

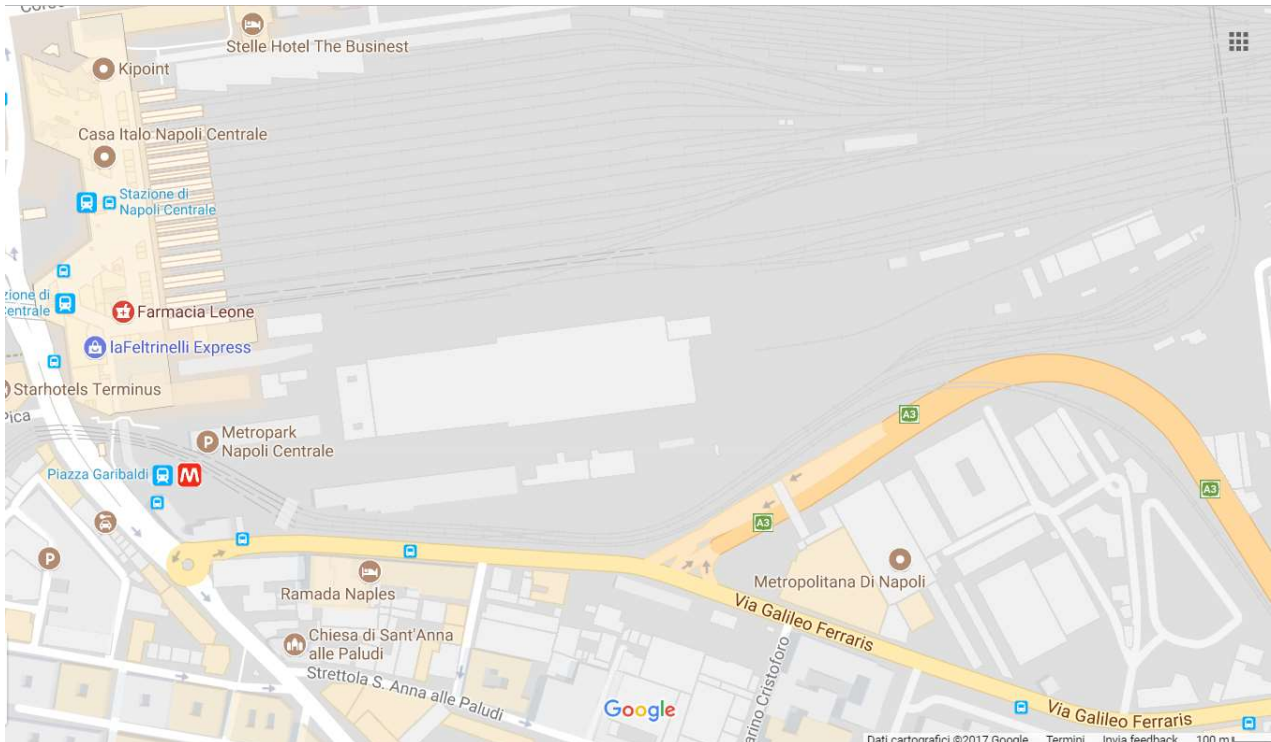
NAPOLI CENTRALE



Locazione Immobiliare

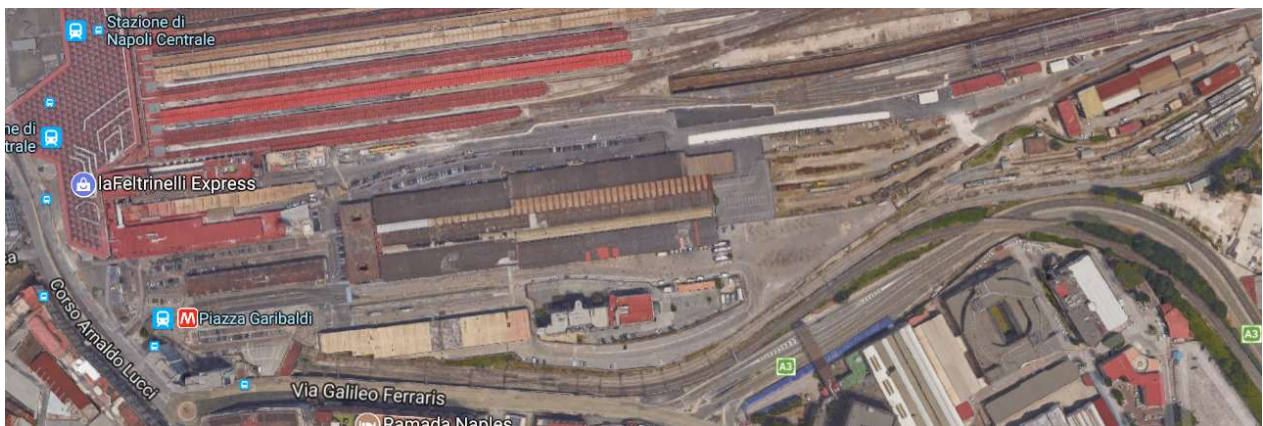
Corso Arnaldo Lucci – Stazione
Centrale

L'immobile è ubicato nel Comune di Napoli, alle coordinate GPS N 40°51'04.72" - E 14°16'28.89".

