

## NOVARA (NO)



Locazione di un'area adiacente allo scalo ferroviario di Novara Boschetto con accesso da Via G. Fauser snc nel Comune di Novara (NO)

## Premessa

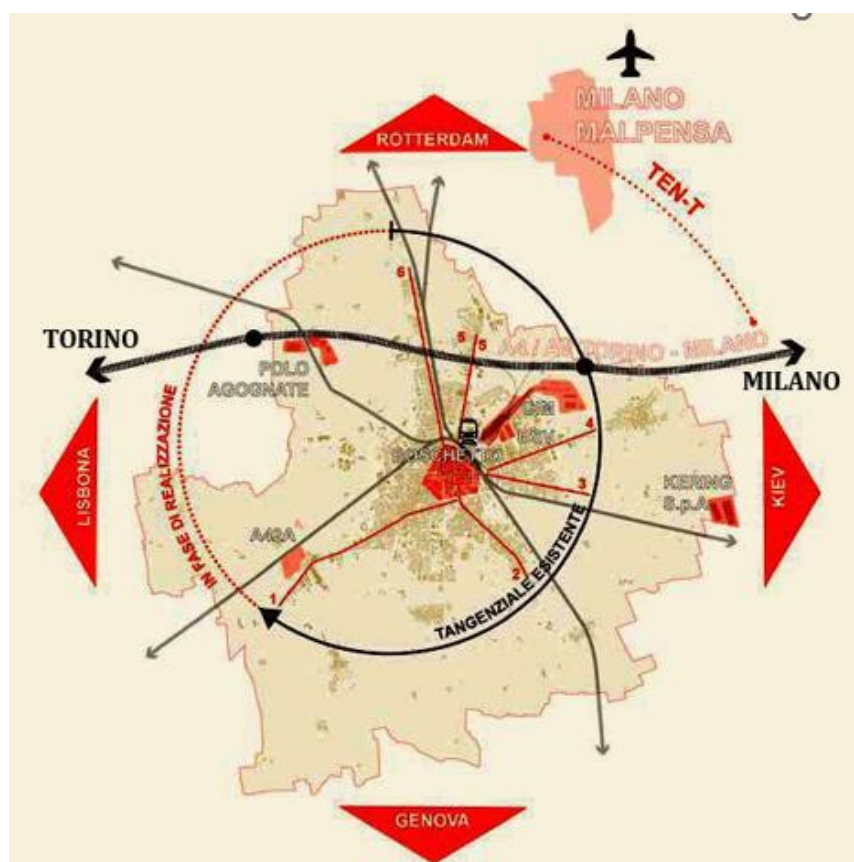
La presente relazione è redatta al fine di fornire un inquadramento territoriale, urbanistico e infrastrutturale dell'area di proprietà FS Logistix S.p.A. ubicata nel Comune di Novara (NO).

La città di Novara e il relativo ambito territoriale si configurano, all'interno del sistema logistico nazionale, quale nodo di rilevanza strategica per il trasporto multimodale, insieme ai poli Torinese e Alessandrino, costituiscono uno dei principali cluster logistici della Regione Piemonte.

Tale vocazione deriva dalla posizione baricentrica del territorio Novarese, situato in un'area di cerniera tra i sistemi produttivi Piemontese e Lombardo.

Il contesto territoriale intercetta infatti sia l'area metropolitana Milanese sia il sistema retroportuale Ligure (porti di Savona e Genova), assumendo un ruolo prioritario lungo i principali corridoi logistici europei.

In particolare, Novara si colloca lungo le direttrici infrastrutturali afferenti ai corridoi trans-europei della rete TEN-T, con connessioni strategiche lungo l'asse Lisbona–Kiev e Genova–Rotterdam, che garantiscono il collegamento tra il bacino mediterraneo, l'Europa centrale e i mercati dell'Est Europa.

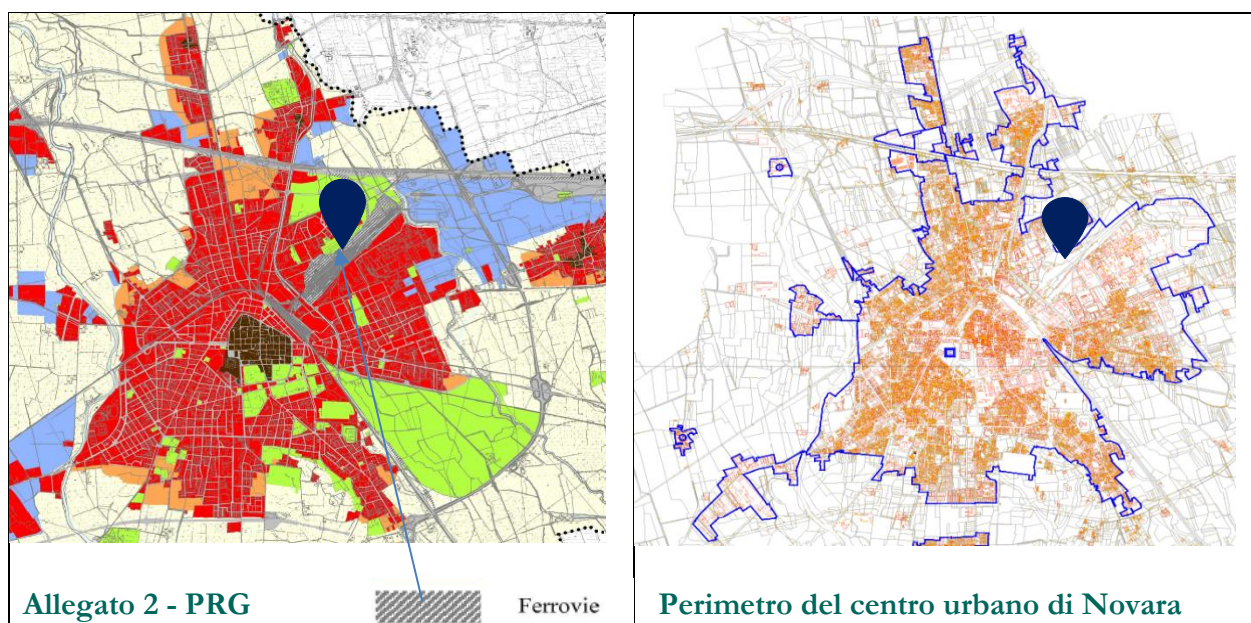


## Localizzazione dell'area oggetto di locazione

L'area in oggetto è ubicata nel Comune di Novara (NO), alle coordinate geografiche N 45°27'38.90" – E 8°38'29.54", con accesso principale da Via G.Fauser, snc – 28100 Novara (NO).

