

**SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE
DI BENE IMMOBILE AD USO DIVERSO DA QUELLO ABITATIVO
("Contratto")**

TRA

Ferrovienord S.p.A., con sede legale in Milano, Piazzale Cadorna n. 14, capitale sociale di Euro 5.250.000,00 i.v., iscritta al Registro delle Imprese tenuto presso la C.C.I.A.A. di Milano, Monza Brianza e Lodi, R.E.A. n. MI- 1118019, C.F. e P.IVA n. 06757900151, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, Dott. Enrico BELLAVITA, nella sua qualità di Direttore Generale, domiciliato per la carica presso la sede e munito degli occorrenti poteri di seguito ("**Locatrice**")

E

[●], con sede legale in [●], [●] n. [●], capitale sociale di Euro [●], iscritta al Registro delle Imprese tenuto presso la C.C.I.A.A. di [●], R.E.A. n. [●], C.F. e P.IVA n. [●], in persona del legale rappresentante *pro tempore*, [●], nella sua qualità di [●], domiciliato per la carica presso la sede e munito degli occorrenti poteri di seguito ("**Conduttore**")

(denominate congiuntamente "**Parti**" o singolarmente e indistintamente "**Parte**").

PREMESSE

- A) Ferrovienord, in virtù del RD n. 1447 del 1912 e relativi decreti nonché della concessione approvata con DGR n. X/4823 del 15.02.2016 in BURL n. 47 del 23.02.2016 (di seguito "**Concessione**"), è concessionaria per il periodo 18/3/2016 – 31/10/2060 dell'infrastruttura ferroviaria di interesse regionale e locale (di seguito "**Infrastruttura**").
- B) Ferrovienord, con i limiti ed i vincoli di cui alla Concessione e al contratto di servizio del 16/03/2016, concluso con Regione Lombardia, in attuazione dell'articolo 5 della Concessione e dell'articolo 37, comma 8, della Legge Regionale n. 6/2012, relativo al periodo 18 marzo 2016 – 31 dicembre 2022, approvato con D.G.R. n. X/4824 del 15 febbraio 2016 (tale contratto, come di volta in volta modificato, integrato o sostituito con riferimento ai periodi successivi al 31 dicembre 2022, "**Contratto di Servizio**"), dispone di un patrimonio dedicato all'esercizio ferroviario che comprende, oltre alle linee ferroviarie, numerose stazioni dislocate sul territorio lombardo.
- C) Ferrovienord, in particolare è nella disponibilità dell' unità immobiliare sita nella stazione ferroviaria di Garbagnate Parco Groane, via A. Volta snc e individuato catastalmente al foglio 32, particella 154, sub. 708, categoria C/1 (Estr./Vis. Catastale che si allega al presente contratto sotto la voce "**All.1 - Visura**"), evidenziato in colore rosso nella planimetria che si allega al presente contratto sotto la voce "**All.2 - Planimetria**" e avente una superficie di circa mq 100 ("**Immobile**");
- D) In data 15/11/2015, Ferrovienord, Regione Lombardia e altri operatori del trasporto pubblico hanno sottoscritto un accordo finalizzato a disincentivare il gioco d'azzardo (ancorché lecito) secondo lo schema approvato con D.G.R. n. 4358 del 20/11/2015; pertanto, è assolutamente vietato svolgere all'interno degli spazi nella disponibilità di Ferrovienord (ivi incluso l'Immobile) attività che si pongano in contrasto con la disincentivazione del gioco d'azzardo nonché con il suddetto accordo.