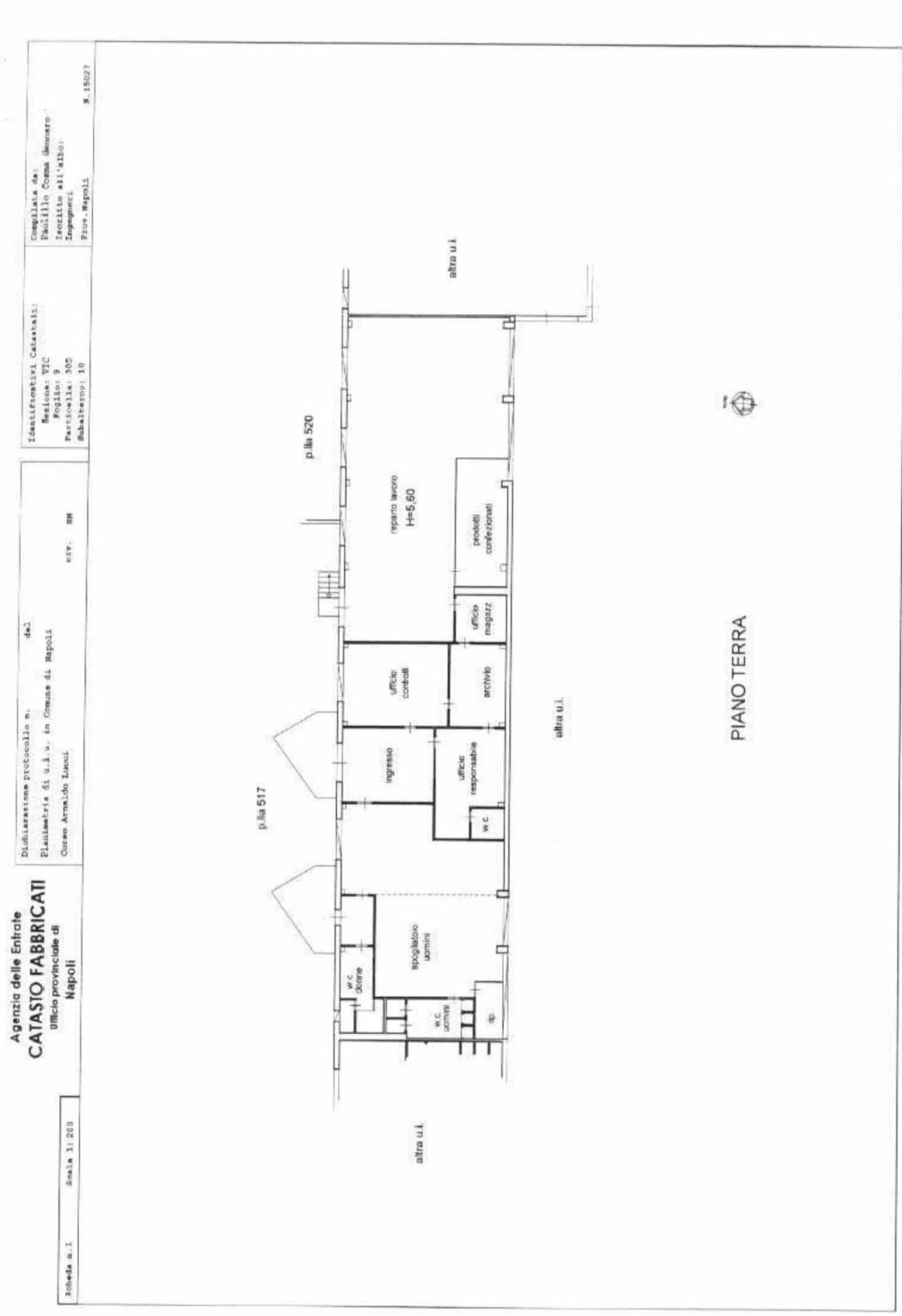


Il sito in questione è localizzato all'interno della Stazione Ferroviaria di Napoli Centrale, ubicata nella parte centrale della città, in prossimità della zona di parcheggio.

Risulta facilmente raggiungibile e ben collegata sia all' Autostrada A3, alla Strada Statale 16, al porto di Napoli nonché alla metropolitana della città.



Planimetria non in scala



AVVISO

Mercitalia Logistics 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 379.806.212,00 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 del seguente immobile (di seguito anche “l’Immobile”) di cui è proprietaria:

Immobile ubicato in Napoli, Corso Arnaldo Lucci

Dati catastali:

Catasto Fabbricati di Napoli

Sezione VIC, Foglio 9, particella n. 305 subalterno 10 categoria D/8, di superficie commerciale di mq. 495

**Canone annuo base: Euro 56.000,00 + IVA
(Euro cinquantaseimila/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").

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 l'Ing. Camillo Scirocco, cell. 335-1777681, e.mail c.scirocco@mercitalialogistics.it, onde concordare la data – che non potrà comunque essere successiva al 27/07/ 2017 - 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 anni 6 prorogabile di ulteriori sei anni in assenza di disdetta da parte di Mercitalia Logistics.

L'immobile dovrà essere destinato ad uso ufficio. Mercitalia Logistics 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 Mercitalia Logistics, 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'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 è libero.

Vincoli

L'area oggetto della locazione è accessibile attraverso un varco carrabile di proprietà di FS Sistemi Urbani, di uso comune con l'area parcheggio della stazione di Napoli Centrale.

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 Mercitalia Logistics 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, Mercitalia Logistics 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 che nei propri confronti (e, nel caso in cui l'offerta sia presentata da impresa, nei confronti del proprio legale rappresentante e degli amministratori muniti di poteri di rappresentanza) di non aver subito condanna, con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'articolo 444 c.p.p., per uno dei seguenti reati:
- i) delitti, consumati o tentati, di cui agli artt. 416, 416-bis del codice penale ovvero delitti commessi avvalendosi delle condizioni previste dal predetto art. 416-bis ovvero al fine di agevolare l'attività delle associazioni previste dallo stesso articolo, nonché per i delitti, consumati o tentati, previsti dall'art. 74 del D.P.R. 309/1990, dall'art. 291-quater del D.P.R. 43/1973 e dall'art. 260 del D.Lgs. 152/2006, in quanto riconducibili alla partecipazione ad una organizzazione criminale, quale definita all'articolo 2 della decisione quadro 2008/841/GAI del Consiglio dell'Unione Europea;
 - ii) delitti, consumati o tentati, di cui agli artt. 317, 318, 319, 319-ter, 319-quater, 320, 321, 322, 322-bis, 346-bis, 353, 353-bis, 354, 355 e 356 del codice penale, nonché all'art. 2635 del codice civile;
 - iii) frode ai sensi dell'articolo 1 della convenzione relativa alla tutela degli interessi finanziari delle Comunità europee;
 - iv) delitti, consumati o tentati, commessi con finalità di terrorismo, anche internazionale, e di eversione dell'ordine costituzionale, reati terroristici o reati connessi alle attività terroristiche;
 - v) delitti di cui agli artt. 648-bis, 648-ter e 648-ter.1 del codice penale, riciclaggio di proventi di attività criminose o finanziamento del terrorismo, quali definiti all'art. 1 del D.Lgs. 22 giugno 2007, n. 109 e successive modificazioni;
 - vi) sfruttamento del lavoro minorile e altre forme di tratta di esseri umani definite con il D.Lgs. 4 marzo 2014, n. 24;
 - vii) ogni altro delitto da cui derivi, quale pena accessoria, l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione.

