE LUCA
MARCO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 48490 -
TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Nota presentata con
Modello Unico n. 8266.1/2024 Reparto PI di NAPOLI 1
in atti dal 11/04/2024

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Allegato C

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE DI IMMOBILE DI FS LOGISTIX S.p.A. SITO NEL COMUNE DI _____ (___) TRA

FS Logistix S.p.A., - Società con socio unico soggetta a direzione e coordinamento di Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A., con sede in Roma, Piazza della Croce Rossa n. 1, capitale sociale 481.294.666,00i.v., codice fiscale, partita IVA e numero iscrizione al Registro delle Imprese di Roma 03611161005, R.E.A. 677481, per la quale interviene nel presente atto l....., nato a....., in qualità di procuratore, in forza dei poteri attribuiti in virtù della procura conferita in datadi seguito, per brevità, denominata “FS Logistix” o “Locatore”.....con sede in ---, capitale sociale --- -interamente sottoscritto e versato; codice fiscale ---, P. IVA ---, iscritta al Repertorio Economico Amministrativo (REA) di Roma al n. ---,, di seguito più brevemente denominata “FSX”, ovvero “Locatore”

E

Il sig./la sig.ra nato/a 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..... via/piazza, di seguito anche più brevemente denominata/o “Conduttore” o, singolarmente, come la “Parte” e, congiuntamente, come le “Parti”.

Premesso:

- a) che FS Logistix ha la disponibilità di un immobile sito in _____ alla via _____;
 - b) che _____ ha manifestato interesse ad ottenere in locazione l’immobile di cui al precedente punto a) di queste premesse;
 - c) che le Parti hanno raggiunto il seguente accordo, d’ora innanzi semplicemente il “Contratto”, in relazione alla locazione da parte di _____ del suddetto immobile.
- Tutto ciò premesso, le Parti, come sopra costituite, convengono e stipulano quanto segue.

Articolo 1

Premesse e allegati

Le superiori premesse e gli allegati al Contratto, anche quelli meramente richiamati, formano parte integrante e sostanziale del medesimo. Il Conduttore espressamente dichiara di conoscere e di accettare integralmente ed incondizionatamente il contenuto e le prescrizioni contenute nei documenti di seguito elencati e allegati al presente Contratto:

- a) visura catastale;
- b) planimetria degli immobili;
- c) attestato di Prestazione Energetica;
- d) verbale di consegna;
- e) fideiussione rilasciata da.....
- f) regolamento oneri accessori

Articolo 2

Oggetto

2.1 Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che accetta, l'immobile, nella sua disponibilità, 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.

2.2 L'Immobile viene accettato a corpo e non a misura e rimane stabilito che, qualora dovessero verificarsi differenze nella misurazione della superficie, ciò non potrà mai costituire pretesa di diminuzione del canone di locazione o di rimborso o indennizzo alcuno in favore del Conduttore.

2.3 L'immobile viene accettato dal Conduttore dopo averlo adeguatamente esaminato, nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova, senza riserva alcuna, comprensivo dei locali e delle pertinenze sopra specificati e riconosciuto idoneo all'uso pattuito, come risulta documentato nell'apposito verbale di consegna del ---, contenente la descrizione dello stato del bene, che viene allegato sub lett. D) al presente atto (di seguito anche il "Verbale di Consegna"). Inoltre, il Conduttore prende atto che il Locatore ha in programma lo

svolgimento di attività di manutenzione straordinaria anche in pendenza del rapporto locatizio, consistenti - nello specifico - in lavori comprendenti rifacimento coperture magazzini, sostituzione canali di gronda, consolidamento strutture c.a, opere edili interne e installazione di sistema anticadutale, previsti nel corso dell'annualità corrente e per parte dell'anno 2026. In proposito il Conduttore si obbliga ad agevolare e consentire – ove necessario – l'esecuzione delle lavorazioni sopra citate, con rinuncia al diritto alla riduzione del canone di locazione od alla risoluzione del Contratto.