Sotto il profilo territoriale, il compendio è localizzato all'interno del perimetro del centro abitato di Novara. L'area ricade in un contesto storicamente consolidato per l'insediamento di infrastrutture ferroviarie e funzioni logistiche, caratterizzato dalla presenza di impianti e aree funzionalmente connesse al sistema del trasporto merci su ferro.

Tale localizzazione, unitamente alla prossimità alle principali direttrici di traffico e alla rete ferroviaria, configura l'area come particolarmente idonea allo svolgimento di attività connesse alla logistica intermodale e alle funzioni di supporto al sistema infrastrutturale esistente.



## Inquadramento territoriale e urbanistico

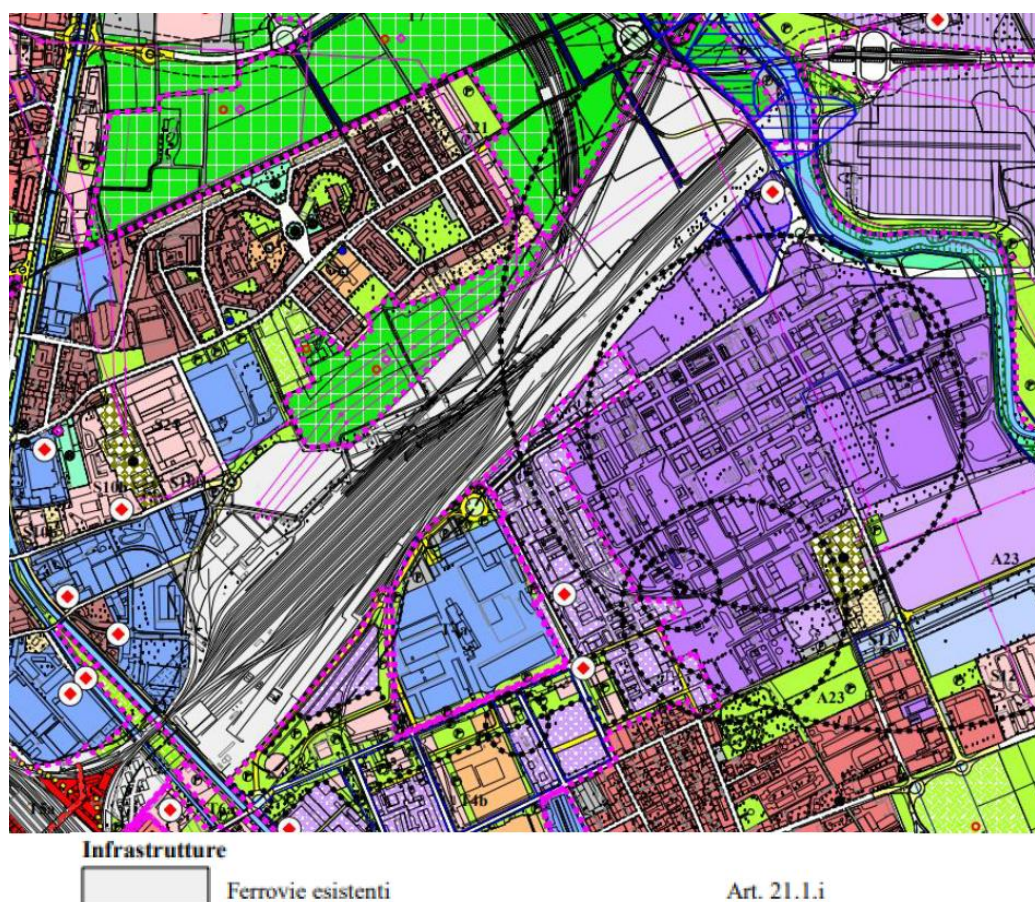
Dal punto di vista urbanistico, l'area oggetto di analisi ricade all'interno del vigente Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Novara, approvato con D.G.R. n. 51-8996 del 16.06.2008 e successive varianti.

In base alla zonizzazione urbanistica vigente, il compendio è situato prevalentemente in ambiti destinati in parte a infrastrutture e servizi di trasporto, ed in particolare in zone classificate come "ferrovie esistenti", disciplinate dall'art. 21.1, lettera i) in parte in zona "Polo Tecnologico", disciplinata dall'art. 18.4, in parte ricadente in zona

“Area destinata a Mix Urbano e Usi Pubblici del Polo Tecnologico” disciplinata dall’art. 18.3. delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA).

Ai sensi della citata disposizione, tali aree sono riservate alla realizzazione, gestione e adeguamento delle infrastrutture ferroviarie e delle opere connesse all’esercizio del servizio, comprendendo binari, piazzali ferroviari, impianti tecnologici, fabbricati di supporto e attrezzature funzionali al sistema del trasporto su ferro.

L’area risulta urbanisticamente coerente con l’insediamento di attività logistiche e intermodali strettamente integrate con il sistema ferroviario, in quanto la disciplina di piano ammette esclusivamente interventi funzionali all’esercizio e allo sviluppo della rete ferroviaria e delle relative attività di supporto.



### Accessibilità e collegamenti infrastrutturali

L’accessibilità carrabile al compendio è garantita principalmente da Via G.Fauser snc nel Comune di Novara (NO), arteria di collegamento con la viabilità urbana ed extraurbana, idonea alla movimentazione di traffico pesante.

L’area oggetto di analisi risulta inoltre adeguatamente infrastrutturata e servita, in quanto direttamente connessa alla rete viaria primaria (autostrada A4 Torino –Milano -Trieste e sistema tangenziale di Novara) nonché al sistema ferroviario nazionale

(Torino-Milano, Vignale-Varallo Sesia, Novara-Domodossola, Oleggio-Arona, Novara-Laveno Mombello e Novara-Alessandria) elemento che ne rafforza ulteriormente la compatibilità con funzioni di tipo logistico-infrastrutturale.