Si precisa che 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.

- e. la dichiarazione di non avere pendenze economiche nei confronti di società del Gruppo FS Italiane;
- f. la dichiarazione di non trovarsi in una situazione di contenzioso o di inadempimento con società del Gruppo FS Italiane;
- g. l'indicazione del bene per il quale viene presentata, riprodotte l'indicazione fattane nel presente Avviso;
- h. l'indicazione esplicita che l'offerta è incondizionata, vincolante, ferma ed irrevocabile per un periodo non inferiore a 60 (sessanta) giorni dal termine ultimo fissato per la presentazione delle offerte;
- i. 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;
- j. l'indicazione degli estremi della garanzia prestata;
- k. l'indicazione della persona abilitata a condurre l'eventuale trattativa e l'indirizzo PEC presso cui inoltrare le comunicazioni;
- l. il consenso al trattamento dei dati personali ai fini della presente selezione, ai sensi e per gli effetti del decreto legislativo n. 196/2003;
- 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 punto 1A;
- q. la sottoscrizione chiara e leggibile dell'offerente.

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

Per la compilazione dell'offerta deve essere utilizzato lo schema allegato (sub. lett. A) al presente 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 in Corso Arnaldo Lucci"**.

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, Corso Arnaldo Lucci**. In questa seconda busta dovrà essere inserito anche il documento relativo alla garanzia di cui al punto 1A che precede nonché copia del verbale del sopralluogo congiunto effettuato con Mercitalia Logistics 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:

Mercitalia Logistics 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 4/08/2017

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

L'invio della busta contenente l'Offerta rimane a totale rischio e spese degli offerenti restando esclusa qualsivoglia responsabilità di Mercitalia Logistics 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 Mercitalia Logistics 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 Mercitalia Logistics a qualsiasi titolo e/o ragione.

È, in ogni caso, fatta salva la facoltà di Mercitalia Logistics, 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, Mercitalia Logistics 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 E). La procedura di selezione, di cui verrà redatto apposito Verbale, si svolgerà secondo le seguenti modalità:

1. Mercitalia Logistics 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. Mercitalia Logistics 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 Mercitalia Logistics 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 punto 1.C) 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, Mercitalia Logistics 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 punto 1. A) secondo capoverso, Mercitalia Logistics procederà alla comunicazione della avvenuta conclusione della selezione a tutti gli altri offerenti.

La stipulazione del contratto di locazione e la consegna dell'Immobile avverranno nel luogo, giorno ed ora indicati nella predetta comunicazione da parte di Mercitalia Logistics di cui al punto 6) che precede.

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 punto B1 "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 punto B1 "Contenuto dell'Offerta";
- fideiussione bancaria conforme alle previsioni di cui all'art. 7 dello schema di contratto allegato sub B;
- polizza assicurativa per la copertura RCT nonché per il rischio locativo ed il ricorso terzi conforme alle previsioni di cui all'art. 15 dello schema di contratto allegato sub B.

Mercitalia Logistics si riserva a suo insindacabile giudizio di chiedere all'offerente invitato a stipulare ulteriore documentazione relativa al contenuto dell'Offerta di cui al precedente punto 1B "Contenuto dell'Offerta".

Qualora dalla documentazione prodotta risulti che l'offerente non si trovi anche solo in una delle condizioni attestata nelle dichiarazioni contenute nell'Offerta, non potrà

procedersi alla locazione e Mercitalia Logistics provvederà ad incamerare l'importo della Garanzia di cui al precedente punto 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 tali caso, ovvero nell'ipotesi di espressa rinuncia, Mercitalia Logistics 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.

Allegato A

Offerta per la locazione di
ubicato in

- a) Sottoscrittnato a il
....., C.F. residente in
..... (allegare documento);
- b) in qualitàdi.....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.

Dichiara altresì di accettare le seguenti condizioni:

1. La ricezione delle offerte non comporta per Mercitalia Logistics 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 Mercitalia Logistics a qualsiasi titolo e/o ragione.
2. È, in ogni caso, fatta salva la facoltà di Mercitalia Logistics, 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.
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 Mercitalia Logistics provvederà ad incamerare l'importo della Garanzia prestata.