- E) Con avviso pubblicato sul proprio sito in data [●]/[●]/2024, Ferrovienord ha indetto una procedura selettiva ai sensi del proprio “Regolamento Contratti Attivi” per la scelta dell’operatore economico al quale concedere in locazione l’Immobile al fine di adibirlo ad attività di [●].
- F) All’esito della suddetta procedura il Conduttore è risultato il primo in graduatoria avendo presentato la migliore offerta (“**Offerta**”).
- G) Sono stati effettuati con esito positivo, in capo al Conduttore, la verifica del possesso dei requisiti di ordine generale e speciale previsti dai documenti posti a base della procedura selettiva, nonché i controlli previsti dalla disciplina vigente applicabile in materia per la stipula del presente Contratto.
- H) In data [●]/[●]/[●], è stata disposta l’aggiudicazione in favore del Conduttore e contestualmente è stato disposto di contrarre con il medesimo. L’aggiudicazione è stata comunicata in data [●]/[●]/[●], con lettera protocollo n. [●].
- I) Il Conduttore dichiara, a tutti gli effetti di legge e di Contratto che, prima di presentare l’Offerta, ha assunto tutte le informazioni ritenute utili, ha proceduto a tutte le ricognizioni necessarie, ha preso conoscenza delle circostanze tutte, generali e particolari, che possono e potranno, comunque influire sull’esecuzione delle prestazioni oggetto del Contratto, ha assunto piena conoscenza della portata e delle caratteristiche contrattuali, delle modalità e delle alee di esecuzione delle prestazioni contrattuali e ha tenuto conto di tutto quanto sopra, anche in sede di formulazione dell’Offerta.
- J) Il Conduttore conferma e ribadisce tutte le dichiarazioni formulate con l’Offerta, da intendersi qui integralmente richiamate e trascritte.
- K) Il Conduttore dichiara, altresì, sotto la propria responsabilità che è in possesso di tutte le autorizzazioni, concessioni, nulla osta, permessi, licenze, certificazioni, abilitazioni, iscrizioni presso registri e/o albi e che ha compiuto tutte le formalità necessarie e/o occorrenti per l’esecuzione di tutte le prestazioni contrattuali, secondo le norme applicabili in materia.
- L) Stante tutto quanto sopra e le intese raggiunte, le Parti concordano di stipulare il presente Contratto per regolare nel modo che segue i reciproci rapporti.

TUTTO QUANTO SOPRA PREMESSO, le Parti convengono e stipulano quanto segue.

Art. 1 - PREMESSE E ALLEGATI

- 1.1. Le premesse e gli allegati (ivi inclusi i documenti richiamati), anche se non materialmente uniti al presente Contratto, costituiscono parte integrante e sostanziale del Contratto stesso.

Art. 2 - OGGETTO DEL CONTRATTO E DESTINAZIONE D’USO

- 2.1. Con la sottoscrizione del presente Contratto, la Locatrice concede in locazione, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e così come ne dispone e ha diritto di disporre, al Conduttore, che accetta, per sé e per suoi aventi causa, senza sollevare eccezione alcuna, l’unità Immobiliare.
- 2.2. Il Conduttore si impegna ad usare l’Immobile esclusivamente per svolgere l’attività indicata alla lettera E) delle premesse.

Art. 3 - DURATA E RECESSO

- 3.1. Il Contratto è efficace a decorrere dalla sottoscrizione dello stesso. La durata della locazione viene convenuta in anni 6 (sei), con decorrenza dalla data indicata nel Verbale di Consegna (come definito nell'art. 4.3) e con rinnovo tacito alla prima scadenza per uguale periodo, salvo disdetta ai sensi di legge.
- 3.2. Le Parti convengono che l'Area Esterna potrà essere utilizzata dal Conduttore fino all'inizio dei lavori di rifacimento della facciata della stazione di Milano Domodossola. La locazione dell'Area Esterna, quindi, cesserà 30 giorni prima dell'inizio dei suddetti lavori, previa comunicazione della Locatrice.
- 3.3. Per ragioni connesse all'esercizio ferroviario, la Locatrice ha la facoltà di recedere, anche limitatamente ad una porzione dell'Immobile, dal presente Contratto, senza che il Conduttore possa avanzare pretese od opporre eccezioni a qualunque titolo. Per esercitare il suddetto diritto di recesso la Locatrice dovrà trasmettere una comunicazione al Conduttore con un preavviso non inferiore a 60 (sessanta) giorni.

Art. 4 - CONSEGNA – RICONSEGNA E PENALE

- 4.1. Le Parti convengono che non grava sulla Locatrice alcun obbligo di consegnare l'Immobile in uno stato diverso da quello in cui lo stesso versa alla data di pubblicazione dell'avviso indicata alla lettera E) delle premesse.
- 4.2. Il Conduttore dichiara di aver accuratamente visionato ed ispezionato l'Immobile, di conoscerne perfettamente lo stato e le reali condizioni, di ritenerlo idoneo all'uso cui intende destinarlo e di accettarlo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza riserva alcuna e così di volerlo sin da ora prenderlo in consegna ad ogni effetto, esonerando la Locatrice da ogni e qualunque rischio e responsabilità.
- 4.3. Ai fini della consegna dell'Immobile, il Conduttore si impegna a presentarsi nel luogo, nel giorno e nell'ora fissati dalla Locatrice con una delle modalità di cui all'art. 25. La consegna dell'Immobile deve risultare da un verbale redatto dalla Locatrice ("**Verbale di Consegna**"), che il Conduttore si impegna a firmare.
- 4.4. Il Conduttore si impegna a riconsegnare l'Immobile, alla scadenza o scioglimento del presente Contratto, qualunque ne sia la causa, nello stato di fatto e di diritto in cui è stato al medesimo Conduttore consegnato, salvo il deterioramento risultante dall'uso dell'Immobile in conformità al presente Contratto. In particolare, l'Immobile deve essere riconsegnato alla Locatrice libero e sgombero da persone e cose. Tutte le attività finalizzate alla riconsegna dell'Immobile ai sensi del presente Contratto sono a carico, rischio e spese del Conduttore.
- 4.5. Per la riconsegna dell'Immobile, quale che ne sia la causa, il Conduttore si impegna a presentarsi nel luogo, nel giorno e nell'ora fissati dalla Locatrice, con una delle modalità di cui all'art. 25. La riconsegna dell'Immobile deve risultare da un verbale redatto dalla Locatrice che il Conduttore si impegna a firmare.