## Mappa catastale del sito

Il lotto è catastalmente individuato al Catasto Terreni del Comune di Novara al Foglio 48, delle particelle 14 (parte) e 937 (parte)



## Descrizione del sito

L'area oggetto di locazione è ubicata nel Comune di Novara (NO), in prossimità del sistema ferroviario cittadino e all'interno di un contesto territoriale storicamente destinato a funzioni infrastrutturali, ferroviarie e logistiche. Il compendio si colloca in posizione strategica rispetto alle principali direttrici di traffico del Piemonte

orientale, in un ambito caratterizzato dalla presenza di scali, impianti e aree operative funzionalmente connesse al trasporto merci su ferro.

L'area oggetto di locazione risulta priva di recinzione lungo il lato prospiciente il binario denominato "Radici Chimiche", mentre sul lato opposto è delimitata da recinzione esistente. L'accesso al compendio avviene dalla via G. Fauser snc tramite ingresso carrabile/pedonale condiviso con altri operatori. All'interno dell'area insistono tratti di binari non attivi. La superficie complessiva indicativamente è pari a circa 15.500 mq, è interamente scoperta.

## Foto



## Situazione urbanistica e paesaggistica

Il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Novara individua l'ambito in cui ricade l'area oggetto della manifestazione quale compendio inserito nel sistema infrastrutturale e logistico cittadino, in continuità con le aree ferroviarie esistenti e con le funzioni di supporto al trasporto merci su ferro. L'area, ubicata in prossimità del nodo

---

ferroviario di Novara risulta pertanto coerente con la vocazione infrastrutturale, ferroviaria e logistica del contesto territoriale di riferimento.

Nello specifico:

- l'area ferroviaria di Novara risulta correttamente inquadrata negli strumenti urbanistici comunali vigenti, con destinazioni compatibili con funzioni infrastrutturali, ferroviarie, logistiche e di servizio al sistema del trasporto su ferro;
- le attività connesse alla logistica, all'intermodalità e al supporto operativo della rete ferroviaria risultano coerenti con la disciplina urbanistica dell'ambito, in quanto funzionalmente correlate all'esercizio e allo sviluppo delle infrastrutture ferroviarie esistenti;
- la localizzazione nel contesto urbano di Novara, in un ambito già caratterizzato dalla presenza di impianti e sedimi ferroviari, conferma la compatibilità dell'utilizzo proposto con l'assetto territoriale esistente e con gli obiettivi di valorizzazione del compendio.

Sotto il profilo paesaggistico, l'area si inserisce in un contesto prevalentemente infrastrutturale e urbanizzato, privo di elementi naturali o percettivi tali da alterare la compatibilità della destinazione proposta.

L'utilizzo dell'area per finalità ferroviarie, logistiche e intermodali risulta pertanto urbanisticamente coerente e funzionale alla valorizzazione del patrimonio immobiliare di FS Logistix S.p.A.

## **Vincoli - Servitù**

L'area oggetto di locazione non è gravata da diritti di servitù.

## **Aspetti ambientali**

Non sono state eseguite indagini ambientali preliminari.

## **Considerazioni conclusive**

Alla luce degli elementi sopra esposti, l'area ferroviaria ubicata nel Comune di Novara presenta un significativo interesse sotto il profilo territoriale, urbanistico e infrastrutturale, configurandosi quale compendio pienamente coerente con la vocazione logistica del contesto di riferimento e con le finalità di valorizzazione del patrimonio immobiliare di FS Logistix S.p.A., essendo:

- urbanisticamente compatibile con funzioni ferroviarie, logistiche e di supporto all'esercizio infrastrutturale, in quanto ricadente in ambiti coerenti con le destinazioni previste dal vigente PRG del Comune di Novara;
- collocata in posizione strategica rispetto alle principali direttrici ferroviarie e viarie

---

del Piemonte orientale, con connessioni verso i poli produttivi piemontesi e lombardi, l'area metropolitana milanese e il sistema retroportuale Ligure;

- inserita in un sistema infrastrutturale di rilevanza sovralocale, idoneo a sostenere attività connesse al trasporto merci su ferro, alla logistica intermodale e all'integrazione con i principali corridoi europei della rete TEN-T.

Il compendio oggetto di locazione risulta pertanto idoneo a supportare l'insediamento di operatori qualificati e di attività coerenti con gli obiettivi di sviluppo del trasporto merci ferroviario, contribuendo alla valorizzazione funzionale dell'area e al rafforzamento del ruolo di Novara quale nodo logistico strategico del Nord-Ovest. Tali elementi conferiscono alla manifestazione un solido fondamento tecnico e territoriale, evidenziando l'opportunità di procedere alla locazione dell'area nell'ambito di un percorso di valorizzazione coerente, sostenibile e funzionale agli indirizzi di sviluppo della logistica ferroviaria.

---

## 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 495.692.999,00 i.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 della seguente area (di seguito anche “l’Area”) di cui è proprietaria:

**Area adiacente allo scalo ferroviario di Novara Boschetto con accesso da Via G. Fauser snc - Novara (NO)**

#### Dati catastali:

##### Catasto Terreni comune di Novara

- Foglio 48, particella 14 (parte)
- Foglio 48 particella 937 (parte)
- Per una superficie complessiva indicativa di circa 15.500 mq

**Canone annuo base complessivo: euro 70.000,00 oltre IVA (Euro Settantamila/00) + IVA**

Il criterio di selezione delle offerte è quello del canone più alto rispetto al canone base. Pertanto, sarà considerato “miglior offerente” il soggetto che avrà offerto il canone più alto rispetto al “canone 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 180 (centoottanta) 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. Parimenti, FS Logistix S.p.A. eseguirà verifiche sulle capacità reddituali degli offerenti e/o dei terzi nominati.

Le indagini reputazionali verranno effettuate 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 amministratori, il direttore tecnico (se presente);
- in caso di società in accomandita semplice, i soci accomandatari, il direttore tecnico (se presente);
- 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; i componenti degli organi con poteri di direzione o di vigilanza o dei soggetti muniti di poteri di rappresentanza, di direzione o di controllo; il direttore tecnico; il socio unico persona fisica.

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'Area; a tal fine, chiunque intenda presentare offerta dovrà contattare l'Arch. Angelo Tripodi, cell. 3356718956, e.mail [a.tripodi@fslogistix.it](mailto:a.tripodi@fslogistix.it) ovvero l'Arch. Laura Tomic, cell. 366 6529805, e.mail [l.tomic@fslogistix.it](mailto:l.tomic@fslogistix.it), onde concordare la data in cui procedere al suddetto sopralluogo.

La richiesta di sopralluogo dovrà pervenire entro e **non oltre il 24 Luglio 2026**.