5. 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 Mercitalia Logistics 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 aver subito condanna, con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'articolo 444 c.p.p., per uno dei seguenti reati:
 - i) delitti, consumati o tentati, di cui agli artt. 416, 416-bis del codice penale ovvero delitti commessi avvalendosi delle condizioni previste dal predetto art. 416-bis ovvero al fine di agevolare l'attività delle associazioni previste dallo stesso articolo, nonché per i delitti, consumati o tentati, previsti dall'art. 74 del D.P.R. 309/1990, dall'art. 291-quater del D.P.R. 43/1973 e dall'art. 260 del D.Lgs. 152/2006, in quanto riconducibili alla partecipazione ad una organizzazione criminale, quale definita all'articolo 2 della decisione quadro 2008/841/GAI del Consiglio dell'Unione Europea;
 - ii) delitti, consumati o tentati, di cui agli artt. 317, 318, 319, 319-ter, 319-quater, 320, 321, 322, 322-bis, 346-bis, 353, 353-bis, 354, 355 e 356 del codice penale, nonché all'art. 2635 del codice civile;
 - iii) frode ai sensi dell'articolo 1 della convenzione relativa alla tutela degli interessi finanziari delle Comunità europee;
 - iv) delitti, consumati o tentati, commessi con finalità di terrorismo, anche internazionale, e di eversione dell'ordine costituzionale, reati terroristici o reati connessi alle attività terroristiche;
 - v) delitti di cui agli artt. 648-bis, 648-ter e 648-ter.1 del codice penale, riciclaggio di proventi di attività criminose o finanziamento del terrorismo, quali definiti all'art. 1 del D.Lgs. 22 giugno 2007, n. 109 e successive modificazioni;
 - vi) sfruttamento del lavoro minorile e altre forme di tratta di esseri umani definite con il D.Lgs. 4 marzo 2014, n. 24;
 - vii) ogni altro delitto da cui derivi, quale pena accessoria, l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione;
- d. di non avere pendenze economiche nei confronti di società del Gruppo FS Italiane;
- e. di non trovarsi in una situazione di contenzioso o di inadempimento con società del Gruppo FS Italiane;

- f. 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;
- g. di aver visitato l'Immobile e di averlo trovato di proprio gradimento in relazione all'attività che vi dovrà essere svolta;
- h. 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% (ventipercento) 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. 23, 26 e 27 del decreto legislativo 30 giugno 2003 n. 196, il "Codice in materia di protezione dei dati personali".

Data

FIRMA (leggibile)

.....

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

- 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
Sez. Urbana	VIC
Foglio n.	9
Particella n.	305
Sub n.	10
Categoria	D/08
Rendita	3.288,00 €

Visura Catastale



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/05/2015

Data: 19/05/2015 - Ora: 14.19.49 Segue

Visura n.: T195894 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di NAPOLI (Codice: F839) Provincia di NAPOLI
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: VIC Foglio: 9 Particella: 305 Sub.: 10

INTESTATO

1	RETE FERROVIARIA ITALIANA - SOCIETA' PER AZIONI con sede in ROMA	01585570581*	(1) Proprieta' per 1/1
---	--	--------------	------------------------

Unità immobiliare dal 09/10/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza			
1	VIC	9	305	10	8		D/8				Euro 3.288,00	VARIAZIONE del 09/10/2014 n. 83050.1/2014 in atti dal 09/10/2014 (protocollo n. NA0381648) FRAZIONAM. CAMBIO DI DEST. D'USO
Indirizzo		CORSO ARNALDO LUCCI n. SN piano: T.										
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

Situazione degli intestati dal 09/10/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	RETE FERROVIARIA ITALIANA - SOCIETA' PER AZIONI con sede in ROMA	01585570581	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 09/10/2014 n. 83050.1/2014 in atti dal 09/10/2014 (protocollo n. NA0381648) Registrazione: FRAZIONAM. CAMBIO DI DEST. D'USO	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 10/11/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza			
1	VIC	9	305	5	8		C/2	13	13150 m²		Euro 146.015,23	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/11/2010 n. 76474.1/2010 in atti dal 10/11/2010 (protocollo n. NA1008322) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo		CORSO ARNALDO LUCCI n. SC piano: T.										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Allegato C

CONTRATTO DI LOCAZIONE NON RESIDENZIALE DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN NAPOLI

Tra

MERCITALIA Logistics 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 379.797.524,00 i.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'Ing. Camillo Scirocco, nato a Roma il 29 aprile 1976, in qualità di procuratore, in forza dei poteri attribuiti in virtù della procura conferita il 18 ottobre 2012 e registrata a Roma il 29 ottobre 2012 con atto del Notaio Paolo Silvestro con n. rep. 95191, raccolta 23970, di seguito, per brevità, denominata "MIL" o "Locatore",

E

_____, con sede in _____, _____, codice fiscale e partita I.V.A. _____, in persona del Legale rappresentante _____ nato a _____ il _____, per la quale interviene nel presente atto, in qualità di _____, in forza dei poteri attribuiti in virtù di _____, di seguito denominata per brevità "_____" o "Conduttore".

Il Locatore e il Conduttore sono di seguito denominati congiuntamente "Parti" o ciascuna singolarmente "Parte"

Premesso:

- a) che MIL è proprietaria di un immobile sito in Napoli, Corso Arnaldo Lucci,snc;
- 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, anche se non allegati, il contenuto e le prescrizioni contenute nei documenti di seguito elencati:

- a) planimetria degli immobili;
- b) norme di comportamento base per la sicurezza per gli addetti, gli operatori e gli ospiti che operano negli scali della società MERCITALIA Logistics S.p.A. IST-OP.08.01 del 03/01/2017;
- c) Fideiussione bancaria a garanzia degli impegni contrattuali.

Articolo 2

Oggetto della locazione

MIL concede in locazione a _____, che accetta, l'immobile ubicato presso Napoli, a fronte del rispetto di tutte le pattuizioni di cui al Contratto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, comprensivo di tutti gli impianti, attrezzature e pertinenze, come da planimetria che, firmata dalle Parti, costituisce parte integrante del presente Contratto.

L'immobile risulta meglio identificato nella planimetria allegata al Contratto sotto la lettera a), ha una superficie complessiva pari a mq 495 ed è identificato al catasto Fabbricati del Comune di Napoli, Sezione Urbana VIC, al Foglio 9, particella 309, sub 10.

Articolo 3

Durata

Il Contratto ha una durata di anni 6 (sei), con decorrenza dal ___/___/_____ e pertanto scadrà il ___/___/_____.