- 4.6. Nelle ipotesi di ritardata riconsegna dell'Immobile o di riconsegna difforme da quanto previsto agli artt. 4.4 e 4.5, è riconosciuta alla Locatrice la facoltà di applicare una penale di Euro 200,00 per ogni giorno, o sua frazione, di ritardo.
- 4.7. Nelle ipotesi in cui l'Immobile sia consegnato in maniera difforme da quanto previsto agli artt. 4.4 e 4.5, è riconosciuta alla Locatrice la facoltà di provvedervi, a spese, rischio e sotto la responsabilità del Conduttore, alle attività necessarie per riportare l'Immobile nello stato previsto dal presente Contratto e di applicare sino a tale momento la penale stabilita all'art. 4.6.

Art. 5 - CORRISPETTIVI - MODALITA' DI PAGAMENTO E FATTURAZIONE

- 5.1. Il Conduttore si impegna a corrispondere a Ferrovienord un canone ("Canone") di Euro [●] ([●]/00) annui, oltre IVA e accessori dovuti ai sensi di legge, a decorrere dalla data di inizio della locazione indicata nel Verbale di Consegna.
- 5.2. Le Parti convengono che il Canone è aggiornato, in aumento, automaticamente, e senza onere di comunicazione alcuna da parte della Locatrice, annualmente a partire dall'inizio del secondo anno di locazione, nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi nell'anno precedente l'anno di aggiornamento.
- 5.3. Il Canone deve essere versato in rate trimestrali anticipate di pari importo il cui pagamento dovrà avvenire entro e non oltre le seguenti scadenze: 01/01, 01/04, 01/07 e 01/10 di ciascun anno.
- 5.4. Il pagamento del Canone deve essere effettuato presso il domicilio della Locatrice a mezzo bonifico bancario utilizzando le coordinate bancarie indicate nelle relative fatture.
- 5.5. Tutte le fatture devono essere emesse in formato elettronico e trasmesse a mezzo di sistema di interscambio con codice destinatario n. PXWSAS5.
- 5.6. Le Parti convengono che il Conduttore non può in alcun modo ritardare il pagamento del Canone, degli oneri accessori e delle somme dovute in forza del Contratto e non può far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver esattamente eseguito il pagamento dello scaduto. Resta inteso tra le Parti che il Canone è dovuto anche per il periodo in cui lo Spazio dovesse essere per qualsivoglia ragione inutilizzabile da parte del Conduttore.
- 5.7. Le Parti concordano che in caso di ritardo nei pagamenti dovuti ai sensi del presente Contratto matureranno automaticamente gli interessi di mora determinati ai sensi dell'art. 5 del D.lgs. n. 231/2002 e s.m.i., senza onere di comunicazione o richiesta alcuna da parte del Locatore
- 5.8. In caso di mancato o ritardato pagamento di un importo pari alla metà del Canone, a qualsiasi titolo dovuto dal Conduttore, è riconosciuta alla Locatrice la facoltà di risolvere di diritto il Contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del codice civile, senza necessità di messa in mora alcuna, fatto salvo il risarcimento dei danni.

Art. 6 - ONERI ACCESSORI

- 6.1. Tutti gli oneri accessori previsti per legge e per consuetudine locale sono interamente a carico del Conduttore (ad es. le spese relative a: *pulizia, raccolta rifiuti, ecc.*). In particolare, sono ad

esclusivo carico del Conduttore, fino alla materiale riconsegna dell'Immobile, le spese relative all'allacciamento e alla gestione delle utenze di luce e gas.