Le richieste di chiarimento in merito alla presente procedura dovranno essere formulate esclusivamente per iscritto all'indirizzo pec [asset@pec.fslogistix.it](mailto:asset@pec.fslogistix.it), entro e non oltre il termine **delle ore 12:00 del 31 Luglio 2026**.

Non saranno prese in considerazione richieste di chiarimenti pervenute oltre il suddetto termine.

Le risposte ai quesiti pervenuti nei termini saranno rese disponibili **entro il 07 Agosto 2026**, mediante pubblicazione in forma anonima nella sezione dedicata alla procedura al sito <https://www.fslogistix.com/it/media.html>. Le risposte fornite costituiranno parte integrante della documentazione di gara.

La locazione sarà effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'Area 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.

---

L'Area dovrà essere destinata ad uso compatibile con le categorie catastali in essere. FS Logistix S.p.A. si impegna sin d'ora a valutare l'opportunità di concedere la propria autorizzazione ad eventuali variazioni di destinazione d'uso che dovessero essere richieste dal Conduttore.

In tal caso il conduttore dovrà realizzare, 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'Area, dandone evidenza a FS Logistix S.p.A., che, da parte sua, si impegna a sottoscrivere gli eventuali atti necessari a tal fine spettanti al proprietario dell'Area, 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'Area 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'Area risulta essere libera da persone e cose.

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

### 1 A) 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 S.p.A. incamererà le somme costituenti la Garanzia.

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

## 1 B) 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, riprodotto 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 180 (centoottanta) giorni dal termine ultimo fissato per la presentazione delle offerte;
- h. l’indicazione del canone 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 e verifiche delle capacità reddituali 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'Area e di averla trovata 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'Area e quelle relative ad aspetti che possono incidere sulla destinazione d'uso dell'Area medesima;
  - 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 inferiore al canone 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 **“Area adiacente allo scalo ferroviario di Novara Boschetto con accesso da Via G. Fauser snc nel Comune di Novara (NO)”**.

Tale busta dovrà, a sua volta, essere inserita in una seconda busta recante, sul frontespizio la seguente dicitura: **“Area adiacente allo scalo ferroviario di Novara Boschetto con accesso da Via G. Fauser snc nel Comune di Novara (NO)”**. 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 S.p.A. presso l'Area.

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 26 agosto 2026**

L'Offerta è vincolante per l'offerente e non revocabile per un periodo di 180 (centottanta) 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 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. Individuazione della miglior offerta e adempimenti connessi.

La ricezione delle offerte non comporta per FS Logistix S.p.A. 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 S.p.A. a qualsiasi titolo e/o ragione.

È, in ogni caso, fatta salva la facoltà di FS Logistix S.p.A., 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 S.p.A. procederà a comunicare agli offerenti tramite pec la data e il luogo in cui si terrà l'apertura delle buste. L'apertura avverrà con modalità idonee a preservare la segretezza delle offerte e potrà svolgersi alla presenza degli offerenti che avranno effettuato l'accreditamento secondo la procedura aziendale di cui all'Allegato sub lett. E. La procedura di selezione, della quale sarà redatto apposito verbale, si svolgerà secondo le seguenti modalità:

1. FS Logistix S.p.A. 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 S.p.A. 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 S.p.A. 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 S.p.A. 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 S.p.A. 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'Area avverranno nel luogo, giorno ed ora indicati nella predetta comunicazione da parte di FS Logistix S.p.A.

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 lett. C.

FS Logistix S.p.A. 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 S.p.A. 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 S.p.A. 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'Area di cui sopra, offre il canone 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 S.p.A. 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 S.p.A. a qualsiasi titolo e/o ragione.
2. È, in ogni caso, fatta salva la facoltà di FS Logistix S.p.A., 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'Area verrà locata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.
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 S.p.A. 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 e verifiche delle capacità reddituali 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'Area e di averla trovata 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'Area e quelle relative ad aspetti che possono incidere sulla destinazione d'uso dell'Area medesima.

La presente offerta deve considerarsi ad ogni effetto incondizionata, vincolante, ferma ed irrevocabile per un periodo pari a 180 (centoottanta) 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);

## Allegato B

Comune di Novara - Provincia di Novara

Dati catastali:

Catasto Terreni comune di Novara

- Foglio 48 – particelle 14 (parte) e 937 (parte) per una superficie complessiva indicativa di mq 15.500.

L'Area è in piena proprietà a FS Logistix S.p.A.



Direzione Provinciale di Novara  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 07/07/2026  
Ora: 15:21:47  
Numero Pratica: T239146/2026  
Pag: 1 - Fine

### Catasto terreni Visura attuale per immobile Situazione degli atti informatizzati al 07/07/2026



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

#### Informazioni riportate negli atti del catasto al 07/07/2026

**Dati identificativi:** Comune di **NOVARA (F952) (NO)**

Foglio **48** Particella **937**

**Classamento:**

Particella con destinazione: **FERROVIA SP**

Superficie: **32.368 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** FRAZIONAMENTO del 04/12/2017 Pratica n. NO0076514 in atti dal 04/12/2017 presentato il 01/12/2017 (n. 76514.1/2017)

#### > Dati identificativi

Comune di **NOVARA (F952) (NO)**

Foglio **48** Particella **937**

FRAZIONAMENTO del 04/12/2017 Pratica n. NO0076514 in atti dal 04/12/2017 presentato il 01/12/2017 (n. 76514.1/2017)

#### > Dati di classamento

Particella con destinazione: **FERROVIA SP**

Superficie: **32.368 m<sup>2</sup>**

FRAZIONAMENTO del 04/12/2017 Pratica n. NO0076514 in atti dal 04/12/2017 presentato il 01/12/2017 (n. 76514.1/2017)

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

#### > 1. FS LOGISTIX S.P.A. (CF 03611161005)

sede in ROMA (RM)

Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 07/04/2025 Pubblico ufficiale CASTELLINI PAOLO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 88852 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 5079.1/2025 Reparto PI di NOVARA in atti dal 29/04/2025

Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 07/07/2026



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 07/07/2026

Dati identificativi: Comune di NOVARA (F952) (NO)

Foglio 48 Particella 14

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 157,11 Lire 304.200

agrario Euro 82,48 Lire 159.705

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: F<sup>N</sup>

Particella con qualità: SEMIN IRRIG di classe 3

Superficie: 15.210 m<sup>2</sup>

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meceanografico del 10/10/1975

