

CONTRATTO DI COMODATO

TRA

RETE FERROVIARIA ITALIANA S.p.A., con sede in Roma, Piazza della

Croce Rossa n° 1, capitale sociale € 31.525.279.633,00

(trentunomilairdicinquecentoventicinquemilioniduecentosettantanovemilaseicento

trentatré/00) interamente sottoscritto e versato; codice fiscale e numero

d'iscrizione al Registro delle Imprese di Roma 01585570581, P. IVA

01008081000, iscritta al Repertorio Economico Amministrativo (REA) di Roma

al n. 758300 (società per azioni con socio unico soggetta all'attività di direzione e

coordinamento di Ferrovie dello Stato Italiane SpA a norma dell'art. 2497 *sexies*

del codice civile e del D.Lgs. n. 112/2015), di seguito più brevemente denominata

"RFI", ovvero "COMODANTE" - per la quale interviene Ferservizi S.p.A., con

sede in Roma-Piazza della Croce Rossa, 1- capitale sociale € 8.170.000,00 (ottomi-

lionicientosettantamila/00) interamente sottoscritto e versato, iscritta al Registro

delle Imprese di Roma-codice fiscale e P. IVA 04207001001 R.E.A. 741956 (so-

cietà per azioni con socio unico soggetta alla direzione e coordinamento di Ferro-

vie dello Stato Italiane SpA) nella sua qualità di mandataria con rappresentanza di

RFI in virtù del contratto per Servizi Immobiliari sottoscritto in data 11 aprile

2013 e rubricato al N° 1/2013-Rubrica Rete Ferroviaria Italiana (RFI) S.p.A.-

Direzione Affari Legali e Societari e, per essa, la/il responsabile *pro tempore* della

Zona Territoriale di, in persona della/del, nata/o a

..... il gg/mese/anno giusti i poteri alla/o stessa/o conferiti con procu-

ra rilasciata dall'Amministratore Delegato *pro tempore* di Ferservizi S.p.A. per atti

Notaio classificata al numero Rogito

E

il Comune di CASORATE SEMPIONE (VA) codice fiscale e partita Iva

.....con sede in Via E. De Amicis, 7 Codice Fiscale

partita IVA, in persona di....., nella sua qualità di

....., il/la quale esibisce documento di identità:

..... numero rilasciato da, di

seguito anche più brevemente denominata/o "COMODATARIO" o, singolarmente, come la "Parte" e, congiuntamente, come "le Parti".

Premesse

- Il Comune di di Casorate Sempione, con nota del 4.7.2016, prot. nr. 8057, ha chiesto il rinnovo del contratto di comodato Rep. n. 065/2010, scaduto il 22/02/2014, per i locali nella stazione di Casorate Sempione per svolgervi attività sociali e di pubblico interesse e l'integrazione di ulteriori immobili(alcuni locali al primo piano FV, un locale apiano terra FV, l'ex area di scalo;
- Il Comune di di Casorate Sempione, con successiva nota del 17/11/2016, prot. nr. 12967, ha chiesto l'integrazione degli ulteriori locali al primo piano che si rendono liberi entro il 31.12.2016;
- RFI ha accolto le richieste di rinnovo e di integrazione e ha consegnato al Comune, in data.....gli ulteriori immobili.;
- RFI è interessata ad incentivare iniziative sul territorio mirate ad una maggiore fruibilità ed alla riqualificazione degli spazi nelle stazioni ferroviarie, nell'ambito degli accordi sottoscritti con la Regione Lombardia
- è interesse di RFI e dell' Ente Locale evitare che l' inutilizzo della stazione di Casorate Sempione determini nel tempo un degrado architettonico ed ambientale e che l'Ente Locale intenda quindi riqualificarne la presenza sul territorio, anche

mediante l'impegno di assicurare il collegamento tra stazione ed il trasporto urbano ed extraurbano;

- che il rappresentante dell'Ente Locale sottoscrive il contratto per conto e nell'interesse esclusivo di quest'ultimo;

Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. con nota della Direzione Territoriale Produzione (DTP) di Milano n°..... del ha richiesto la stipulazione del presente contratto.

Si conviene e si stipula quanto segue

Articolo 1

Premesse e Allegati

Le premesse e i documenti richiamati, ancorché materialmente non allegati, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Contratto.

Articolo 2

Oggetto

RFI S.p.A. concede in comodato al Comune di Casorate Sempione che accetta, al fine di svolgervi esclusivamente attività sociali e di pubblico interesse, l'immobile di sua proprietà nel Fabbricato Viaggiatori della stazione di Casorate Sempione, nel Comune di Casorate Sempione identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Casorate Sempione particella Foglio.....Subalterno....., Cat. X/Y, rendita Euro.....

Descrizione degli immobili:

- nr. 4 locali più vano scala ubicati al piano terra del FV di complessivi mq. 87,11 ca;
- i locali situati al primo piano del fabbricato viaggiatori di complessivi mq. 154,31 ca.;
- i servizi igienici di mq. 11,15;

• una porzione di area adiacentea al FV di mq 200,00 ca ad uso deposito mezzi della Protezione Civile;

• l'ex area di scalo di mq. 2700 per la realizzazione di un parcheggio pubblico ad uso gratuito.