Art. 7 - SUBLOCAZIONE

- 7.1. È fatto espresso divieto al Conduttore, salvo preventiva autorizzazione scritta della Locatrice, di sublocare l'Immobile, o concederlo in comodato o consentirne a terzi l'uso sotto qualsiasi forma.
- 7.2. Il Conduttore non può cedere, in tutto o in parte, il Contratto o l'eventuale credito dal medesimo derivante, salvo preventiva autorizzazione scritta della Locatrice.

Art. 8 - MODIFICHE E MIGLIORIE

- 8.1. Il Conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione all'Immobile e alla sua destinazione o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto della Locatrice preceduto da formale richiesta scritta di autorizzazione alla quale deve essere allegata la documentazione descrittiva degli interventi previsti nonché le eventuali concessioni o assensi di legge ottenuti dagli Enti competenti, pena la facoltà della Locatrice di risolvere di diritto il presente Contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del codice civile, senza necessità di messa in mora alcuna, fatto salvo il risarcimento dei danni.
- 8.2. Salvo quanto diversamente previsto dalle Parti, nell'ipotesi in cui l'asportazione delle opere realizzate dal Conduttore, anche se autorizzate, dovesse recare danni all'Immobile, esse restano a fine locazione acquisite in proprietà dalla Locatrice senza diritto per il Conduttore a ricevere indennizzo, rimborso o compenso alcuno.
- 8.3. Il Conduttore accetta sin d'ora che le autorizzazioni prestate dalla Locatrice ai sensi del presente articolo, salvo quanto diversamente ed espressamente previsto nelle stesse, non determinano a carico di quest'ultima alcun onere o responsabilità o rischio che, pertanto, rimarranno ad esclusivo carico del Conduttore.

Art. 9 - MANUTENZIONE ORDINARIA

- 9.1. Il Conduttore si impegna a mantenere e conservare durante tutto il periodo della locazione l'Immobile e gli impianti in buono stato di manutenzione. A tal fine la stessa deve provvedere a tutte le opere di ordinaria manutenzione necessarie ed opportune per conservare l'Immobile e gli impianti nello stato suddetto.

Art. 10 - GARANZIA

- 10.1. *[A garanzia degli obblighi assunti col presente Contratto il Conduttore ha consegnato alla Locatrice la fideiussione n. [●] rilasciata da [●], dell'importo di Euro [●] ([●] /00) e con durata di 6 (sei) anni].*

oppure

[A garanzia degli obblighi assunti col presente Contratto il Conduttore ha consegnato alla Locatrice la cauzione pari all'importo di Euro [●] ([●] /00), a mezzo bonifico bancario di cui si allega la relativa contabile].

10.2. [La suddetta fideiussione deve essere mantenuta valida ed efficace per tutta la durata del presente Contratto. In caso di rinnovo o proroga del Contratto, il Condatto deve rinnovare la suddetta fideiussione o consegnarne una nuova agli stessi patti e condizioni.]

10.3. La Locatrice si impegna a restituire la *[fideiussione o cauzione]* al Condatto alla cessazione del rapporto, dopo l'avvenuta riconsegna dell'Immobile in perfetto stato e dopo che il Condatto abbia assolto ad ogni suo impegno a norma del Contratto e non sussistano contese, danni o ragione di danni possibili per la Locatrice per effetto della presente locazione. Il rilascio della fideiussione può avvenire, a discrezione della Locatrice, anche mediante una dichiarazione dalla medesima sottoscritta.

10.4. La garanzia di cui all'art. 10.1 è condizione essenziale per la validità del presente Contratto nonché per il rinnovo dello stesso; il suo venir meno, quale che ne sia la causa, determina la risoluzione di diritto del Contratto per inadempimento del Condatto ai sensi dell'art 1456 codice civile.

10.5. Il Condatto si impegna a garantire che gli impegni previsti nel presente Contratto siano rispettati anche dai propri dipendenti, ausiliari ed eventuali subaffidatari.

Art. 11 - LICENZE E AUTORIZZAZIONI

11.1. Il Condatto si obbliga a provvedere, a propria cura, rischio e spese, a procurare le eventuali licenze e/o autorizzazioni e/o permessi e/o assensi comunque denominati necessari per la conduzione e la detenzione dell'Immobile, nonché al pagamento delle relative tasse ed imposte.

Art. 12 - SCARICHI E DIVIETO DI ATTIVITÀ DANNOSE

12.1. Il Condatto si impegna a scaricare nella rete fognaria solamente acque per gli usi relativi alla propria attività, pena la facoltà della Locatrice di risolvere di diritto il presente Contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del codice civile, senza necessità di messa in mora alcuna, fatto salvo il risarcimento dei danni.