Il Conduttore dichiara di aver ricevuto 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 3

Destinazione d'uso

3.1. L'immobile si intende destinato esclusivamente ad uso commerciale per l'esercizio dell'attività di --- (di seguito "Attività").

3.2 Il mutamento, anche solo temporaneo, della destinazione d'uso senza la previa autorizzazione del Locatore 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 4

Autorizzazioni e licenze

4.1 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.

4.2 Il mancato rilascio dei suddetti provvedimenti autorizzativi non esime il Conduttore dall'obbligazione di corrispondere il canone dovuto. Con la sottoscrizione del contratto il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per il mancato rilascio, sospensione o revoca di tutti i permessi necessari all'inizio attività, anche ove dipendenti da inidoneità totale o parziale dell'Immobile, impianti e/o servizi, salva la facoltà di recesso ed espressa rinuncia ai danni.

Articolo 5

Durata

5.1 Il presente contratto ha la durata di anni sei con decorrenza dal *gg/mese/aaaa* e pertanto scadrà il *gg/mese/aaaa* e sarà rinnovabile per eguale periodo, salvo disdetta, ai sensi dell'art. 28 della Legge 392/78.

5.2. Resta ferma la facoltà del Conduttore di recedere dal Contratto nei termini di cui all'art. 27 comma 8 della predetta legge qualora ricorrano gravi motivi.

Articolo 6

Restituzione dell'immobile e Penali

6.1 Al cessare del rapporto, per qualunque motivo, il Conduttore dovrà riconsegnare il bene locato al Locatore libero da cose e persone e nello stato medesimo in cui l'ha ricevuto, fatte salve le migliorie e addizioni preventivamente autorizzate per iscritto dal Locatore, 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.

6.2. Della riconsegna dovrà essere sottoscritto dalle Parti apposito verbale.

6.3 Ai sensi dell'art. 1382 c.c., le Parti convengono che, in caso di ritardata riconsegna dell'immobile, il Conduttore sarà tenuto al pagamento di un'indennità per l'occupazione senza titolo dell'Immobile commisurata al valore dell'ultimo canone dovuto ai sensi dell'art. 1591 c.c., nonché di una penale per ogni giorno di ritardo pari a tre volte il canone dovuto per il periodo di riferimento, fatto comunque salvo il risarcimento di ogni ulteriore danno subito dal Locatore.

6.4 In relazione agli obblighi del Conduttore di cui ai precedenti commi del presente articolo, il Conduttore dà, fin da ora, ampia e liberatoria manleva al Locatore in ordine ad ogni e qualsivoglia danno, anche di natura processuale, che dovesse essere causato a quest'ultimo o che quest'ultimo fosse costretta a pagare, assumendosi ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, con l'obbligo di provvedere direttamente al pagamento dovuto o all'immediata restituzione di quanto dal Locatore versato a qualsiasi titolo e/o ragione.

6.5 Per effetto del combinato disposto degli artt. 34, 35, 38, 40 e 41 L. 392/1978 non è dovuta l'indennità per la perdita di avviamento commerciale in caso di cessazione del rapporto di locazione, né è riconosciuto il diritto di prelazione al Conduttore.

Articolo 7

Canone

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

7.2 Alla scadenza di ogni anno di validità contrattuale, il Canone di cui al punto XX 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*.

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

Articolo 8

Modalità di pagamento

8.1 Il pagamento del Canone di cui all'art. 7 avverrà in rate mensili/bimestrali/trimestrali, di importo pari ad un dodicesimo/bimestre/trimestre dell'importo annuo ivi indicato, da pagarsi ciascuna entro il giorno 25 del mese/bimestre/trimestre contrattuale di riferimento o altra data che potrà essere comunicata successivamente dal Locatore, oltre al rimborso spese per eventuali oneri accessori e quant'altro a carico del Conduttore.

8.2 I pagamenti di cui al precedente punto verranno effettuati, mediante bonifico bancario sul c.c. presso la Banca Intesa San Paolo IBAN IT53 U 03069 05000 100000014914 intestato al Locatore.

