

GRANDI STAZIONI RAIL S.p.A.

Contratto di locazione avente ad oggetto aree destinate all'installazione di infrastrutture di telefonia mobile indoor presso le Stazioni ferroviarie di

TRA

GRANDI STAZIONI RAIL S.p.A., con sede legale in Roma, Via Giolitti, n. 34 con capitale sociale di Euro 4.304.201,10, R.E.A. di Roma n. 841620, iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma, Codice Fiscale e Partita IVA n. 05129581004, in persona di _____ nella sua qualità di _____, in forza dei poteri conferiti con delibera del Consiglio di Amministrazione della Società in data 12 luglio 2016 di seguito anche più brevemente denominata "GS RAIL"

E

_____ con sede legale in _____ con capitale sociale Euro _____ interamente versato, iscrizione nel Registro delle Imprese di _____, Codice fiscale e Partita IVA n. _____ in persona di _____, anche più brevemente denominata "CONDUTTORE";

PREMESSO CHE

1. GS RAIL, interamente partecipata da Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A., ha sottoscritto in data 4 luglio 2016 una convenzione con Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A. e FS Sistemi Urbani S.r.l., per la gestione, l'utilizzazione e lo sfruttamento degli Spazi RAIL, la gestione degli appalti nonché la conduzione e la manutenzione ordinaria dei Complessi Immobiliari delle stazioni di: Bari Centrale, Bologna Centrale, Firenze S. Maria Novella, Genova Brignole, Genova Piazza Principe, Milano Centrale, Napoli Centrale, Napoli Piazza Garibaldi, Palermo Centrale, Roma Termini, Torino Porta Nuova, Venezia Mestre, Venezia S. Lucia, Verona P.N.;
2. GS RAIL ha sottoscritto in data 4 luglio 2016 una convenzione con Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. per l'utilizzazione e la riqualificazione del Complesso Immobiliare della stazione di Roma Tiburtina;
3. in forza delle suddette convenzioni, GS RAIL può, tra l'altro, provvedere alla stipula di contratti aventi ad oggetto la gestione, l'utilizzo e lo sfruttamento dei suddetti Complessi Immobiliari, nonché alla sottoscrizione dei contratti relativi alla gestione dei servizi per l'utenza;
4. in data _____ GS RAIL ha esperito una indagine di mercato per la locazione di aree, all'interno dei complessi immobiliari delle grandi stazioni ferroviarie italiane, infra meglio specificate, da destinare all'installazione di infrastrutture tecnologiche per il potenziamento delle capacità delle reti di telefonia mobile in ambienti indoor;
5. in esito alla predetta indagine, _____, come comunicato con nota prot. n. _____ del _____, è risultato essere miglior offerente per i complessi immobiliari delle Stazioni ferroviarie di _____;

6. _____ è in possesso dell'autorizzazione generale del Ministero dello Sviluppo Economico ex DPR 259/2003;

7. si rende ora necessario procedere alla stipula del contratto di locazione.

ARTICOLO 1

PREMESSE ED ALLEGATI

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Allegati:

- Sub A) planimetria Aree oggetto di locazione;
- Sub B) Informativa rischi specifici di stazione;
- Sub C) estratto del Codice di Condotta;
- Sub D) consenso al trattamento dei dati personali;
- Sub E) schema verbale di consegna;
- Sub F) caratteristiche apparecchiature RFI.

ARTICOLO 2

OGGETTO

GS RAIL concede in locazione al CONDUTTORE, secondo le prescrizioni indicate nei successivi articoli, le aree indicate nell'Allegato sub A) dei complessi immobiliari delle Stazioni ferroviarie di _____, da destinare all'installazione di infrastrutture di telefonia mobile indoor, multioperatore, finalizzate al potenziamento del segnale all'interno delle aree dei complessi immobiliari medesimi, secondo gli standard GSM, UMTS e LTE e quelli di prossimo sviluppo.

Le suddette aree si intendono destinate esclusivamente al suddetto uso ed è fatto, pertanto, divieto al CONDUTTORE di utilizzarle per scopi diversi, nonché di mutarne, anche in parte, e anche solo temporaneamente, la destinazione.

Qualora il CONDUTTORE dovesse modificare unilateralmente la destinazione dell'area si applicherà la disciplina di cui al successivo art. 7.

Per ciascun apparato tecnologico installato è concessa una superficie di ingombro massima di mq. 1, oltre la superficie necessaria per il posizionamento dei cavi.

Nella sottostante tabella sono indicate le quantità massime di apparati installabili, distinti per complesso immobiliare di stazione. *[saranno indicati solo i Complessi Immobiliari aggiudicati]*

Complesso Immobiliare	MQ = Q.tà massima di apparati
Palermo C.le	40

Bari C.le	55
Napoli C.le	175
Roma Tiburtina	70
Bologna C.le	115
Verona PN	75
Torino PN	100
Genova P. Principe	70
Genova Brignole	50
Totale mq	750

Al suddetto totale di massimo 750 mq occorre aggiungere gli spazi necessari per il posizionamento delle strumentazioni e apparecchiature necessarie al funzionamento dell'infrastruttura tecnologica installata, secondo il progetto che sarà approvato da GS Rail come previsto al successivo art. 5.

Eventuali richieste per l'installazione di un numero eccedente di apparati saranno valutate secondo quanto previsto al successivo articolo 9.