> **Dati identificativi**

Comune di NOVARA (F952) (NO)

Foglio 48 Particella 14

Partita: 1581

Impianto meceanografico del 10/10/1975

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 157,11 Lire 304.200

agrario Euro 82,48 Lire 159.705

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: F<sup>N</sup>

Particella con qualità: SEMIN IRRIG di classe 3

Superficie: 15.210 m<sup>2</sup>

Impianto meceanografico del 10/10/1975

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

> **1. FS LOGISTIX S.P.A. (CF 03611161005)**

sede in ROMA (RM)

Dritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 07/04/2025 Pubblico ufficiale CASTELLINI PAOLO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 88852 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 5079.1/2025 Reparto PI di NOVARA In atti dal 29/04/2025

Visura telematica

---

## Allegato C

### CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE DI AREA DI PROPRIETÀ DI FS LOGISTIX S.p.A. SITA NEL COMUNE DI NOVARA (NO)

#### TRA

**FS Logistix S.p.A.**, società con socio unico soggetta a direzione e coordinamento di Ferrovie dello Stato S.p.A., con sede in Roma, piazza della Croce Rossa n. 1, 00161, capitale sociale € 495.692.999,00 i.v.; C.F. 03611161005, P. IVA 03611161005, iscritta al Repertorio Economico Amministrativo (REA) di Roma al n. 677481, per la quale interviene nel presente atto \_\_\_\_\_, in qualità di procuratore, in forza dei poteri attribuiti in virtù della procura conferita in data \_\_\_\_\_ con atto \_\_\_\_\_ (di seguito più brevemente denominata “**FSX**”, ovvero “**Locatore**”, ovvero ancora “**Proprietario**”).

#### 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 (Provincia.....), ..... (di seguito anche più brevemente denominata/o “**Conduttore**”)

Il Locatore e il Conduttore sono di seguito denominati, singolarmente, come la “**Parte**” e, congiuntamente, come le “**Parti**”.

#### Premesso:

- a) che FSX è proprietaria di un’area sita nel comune di Novara (NO) alla via Fauser snc;
- b) che \_\_\_\_\_ ha manifestato interesse ad ottenere in locazione l’area 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 \_\_\_\_\_ della suddetta area.

---

Tutto ciò premesso, le Parti, come sopra costituite, convengono e stipulano quanto segue.

## **Articolo 1**

### **Premesse e allegati**

1.1 Le superiori premesse e gli allegati al Contratto, anche quelli meramente richiamati, formano parte integrante e sostanziale del medesimo.

1.2 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 dell'area;
- c) verbale di consegna;
- d) fideiussione bancaria rilasciata da...;
- e) norme comportamentali di FS Logistix S.p.A. IST-OP 08\_20251201;
- f) polizza responsabilità civile RCT;
- g) polizza rischio ambientale.

## **Articolo 2**

### **Oggetto della locazione**

2.1 Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che accetta, l'area di sua proprietà, sita nel Comune di Novara -Via Fauser snc.; identificato al Catasto dei Terreni del Comune di Novara Foglio 48 Particella 14 (di seguito "**l'Area**"). La superficie catastale così come risulta dalla visura allegata (sub A) dell'area locata è indicativamente pari a circa mq 15.500 interamente scoperti; il tutto così come descritto nella planimetria che (sub B) viene allegata al presente contratto.

2.2 Il Conduttore si obbliga a realizzare, a propria cura e spese, la recinzione dell'Area lungo i lati attualmente non delimitati. Con riferimento al lato adiacente al binario denominato "Binario Radici Chimiche", la recinzione dovrà essere posizionata nel rispetto della distanza minima di 6 metri dalla rotaia più vicina del predetto binario, conformemente alla normativa vigente in materia ferroviaria.

Il Conduttore prende atto che all'interno dell'Area sono presenti tratti di binari attualmente non attivi.

Qualora il Conduttore intendesse riattivare detti binari, tutti gli oneri, i costi e gli adempimenti tecnici, amministrativi e autorizzativi necessari al ripristino della piena funzionalità degli stessi resteranno integralmente ed esclusivamente a suo carico.

---

Laddove il Conduttore intendesse utilizzare i predetti binari per la circolazione ferroviaria, lo stesso dovrà provvedere, a propria cura e spese, alla stipula del relativo contratto di raccordo con il Gestore dell'Infrastruttura Nazionale, al fine di disciplinare la circolazione tra l'infrastruttura ferroviaria pubblica e i binari presenti all'interno dell'Area.

Il Conduttore dovrà altresì assumere, direttamente e a propria cura e spese, alla formalizzazione di ogni necessario accordo con eventuali altri operatori interessati, al fine di ottenere il consenso all'attraversamento delle porzioni di raccordo ferroviario insistenti sulle rispettive aree e di disciplinare le modalità di accesso all'infrastruttura ferroviaria pubblica di RFI. Resta espressamente inteso che il Conduttore non potrà avanzare alcuna pretesa nei confronti del Locatore nel caso in cui tali operatori non prestino il proprio consenso all'attraversamento, ovvero subordinino lo stesso a specifiche condizioni, limitazioni, corrispettivi, oneri o spese, che resteranno in ogni caso a esclusivo carico del Conduttore.

2.3 L'Area viene accettata 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.

2.4 L'Area viene accettata dal Conduttore dopo averlo adeguatamente esaminato, nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova, senza riserva alcuna, e riconosciuta 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”**). In particolare, si conviene che il Conduttore non potrà avanzare alcuna pretesa nei confronti del Locatore in relazione ad eventuali passività ambientali e/o rifiuti che venissero riscontrate o rinvenuti nell'Area, salvo l'obbligo per il Locatore, ove riconosciuto responsabile dell'eventuale passività ambientale e/o dell'abbandono di rifiuti, di provvedere a propria cura e spese agli adempimenti di legge, inclusi la bonifica e la rimozione dei rifiuti.

### **Articolo 3**

#### **Destinazione d'uso**

3.1 L'Area è destinata esclusivamente ad uso commerciale per l'esercizio di attività di servizio strettamente correlate alla funzione logistica (di seguito, l'**“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.

3.3 Le Parti si danno reciprocamente atto che - in considerazione della destinazione d'uso dell'Area, che non comporta contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori - non è dovuta l'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale in caso di cessazione del rapporto di locazione, ai sensi dell'art. 35 L. 392/1978, né è riconosciuto il diritto di prelazione al Conduttore di cui agli artt. 38, 39 e 40 L. 392/1978.