La durata della locazione potrà essere prorogata di ulteriori sei anni qualora il Locatore non abbia comunicato al Conduttore la propria disdetta, mediante lettera raccomandata A.R. da inviarsi almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza.

E' concessa al Conduttore la facoltà di recesso dal Contratto, con preavviso non inferiore a mesi 6 (sei) da comunicarsi al Locatore con lettera raccomandata A.R..

Tale facoltà non potrà essere esercitata per i primi due anni di locazione.

Articolo 4

Canone

Il Locatore dichiara di esercitare l'opzione per l'applicazione dell'IVA sui canoni, ai sensi dell'articolo 10, primo comma, n. 8, DPR 633/1972 come modificato dall'articolo 9 D.L. 83/2012, convertito con L. 134/2012.

Per la locazione dell'immobile di cui al presente Contratto, il Conduttore si impegna a corrispondere a MIL un canone annuo pari a € _____ oltre alla relativa Iva.

Il canone annuo sarà pagato dal Conduttore in rate trimestrali anticipate di pari importo, ciascuna entro il giorno 25 del primo mese del trimestre di riferimento per l'intera durata della locazione. In caso di ritardato pagamento, il Conduttore sarà tenuto a corrispondere gli interessi di mora nella misura pari al tasso di riferimento della Banca Centrale Europea, maggiorato di otto punti percentuali.

Il pagamento avverrà a spese del Conduttore, mediante bonifico bancario sul c.c. presso la Banca Unicredit BIC UNCRITMMCS - IBAN IT08 J 02008 05351 000500086188, intestato al Locatore.

Il predetto canone di locazione sarà aggiornato annualmente a decorrere dall'inizio del secondo anno di locazione, in misura pari al 75% delle variazioni accertate dall' ISTAT dell' indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Tale corrispettivo è stato tra le Parti convenuto tenendo presenti tutte le pattuizioni riportate nel presente contratto ed in particolare quelle in materia di manutenzioni sull'immobile locato, di migliorie ed addizioni e di divieto di sublocazione e cessione del contratto.

Il canone dovrà essere corrisposto in ogni caso, anche per gli eventuali periodi di mancato svolgimento, per qualsivoglia motivo, dell'attività del Conduttore.

Articolo 5

Utenze

Sono a carico del Conduttore le spese e gli oneri derivanti da tutte le utenze connesse alla locazione dell'immobile, quali i consumi di energia elettrica, acqua.

Il Conduttore è tenuto ad adempiere con puntualità e regolarità al versamento della Tassa sui rifiuti e sui servizi (TARI).

Articolo 6

Divieto di opporre eccezioni o compensazioni

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.

Il Conduttore non potrà – in nessun caso e per qualsivoglia ragione - opporre in compensazione crediti da esso vantati nei confronti del Locatore.

Articolo 7

Garanzie

A garanzia dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni di cui al Contratto il Conduttore ha presentato un'apposita fideiussione bancaria con Istituto di Credito di gradimento del Locatore, irrevocabile ed a prima richiesta, autenticata nelle firma, per un importo complessivo pari a una annualità di canone di €, contenente la rinuncia da parte dell'istituto fideiubente del beneficio della preventiva escussione del debitore principale e valida fino al 180° giorno successivo alla data di scadenza del Contratto, il cui originale è stato consegnato al Locatore prima della sottoscrizione del Contratto. All'interno della fideiussione risulta esplicitamente che il fideiussore solleva il Locatore dall'obbligo di agire nei termini previsti dall'articolo 1957 c.c. e che lo stesso rimarrà vincolato, in deroga al citato articolo 1957 c.c., anche nel caso in cui il Locatore non proponga istanza avverso il Conduttore o non l'abbia coltivata.

Su tale garanzia il Locatore avrà il diritto di rivalersi anche per i danni conseguenti ad inadempienze.

Il fideiussore è obbligato a comunicare a MIL ogni elemento che possa inficiare la validità o l'efficacia della garanzia.

Il fideiussore non potrà opporre ad MIL 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 la validità, l'efficacia, l'esecuzione e/o l'interpretazione del contratto e/o di alcuna delle sue clausole, nè richiedere prove o documentazioni dell'inadempimento che ha dato luogo all'escussione.

Il fideiussore garantisce, nel limite delle obbligazioni derivanti dal presente contratto, il puntuale pagamento nei confronti di MIL per il Condatore, per gli eventuali aventi causa del medesimo, 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 da parte de Condatore o di giudizio pendente avanti l'Autorità Giudiziaria.

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

Articolo 8

Destinazione d'uso

L'immobile si intende destinato ad attività connesse alla logistica e al trasporto. È fatto divieto al Condatore di mutarne anche solo temporaneamente o parzialmente la destinazione d'uso, senza la previa autorizzazione del Locatore.

Qualora il Condatore dovesse modificare unilateralmente la destinazione dell'immobile in assenza del preventivo accordo con il Locatore, si applicherà la disciplina di cui al successivo art. 21.

Le Parti si danno reciprocamente atto che - in considerazione della destinazione d'uso dell'Immobile, 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 della legge 392/78

Il Condatore deve dotarsi, qualora non ne sia in possesso, di tutte le autorizzazioni, permessi, certificazioni, licenze, ecc. richieste dalle leggi e dai regolamenti vigenti per lo svolgimento dell'attività prevista dal presente Contratto.

MIL non è in alcun modo responsabile del mancato rilascio o successiva revoca o sospensione delle dette licenze e/o autorizzazioni da parte delle Autorità competenti.

Il mancato rilascio dei suddetti provvedimenti non esime il Conduttore dall'obbligo di corrispondere il canone di locazione.

Articolo 9

Stato del complesso immobiliare

Il Conduttore, dopo aver adeguatamente esaminato l'immobile, dichiara di accettarlo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza riserva alcuna, trovandolo in buono stato di conservazione, rispondente alla vigente normativa e perfettamente idoneo all'uso per il quale – fermo quanto previsto al precedente articolo 8 – il Conduttore intende destinarlo.