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: IT53 U 03069 05000 100000014914, intestato al Locatore. Il canone dovrà essere corrisposto in ogni caso, anche per gli eventuali periodi di mancato svolgimento, per qualsivoglia motivo, dell'attività del Conduttore.

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

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

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....., mediante versamento su c/c bancario/postale n. IBAN....., intestato 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 aper l'importo complessivo di € (euro), pari a 3 mensilità del Canone Annuo di cui all'art....., 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 [come sopra] del canone annuo in vigore al sesto anno del primo sessennio.

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 di tutti gli oneri relativi alle utenze dell'Immobile locato.

A tal fine il Conduttore dovrà stipulare, direttamente, ove possibile, entro --- giorni dalla data del Verbale di Consegna, 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. Alla cessazione del presente Contratto, il Conduttore si impegna a svolgere tutte le attività necessarie per la re-intestazione delle utenze al Locatore.

10.2 Il Conduttore provvederà altresì al pagamento della parte di propria competenza di tutti i costi relativi alle parti comuni, così come indicato nell'allegato "Regolamento oneri accessori". *[IN ALTERNATIVA: In mancanza di tabelle millesimali, il Conduttore si obbliga a pagare la propria parte secondo la quota indicata dal Locatore, calcolata in relazione ai servizi di cui si usufruisce]*

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, fatta salva specifica autorizzazione scritta del Locatore.

11.2 La violazione di uno qualunque di tali divieti darà al Locatore diritto alla 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.

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, obblighi e responsabilità del conduttore

12.1 Il Conduttore dichiara di ben conoscere l'Immobile e di ritenerlo in buono stato di manutenzione a norma dell'art. 1575 c.c., salvo quanto previsto dal precedente art. 2.3 e gli obblighi e le rinunce ivi espresse.

12.2. 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, il decoro e l'igiene provvedendo a proprie spese all'esecuzione delle opere necessarie.

12.3 Il Conduttore si obbliga, altresì, ad osservare e a far rispettare ogni disposizione in vigore per la sicurezza, la tutela ambientale, la prevenzione dei danni, degli infortuni, degli incendi, la sanità, l'igiene e quant'altro attenga all'uso ed al godimento dell'Immobile, impegnandosi altresì ad ottemperare, a propria cura e spese, a tutte le prescrizioni comunque impartite al riguardo dalle pubbliche Autorità e/o dal Locatore.

In particolare, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, il Conduttore si impegna a:

- non causare in nessun modo il deterioramento, in confronto alle condizioni originarie, dell'Immobile e delle risorse naturali e a rispettare la normativa in materia ambientale;
- ripristinare le condizioni originarie dell'Immobile e delle risorse naturali qualora si verifichi un danno ambientale che sia riconducibile ad una o più azioni commesse dallo stesso o comunque riconducibili alle sue attività, per negligenza, imperizia, imprudenza o violazione di legge e di norme tecniche.

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

12.5 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 ivi incluse quelle attinenti all'infrastruttura ferroviaria, con la sola esclusione delle spese per i lavori di manutenzione straordinaria relativi alle parti strutturali degli edifici. Il Locatore potrà, in caso di inadempienza del Conduttore, sostituirsi a quest'ultimo nell'esecuzione delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, diritto all'integrale rimborso delle spese sostenute entro 20 giorni dalla richiesta.

12.6 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.

12.7 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.

12.8 Il Conduttore è responsabile dei danni che possano derivare a persone, cose ed impianti per inerzia, incuria o per mancata esecuzione dei lavori per i quali sia obbligato, per legge o per contratto, a provvedere: per tali eventuali danni egli s'impegna, fin d'ora, a sollevare e tenere indenne il Locatore da qualsiasi pretesa derivante da terzi.

12.9 Il Conduttore dovrà rivolgersi al Locatore per tutte le questioni che riguardano le manutenzioni di cui al presente articolo, oltre che per eventuali segnalazioni di interventi alle parti comuni dell'Immobile/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 del Locatore, quest'ultimo al termine della locazione, potrà, a sua insindacabile scelta, chiedere la rimessione in pristino dell'Immobile ovvero ritenere le opere eventualmente eseguite.