ARTICOLO 3

DURATA

La locazione avrà durata di 6 (sei) anni, decorrenti dalla sottoscrizione del presente contratto e sarà rinnovabile per un ulteriore periodo di 6 anni ai sensi dell'art.28 della Legge n. 392/78.

A decorrere dal quinto anno di durata contrattuale, il CONDUTTORE potrà recedere dal presente Contratto - con espressa esclusione della possibilità di recedere parzialmente anche in considerazione di quanto previsto all'art. 9 segue - previa comunicazione da inviarsi, a mezzo raccomandata A/R o pec, con un preavviso di almeno 6 (sei) mesi rispetto alla data di desiderata cessazione.

ARTICOLO 4

CONSEGNA E RICONSEGNA DELLE AREE LOCATE

Le aree oggetto di locazione, riportate nelle planimetrie, saranno specificatamente individuate in seguito alla redazione, da parte del CONDUTTORE, di specifico progetto esecutivo che dovrà essere formalmente presentato per ciascun complesso di stazione a GS RAIL, nel rispetto dell'iter autorizzativo di cui all'art. 5, entro 150 giorni dalla stipula del presente contratto, per la successiva approvazione da parte di quest'ultima, che avverrà entro i successivi 30 giorni.

In seguito all'approvazione del progetto, GS RAIL consegnerà le aree oggetto di locazione mediante verbale di consegna nel quale saranno specificati i dati catastali delle stesse ed allegate le relative planimetrie.

La consegna avverrà nello stato di fatto in cui si trovano le aree, restando ad esclusivo carico del CONDUTTORE tutti gli interventi di completamento, finitura, adeguamento funzionale, civile ed impiantistico delle stesse, finalizzati a rendere le aree idonee all'utilizzo previsto.

Al cessare del rapporto, per qualsiasi motivo, il CONDUTTORE dovrà riconsegnare le aree locate, come risultanti dal suddetto verbale, nello stesso stato in cui sono state consegnate, salvo il normale deperimento d'uso, secondo quanto previsto dall'art. 1590 c.c., rimuovendo tutte le apparecchiature installate.

In caso di ritardo nella riconsegna, il CONDUTTORE sarà tenuto al versamento di una penale giornaliera pari al doppio del valore dell'ultimo canone giornaliero corrisposto, salvo il risarcimento del maggior danno.

ARTICOLO 5

ESECUZIONE LAVORI DI INSTALLAZIONE

Le Parti convengono che il CONDUTTORE eseguirà a propria cura e spese tutti gli interventi di adeguamento funzionale dell'area oggetto del presente Contratto.

Il CONDUTTORE dovrà presentare a GS RAIL il progetto esecutivo degli interventi, come da precedente art. 4, e comunicare negli stessi termini temporali la data di inizio lavori, i riferimenti delle imprese esecutrici e dei propri referenti tecnici, l'eventuale direttore dei lavori e coordinatore in fase di esecuzione e l'eventuale collaudatore.

Sulla base del progetto presentato ed approvato, verrà predisposto relativo verbale di consegna come da schema allegato al presente Contratto.

Il CONDUTTORE, per l'esecuzione degli interventi di cui al progetto approvato, dovrà ottenere tutti i permessi/autorizzazioni degli enti competenti.

Al termine dei lavori il CONDUTTORE dovrà trasmettere a GS RAIL tutta la documentazione tecnica relativa agli stessi (certificato di regolare esecuzione, ecc.).

GS RAIL provvederà a verificare l'effettiva regolare ultimazione dei lavori e la conformità degli stessi al progetto preventivamente approvato, alle norme di sicurezza ed alle caratteristiche strutturali delle aree degli immobili locate. A tal fine, il CONDUTTORE, con oneri a proprio carico, dovrà mettere a disposizione di GS RAIL il personale ed i mezzi necessari per effettuare tutte le prove e verifiche.

GS RAIL potrà, in qualsiasi momento, verificare la conformità dell'installazione degli apparati al progetto presentato alle norme di sicurezza ed alle caratteristiche degli impianti.

Il Conduttore dovrà comunque attivare il servizio verso gli utenti di stazione in ogni singolo complesso immobiliare entro 18 mesi dalla stipula del contratto

A tale proposito si precisa che il CONDUTTORE dovrà mettere a disposizione di GS RAIL e dei suoi incaricati, il personale e i mezzi necessari per effettuare tutte le prove e verifiche.

In caso di riscontrate deficienze, GS RAIL ne darà comunicazione scritta al CONDUTTORE, la quale dovrà provvedere ad eliminarle nel minor tempo possibile, a tutta sua cura e onere e a darne comunicazione scritta, indicando la data di ultimazione dei ripristini.

ARTICOLO 6

AUTORIZZAZIONI E LICENZE – COMPATIBILITA' DEGLI APPARATI

Il CONDUTTORE, per l'esecuzione degli interventi di adeguamento funzionale delle aree oggetto di locazione, dovrà ottenere tutti i permessi/autorizzazioni degli enti competenti.

Il mancato rilascio dei suddetti provvedimenti non esime il CONDUTTORE dall'obbligo di corrispondere il canone di cui al successivo art. 9.

Il CONDUTTORE, sotto la propria esclusiva responsabilità, si impegna ad ottemperare alle disposizioni legislative, come pure ad osservare tutti i regolamenti, le norme, le prescrizioni delle competenti Autorità in materia di contratti di lavoro, di sicurezza ed igiene del lavoro ed ambiente, con particolare riferimento alla normativa inerente la protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici (Legge 22/02/2001 n. 36 e s.m.i.) ed alle disposizioni inerenti l'esercizio ferroviario.