## **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'Area 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'Area, 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 L. 392/1978.

5.2. Resta ferma la facoltà del Conduttore di recedere dal Contratto nei termini di cui all'art. 27, comma 8, L. 392/1978, qualora ricorrano gravi motivi.

## **Articolo 6**

### **Restituzione dell'Area 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'art. 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'Area, il Conduttore sarà tenuto al pagamento di un'indennità per l'occupazione senza titolo dell'Area 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 o spesa, 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 .

## **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 7.1 verrà aggiornato, in misura percentuale pari al 100% (cento 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 anticipate, di importo pari ad un dodicesimo dell'importo annuo ivi indicato, da pagarsi ciascuna entro il giorno 25 del mese contrattuale precedente a quello di riferimento, 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 \_\_\_\_\_ BIC \_\_\_\_\_ - IBAN \_\_\_\_\_, 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: IT---, 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 di locazione pattuito all'articolo....., mediante versamento su c/c bancario/postale n. IBAN....., intestato a .....

9.2 Il Locatore ha diritto di avvalersi – senza necessità di diffida o di provvedimento giudiziario e senza che il Conduttore, possa opporre eccezioni – in tutto o in parte del deposito cauzionale, onde rivalersi di ogni diritto che potrà derivare dall'inadempimento degli obblighi contrattuali.

9.3 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'Area e sempre che il Conduttore abbia correttamente adempiuto a tutti gli obblighi derivanti dal Contratto medesimo.

9.4 Inoltre, ad ulteriore garanzia dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni nascenti dal presente contratto, il Conduttore ha altresì costituito la fideiussione rilasciata il gg/mese/anno da....., irrevocabile, senza eccezioni ed a prima richiesta, intestata a .....per l'importo complessivo di € ..... (euro .....), pari a ..... 12 mensilità di canone del Canone di cui all'art....., al netto dell'IVA.

9.5 Detta fideiussione contiene la rinuncia dell'Istituto fideiubente al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del c.c. nonché che il fideiussore non può opporre al Locatore nessuna eccezione o riserva, neppure se fondata sul mancato pagamento del premio o su altre forme di inadempienza del Conduttore nei confronti del garante o afferente alla validità, l'efficacia, l'esecuzione e/o l'interpretazione del Contratto e/o di alcuna delle sue clausole, né richiedere prove o documentazioni dell'inadempimento che ha dato luogo all'escussione.

9.6 Il fideiussore garantisce, nel limite delle obbligazioni derivanti dal Contratto, il puntuale pagamento nei confronti del Locatore per il Conduttore, per gli eventuali aventi causa del medesimo, quali, a titolo esemplificativo, le persone fisiche e giuridiche che subentrino nel 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 da parte del Conduttore o di giudizio pendente avanti l'Autorità Giudiziaria.

9.7 All'interno della fideiussione è altresì esplicitamente previsto che il fideiussore solleva il Locatore dall'obbligo di agire nei termini previsti dall'art. 1957 c.c. e che lo stesso rimane vincolato, in deroga al citato art. 1957 c.c., anche nel caso in cui il Locatore non proponga istanza avverso il Conduttore o non l'abbia coltivata.

9.8 Nel caso di incameramento parziale o totale della fideiussione da parte del Locatore, la stessa dovrà essere reintegrata dal Conduttore entro trenta giorni dall'avvenuto incameramento.

9.9 In caso di eventuale rinnovo del Contratto ai sensi del precedente art. 5.1, il Conduttore si obbliga a prestare, per tutta la durata del sessennio successivo, una fideiussione redatta in conformità a quella scaduta, per un importo pari a 18 mensilità del Canone in vigore al sesto anno di durata contrattuale, pena la risoluzione espressa del presente Contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

## **Articolo 10**

### **Oneri e forniture accessorie**

10.1 Il Conduttore provvederà al pagamento integrale di tutti gli oneri relativi alle utenze

---

ed alle spese di gestione dell'Area locata.

10.2 A tal fine il Conduttore dovrà stipulare, direttamente, ove possibile, entro 30 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, e avrà cura di informare il Locatario delle attivazioni delle utenze. Al termine della locazione il Conduttore dovrà provvedere alla voltura o eventuale chiusura delle utenze attivate autonomamente.

10.3 Le Parti convengono che il Conduttore parteciperà alle spese derivanti dagli oneri accessori relativi alla gestione delle aree comuni (i.e. utenze, pulizie, sfalci, manutenzioni e conduzioni impianti comuni, servizio di controllo accessi laddove istituito, etc.), nonché al rimborso di eventuali ulteriori costi per servizi che, a giudizio del Locatore, si dovessero rendere necessari per la corretta gestione dell'Area stessa (quali, sempre a titolo esemplificativo: servizi di sicurezza sussidiaria, smaltimento rifiuti, ecc.). Detto pagamento avverrà in quota parte, secondo i criteri di ripartizione che verranno condivisi tra le Parti. All'inizio di ciascun anno, il Locatore trasmetterà al Conduttore la previsione di spesa per l'annualità corrente ed il Conduttore provvederà ad anticipare al Locatore tale spesa (nella misura stabilita dai criteri di partizione per quota di occupazione), e ciò in rate mensili, secondo le medesime modalità di cui al precedente art. 8. Al termine dell'annualità, il Locatore sottoporrà al Conduttore un prospetto delle spese effettivamente sostenute nell'annualità appena conclusa, allegando i relativi giustificativi di spesa e, se del caso, si provvederà ai necessari conguagli in dare o in avere.

10.4 Il Conduttore provvederà agli adempimenti riguardo alla normativa di riferimento per la gestione dei rifiuti urbani e derivanti dalle attività svolte (es. TARI) per tutta la durata della locazione. Il proprietario si riserva la facoltà di richiedere documentazione a supporto degli adempimenti di legge. L'eventuale inadempimento alle obbligazioni di cui al presente art. 10.4 comporterà la risoluzione di diritto del presente Contratto, secondo le modalità di cui al successivo art. 24.

## **Articolo 11**

### **Divieto di cessione del contratto, sublocazione e comodato dell'Area**

11.1 È fatto divieto al Conduttore di cedere il presente Contratto, di sublocare anche parzialmente l'Area, di darla 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 ai sensi dell'art. 1456 c.c. per fatto e colpa del Conduttore, salvo il risarcimento del danno derivante dalla risoluzione.