13.2 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

Responsabilità per danni

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

14.2 Il Conduttore, in quanto unico responsabile delle attività svolte negli immobili durante la locazione, è obbligato a manlevare e tenere indenne il Locatore da qualsivoglia responsabilità e/o pretesa di terzi, anche dei lavoratori dipendenti del Conduttore medesimo o di terzi, connessi con il godimento e l'utilizzazione dell'Immobile da parte del Conduttore medesimo o da parte di terzi da esso autorizzati ad accedere nell' Immobile.

14.3 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 ed all'ambiente, per tenere indenne --- 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

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

14.5 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 15

Facoltà di accesso/ispezione dei locali

15.1 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, nonché avrà la facoltà di effettuare o far effettuare da terzi incaricati in qualsiasi momento ogni opportuno controllo.

15.2 L'accesso/ispezione è effettuato previa comunicazione del Locatore al Conduttore ed in presenza dello stesso.

Articolo 16

Trasparenza prezzi

16.1 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.

16.2 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, sarà in facoltà del Locatore risolvere il 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.

Articolo 17

Clausola di integrità

17.1 FS gestisce i rapporti e gli affari, riferendosi ai principi contenuti nel proprio Codice Etico, nel Modello di Organizzazione Gestione e Controllo ex D.lgs. n. 231/2001 e s.m.i. di FS ("Mo-dello 231") e nella Policy Anticorruzione del Gruppo FS Italiane.

17.2 Il Conduttore dichiara e garantisce:

(a) di aver preso visione del Codice Etico del Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane ("Codice Etico"), pubblicato all'indirizzo internet <http://www.fsitaliane.it>, sezione "Il Gruppo FS", sottosezione "Governance", sottosezione "Codice Etico", che può essere scaricato e stampato on-line o di cui potrà chiedere in ogni momento copia cartacea, che è parte integrante del Modello 231, e di averne ben compresi i principi, i contenuti e le finalità;

(b) di aver preso visione del Modello 231, disponibile all'indirizzo internet <http://www.fsitaliane.it>, sezione "Il Gruppo FS", sottosezione "Etica, compliance e integrità", che può essere scaricato e stampato on-line o di cui potrà chiedere in ogni momento copia cartacea, e di averne ben compresi i principi, i contenuti e le finalità;

(c) di aver preso visione della Policy Anticorruzione del Gruppo FS Italiane, disponibile all'indirizzo internet <http://www.fsitaliane.it>, sezione "Il Gruppo FS", sottosezione "Etica, compliance e integrità", che può essere scaricato e stampato on-line o di cui potrà chiedere in ogni momento copia cartacea, e di averne ben compresi i principi, i contenuti e le finalità.

17.3 Il Conduttore dichiara di prendere atto degli impegni assunti dalla Società nei documenti sopra citati e di impegnarsi al rispetto dei principi e delle previsioni ivi contenuti nonché di fare in modo, nello svolgimento della propria attività e nella gestione dei rapporti con eventuali terze parti, che queste ultime si informino ai principi equivalenti a quelli adottati dalla Società.

17.4 La violazione da parte del Conduttore di uno qualsiasi dei principi e delle previsioni contenuti nel Codice Etico di FS e/o nel Modello 231 e/o nella Policy Anticorruzione del Gruppo FS Italiane, nonché il mancato rispetto degli impegni di cui al presente articolo configurano un'ipotesi di risoluzione di diritto del presente Contratto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 del codice civile, da esercitare con le modalità di cui all'articolo 24

(Clausola risolutiva espressa).

17.5 Il Conduttore prende atto che le segnalazioni rilevanti ai sensi e per gli effetti del Modello 231, ivi incluso il Codice Etico, e ai fini anticorruzione, possono essere effettuate tramite la piattaforma dedicata, disponibile all'indirizzo internet <https://www.segnalazione-whistleblowing.fsi-taliane.it/#>, ovvero secondo le modalità e tramite i canali indicati all'indirizzo internet <http://www.fsitaliane.it> sezione "Il Gruppo FS", sottosezione "Etica, compliance e integrità" nelle FAQ della pagina " Gestione Segnalazioni - Whistleblowing".