Il CONDUTTORE si impegna ad installare apparati trasmettenti aventi le caratteristiche di cui all'allegato Sub F) e si impegna ad adeguare in ogni momento i propri apparati a quelli di Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. o altre società del Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A. relativi ad attività di trasporto e informazione al pubblico.

ARTICOLO 7

DESTINAZIONE D'USO

Le aree si intendono destinate esclusivamente all'installazione dell'apparato trasmettente oggetto del presente contratto ed è fatto divieto al CONDUTTORE di mutarne, anche in parte ed anche solo temporaneamente, la destinazione, nonché di locarli o darli in comodato.

ARTICOLO 8

SOSTITUZIONE DELLE AREE LOCATE

GS RAIL, avuto riguardo alle esigenze comunque connesse direttamente e/o indirettamente all'esercizio ferroviario o alla realizzazione di progetti di riqualificazione, valorizzazione, ristrutturazione, restyling, miglioramento funzionale e diversificazione della stazione, potrà sostituire in tutto o in parte l'area locata con altra, idonea allo svolgimento dell'attività di cui al presente contratto, con le medesime caratteristiche, dandone comunicazione al CONDUTTORE con preavviso di tre mesi.

Entro 15 giorni successivi alla scadenza del termine che precede, il CONDUTTORE si obbliga a riconsegnare le aree locate da sostituire - rimuovendo, con oneri a proprio carico, tutte le apparecchiature installate – e ad installare gli apparati trasmettenti, sempre con oneri a proprio carico, nelle nuove aree assegnate.

Nel caso in cui il CONDUTTORE, adeguatamente motivando, non accetti la proposta di sostituzione delle aree, le Parti si impegnano sin d'ora a individuare di comune accordo e secondo buona fede, tenendo conto dei rispettivi interessi, soluzioni alternative per la ricollocazione.

Resta, comunque, convenuto che al CONDUTTORE non spetterà, in tale ultima evenienza, a qualsiasi titolo, alcun compenso, risarcimento ed indennizzo di sorta, accettando egli, sin d'ora, l'alea collegata al verificarsi della suesposta circostanza.

Le Parti si danno reciprocamente atto che la presente pattuizione ha inciso, in maniera determinante, nella commisurazione del canone e del complessivo equilibrio contrattuale.

ARTICOLO 9

CANONE E CRITERI DI DETERMINAZIONE

8.1 Minimo garantito.

Il canone di locazione annuo è fissato complessivamente nella misura di € _____, così articolato per ciascuna stazione:

- Complesso di stazione €.....(.....)
- Complesso di stazione €.....(.....)
- _____

Il Conduttore è tenuto al pagamento del canone a dal primo giorno del settimo mese dalla data di sottoscrizione del contratto, a prescindere dalla data di avvenuta installazione di tutti gli apparati previsti nel progetto esecutivo proposto a GS RAIL; resta inteso che il suddetto periodo di 6 mesi si intenderà *free rent*.

Detto canone annuo sarà comunque dovuto, indipendentemente dalle quantità di spazi effettivamente utilizzati ed occupati, entro i limiti massimi indicati al precedente art. 2 ed è stato tra le Parti determinato in considerazione della complessiva ed unitaria natura del rapporto contrattuale.

Nel caso in cui, trascorsi 18 mesi dalla sottoscrizione del contratto, il Conduttore non avesse proceduto ad installare gli apparati indicati nella tabella n. 1 di cui al precedente art. 2 e/o ad attivare il servizio per gli utenti di stazione, GS RAIL si riserva la facoltà di applicare una penale pari al 10% del valore del canone annuo, commisurata al numero di apparati massimi previsti per ciascuna stazione dalla citata tabella n.1.

Il canone sarà aggiornato annualmente in misura pari al 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Nel caso in cui, per le esigenze di cui all'art. 8 primo comma, alcuni spazi oggetto di locazione non dovessero essere più disponibili, il canone annuo rimarrà comunque invariato.

8.2 Canone per variazioni in aumento delle aree locate.

Nel caso in cui il CONDUTTORE avesse la necessità di estendere la propria infrastruttura tecnologica mediante la locazione di spazi in aggiunta a quelli fissati al precedente art. 2 per singolo complesso immobiliare - restando inteso che non opererà alcuna compensazione con apparecchiature non installate, e dunque con spazi non usufruiti, in altre stazioni - il canone annuo sarà rideterminato come di seguito specificato:

$$Ca = Cao + \left(\frac{Cao}{Ap} \times NewAp \right)$$

dove:

Ca = Canone annuo

Cao = Canone annuo offerto

Ap= apparati installati dal Conduttore

NewAp = nuovi apparati da installare

8.3 Canone per spazi tecnici.

Il canone di locazione di eventuali spazi tecnici di cui al precedente art. 2, non compresi nelle quantità massime di apparati, sarà determinato applicando un valore unitario di €150 mq/anno oltre IVA ed oneri accessori, riferito alla superficie lorda, da aggiornarsi annualmente applicando il 75% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, rilevata dall'ISTAT l'anno precedente.

Resta inteso che in caso di installazione di armadi/apparati in aree non delimitate (coperture, ecc.), ai fini della locazione sarà considerata tutta l'area interessata dalle installazioni e dagli spazi di manovra degli operatori del conduttore, che convenzionalmente non potrà essere inferiore a 1 mq.