12.2. Il Condatto dichiara che l'attività svolta nell'Immobile non comporta la produzione di fumi, esalazioni, scarichi, inquinamenti nocivi e attività rumorose.

12.3. Ogni dichiarazione contrattuale non corrispondente a verità facoltizza la Locatrice alla risoluzione del Contratto.

12.4. È tassativamente vietato depositare nell'Immobile materiali esplosivi, infiammabili o, comunque, pericolosi, senza l'autorizzazione scritta della Locatrice, il rispetto della disciplina applicabile in materia, l'adozione delle adeguate e opportune misure e le regolari licenze o assensi delle Autorità competenti; l'autorizzazione della Locatrice non esonera la Condatto dalle responsabilità alla stessa derivanti in caso di sinistri.

Art. 13 - PERIMENTO O DETERIORAMENTO DELLA COSA

13.1. Nel caso in cui l'Immobile, durante il corso della locazione, divenisse in tutto o in parte inidoneo all'uso convenuto, quale che ne sia la causa, è riconosciuto a ciascuna delle Parti la facoltà di recedere dal presente Contratto, senza che il Condatto possa avanzare pretese od opporre

eccezioni a qualunque titolo, fermo restando il diritto del Conduttore di chiedere la restituzione dei canoni anticipati e non goduti.

Art. 14 - RESPONSABILITA' E MANLEVA

- 14.1. Il Conduttore assume ogni più ampia ed esclusiva responsabilità per qualsivoglia danno, qualunque ne sia la natura e la causa, che possa in qualsiasi momento occorrere alle persone e/o ai beni della Locatrice e suoi aventi causa, nonché a terzi e ai loro beni, in connessione e/o dipendenza, diretta e/o indiretta, dell'esecuzione del presente Contratto, anche se riconducibili ad azioni da parte di ausiliari o terzi incaricati dal Conduttore stesso.
- 14.2. Il Conduttore si impegna a tenere totalmente manlevata e indenne la Locatrice da qualsiasi pretesa di terzi connessa con l'esecuzione del presente Contratto, avanzata anche in sede giudiziale, nonché da qualsiasi costo, spesa e/o onere connesso e/o derivante dalla stessa.
- 14.3. Il Conduttore esonera espressamente la Locatrice per ogni danno, anche causato da incendio, che si dovesse verificare nell'Immobile e quanto in esso contenuto, a persone, terzi in genere, animali e cose.
- 14.4. Ai fini di cui ai precedenti commi, il Conduttore deve provvedere alla stipula di adeguate polizze assicurative con primari istituti di assicurazione contro i rischi da incendio e della responsabilità civile anche verso terzi, che devono prevedere la rinuncia alla rivalsa verso la Locatrice, impegnandosi, altresì, a consegnare a quest'ultima copia di tali polizze a semplice richiesta della Locatrice.
- 14.5. Le Parti concordano che per l'intera durata del presente Contratto, compresa ogni sua eventuale estensione temporale, il Conduttore ha l'obbligo di mantenere valida ed efficace la suddetta polizza assicurativa.
- 14.6. Il Conduttore dichiara di esonerare la Locatrice da ogni responsabilità per difetto, diniego o revoca di licenze e/o autorizzazioni e/o permessi e/o assensi comunque denominati anche se dipendenti dall'Immobile; il Conduttore si impegna a tenere totalmente manlevata ed indenne la Locatrice per le suddette responsabilità e danni connessi.

Art. 15 - ACCESSO DELLA LOCATRICE ALL'IMMOBILE

- 15.1. Il Conduttore si impegna a consentire alla Locatrice, a semplice richiesta scritta di quest'ultima, di accedere all'Immobile per verificare il suo adempimento agli obblighi previsti dal presente Contratto nonché per lo svolgimento di attività connesse all'esercizio ferroviario.

Art. 16 - INDENNITÀ PER LA PERDITA DELL'AVVIAMENTO

- 16.1. Allo scioglimento del presente Contratto, quale che ne sia la causa, al Conduttore non spetta alcuna indennità di avviamento poiché, trattandosi di immobile interno alla stazione ferroviaria, l'Immobile rientra tra le categorie di edifici in relazione ai quali non è prevista alcuna indennità di avviamento, ai sensi e per gli effetti dell'art. 35 della Legge n. 392/78 e s.m.i..

Art. 17 - AMBIENTE

- 17.1. Il Conduuttore si impegna a rispettare la disciplina in vigore applicabile in materia ambientale. A tal fine il Conduuttore si impegna ad adottare tutte le necessarie, adeguate e opportune misure nonché a richiedere ed ottenere le necessarie autorizzazioni e/o assensi comunque denominati dalle Autorità competenti.
- 17.2. Restano a carico del Conduuttore eventuali maggiori oneri derivanti dalla necessità di conformarsi alla sopra indicata disciplina.