Articolo 10

Manutenzione

Il Conduttore s'impegna a mantenere gli immobili in condizioni di massimo decoro e igiene e perfettamente idonei alla destinazione d'uso di cui al precedente articolo 8. La manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili, ivi compresi i lavori di adeguamento alla normativa *pro-tempore* vigente, saranno effettuati dal Conduttore a propria cura e spese, senza nessun obbligo di rimborso a carico del Locatore. Ogni attività di manutenzione straordinaria dovrà essere sottoposta al preventivo gradimento scritto di MIL, da esprimersi da parte di quest'ultima entro 45 (quarantacinque) giorni naturali e consecutivi dalla ricezione di apposita richiesta scritta inviata mediante raccomandata a/r del Conduttore.

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.

Qualora il Conduttore non esegua i necessari lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria trascorsi 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi dalla ricezione della apposita comunicazione scritta di MIL, quest'ultima sarà libera di effettuare o far effettuare i predetti lavori e il Conduttore sarà tenuto al rimborso delle spese e degli oneri sostenuti al riguardo da MIL.

Articolo 11

Miglioramenti e addizioni e altre obbligazioni delle Parti

Il Conduttore non potrà eseguire addizioni, modifiche o innovazioni nell'immobile senza la preventiva autorizzazione scritta di MIL.

In nessun caso spetteranno al Conduttore rimborsi, indennità o compensi per le addizioni, modifiche o innovazioni dell'immobile, anche qualora siano state autorizzate da MIL, in espressa deroga agli artt. 1592 e 1593 c.c.

Il Conduttore sarà tenuto a richiedere, a propria cura e spese e nel rispetto della normativa vigente, le eventuali autorizzazioni e/o permessi alle autorità competenti, ed a manlevare e tenere indenne il Locatore da ogni e qualsiasi conseguenza pregiudizievole e/o richiesta di terzi che allo stesso dovesse derivare in conseguenza e/o a cagione della esecuzione dei lavori relativi ad addizioni, modifiche o innovazioni.

Resta peraltro inteso che rimane a carico del Conduttore l'espletamento di tutti gli adempimenti tecnici e amministrativi eventualmente necessari per l'esecuzione dei predetti lavori. A tal fine il Conduttore espressamente dichiara di essere a conoscenza di tutti i vincoli tecnici e amministrativi inerenti l'immobile Oggetto del presente contratto.

Qualora il Conduttore esegua addizioni, modifiche o innovazioni nell'immobile senza il preventivo consenso scritto di MIL, il Conduttore medesimo sarà tenuto a ripristinare a sue spese il precedente stato dei luoghi entro 30 (trenta) giorni dalla apposita comunicazione scritta di MIL e, comunque, entro e non oltre la fine della locazione.

Qualora il Conduttore non esegua i necessari lavori di ripristino dello stato dei luoghi entro il termine predetto, MIL sarà libera di effettuare o far effettuare i predetti lavori di ripristino e il Conduttore sarà tenuto al rimborso delle spese e oneri sostenuti al riguardo da MIL.

Articolo 12

Deterioramenti e molestie

Il Conduttore avviserà senza indugio MIL dei deterioramenti arrecati all'immobile nonché delle molestie arretrate da terzi che pretendono di avere diritti sul complesso immobiliare.

Articolo 13

Osservanza di leggi

Il Conduttore nell'utilizzo dell'immobile si obbliga ad osservare tutte le norme di legge e regolamentari applicabili, ivi comprese, a titolo meramente esemplificativo, le norme in materia sicurezza sul lavoro, igiene, sanità, edilizia, ambiente.

Il Conduttore solleva pienamente MIL da ogni e qualsiasi responsabilità per danni ed infortuni che potessero derivare al suo personale, come pure solleva MIL da ogni molestia od azione, di qualunque natura, che provenisse da Terzi.

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

Articolo 14

Danno ambientale e obbligo di ripristino

Il Conduttore si impegna a non causare in nessun modo il deterioramento, in confronto alle condizioni originarie, dell'area e delle risorse naturali (suolo, sottosuolo, acque, atmosfera, eccetera) afferenti all'immobile qui locato e ad osservare in materia di tutela ambientale quanto previsto dal Decreto Legislativo 7 luglio 2011, n. 121.

Inoltre, in particolare, il Conduttore si impegna a:

- a) non abbandonare rifiuti di qualsiasi genere sul suolo e nel sottosuolo;
- b) non depositare in modo incontrollato rifiuti di qualsiasi genere sul suolo e nel sottosuolo;
- c) non immettere rifiuti di qualsiasi genere allo stato solido o liquido nelle acque;
- d) non disperdere nel sottosuolo acque meteoriche provenienti dal dilavamento di superfici impermeabili, di coperture dei fabbricati, di piazzali e di strade.

In materia di scarichi idrici, il Conduttore si impegna ad osservare e rispettare i valori limite di emissione fissati dalla normativa vigente (nazionale, regionale e dell'autorità competente).

Qualora si verifichi un danno ambientale nelle aree locate, che sia riconducibile ad una o a più azioni commesse dal Conduttore, o comunque riconducibili alle sue attività, per negligenza, imperizia, imprudenza o violazione di legge e di norme tecniche, questo è obbligato a norma di legge a ripristinare le condizioni originarie dell'area e delle risorse naturali, manlevando e tenendo indenne MIL da qualsivoglia responsabilità, onere di ripristino e di risarcimento da parte di terzi.

Nel caso in cui il Conduttore non abbia provveduto al ripristino del danno ambientale e non abbia inoltre provveduto a presentare alle autorità competenti entro trenta giorni dall'evento dannoso le possibili misure da intraprendere, il Contratto è da intendersi risolto per uso dell'area non conforme alla legge.

MIL potrà dichiarare risolto il Contratto alle stesse condizioni del paragrafo precedente anche in caso di violazioni previste dal Decreto Legislativo 7 luglio 2011, n. 121 da parte del Conduttore.