Articolo 18

Osservanza di leggi e regolamenti

18.1 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, ivi comprese, a titolo meramente esemplificativo, 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.

18.2 Il Conduttore è tenuto, anche successivamente alla scadenza, risoluzione o comunque cessazione di efficacia del presente Contratto, alla puntuale osservanza di tutte le clausole previste nel contratto medesimo e nei relativi allegati sino a quando non provveda alla restituzione dell'Immobile e, quindi, anche per il periodo in cui dovesse continuare a gestire l'Immobile medesimo, sia pure senza alcun titolo.

18.3 Resta espressamente inteso che il Conduttore manleverà e terrà indenne il Locatore da multe o sanzioni amministrative, richieste di risarcimento o pretese di terzi derivanti all'inadempimento degli obblighi di cui sopra.

Articolo 19

Rinvio alle disposizioni legislative- Foro

19.1 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.

19.2 Le controversie derivanti dal Contratto, o comunque con esso connesse, relative alla sua validità, interpretazione, esecuzione e risoluzione, estinzione saranno deferite in via esclusiva alla cognizione del Foro territorialmente competente.

Articolo 20

Elezione di domicilio e comunicazioni

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

FS Logistix S.p.a., Via dello Scalo San Lorenzo 16, Roma;

(domicilio del Conduttore).....

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

20.3 Ogni ulteriore comunicazione inerente e conseguente al presente Contratto dovrà essere inviata a mezzo pec:

Locatore: asset@pec.fslogistix.it

Conduttore

Articolo 21

Spese di stipulazione e oneri fiscali

21.1 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.

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

Articolo 22

Trattamento dei dati personali.

22.1 Le Parti si impegnano a trattare i dati personali, acquisiti nell'ambito e per le finalità connesse all'affidamento e all'esecuzione del contratto, 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.).

22.2 In particolare, le Parti si impegnano a trattare i dati personali nel rispetto del principio di minimizzazione, nonché a garantirne l'integrità e la riservatezza.

22.3 È fermo l'obbligo di ciascuna delle Parti, in qualità di Titolari autonomi del trattamento, di fornire l'informativa sul trattamento dei dati personali alle persone fisiche della propria organizzazione e a quelle dell'altra Parte i cui dati siano trattati per le finalità di cui al primo paragrafo del presente articolo e garantire l'esercizio dei diritti degli interessati.

22.4 L'obbligo di informativa di cui al terzo comma viene assolto dal Locatore mediante pubblicazione nel sito <https://www.fslogistix.com/it/protezione-dati-personali.html> e dal Conduttore mediante

22.5 Ciascuna Parte risponde delle contestazioni, azioni o pretese avanzate da parte degli interessati e/o di qualsiasi altro soggetto e/o Autorità in merito alla inosservanza alla normativa vigente in materia di protezione dei dati personali (Regolamento UE 2016/679 e dal D.Lgs. 196/2003 e s.m.i), ad essa ascrivibili.

Articolo 23

Clausola risolutiva espressa

24.1 Fatte salve le disposizioni del codice civile in materia di risoluzione, il contratto si intenderà risolto di diritto, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 del codice civile, in caso mancato o inesatto adempimento, da parte del Conduttore anche di una sola delle prestazioni richieste e/o degli obblighi di cui agli articoli: 3 (Destinazione d'suo); 4 (Autorizzazioni e licenze); 7 (Canone) 9 (Garanzie); 10 (Oneri e forniture accessorie); 11 (Divieto di cessione del contratto, sublocazione e comodato dell'immobile); 12 (Manutenzione degli immobili, obblighi e responsabilità del conduttore); 14 (Responsabilità per danni), 16 (Trasparenza prezzi); 17 (Clausola di integrità); 18 (Osservanza di leggi e regolamenti); 23 (Misure restrittive internazionali e di Trade Compliance).