ARTICOLO 10

MODALITA' DI PAGAMENTO

Il pagamento del canone annuo dovuto di cui al precedente articolo 9 avverrà in rate trimestrali anticipate con scadenza a 30 (trenta) giorni dalla data di ricevimento da parte del CONDUTTORE della relativa fattura.

Le fatture verranno emesse da GS RAIL dovranno essere intestate a:

_____.

Le fatture dovranno essere inviate, in formato "pdf" ed a mezzo e-mail, all'indirizzo:

_____.

I pagamenti verranno effettuati mediante bonifico bancario, sulle seguenti coordinate intestate a:

GRANDI STAZIONI RAIL S.p.A.:

INTESA SANPAOLO SpA – ABI 03069, CAB 05000, c/c 100000014918, CIN Y

IBAN IT 58Y 0306905000100000014918 - COD. SWIFT BCITITMM.

In ogni caso, per il ritardato pagamento delle somme comunque dovute in dipendenza del presente contratto, a condizione che sia pervenuta al CONDUTTORE la relativa fattura, il CONDUTTORE dovrà corrispondere a GS RAIL gli interessi di mora dal giorno successivo a quello in cui è venuto a maturare il debito, fino al giorno in cui viene eseguito il pagamento, senza che occorra formale costituzione in mora mediante richiesta o intimazione. Il tasso degli interessi applicabile per il ritardo nei pagamenti è quello determinato ai sensi dell'art. 5, comma 2, del D.Lgs n. 231 del 9.10.2002 e s.m.i.

ARTICOLO 11

SPESE PER L'USO DELLA COSA LOCATA - UTENZE

Resta, fin d'ora, convenuto tra le Parti che il CONDUTTORE è tenuto al pagamento integrale di tutti gli oneri relativi al mantenimento in efficienza e funzionali all'utilizzo delle aree locate.

Sono a totale carico del CONDUTTORE le utenze relative alle aree locate.

Con particolare riguardo agli eventuali spazi tecnici non rientranti tra gli apparati di cui all'art. 2, il CONDUTTORE è tenuto al pagamento integrale di tutti gli oneri accessori di cui all'art. 9 della Legge n. 392/1978 ed ogni altro onere relativo al mantenimento in efficienza, alla pulizia, smaltimento rifiuti, alla sorveglianza e alle specifiche attività di guardiana, antincendio, delle parti comuni e dei relativi impianti del complesso di stazione, funzionali all'utilizzo dell'immobile locato, nonché degli oneri di riscaldamento e condizionamento ed amministrazione del condominio.

L'addebito delle somme annualmente dovute dal CONDUTTORE a titolo di oneri accessori verrà effettuato da GS RAIL in quattro rate trimestrali anticipate di pari importo, da saldare a 30 giorni f.m. ricevimento fattura, sulla base - salvo conguaglio - del preventivo annuale relativo all'esercizio.

I pagamenti verranno effettuati mediante bonifico bancario, sulle medesime coordinate di cui al precedente art. 10.

Il mancato pagamento, nel termine di 15 giorni da ogni singola scadenza, di quattro rate di oneri ovvero il mancato pagamento nei medesimi termini del conguaglio dovuto, attribuirà a Grandi Stazioni Rail la facoltà di risolvere il presente contratto senza necessità di alcuna ulteriore formalità ai sensi dell'articolo 1456 c.c.

In ogni caso, per il ritardato pagamento delle somme dovute in dipendenza del presente contratto, il CONDUTTORE dovrà corrispondere a GS RAIL gli interessi di mora maturati dal giorno successivo a quello in cui è venuto a maturare il debito, fino al saldo, senza che occorra formale costituzione in mora mediante richiesta e/o intimazione.

S'intende che il CONDUTTORE sarà tenuto ad effettuare, con puntualità, i dovuti pagamenti anche in caso di mancata o ritardata ricezione della fatturazione da parte di GS RAIL.

Il tasso degli interessi applicabile per il ritardo nei pagamenti è quello determinato ai sensi dell'art. 5, comma 2, del D. Lgs n. 231 del 9.10.2002.

S'intende che il CONDUTTORE inadempiente è tenuto al pagamento delle spese legali, anche stragiudiziali, nonché delle spese e/o delle commissioni relative ad eventuali interventi effettuati da terzi, per conto di GS RAIL, per il recupero del credito.

ARTICOLO 12

USO E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

Il CONDUTTORE si impegna a condurre le aree locate in modo lodevole e si impegna, altresì, a mantenere sempre efficienti gli impianti relativi e ad ottemperare, a propria cura e spese, a tutte le prescrizioni previste dalla normativa vigente o comunque impartite dalle Pubbliche Autorità, esonerando GS RAIL ed il gruppo FSI da ogni responsabilità e/o pretese di terzi.

Sono a carico del CONDUTTORE la manutenzione ordinaria e le riparazioni di piccola manutenzione di cui all'articolo 1609 c.c., nonché le certificazioni relative alle apparecchiature utilizzate.

Sono altresì a carico del CONDUTTORE, in deroga a quanto previsto dall'articolo 1576 c.c., gli interventi di manutenzione straordinaria, civile ed impiantistica, degli impianti tecnologici installati e diversi da quelli previsti a carico del GS RAIL dal presente contratto e di seguito precisati, nonché gli interventi di modifica, aggiunta, trasformazione, adeguamento degli impianti interni realizzati dal CONDUTTORE prescritti dalla legge o a richiesta delle Autorità competenti, in materia di contenimento di consumi energetici, antinquinamento, sicurezza, antincendio, antinfortunistica, salubrità di ambiente.