Art. 18 - SICUREZZA E PREVENZIONE DEGLI INCENDI

- 18.1. Nel corso dell'intera durata del presente Contratto, il Conduuttore si obbliga ad usare e mantenere gli impianti e i presidi antincendio nel rigoroso rispetto della disciplina in vigore applicabile in materia di sicurezza e prevenzione degli incendi, in particolare, del regolamento in materia di prevenzione degli incendi (DPR n. 151/2011 e s.m.i.). È fatto espresso divieto al Conduuttore di esercitare una qualsiasi delle attività indicate dal suddetto regolamento.
- 18.2. Con specifico riferimento alla prevenzione incendi, il Conduuttore si obbliga, altresì: (i) ad eseguire le attività e a consegnare la documentazione richieste dalla Locatrice, nei tempi e con le modalità contenuti nella predetta richiesta; (ii) ad informare immediatamente e aggiornare tempestivamente la Locatrice in merito all'uso e alle attività di manutenzione degli impianti e dei presidi antincendio; (iii) ad informare immediatamente la Locatrice circa l'eventuale introduzione all'interno dell'Immobile di situazioni di rischio - anche potenziale - derivanti dall'attività svolta.
- 18.3. Il Conduuttore esonera espressamente la Locatrice da ogni e qualsivoglia responsabilità per i danni causati all'Immobile e quanto in esso contenuto, a persone, viaggiatori, terzi in genere, animali e cose causati da incendio o dalla violazione della disciplina indicata al primo comma.

Art. 19 - ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

- 19.1. Il Conduuttore dà atto di aver ricevuto tutte le informazioni e la documentazione, comprensiva del relativo attestato, in ordine alla certificazione della prestazione energetica dell'immobile, come previsto ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. n. 192/2005, così modificato dal D.Lgs. n. 63/2013, convertito con modificazioni dalla Legge n. 90/2013.]

Art. 20 - CLAUSOLA DI TRASPARENZA

- 20.1. Le Parti espressamente e irrevocabilmente dichiarano:
- a) che non vi è stata mediazione o altra opera di terzi per la conclusione del presente Contratto;
 - b) di non aver corrisposto, né promesso di corrispondere ad alcuno, direttamente o attraverso soggetti collegati o controllati, somme e/o altri corrispettivi a titolo di intermediazione o simili e, comunque, volte a facilitare la conclusione del presente Contratto.
- 20.2. Le Parti si obbligano a non versare ad alcuno, a nessun titolo, somme finalizzate a facilitare e/o

rendere meno onerosa l'esecuzione e/o gestione del presente Contratto rispetto agli obblighi in esso assunti, né a compiere azioni comunque volte agli stessi fini.

Art. 21 - MODELLO231, CODICE ETICO E POLITICA ANTICORRUZIONE

21.1. Il Conduttore dichiara:

- a) di essere a conoscenza del D.lgs. n. 231/2001 ("**Decreto '231'**"), del Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ex Decreto Legislativo n. 231/2001 ("**Modello 231'**"), del Codice Etico e di Comportamento ("**Codice Etico'**"), della Politica Anticorruzione ("**Politica'**") adottati da Ferrovienord ("**Società'**") così come pubblicati sul sito internet <http://www.ferrovienord.it>;
- b) di aver compreso il contenuto del Modello '231, del Codice Etico e della Politica;
- c) di impegnarsi, anche per conto dei dipendenti, soci, amministratori, fornitori, agenti, consulenti collaboratori e ausiliari propri e delle proprie società controllate, partecipate e/o collegate, a non porre in essere alcuna condotta che violi il contenuto del Decreto '231, Modello '231, del Codice Etico e della Politica;
- d) di essere a conoscenza che il Decreto '231, il Modello '231, il Codice Etico e la Politica nonché le leggi e i regolamenti anticorruzione dei Paesi in cui FNM e le società controllate svolgono o potranno eventualmente svolgere le loro attività proibiscono il compimento di qualsivoglia tipo e forma di atto corruttivo; in particolare, di impegnarsi a non compiere alcun atto corruttivo direttamente o indirettamente utilizzando pagamenti o "cose di valore" così come definiti nella Politica;
- e) di non aver mai effettuato pagamenti per fini corruttivi e di non aver mai proposto, promesso o consegnato direttamente o indirettamente "cose di valore" - così come definite nella Politica;
- f) di non essere mai stata condannata in procedimenti penali concernenti i reati contemplati nel Decreto '231 e di non avere procedimenti giudiziari in corso impegnandosi altresì ad informare senza indugio la Società di ogni eventuale proprio coinvolgimento o di propri Manager (come definiti nella Politica), in qualità di indagati o imputati in procedimenti inerenti il Decreto '231;
- g) di non aver mai riportato condanne per la violazione di norme contro la corruzione e di non avere procedimenti giudiziari in corso, impegnandosi altresì ad informare senza indugio la Società di ogni eventuale proprio coinvolgimento o di propri Manager (come definiti nella Politica) in qualità di indagati o imputati in procedimenti penali concernenti reati di corruzione;
- h) di impegnarsi a comunicare immediatamente al seguente indirizzo <https://segnalazioni.fnmgroup.it/>. qualunque fatto di cui dovesse venire a conoscenza, posto in essere in violazione del Decreto '231, del Modello '231, del Codice Etico e della