24.2 La risoluzione si verifica di diritto, nel momento in cui il Locatore dichiara al Conduttore che intende valersi della clausola risolutiva. Resta salva la facoltà per il Locatore di promuovere azione per l'eventuale risarcimento del danno.

Articolo 24

Misure restrittive internazionali e trade compliance

24.1. La Società dichiara di, e si obbliga a, operare nel rispetto (i) delle misure restrittive vigenti, adottate, promulgate, emanate, applicate, imposte o fatte valere dall'Unione Europea, dalla Re-pubblica Italiana, dall'Office of Foreign Assets Control del Dipartimento del Tesoro degli Stati Uniti d'America, dal Consiglio di Sicurezza delle Nazioni Unite, dal dipartimento del Tesoro del Regno Unito; (ii) di ogni altra misura restrittiva di natura commerciale promulgata, emanata, applicata, imposta o fatta valere dall'Unione Europea, dalla Repubblica Italiana (es. da UAMA-Unità per le autorizzazioni dei materiali di armamento), dal Bureau of Industry and Security degli USA che vieti, limiti o sottoponga a uno specifico iter autorizzativo determinati flussi

commerciali in base alle caratteristiche dei beni/tecnologie e/o dei Paesi di destinazione e/o degli usi/utilizzatori finali (ad es. misure di export control); nonché (iii) delle relative disposizioni nazionali di attuazione applicabili.

24.2 La Società dichiara e garantisce che né *[NOME CONTROPARTE]* né il/i legale/i rappresentante/i o gli amministratori di *[NOME CONTROPARTE]* è un individuo od un ente che è, od è posseduto o controllato da, o agisce per conto di, individui o enti che sono destinatari di misure di congelamento dei fondi e risorse economiche o di qualsiasi misura restrittiva di cui al paragrafo che precede.

24.3 La Società dichiara di non essere un operatore economico di un Paese, governo o territorio destinatario di misure di cui ai paragrafi precedenti che limitano in misura ampia l'operatività con tale Paese, governo o territorio (a titolo esemplificativo e non esaustivo Iran, Siria, Sudan, Sud Sudan, Cuba, Corea del Nord, Crimea, Venezuela, Zone dell'Ucraina non controllate dal governo nelle oblast di Donetsk, Kherson, Luhansk e Zaporizhzhia, Russia, Bielorussia.).

24.4 La Società dichiara di, e si obbliga a, non porre in essere alcuna attività e a non trovarsi in alcuna situazione che possa comportare, per FS Logistix la violazione delle normative di cui ai paragrafi precedenti o l'imposizione di qualsivoglia misura restrittiva in base alle stesse.

24.5 In riferimento a quanto sopra, la Società si impegna a comunicare a FS Logistix qualsiasi variazione successiva in merito alle dichiarazioni rese.

24.6 Le Parti dichiarano e riconoscono che il presente articolo si applica nella misura in cui non comporti la violazione del Regolamento (CE) 2271/96 o analoga normativa c.d. "anti-boycott" applicabile.

24.7 Nel caso di violazione da parte della Società delle dichiarazioni e degli impegni di cui ai precedenti punti del presente articolo, FS Logistix si riserva la facoltà di risolvere il presente Contratto ai sensi dell'art. 1456 cod. civ.

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.

Il Conduttore

Il Locatore

LUOGO e DATA

Allegati:

- A) Visura catastale
- B) Planimetria catastale
- C) Attestato di prestazione energetica
- D) Verbale di consegna
- E) Fideiussione rilasciata da...
- F) Regolamento oneri accessori

LUOGO e DATA

Il Conduttore

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 C.C. dichiaro di accettare specificamente gli articoli:

3 Destinazione d'uso;

4 Autorizzazioni e licenze;

5 Durata;

6 Restituzione dell'Immobile e Penali;

7 Canone;

9 Garanzie;

10 Oneri e forniture accessorie;

11 Divieto di Cessione del Contratto, sublocazione e comodato;

12 Manutenzione degli immobili obblighi e responsabilità del conduttore;

13 Migliorie e addizioni;

14 Responsabilità per danni;

15 Facoltà di accesso/ispezione dei locali;

17 Clausola di integrità;

24 Clausola risolutiva espressa.

....., lì

Il Conduttore

.....