Quanto alla manutenzione degli impianti, si specifica che restano a cura e spese del CONDUTTORE gli eventuali interventi sui terminali ed apparati interni agli spazi locati e le relative opere di adeguamento.

Le PARTI concordano che, a parziale deroga a quanto previsto dall'articolo 1576 c.c., restano a carico di GS RAIL esclusivamente le seguenti tipologie di interventi di manutenzione straordinaria relativi e funzionali all'immobile locato: manutenzione strutturale di natura civile (risanamento strutture portanti, consolidamento/rifacimento pilastri, solai, armature, consolidamento statico, rifacimento piani di copertura e relative impermeabilizzazioni, rifacimento facciate e relativi intonaci).

Nel caso di necessari interventi di manutenzione, a carico di GS Rail, che comportino l'esigenza di smontare e rimontare ovvero spostare gli apparati, il CONDUTTORE, si obbliga, con oneri a proprio totale carico e previo preavviso di 5 giorni da parte di GS RAIL, ad eseguire l'eventuale smontaggio, rimontaggio e/o spostamento.

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 GS RAIL da qualsiasi pretesa derivante da terzi.

Alcun compenso, indennizzo e/o risarcimento sarà dovuto al CONDUTTORE per le opere eventualmente eseguite direttamente dallo stesso, salvo che per opere di competenza del GS RAIL che questi non abbia tempestivamente posto in essere.

Il CONDUTTORE non potrà eseguire opere e/o addizioni, anche se costituenti migliorie, senza il preventivo consenso scritto del GS RAIL. I lavori da eseguire, per i quali vi sia stato il preventivo consenso espresso da parte del GS RAIL, dovranno essere progettati e diretti da un tecnico abilitato. 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 GS RAIL da ogni e qualsiasi conseguenza pregiudizievole e/o richiesta di terzi che allo stesso dovesse derivare in conseguenza e/o a cagione della esecuzione di detti lavori.

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.

Per tutte le opere nonché le eventuali migliorie e addizioni che venissero eseguite dal CONDUTTORE senza il preventivo consenso scritto del GS RAIL, quest'ultimo potrà, a proprio insindacabile giudizio, chiedere la rimessione in pristino degli immobili, a cura e spese del CONDUTTORE, ovvero mantenere in essere le opere già eseguite senza riconoscere nessun compenso, indennizzo e/o risarcimento al CONDUTTORE. Le opere realizzate legittimamente dal CONDUTTORE, alla scadenza e/o risoluzione del presente contratto, saranno mantenute dal GS RAIL senza che nessun compenso e/o indennizzo sia dovuto al CONDUTTORE, in espressa deroga agli artt. 1592 e 1593 c.c.

ARTICOLO 13

FIDEJUSSIONE BANCARIA

A garanzia degli obblighi ed oneri tutti derivanti dal presente contratto, il CONDUTTORE si impegna a costituire e consegnare a GS RAIL, entro 30 gg dalla data di sottoscrizione del presente Contratto, una fidejussione bancaria di complessivi € _____ (_____/00), pari a tre mensilità di canone.

La fideiussione bancaria dovrà essere rilasciata da primario istituto di credito e costituita ai sensi dell'articolo 1944, I comma c.c., dovrà contenere espressamente la clausola di rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, nonché la rinuncia da parte del fideiubente al beneficio del termine di cui all'articolo 1957, 1 comma, c.c.; dovrà, espressamente, prevedere che le somme garantite siano esigibili a semplice richiesta da parte di GS RAIL, senza possibilità che vengano opposte eccezioni di qualsiasi natura e genere o che vengano richieste prove o documentazioni dell'inadempimento che ha dato luogo all'escussione stessa.

Resta sin d'ora inteso tra le Parti che, nell'eventualità di proroga del presente contratto secondo quanto previsto dal precedente art. 3, è fatto obbligo al CONDUTTORE di provvedere a costituire e consegnare a GS RAIL, entro i 15 giorni precedenti la data di scadenza, una nuova fidejussione bancaria con riferimento al periodo

della predetta proroga, con le medesime clausole e contenuti di cui all'articolo 7.2; nel caso di mancata consegna della fidejussione entro il citato termine di cui al presente art. 7.3, essenziale nell'interesse di GS RAIL, il presente contratto si intenderà risolto di diritto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

La fideiussione di cui al presente articolo si intenderà automaticamente priva di ogni efficacia, indipendentemente dalla restituzione dell'atto originale, trascorsi 60 giorni a partire dalla data di scadenza prevista dal presente contratto senza che sia pervenuta, a mezzo lettera raccomandata A.R., alcuna richiesta di pagamento da parte di GS RAIL.

ARTICOLO 14

RESPONSABILITA' PER DANNI - ASSICURAZIONI

Il CONDUTTORE è costituito custode delle aree ed è responsabile ai sensi dell'articolo 2051 c.c.

Il CONDUTTORE assume ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possano derivare, per qualsiasi causa imputabile al CONDUTTORE, al personale ed alle cose di GS RAIL o a terzi (cose o persone), per fatto proprio o dei suoi dipendenti o preposti, nonché per danni diretti ed indiretti derivanti da incendio e scoppio (rischio locativo), inclusi eventuali danni arrecati ai vicini (ricorso terzi), impegnandosi a tenere sollevato ed indenne GS RAIL da qualsiasi pretesa o molestia che al riguardo venisse a lui mossa da terzi.