Politica, obbligandosi a fornire qualsivoglia informazione e documentazione richiesta dalla Società;

- i) di impegnarsi ad inserire nei contratti con i propri sub-contraenti specifiche clausole attraverso le quali i sub-contraenti dichiarano di aver preso visione e conoscere il Modello '231, il Codice Etico e la Politica e di obbligarsi al rispetto degli stessi;
- j) di prendere atto che qualsivoglia violazione del Decreto '231, del Modello '231, del Codice Etico e della Politica è considerata quale inadempimento degli obblighi contrattuali e che pertanto potrà comportare la risoluzione del presente Contratto ex art. 1456 codice civile, fatto salvo il diritto al risarcimento del danno. Inoltre si impegna a manlevare la Società da qualsivoglia azione o pretesa di terzi derivante, conseguente o comunque connessa a tale violazione.

Art. 22 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

22.1. Qualora i dati del Conduttore oggetto di trattamento da parte della Locatrice dovessero rientrare nell'ambito di applicazione della vigente normativa in materia di protezione dei dati personali, la Locatrice informa il Conduttore che i dati personali di quest'ultima sono trattati in conformità a quanto indicato nell'informativa ex articolo 13 del Regolamento generale sulla protezione dei dati, Regolamento (UE) 2016/679, che viene consegnata al Conduttore al momento della sottoscrizione del presente Contratto.

Art. 23 - CLAUSOLA RISOLUTIVA

23.1. Fatti salvi gli ulteriori casi di risoluzione di diritto previsti dal presente Contratto, la Locatrice, senza bisogno di assegnare previamente alcun termine per l'adempimento, può risolvere di diritto il presente Contratto ai sensi dell'art. 1456 codice civile, previa dichiarazione da comunicarsi per iscritto al Contraente, nei seguenti casi:

- a) violazione del divieto di cui alla lettera D) delle premesse;
- b) mutamento anche parziale della destinazione d'uso dell'Immobile di cui all'art. 2.2.;
- c) violazione anche di uno soltanto dei divieti di cui all'art. 7;
- d) violazione all'obbligo previsto dall'art. 15.1;
- e) inosservanza anche di uno soltanto degli obblighi di cui agli artt. 17 e 18;
- f) inosservanza delle disposizioni igienico sanitarie;
- g) deterioramento o danneggiamento, abbandono o incuria dell'Immobile;
- h) commissione di atto e/o fatto idoneo a compromettere il decoro e/o l'immagine della Locatrice.

Art. 24 - SPESE DI REGISTRAZIONE E CONDIZIONI FISCALI

24.1. La registrazione del presente Contratto è effettuata a cura della Locatrice con l'obbligo del

Conduttore di rimborsare alla Locatrice, a semplice richiesta di quest'ultima, la metà della spesa sostenuta.

- 24.2. Ai sensi dell'art. 10, comma 8, del D.P.R. n. 633/72 la Locatrice esercita l'opzione per l'imponibilità ai fini IVA.
- 24.3. Le Parti convengono che eventuali modifiche del regime fiscale non dà luogo, in nessun caso, a variazioni del Canone.

Art. 25 - COMUNICAZIONI E NOMINE

25.1. Le Parti convengono che tutte le comunicazioni ai sensi del Contratto devono essere effettuate per iscritto e inviate a mezzo raccomandata A/R o posta elettronica certificata ("P.E.C.") agli indirizzi indicati all'art. 25.2, in entrambi i casi anticipate via e-mail agli indirizzi indicati all'art. 25.3. Le comunicazioni si intendono conosciute alla data della consegna del plico informatico nella casella di posta elettronica del destinatario e la prova di tale consegna è costituita dalla ricevuta di avvenuta consegna (se effettuate tramite P.E.C.) o nel momento in cui perverranno all'indirizzo del destinatario se effettuate a mezzo raccomandata A/R.