Articolo 15

Responsabilità derivanti dal godimento del complesso immobiliare

Il Conduttore, in quanto unico responsabile delle attività svolte negli immobili durante la locazione, è obbligato a manlevare e tenere indenne MIL 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 del complesso immobiliare da parte del Conduttore medesimo o da parte di terzi da esso autorizzati ad accedere nel complesso immobiliare.

Articolo 16

Custodia

Il Conduttore è costituito custode dell'immobile locato ed è responsabile ai sensi dell'articolo 2051 c.c.

MIL non assume la custodia dei beni portati dal Conduttore o da terzi negli immobili.

Articolo 17

Installazione di insegne o targhe

Il Conduttore non potrà installare insegne o targhe all'esterno degli immobili senza previa autorizzazione scritta di MIL e delle competenti autorità amministrative. La posa di dette insegne o targhe eventualmente autorizzata dal Locatore avverrà in ogni caso a spese del Conduttore che dovrà farsi carico inoltre di eventuali tasse pubblicitari che fossero richieste dalle locali autorità comunali.

Articolo 18

Poteri di controllo e verifica

MIL è autorizzata ad accedere in qualsiasi momento agli immobili – anche tramite terzi da esso autorizzati – per effettuare controlli o ispezioni che ritenga necessari e/o utili al fine di verificare il rispetto del Contratto.

Articolo 19

Divieto di cessione del Contratto e di locazione

E' fatto divieto al Conduttore di cedere il Contratto, di sublocare anche parzialmente gli immobili, di darli in affitto od in comodato parziale e/o totale, fatta salva specifica autorizzazione scritta del Locatore.

Articolo 20

Rilascio del complesso immobiliare

Alla scadenza contrattualmente prevista della locazione ed, in caso di risoluzione, il Conduttore dovrà rilasciare il complesso immobiliare al Locatore entro 15 (quindici) giorni dalla predetta scadenza, libero da cose e persone e nelle medesime condizioni in cui lo ha inizialmente preso in consegna dal Locatore fatte salve le migliorie e addizioni preventivamente autorizzate per iscritto dal Locatore. In difetto, il Conduttore sarà tenuto a corrispondere a MIL a titolo di penale un importo pari ad € 200,00 per ogni giorno di ritardo nel rilascio, salvo il risarcimento del maggiore danno e fermo restando l'obbligo di corrispondere comunque un'indennità per l'utilizzo dell'immobile commisurata al valore dell'ultimo canone dovuto.

Articolo 21

Clausola risolutiva espressa

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 cod. civ., fatto in ogni caso salvo il risarcimento dei danni subiti, il Locatore, oltre che nei casi contenuti in altri articoli del Contratto, ha il diritto di dichiarare risolto il Contratto, qualora il Conduttore:

- a) non provveda, entro 15 giorni dal ricevimento della comunicazione di messa in mora del Locatore, al pagamento dei canoni dovuti di cui al precedente articolo 4;
- b) non reintegri la fideiussione di cui al precedente articolo 7 nel termine ivi previsto;
- c) utilizzi gli immobili per un uso diverso da quelli indicati al precedente articolo 8;

-
- d) esegua, senza l'autorizzazione scritta del Locatore prescritta al precedente articolo 11, lavori o opere che modifichino le caratteristiche architettoniche o strutturali degli immobili;
- e) risulti inadempiente riguardo alla normativa pro tempore vigente in materia di sicurezza sul lavoro, igiene, sanità, edilizia e ambiente, prevista al precedente articolo 13;
- f) non abbia provveduto, ai sensi del precedente articolo 14, al ripristino del danno ambientale, causato da una propria azione o che comunque sia riconducibile alle sue attività e non abbia inoltre provveduto a presentare alle autorità competenti entro trenta giorni dall'evento dannoso le possibili misure da intraprendere, per uso dell'area non conforme alla legge;
- g) abbia commesso una delle violazioni previste dal Decreto Legislativo 7 luglio 2011, n. 121, ai sensi del precedente art. 14;
- h) non manlevi e tenga indenne il Locatore, in contrasto a quanto stabilito al precedente articolo 15, entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla ricezione della relativa comunicazione scritta da parte del Locatore, da qualsivoglia responsabilità e/o pretesa di terzi, anche lavoratori dipendenti del Conduttore, connessi con il godimento e l'utilizzazione degli immobili da parte del Conduttore o da parte di terzi;
- i) conceda in locazione gli immobili o ceda il Contratto, in contrasto a quanto prescritto al precedente articolo 19;
- j) nel caso in cui nel corso dell'esecuzione del Contratto, risulti che il Conduttore sia incorso nell'ultimo triennio nella risoluzione per inadempimento di contratti di appalto di lavori, servizi e fornitore affidati da MIL o anche da altre società del Gruppo Ferrovie dello Stato;
- k) in caso di violazione delle norme contenute nel Codice Etico di cui al successivo articolo 29;
- l) nel caso in cui risultasse non conforme al vero anche una sola delle dichiarazioni di cui al successivo articolo 30 o non rispettasse gli impegni e gli obblighi ivi assunti per tutta la durata del Contratto. In tale evenienza, inoltre, il Conduttore verrà cancellato dall'albo fiduciario ove esistente.

La presente locazione dovrà inoltre ritenersi risolta di diritto ai sensi dell'art. 1456 c.c. nei casi di:

- apertura di qualsivoglia procedura concorsuale a carico del Conduttore;
- sentenza di condanna a carico di uno o più degli amministratori del Conduttore per reati contro la personalità dello Stato, contro la pubblica amministrazione, contro l'amministrazione della giustizia, contro l'ordine pubblico, contro l'incolumità pubblica, contro la fede pubblica, contro l'economia pubblica, l'industria ed il commercio, contro la persona, contro il patrimonio.