Allegato D

Fideiussione bancaria.

P R E M E S S O

- Che FS Logistix S.p.A., con sede in Roma, Piazza della Croce Rossa 1, in persona del procuratore speciale e con sede in, in persona di, sottoscriveranno un contratto di locazione avente ad oggetto un immobile sito in
- il canone annuo è pari ad EURO
- che a garanzia del pagamento del corrispettivo pattuito e, in generale, dell'esatto adempimento degli obblighi contrattuali, deve prestare la prescritta cauzione, pari ad EURO
- che la predetta cauzione può essere costituita mediante fideiussione bancaria.

T U T T O C I O ' P R E M E S S O

La Banca e, per essa, i suoi legali Rappresentanti Sig., si costituisce fideiussore nell'interesse di (Conduttore) ed a favore di FS Logistix S.p.A., fino alla concorrenza di EURO... a garanzia del pagamento del corrispettivo pattuito e, in generale, dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte con la sottoscrizione del contratto richiamato in premessa.

Tale fideiussione resterà comunque efficace anche in caso di omesso o ritardato pagamento delle somme dovute da (Conduttore). a titolo di commissione (o premio) e anche quando le inadempienze in genere di (Conduttore) alle obbligazioni da esso assunte venissero consensualmente e transattivamente definite tra quest'ultima e FS Logistix S.p.A.

Di conseguenza, anche per quest'ultima ipotesi, ove ricorra la circostanza di dover provvedere al totale o parziale incameramento della somma garantita dalla fideiussione a favore di codesta Società, FS Logistix S.p.A. potrà avvalersi della presente fideiussione –

in dipendenza della quale questa Banca si impegna a pagare, a semplice richiesta scritta, a mezzo raccomandata A/R, entro 15 (quindici) giorni dalla ricezione della stessa, l'importo che Le verrà quantificato sempre però entro il limite massimo di EURO.....
– senza riserva alcuna e senza possibilità che vengano opposte eccezioni o che vengano richieste prove o documentazioni dell'inadempimento che ha dato luogo all'escussione stessa, con la conseguente impossibilità per questa Banca di opporre eccezioni in ordine a qualsivoglia vicenda del rapporto principale, ivi compreso il fallimento di
(Conduttore).

FS Logistix S.p.A. avrà il diritto di escutere la fideiussione anche per i danni conseguenti ad inadempienze.

Il fideiussore si obbliga a comunicare a FS Logistix S.p.A. ogni elemento che possa inficiare la validità o l'efficacia della garanzia.

Il fideiussore garantisce, nel limite delle obbligazioni derivanti dal contratto richiamato in premessa, il puntuale pagamento nei confronti di FS Logistix S.p.A. per
(Conduttore) e per gli eventuali aventi causa della stessa, quali, a titolo esemplificativo, le persone fisiche e giuridiche che subentrino nel presente contratto anche in virtù di cessione di azienda ovvero a seguito di operazioni societarie che determinino l'estinzione e/o la trasformazione della società mediante incorporazione di una o più società.

Quanto sopra anche nell'ipotesi di eccezioni o contestazioni – relative al rapporto contrattuale con FS Logistix S.p.A. – da parte di..... (Conduttore) o di giudizio pendente avanti l'Autorità Giudiziaria.

La presente fideiussione viene rilasciata con espressa rinuncia a qualsiasi beneficio di preventiva escussione, e con esonero, per la Società garantita, dal proporre contro il garante le istanze di cui all'art. 1957 del C.C.

Resta inoltre convenuto che tale fideiussione sarà svincolata alla scadenza del contratto richiamato in premessa e sempre che, all'atto dello svincolo, non sussistano contestazioni o controversie pendenti.