Con la sottoscrizione del presente contratto il CONDUTTORE si obbliga a stipulare, per tutta la durata della locazione, con compagnia di primaria importanza, e dare evidenza a GS RAIL prima dell'inizio della locazione trasmettendone copia, le seguenti polizze assicurative:

- a) polizza incendio a copertura dei beni mobili oggetto dell'attività svolta, ubicati nell'immobile in uso, per un capitale adeguato all'effettivo valore dei beni e del relativo contenuto. Tale copertura dovrà essere estesa a coprire "il rischio locativo" per un massimale per sinistro di €5.000.000 (euro cinquemilioni/00) ed il "ricorso vicini" per un massimale per sinistro di €5.000.000,00 = (euro cinquemilioni/00);
- b) polizza di responsabilità civile per danni a terzi – R.C.T. - che dovrà coprire tutti i rischi connessi all'espletamento dell'attività prevista nel contratto, per un massimale unico per sinistro di €5.000.000,00 =(euro cinquemilioni/00).

Nelle polizze di cui alle lettere a) e b) del punto 1 che precede dovrà essere convenuto che:

- 1) non potranno aver luogo diminuzioni, storni di somme assicurate, disdetta del contratto, modifica delle garanzie senza il preventivo consenso di GS RAIL; eventuali sospensioni/mancati rinnovi di garanzie dovranno avere efficacia solo dopo 30 (trenta) giorni, previo avviso a GS RAIL delle motivazioni del provvedimento;
- 2) dovranno essere considerati "Terzi" GS RAIL, i suoi dipendenti e le Società del Gruppo Ferrovie dello Stato ed i dipendenti delle stesse;
- 3) l'assicuratore rinuncia al diritto di rivalsa nei confronti di GS RAIL (art. 1916 c.c.).

GS RAIL si riserva di richiedere l'adeguamento dei massimali assicurati in relazione all'attività svolta ed ai rischi ad essa connessi.

Le coperture assicurative di cui al presente articolo non costituiscono comunque limitazione alla responsabilità del CONDUTTORE che si obbliga a dare tempestiva comunicazione scritta a GS RAIL di ogni eventuale danno verificatosi a persone e/o infrastrutture e/o animali e/o cose.

Il CONDUTTORE si obbliga, a pena di risoluzione del contratto ex art. 1456 c.c., al mantenimento delle coperture assicurative di cui al comma 1 che precede - se del caso anche mediante rinnovi successivi, senza soluzione di continuità, per tutta la durata del presente contratto - prevedendo nel contratto di assicurazione con durata poliennale l'assunzione dell'obbligo di comunicazione da parte dell'assicuratore a GS RAIL dell'eventuale avvenuto esercizio del diritto recesso dal contratto da parte dell'assicurato ovvero del mancato pagamento del premio alla scadenza prevista, nel termine massimo di 5 (cinque) giorni dal verificarsi di uno dei suddetti eventi, a mezzo raccomandata A/R indirizzata a GS RAIL S.p.A. - via G. Giolitti n. 34 - Roma - da anticiparsi a mezzo fax.

Il CONDUTTORE si obbliga inoltre ad informare il GS RAIL per iscritto dell'eventuale recesso intervenuto - con preavviso minimo di 30 (trenta) giorni antecedenti alla prima scadenza ovvero a quelle successivamente pattuite in seguito a rinnovo - procedendo contestualmente alla trasmissione di copia della polizza relativa al nuovo contratto di assicurazione, sottoscritto comunque nel rispetto delle condizioni di cui al comma 1 che precede.

ARTICOLO 15

FACOLTA' DI ACCESSO/ISPEZIONE

Durante la locazione GS RAIL o suo incaricato possono, in ogni tempo, visitare/ispezionare le aree locate 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 incombono per legge o per contratto. L'accesso/sopralluogo/ispezione potrà essere effettuato, con preavviso di 24 ore, da personale espressamente autorizzato.

ARTICOLO 16

CHIUSURA DELL'ATTIVITA' E/O INAGIBILITA' DELLE AREE

Il CONDUTTORE si impegna fin d'ora a nulla pretendere, per qualsivoglia titolo, risarcitorio, indennitario o restitutorio, nei confronti di GS RAIL e delle Società del Gruppo FSI, per l'ipotesi in cui in tutto o in parte, per ragioni non imputabili a GS RAIL o alle Società del Gruppo FSI, la propria attività debba essere temporaneamente chiusa o le aree, temporaneamente, diventare inagibili.

ARTICOLO 17

SUBLOCAZIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO E DEL CREDITO

E' fatto divieto al CONDUTTORE di cedere, anche parzialmente, il presente contratto, di sublocare, anche parzialmente, le aree locare o di darle in comodato parziale e/o totale a terzi, fatta salva specifica autorizzazione scritta di GS RAIL.

La violazione di uno qualunque di tali divieti produrrà, *ipso iure*, la risoluzione del presente contratto ex articolo 1456 c.c. per fatto e colpa del CONDUTTORE, il quale resta obbligato a corrispondere il dovuto ed il risarcimento dell'eventuale maggior danno subito da GS RAIL.

Il CONDUTTORE, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1407 c.c., presta esplicitamente il proprio preventivo assenso alla eventuale cessione, da parte di GS RAIL, del presente contratto ad altre Società dalla stessa costituite, controllate e/o partecipate in misura anche minoritaria, le quali, per l'effetto, subentreranno in tutti i rapporti derivanti dallo stesso contratto.