25.2. Per ogni comunicazione si indicano i seguenti indirizzi:

per **Ferrovienord**:

- a) 20123 Milano (MI) – Piazzale Luigi Cadorna n. 14
- b) P.E.C.: ferrovienord@legalmail.it
- c) e-mail: [●]

per [●]:

- d) a mezzo posta: [●]
- e) a mezzo P.E.C.: [●]
- f) e-mail: [●]

25.3. Il Conduttore dichiara che il proprio rappresentante ai fini della gestione ed esecuzione del presente Contratto è [●], recapiti: e-mail: [●] – tel. [●].

La Locatrice dichiara che il referente del presente Contratto è l'[●] nella sua qualità di [●], recapiti: e-mail:[●] – tel. [●].

25.4. Le Parti si impegnano a comunicare tempestivamente, con una delle modalità di cui all'art. 25.1, eventuali variazioni delle informazioni e dei dati sopra riportati, fermo restando la piena validità ed efficacia delle comunicazioni inviate ai su riportati indirizzi prima del ricevimento di detta comunicazione di variazione.

Art. 26 - MISCELLANEA

26.1. Negoziazione. Il presente Contratto è stato oggetto di articolata trattativa tra le Parti, che ne hanno discusso e approvato ogni singola clausola e, pertanto, gli artt. 1341 e 1342 del codice civile non trovano attuazione.

- 26.2. Ausiliari. Il Conduttore è responsabile per l'esatta osservanza da parte dei propri dipendenti, consulenti e risorse, nonché dei propri eventuali subappaltatori e dei dipendenti, consulenti e risorse di questi ultimi, degli obblighi di cui al presente Contratto.
- 26.3. Calcolo dei termini. Ai fini del calcolo del periodo di giorni che precedono, entro i quali, o successivamente ai quali deve compiersi una specifica azione o attività ai sensi del presente Contratto, non si computa la data di riferimento per il calcolo di tale periodo, salvo che non sia espressamente e diversamente previsto nel Contratto stesso. Salvo ove espressamente e diversamente indicato, qualunque periodo di tempo espresso in mesi sarà calcolato secondo le disposizioni di cui all'art. 2963, commi 4 e 5, del codice civile.
- 26.4. Invalidità. Qualora una o più clausole del presente Contratto dovessero essere dichiarate invalide, inefficaci o, comunque, non eseguibili dalla competente Autorità, tale dichiarazione è interpretata letteralmente ed in modo restrittivo e non pregiudica la validità, l'efficacia e/o l'eseguitività delle altre clausole contenute nel presente Contratto. Le Parti si impegnano sin d'ora ad adoperarsi per sostituire la clausola invalida del presente Contratto in maniera idonea ad eliminare la causa di invalidità, inefficacia e/o non eseguitività.
- 26.5. Modifiche. Qualunque modifica, integrazione e/o deroga al presente Contratto non può aver luogo e non può essere provata se non mediante atto sottoscritto dalle Parti.
- 26.6. Normativa applicabile. Il presente Contratto è regolato dalla legge italiana. Per quanto non previsto le Parti fanno espresso rinvio alla disciplina vigente applicabile in materia, oltre che alle procedure e agli usi vigenti applicabili nell'ambito del Gruppo FNM.
- 26.7. Tolleranza. La tolleranza della Locatrice di fronte all'inadempimento del Conduttore ad una qualsiasi delle previsioni del presente Contratto non può costituire o essere interpretata come tolleranza a successive dilazioni contrattuali commesse dal Conduttore medesimo.
- 26.8. Intero Contratto. Il presente Contratto costituisce l'insieme delle pattuizioni intervenute tra le Parti in relazione all'Immobile e alla materia qui regolata e sostituisce integralmente ogni lettera d'intenti, puntuazione, accordo, intesa o pattuizione intervenuta in precedenza fra le Parti medesime in relazione alla stessa materia.
- 26.9. Foro. Tutte le controversie derivanti o comunque connesse al Contratto, incluse quelle relative alla sua validità, efficacia, interpretazione, esecuzione e risoluzione, sono devolute alla competenza esclusiva del Foro di Milano, con esclusione di ogni altro Foro concorrente e/o alternativo.

Letto, confermato e sottoscritto.

Milano,

[•]

Il Legale Rappresentante

[•]

Il Legale Rappresentante

[•]

[•]