A detto svincolo sarà provveduto, su domanda di, mediante invio di apposita lettera declaratoria di FS Logistix S.p.A. a questa Banca e, per conoscenza, a, attestante l'avvenuta constatazione da parte di FS Logistix S.p.A. stessa dell'esatto e completo adempimento da parte di (Conduttore) di tutte le obbligazioni assunte con il suddetto contratto.

La Banca dichiara, infine, di rinunciare espressamente ad eccepire il decorso del termine di cui all'art. 1957 del C.C.

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione, esecuzione ed estinzione della presente fideiussione è riconosciuta la competenza esclusiva del Foro di Roma.

Firma

Allegato E

Modalità operative per l'accesso degli operatori economici partecipanti alle gare indette dalle Società del Gruppo

Alla prima seduta pubblica, relativa all'apertura dei plichi pervenuti potranno partecipare, per conto di ciascun concorrente offerente ⁽¹⁾, sia esso impresa singola o raggruppamento, consorzio o GEIE, al massimo due soggetti individuati esclusivamente fra gli amministratori e i dipendenti della Società. I soggetti partecipanti dovranno presentare apposita delega, rilasciata dal legale rappresentante su carta intestata del concorrente, attestante anche la qualifica rivestita dal delegato all'interno della Società.

Alla delega dovrà essere allegata copia del documento di identità del sottoscrittore.

La delega potrà essere rilasciata anche da procuratori dei legali rappresentanti ed in tal caso dovrà essere allegata la relativa procura. Dette deleghe devono essere presentate con le medesime modalità sopra descritte.

Inoltre, tutte le persone fisiche partecipanti alla seduta pubblica dovranno presentare apposita di dichiarazione, rilasciata ai sensi dell'art. 76 del DPR 445/2000, nella quale attestano che non sussistono situazioni di conflitto d'interessi tra gli stessi e la società del Gruppo FS interessata, nonché altre circostanze in contrasto con norme contenute nel "Codice Etico del Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane". Alla dichiarazione dovrà essere allegata copia del documento di identità del sottoscrittore.

Ai fini della partecipazione alla seduta pubblica, pertanto, i concorrenti offerenti, in ottemperanza alle vigenti "norme per l'ingresso dei visitatori nelle sedi del Gruppo FS", dovranno trasmettere a mezzo posta elettronica certificata (PEC) asset@pec.fslogistix.it, l'elenco dei nominativi e delle qualifiche dei partecipanti alla seduta, o di eventuali sostituti in caso di impossibilità dei soggetti designati, corredato di certificato CCIAA in corso di validità, nonché le relative deleghe e le dichiarazioni di cui sopra, con almeno 3 (tre) giorni naturali consecutivi di anticipo rispetto alla data della seduta.

Sarà cura della struttura ricevente informare dell'arrivo dei partecipanti l'Ufficio ricevimento e provvedere altresì, non prima di dieci minuti dell'orario stabilito, ad inviare una persona all'ingresso per accompagnare gli ospiti durante la visita ⁽²⁾.

Non saranno ammessi alla seduta soggetti diversi da quelli anticipatamente comunicati e/o non in possesso della prescritta delega.

Per le sedute pubbliche successive parteciperanno le stesse persone fisiche indicate per la prima; solo in caso di modifiche dovranno, a cura dei concorrenti offerenti, essere inviati i documenti e le dichiarazioni sopra richieste.

Nelle comunicazioni indirizzate ai concorrenti offerenti dovrà essere precisato che gli stessi saranno esclusivi responsabili degli effetti della mancata osservanza delle disposizioni di cui alla presente.

^①In caso di procedura aperta, alla seduta pubblica, sono ammessi solo i concorrenti che abbiano fatto pervenire, nei termini, apposito plico. In caso di procedura negoziata con o senza preventiva pubblicità e di procedura ristretta, alla seduta pubblica sono ammessi esclusivamente i concorrenti che abbiano presentato, nei termini, apposita offerta.

^②Le società del Gruppo con sede diversa da Villa Patrizi potranno adottare specifiche procedure per regolamentare le modalità per accogliere e riaccomagnare gli ospiti, previa approvazione da parte della Direzione Centrale Protezione Aziendale.