11.3 In caso di sublocazione dell'Area o cessione del Contratto che sia determinata dalla cessione o locazione dell'azienda da parte del Conduttore ai sensi dell'art. 36 L. 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'Area.

## **Articolo 12**

### **Manutenzione dell'Area, obblighi e responsabilità del conduttore**

12.1 Il Conduttore dichiara di ben conoscere l'Area e di ritenerla in buono stato di manutenzione a norma dell'art. 1575 c.c.

12.2. Le aree, le pertinenze ed i relativi impianti (inclusi i binari del raccordo) 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'Area, impegnandosi altresì ad ottemperare, a propria cura e spese, a tutte le prescrizioni comunque impartite al riguardo dalle pubbliche Autorità e/o dal Locatore.

12.4 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'Area e delle risorse naturali e a rispettare la normativa in materia ambientale;
- ripristinare le condizioni originarie dell'Area 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.

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

12.6 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 dell'Area.

12.7 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, anche edilizi, delle Autorità competenti, secondo la normativa vigente, e di fornire al Locatore rendicontazione ed evidenza scritta delle spese sostenute.

12.8 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.

12.9 Il Conduttore dovrà tenere informato il Locatore degli interventi di manutenzione eseguiti in virtù del presente articolo, oltre che di eventuali interventi eseguiti sulle parti comuni dell'Area. Il Locatore, ovvero personale dallo stesso delegato, potrà eseguire visite presso l'Area previo accordo con il Conduttore. Resta inteso che il Conduttore trasmetterà alla Proprietà la documentazione relativa alle opere eseguite comprensiva dei titoli autorizzativi.

12.10 Il Proprietario 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.

## **Articolo 13**

### **Investimenti, migliorie ed addizioni**

13.1 Le previsioni di cui agli artt. 12.7, 12.8 e 12.9 si applicheranno anche ad eventuali investimenti per interventi, migliorie e addizioni che il Conduttore intendesse effettuare sull'Area.

13.2 In deroga a quanto disposto dagli artt. 1592 e 1593 c.c., per tutti gli interventi, migliorie e addizioni che venissero eventualmente eseguiti sull'Area, il Locatore al termine della locazione, potrà ritenere le opere eventualmente eseguite.

13.3 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 gli interventi, le migliorie e le addizioni eventualmente apportate all'Area, e ciò quand'anche gli investimenti a tal fine effettuati non fossero stati integralmente ammortizzati alla cessazione del Contratto, salvo eventuale diverso accordo scritto con il Locatore.

## **Articolo 14**

### **Responsabilità per danni**

14.1 Il Conduttore è costituito esclusivo custode dell'Area locata ed è responsabile dei danni arrecati a terzi ai sensi dell'art. 2051 c.c.

14.2 Il Conduttore, in quanto unico responsabile delle attività svolte nell'Area 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'Area da parte del Conduttore medesimo o da parte di terzi da esso autorizzati ad accedere nell'Area.

14.3 Il Conduttore è altresì responsabile per il deterioramento e per tutti i danni alla cosa locata, che avvengano nel corso della locazione.

14.4 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'Area. Detta polizza, con massimale unico per sinistro di € 5.000.000,00 (euro cinquemilioni/00), è stata stipulata con la Compagnia di Assicurazione .....
- b) polizza rischio ambientale ..... del gg/mese/anno, con validità fino a gg/mese/anno per l'importo di € 1.000.000,00 (euro unmilione/00) per sinistro stipulata con la Compagnia di Assicurazione .....

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

14.6 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'Area locata, 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 Condatore 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'art. 1456 c.c. per fatto e colpa del Condatore, salvo il risarcimento del danno derivante dalla risoluzione, su semplice richiesta del Locatore.

## Articolo 17

### Clausola di integrità

17.1 Il Locatore gestisce i rapporti e gli affari riferendosi ai principi contenuti nel Codice Etico del Gruppo FS ("**Codice Etico**"), nella Policy Anti-Corruption del Gruppo FS ("**Policy Anti-Corruption**"), nel proprio Modello di Organizzazione Gestione e Controllo ex d.lgs. n. 231/2001 ("**Modello 231**") e negli strumenti di compliance antitrust che costituiscono parte integrante del Programma di Compliance Antitrust del Gruppo FS ("**Programma di Compliance Antitrust**").

17.2 Il Condatore dichiara e garantisce di aver preso visione (i) del Codice Etico (ii) della Policy Anti-Corruption; (iii) del Modello 231 e (iv) degli strumenti di compliance antitrust che costituiscono parte integrante del Programma di Compliance Antitrust, e di aver ben compresi i principi, i contenuti e le finalità dei sopra citati documenti, pubblicati sul sito web istituzionale del Locatore e/o di Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A. e che possono essere scaricati e stampati e di cui il Condatore potrà chiedere in ogni momento copia cartacea.

17.3 Il Condatore si impegna al rispetto dei principi e delle previsioni contenuti nei documenti di cui al precedente paragrafo sia nello svolgimento della propria attività sia nella gestione dei rapporti con terzi, assicurando che questi ultimi si informino a principi equivalenti a quelli adottati dal Locatore.

17.4 Il Condatore prende atto che le segnalazioni di informazioni sulle violazioni, aventi ad oggetto fatti riferibili a persone del Gruppo FS o a terzi che intrattengono rapporti di lavoro, di collaborazione o d'affari con il Gruppo FS, che possono integrare:

- 
- violazioni del Modello 231 e delle procedure che ne costituiscono attuazione e/o della Policy Anti-Corruption e del Modello di Gestione Anti-Corruption, e/o del Codice Etico, e/o in ogni caso idonee ad arrecare danno o pregiudizio, anche solo d'immagine o reputazionale, al Gruppo FS;
  - illeciti amministrativi, contabili, civili o penali;
  - condotte illecite rilevanti ai sensi del d.lgs. n. 231/2001;
  - violazioni del diritto dell'Unione Europea richiamate dal d.lgs. n. 24/2023 e s.m.i.;
- possono essere effettuate tramite i canali disponibili sul sito web istituzionale, ovvero tramite i canali indicati in Contratto.