Il CONDUTTORE, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1264 c.c., presta esplicitamente il proprio preventivo assenso alla eventuale cessione a terzi, da parte di GS RAIL, dei crediti a qualsiasi titolo derivanti dal presente contratto.

ARTICOLO 18

RISPETTO DELLE NORME IN MATERIA DI SICUREZZA

Il CONDUTTORE si obbliga ad osservare tutte le leggi ed i regolamenti vigenti in materia di salute e sicurezza sul lavoro, provvedendo, ove necessario, alla redazione della documentazione prescritta, ed in ogni caso a porre in essere ogni azione necessaria per il rispetto delle predette norme. In particolare il CONDUTTORE, in caso di lavori, servizi e forniture in opera eseguiti, da parte di soggetti terzi, all'interno degli immobili oggetto del presente contratto, si obbliga a trasmettere al GS RAIL, per le valutazioni di competenza, almeno 10 giorni prima dell'inizio delle relative attività, copia del Documento Unico Valutazione dei Rischi da Interferenza, (IRS) di cui all'art. 26 del Dlgs 81/2008 e s.m, ovvero del Piano di Sicurezza e Coordinamento di cui all'art. 100 del medesimo decreto, nonché ogni altro documento comunque necessario per il rispetto delle predette norme.

In caso di violazione dei suddetti obblighi, che sia riconducibile alla responsabilità del CONDUTTORE, sarà facoltà di GS RAIL risolvere, di diritto e con effetto immediato ai sensi dell'art. 1456 c.c. il Contratto, a mezzo semplice comunicazione scritta da inviarsi via telefax, fatto salvo in ogni caso ogni altro rimedio di legge, ivi incluso il diritto al risarcimento degli eventuali danni subiti.

ARTICOLO 19

OSSERVANZA DI LEGGI E REGOLAMENTI - AMBIENTE

Il CONDUTTORE si obbliga ad osservare tutte le leggi ed i regolamenti disciplinanti l'esercizio dell'attività per la quale è stato locato l'immobile, nonché ogni disposizione in vigore per la sicurezza, la prevenzione danni, infortuni, incendi, e quant'altro, ivi comprese le norme dettate da FS a tutela dell'esercizio ferroviario.

Il CONDUTTORE si obbliga inoltre ad osservare ed a far osservare ogni disposizione vigente in materia di tutela dell'ambiente e contro l'inquinamento del suolo, idrico, atmosferico, acustico e da campi elettromagnetici, di disciplina dell'uso di sostanze chimiche, ivi comprese quelle lesive dell'ozono stratosferico (CFC, HCFC ecc.) e di gestione dei rifiuti. A tale proposito il CONDUTTORE dovrà fornire evidenza degli impatti ambientali introdotti nelle medie stazioni nonché delle modalità di gestione degli stessi, attraverso la compilazione di specifica modulistica fornita da GS RAIL.

ARTICOLO 20

OSSERVANZA DEL CODICE ETICO

Ai sensi e per gli effetti del Decreto Legislativo n. 231/01, il CONDUTTORE si impegna, anche con riferimento ai propri dipendenti o aventi causa, ad attenersi rigorosamente alle norme contenute nel Codice Etico adottato da GS RAIL - consultabile sul sito internet istituzionale www.grandistazioni.it e da considerarsi integralmente richiamato in questo atto per costituirne parte integrante e sostanziale - accettandone integralmente tutti i termini e le condizioni che dichiara di ben conoscere.

Il CONDUTTORE si impegna altresì a dare esecuzione alle obbligazioni oggetto del presente contratto nella tutela e salvaguardia dell'immagine del Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A.

In caso di violazione del suddetto Codice Etico, che sia riconducibile alla responsabilità del CONDUTTORE, sarà facoltà di GS RAIL risolvere, di diritto e con effetto immediato ex art. 1456 del Codice Civile, il presente contratto a mezzo semplice comunicazione scritta da inviarsi anche via fax, fatto salvo in ogni caso ogni altro rimedio di legge, ivi incluso il diritto al risarcimento degli eventuali danni subiti.

In tal caso spetterà al CONDUTTORE di pretendere esclusivamente la restituzione di quanto corrisposto relativamente al periodo non goduto.

Fermo restando quanto sopra, resta inteso che il CONDUTTORE dovrà manlevare sostanzialmente e processualmente e tenere indenne, a semplice richiesta e senza facoltà di opporre eccezioni, GS RAIL, e per essa, i suoi aventi causa, sindaci, amministratori e dipendenti da qualsiasi pretesa, danno e/o richiesta, ivi inclusi i costi legali, che possa essere da terzi avanzata in relazione ad eventuali violazioni del predetto Codice Etico.