In tutti i casi suindicati il Contratto si intenderà risolto di diritto dalla data di comunicazione di MIL di volersi avvalere della presente clausola.

In ogni caso, al verificarsi di una delle ipotesi di risoluzione previste dal presente contratto, il Conduttore rinuncia fin d'ora a porre in essere ogni e qualsivoglia comportamento e/o atto e/o iniziativa giudiziale di natura cautelare e/o possessoria diretti a contrastare l'immediata presa in consegna – nei modi e nei tempi che verranno comunicati dal Locatore – dell'immobile.

Articolo 22

Sostituzione Immobile

È chiarito che l'immobile fa parte dei beni di Ferrovie dello Stato Italiane SpA – FS Sistemi Urbani S.r.l. e che le stesse, con atto denominato “Contratto Ricognitivo” del 15/02/2001, assegnano la piena disponibilità patrimoniale a Omniaexpress Spa fusa in Mercitalia Logistics SpA, fino all'anno 2050.

Detto possesso prevede che, qualora Ferrovie dello Stato Italiane SpA – FS Sistemi Urbani S.r.l. richiedano a MIL di rientrare in possesso di detto immobile, effetto del “Contratto Ricognitivo”, ciò possa avvenire previa eguale sostituzione.

Ciò potrebbe avvenire per gli immobili di Napoli Corso Lucci dove sono previste profonde ristrutturazioni urbanistiche.

Qualora Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A. – FS Sistemi Urbani S.r.l. chiedano tale sostituzione, il CONDUTTORE fin da ora accetta che la locazione prosegua su altro immobile, che sarà messo a disposizione da Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A. – FS Sistemi Urbani S.r.l. per compensare la restituzione del magazzino oggetto del presente contratto.

Articolo 23

Referenti di Contratto

MERCITALIA Logistics S.p.A. designa l'Ing. Camillo Scirocco c/o sede di Roma, in viale Scalo San Lorenzo, n.16, cap. 00185, mobile 335/1777681, e. mail c.scirocco@fslogistica.it, quale Referente di Contratto a cui compete la gestione del medesimo e delle attività in esso previste.

Il Conduttore designa _____ c/o _____, mobile _____, e.mail _____, quale Referente di Contratto a cui compete la gestione del medesimo e delle attività in esso previste.

Articolo 24

Domicilio del Conduttore

A tutti gli effetti del Contratto, compresa la notifica di eventuali atti giudiziari, il Conduttore dichiara di eleggere domicilio presso la propria sede sociale richiamata in epigrafe. Ogni variazione dovrà essere comunicata al Locatore a mezzo raccomandata A./R.

Articolo 25

Oneri e spese

Il Contratto è soggetto al pagamento dell'imposta di registro. Le spese e le marche relative alla registrazione del Contratto e quelle relative ai successivi rinnovi saranno pagate dal Locatore e rimborsate per la metà dal Conduttore.

Articolo 26

Modifiche

Le modifiche, integrazioni e deroghe al Contratto saranno valide e vincolanti solo se risultino da accordo scritto firmato dalle Parti.

Articolo 27

Foro competente

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 28**Tolleranza**

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.

Articolo 29**Osservanza Codice Etico**

Il Conducente dichiara di aver preso visione dei principi enunciati nel Codice Etico del Gruppo FS S.p.A., pubblicato sul sito www.fsitaliane.it nella sezione "Il Gruppo" sottosezione " Chi siamo - Governance - Codice Etico", che dichiara di ben conoscere e si impegna a rispettare.

Articolo 30**Trasparenza Prezzi**

Il Conducente espressamente ed irrevocabilmente:

- a. dichiara che non vi è stata mediazione o altra opera di terzi per la conclusione del 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 Contratto rispetto agli obblighi in esso assunti, né a compiere azioni comunque volte agli stessi fini.

Articolo 31**Tutela dei dati personali**

In conformità alle disposizioni previste dal D.lgs. 30 giugno 2003, n. 196, così come modificate dall'art. 40, L. 214/2011, i dati personali relativi ai dipendenti/collaboratori di _____ eventualmente forniti in relazione all'espletamento del presente contratto saranno utilizzati esclusivamente per la

gestione del medesimo contratto e trattati – nei modi e nei limiti necessari per perseguire tale finalità – da MIL e da persone all'uopo nominate responsabili e incaricate del trattamento.

Articolo 32

Intero accordo

Il Contratto costituisce l'intero accordo fra le Parti per quanto concerne le questioni in esso trattate.

Le Parti si danno reciprocamente atto che il presente contratto è stato oggetto di articolata trattativa tra le medesime, di aver discusso ogni singola clausola contrattuale, di averne pienamente compreso il significato e pertanto di condividerne integralmente il contenuto.

Il Contratto supera e sostituisce ogni precedente intesa fra le Parti, che deve essere conseguentemente considerata priva di qualsivoglia efficacia.

Redatto e sottoscritto in tre copie originali, in _____, addì _____

IL CONDUTTORE

IL LOCATORE

Allegato D

Fideiussione bancaria.

P R E M E S S O

- che MERCITALIA Logisitics. 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 (o assicurativa).

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 Sigg., si costituisce fideiussore nell'interesse di ed a favore di MERCITALIA Logisitics. 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 a titolo di commissione (o premio) e anche quando le inadempienze in genere di alle obbligazioni da esso assunte venissero consensualmente e transattivamente definite tra quest'ultima e MERCITALIA Logisitics. 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, MERCITALIA Logisitics. 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

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

Il fideiussore si obbliga a comunicare a MERCITALIA Logisitics. 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 MERCITALIA Logisitics. S.p.A. per 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 MERCITALIA Logisitics. S.p.A. – da parte di 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 MERCITALIA Logisitics. S.p.A. a questa Banca (o Assicurazione) e, per conoscenza, a, attestante l'avvenuta constatazione da parte di MERCITALIA Logisitics. S.p.A. stessa dell'esatto e completo adempimento da parte di 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