17.5 La violazione da parte del Conduttore di uno qualsiasi dei principi e delle previsioni contenuti nel Codice Etico e/o nella Policy Anti-Corruption del Gruppo FS e/o nel Modello 231 del Committente e/o nel Programma di Compliance Antitrust, nonché il mancato rispetto degli impegni di cui al presente articolo configurano un'ipotesi di risoluzione di diritto del Contratto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 c.c. e fatto salvo, in ogni caso, il risarcimento del danno.

## **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 stata locata l'Area, 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 753/1980 e di quant'altro previsto per l'eventuale destinazione pubblica che l'Area 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'Area e, quindi, anche per il periodo in cui dovesse continuare a gestire l'Area 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, se ed in quanto

---

non derogate dal presente Contratto.

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:

(domicilio del locatore).....;

(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 di comunicazione scritta indirizzata al domicilio speciale che le Parti eleggono in:

Locatore .....

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.

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

## **Articolo 22bis**

### **Divieto di opporre eccezioni o compensazioni**

22bis.1 Il Conduttore non potrà – in nessun caso e per qualsivoglia ragione, fatta eccezione per le ipotesi previste dall'art. 1462 c.c. – opporre eccezioni al fine di sospendere o ritardare il pagamento integrale dei canoni dovuti in forza del Contratto, né opporre in compensazione crediti da esso vantati nei confronti del Locatore.

## **Articolo 23**

### **Trattamento dei dati personali**

23.1 Le Parti si impegnano a trattare i dati personali, acquisiti nell'ambito e per le finalità connesse all'affidamento e all'esecuzione del presente contratto, nel rispetto della 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 con riferimento ai principi di liceità, necessità, minimizzazione e limitazione, nonché a garantirne l'integrità e la riservatezza.

23.2 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.

23.3 Nell'ambito delle attività connesse all'affidamento e all'esecuzione del presente contratto, le Parti prendono atto e concordano che tratteranno i dati personali relativi a qualsiasi persona fisica che agisca per loro conto (dipendenti e/o terze parti), in conformità con la relativa informativa sul trattamento dei dati personali resa e disponibile attraverso i rispettivi canali aziendali. Il predetto obbligo di informativa verso le terze parti viene assolto da FSX mediante pubblicazione nella sezione "Protezione dei dati personali" del sito web <https://www.fslogistix.com> e dal Conduttore mediante pubblicazione sul sito web aziendale \_\_\_\_\_.

23.4 Le Parti, inoltre, dichiarano espressamente di aver debitamente informato i propri dipendenti e/o terze parti ai sensi degli artt. 13 e 14 del Regolamento EU 679/2016.

23.5 Qualora, ai fini dello svolgimento del presente contratto, si rendesse indispensabile trattare dati personali, ulteriori rispetto a quelli dei reciproci legali rappresentanti e/o delle persone di contatto e gli stessi non potessero essere acquisiti in forma anonima, le Parti valuteranno le modalità più opportune di trattamento (ove del caso, mediante la preventiva sottoscrizione di appositi Accordi di Data Protection).

## **Articolo 24**

### **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 c.c., 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: 2 (Oggetto); 3 (Destinazione d'uso); 4 (Autorizzazioni e licenze); 7 (Canone) 9 (Garanzie); 10 (Oneri e forniture accessorie); 11 (Divieto di cessione del contratto, sublocazione e comodato dell'Area); 12 (Manutenzione degli immobili, obblighi e responsabilità del conduttore); 13 (Investimenti, migliorie ed addizioni); 14 (Responsabilità per danni), 16 (Trasparenza prezzi); 17 (Clausola di integrità); 18 (Osservanza di leggi e regolamenti), 25 (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 25**

### **Misure restrittive internazionali e trade compliance**

25.1. Il Conduttore 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 Repubblica 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.

25.2 Il Conduttore dichiara e garantisce che né lo stesso Conduttore né il/i legale/i rappresentante/i o gli amministratori del Conduttore medesimo 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.

25.3 Il Conduttore 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).

25.4 Il Conduttore dichiara di, e si obbliga a, non porre in essere alcuna attività e a non trovarsi in alcuna situazione che possa comportare, per il Locatore la violazione delle normative di cui ai paragrafi precedenti o l'imposizione di qualsivoglia misura restrittiva in base alle stesse.

25.5 In riferimento a quanto sopra, il Conduttore si impegna a comunicare al Locatore qualsiasi variazione successiva in merito alle dichiarazioni rese.

25.6 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.

25.7 Nel caso di violazione da parte del Conduttore delle dichiarazioni e degli impegni di cui ai precedenti punti del presente articolo, il Locatore si riserva la facoltà di risolvere il presente Contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

## **Articolo 26**

### **Integrazioni e modifiche**

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

## **Articolo 27**

### **Tolleranza**

27.1 L'eventuale tolleranza di una delle Parti di comportamenti delle altre posti in essere in violazione delle disposizioni contenute nel Contratto non costituisce rinuncia ai diritti derivanti dalle disposizioni violate né al diritto di esigere l'esatto adempimento di tutti i termini e condizioni qui previsti.

Il Conduttore

Il Locatore

\_\_\_\_\_  
LUOGO e DATA

### **Allegati:**

- a) visura catastale;
- b) planimetria dell'Area;
- c) verbale di consegna;
- d) fideiussione bancaria rilasciata da...;
- e) norme comportamentali di FS Logistix S.p.A. IST-OP 08\_20251201;
- f) polizza responsabilità civile RCT;
- g) polizza rischio ambientale.

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'Area 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 Investimenti, migliorie e addizioni;
  - 14 Responsabilità per danni;
  - 15 Facoltà di accesso/ispezione dei locali;
  - 17 Clausola di integrità;
  - 22bis Divieto di opporre eccezioni o compensazioni;
  - 24 Clausola risolutiva espressa;

LUOGO e DATA

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'area sita 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 Ò   P R E M E S S O

La Banca ..... e, per essa, i suoi legali Rappresentanti Sig. ...., si costituisce fideiussore nell'interesse di ..... (Conduuttore) 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 ..... (Conduuttore). a titolo di commissione (o premio) e anche quando le inadempienze in genere di ..... (Conduuttore) 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 <sup>(1)</sup>, 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 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](mailto: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.

---

<sup>(1)</sup>In 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.

---

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 <sup>(2)</sup>.

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.

---

<sup>(2)</sup>Le società del Gruppo con sede diversa da Villa Patrizi potranno adottare specifiche procedure per regolamentare le modalità per accogliere e riaccompagnare gli ospiti, previa approvazione da parte della Direzione Centrale Protezione Aziendale.