ARTICOLO 21

CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

La presente locazione potrà essere risolta con dichiarazione scritta da inviarsi a mezzo raccomandata A/R o a mezzo pec, da parte di GS RAIL ai sensi dell'articolo 1456 c.c. e, salvo il diritto al risarcimento del danno, per le seguenti ipotesi di inadempimento del CONDUTTORE:

1. violazione del divieto di cambio di destinazione d'uso delle aree di cui all'art. 7;
2. violazione delle prescrizioni impartite dal GS RAIL per l'allestimento e la manutenzione dell'immobile o realizzazione di interventi sull'immobile in difformità rispetto al progetto approvato da GS RAIL ovvero in esecuzione di un progetto da quest'ultima non approvato;
3. mancato pagamento anche parziale del canone annuo di locazione entro i termini stabiliti;
4. sublocazione abusiva o cessione del contratto;
5. violazione di quanto indicato all'art. 14 in materia di assicurazioni;
6. violazione di quanto indicato all'art. 13 in materia di fidejussioni;
7. violazione di quanto indicato all'art. 19 in materia di ambiente;
8. violazione degli obblighi previsti dall'art. 8, per il mancato rilascio delle aree a seguito di mancata accettazione della proposta di sostituzione;
9. violazione degli obblighi previsti dal successivo art. 23, in relazione alla violazione degli obblighi di trasparenza;
10. violazione degli obblighi previsti dall'art. 18, in relazione alla violazione del D.Lgs. 231/2001;
11. reiterati inadempimenti e violazioni degli obblighi assunti dal CONDUTTORE con la sottoscrizione del presente contratto e/o mancato rispetto agli obblighi previsti dal Regolamento di Stazione;
12. sentenza definitiva di condanna passata in giudicato a carico di uno o più degli amministratori, per violazione della normativa in materia di responsabilità delle persone giuridiche di cui al D.Lgs. 231/2001.

In tali casi il CONDUTTORE dovrà rilasciare, senza alcun diritto a indennizzo o risarcimento, liberi da persone e cose, le aree locate, rimuovendo tutte le apparecchiature installate, entro 15 (quindici) giorni dalla dichiarazione di GS RAIL di volersi avvalere della clausola risolutiva espressa.

Decorso tale termine senza ottemperanza, il CONDUTTORE dovrà corrispondere una penale pari a € 100 (euro cento/00) per ogni giorno di ritardo nella consegna delle aree, salvo il risarcimento del maggior danno.

ARTICOLO 22

INSUSSISTENZA DI ESCLUSIVA

Le Parti convengono espressamente che con il presente contratto non viene concessa alcuna esclusiva per quanto attiene allo svolgimento dell'attività di cui all'articolo 2, nell'ambito delle Stazioni di riferimento.

ARTICOLO 23

CLAUSOLA DI TRASPARENZA

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.

Nel caso in cui risultasse non conforme al vero anche una sola delle dichiarazioni rese ai sensi dei commi precedenti, ovvero il CONDUTTORE non rispettasse gli impegni e gli obblighi ivi assunti per tutta la durata del presente contratto, lo stesso si intenderà automaticamente risolto a sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 c.c. per fatto e colpa del CONDUTTORE, che sarà conseguentemente tenuto al risarcimento di tutti i danni derivanti dalla risoluzione.

ARTICOLO 24

RINVIO ALLE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE

Per quanto non è previsto nel presente contratto, le Parti contraenti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile ed alle norme vigenti in materia.

ARTICOLO 25

FORO COMPETENTE

Resta espressamente convenuto fra le Parti che le eventuali vertenze giudiziarie, comunque derivanti dal presente contratto, che riveste carattere di unitarietà pur avendo ad oggetto aree poste in stazioni ferroviarie diverse, saranno deferite in via esclusiva alla cognizione del Foro di Roma.

ARTICOLO 26

ELEZIONE DI DOMICILIO

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

- GRANDI STAZIONI RAIL S.p.A., Via Giolitti, n. 34, 00185 - ROMA

- _____

Con l'intesa che, ove questo venisse a mancare, il domicilio stesso si intenderà trasferito presso il Comune di Roma.

ARTICOLO 27

ONERI FISCALI

Resta convenuto che gli oneri fiscali inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico delle Parti contraenti secondo legge.

Eventuali modifiche del regime fiscale non daranno luogo, in nessun caso, a variazioni dei corrispettivi pattuiti.

Il presente atto è soggetto ad IVA, in virtù dell'opzione per l'imposizione che, in questa sede, GS RAIL S.p.A. espressamente esercita ai sensi dell'articolo 10, primo comma, n. 8, del D.P.R. 633/1972, introdotto dal decreto legge 4 luglio 2006, n. 223 convertito con modificazioni dalla legge 4 agosto 2006, n. 248. E' inoltre soggetto all'imposta proporzionale di registro del 1% sul canone annuo ai sensi dell'articolo 40, comma 1-bis, e dell'articolo 5, comma 1, lettera a-bis) della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986, introdotti dal decreto legge 4 luglio 2006, n. 223 convertito con modificazioni dalla legge 4 agosto 2006, n. 248.

Le Parti si danno reciprocamente atto che l'imposta di registro sarà ripartita al cinquanta per cento tra di esse mentre le spese di bollo saranno a carico del CONDUTTORE.

Alla registrazione provvederà il GS RAIL.

ARTICOLO 28

TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 13 del D. Lgs. n. 196/2003, il CONDUTTORE dichiara di aver preso visione e di conoscere il contenuto della informativa resa da GS RAIL, di cui all'allegato D).

Pertanto, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt. 4 lett. b), 23 e 26 del citato D. Lgs. n. 196/2003, il CONDUTTORE attesta il proprio consenso affinché venga effettuato da parte di GS RAIL il trattamento dei dati personali in suo possesso e la comunicazione degli stessi secondo quanto scritto nella menzionata informativa.

Per il CONDUTTORE titolare del trattamento è _____ e responsabile del trattamento dei dati personali è _____.

Per GS RAIL, titolare del trattamento è GS RAIL S.p.A. e responsabile del trattamento è il Responsabile della Funzione _____.

Roma,

GS RAIL