Gli immobili sono individuati nella banca dati informatica di RFI con i seguenti codici: Oggetto Architettonico (OA) FS01..... e Oggetto Locativo (OL) FS01/..... Di seguito più brevemente indicato come l' "Immobile.

La superficie complessiva degli Immobili concessi in comodato è di mqcorrispondenti a mq (.....) convenzionali, meglio individuata nel documento allegato sub A (planimetrie 1-4) che, siglato dalle Parti, costituisce parte integrante e sostanziale del presente Contratto.

Articolo 3

Destinazione d'uso

Gli immobili s'intendono destinati esclusivamente ad attività sociali e di pubblico interesse non aventi scopo di lucro. È fatto divieto al COMODATARIO di mutarne anche solo temporaneamente o parzialmente la destinazione d'uso. La violazione di siffatto obbligo comporta la risoluzione di diritto del Contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c..

Articolo 4

Durata

Il contratto ha la durata di nove anni decorrenti dalla data della delibera e la data di scadenza è fissata al Il contratto non è rinnovabile alla scadenza, salvo che le parti non abbiano concordato il suo rinnovo per iscritto almeno tre mesi prima della suddetta data.

Articolo 5

Oneri del comodatario

Il COMODATARIO è tenuto a custodire e conservare l' Immobile con la diligenza del buon padre di famiglia e non può servirsene che per l'uso determinato dal Contratto. L' Immobile ed i relativi impianti devono essere condotti e tenuti con cura e diligenza del COMODATARIO che ne deve garantire la funzionalità ed il decoro, provvedendo a propria cura e spese all'esecuzione delle opere necessarie.

Al fine di una migliore conservazione dei beni concessi in comodato il COMODATARIO si obbliga a svolgere le seguenti attività:

- a) effettuazione giornaliera delle pulizie della sala d'attesa, delle aree aperte al pubblico, del sottopasso, dei marciapiedi interni ed esterni del fabbricato viaggiatori, con assoluto divieto di eseguire le pulizie di binari e interbinari;
- b) piccola manutenzione della sala d'attesa e delle aree aperte al pubblico, del sottopasso, manutenzione delle aree verdi, manutenzione dei marciapiedi interni ed esterni e dei passaggi pedonali, anche in caso di neve, per assicurarne l'agibilità;
- c) raccolta e smaltimento dei rifiuti e dell'erba prodotti dall'effettuazione delle pulizie e dalla manutenzione delle suddette aree, secondo le disposizioni delle competenti strutture sanitarie o comunali;
- d) apertura della sala d'attesa alle ore 7,00 e chiusura alle ore 19;
- e) tinteggiatura periodica facciate F.V., esterno fabbricato wc, sottopasso e sala d'attesa.

Di seguito sono elencati gli interventi, che dovranno essere eseguiti per l'utilizzo dell'area a cura, spesa e responsabilità del comodatario, d'intesa con RFI:

- l'area dovrà essere separata dalla restante proprietà ferroviaria: lato binari

va realizzata una recinzione di separazione in paletti e rete metallica dotata

di messa a terra alla distanza non inferiore a mt. 2,00 dalla più vicina rota-

ia (mt. 2,75 intervia);

➤ nella parte terminale dell'area dovrà essere realizzato un cancello carraio

per consentire il passaggio verso l'area ferroviaria a personale e mezzi di

RFI, come riportato nella planimetria allegata al presente contratto;

➤ per eventuali necessità ferroviarie e su richiesta di RFI, con preavviso.

l'area in comodato dovrà essere resa libera entro un ragionevole lasso di

tempo in relazione all'urgenza dei lavori da eseguire.

La manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area è a cura e spese del comodata-
rio

Sono altresì a carico del COMODATARIO la manutenzione ordinaria e le ripa-
razioni di piccola manutenzione, ivi compresa la conduzione e la manutenzione
di tutti gli impianti presenti nell'Immobile nonché, in deroga all'art. 1808 c.c., gli
interventi di manutenzione straordinaria, previa comunicazione al COMO-
DANTE.

Il COMODATARIO, nei limiti della destinazione d'uso di cui all'art. 3 del pre-
sente Contratto, provvederà, ove necessario, ad adeguare i locali ed i relativi im-
pianti concessi in comodato alle proprie specifiche esigenze nel rispetto delle
vigenti normative, con particolare riguardo a quelle in materia antinfortunistica e
di sicurezza del lavoro e di salvaguardia ambientale, previa comunicazione scritta
al COMODANTE.

Sono a carico del COMODATARIO gli oneri accessori; a tal fine il COMODA-
TARIO si obbliga a stipulare direttamente con i fornitori tutti i contratti necessari.

Il COMODATARIO ha l'obbligo di comunicare al COMODANTE gli estremi

dei contratti stipulati con i fornitori di energia elettrica e acqua, e quant'altro necessario per l'uso dell'Immobile in conformità a quanto previsto dal presente Contratto.

Articolo 6

Restituzione immobile

Il COMODATARIO dichiara di aver visitato l' Immobile e di ritenerlo idoneo all'uso pattuito e si obbliga a riconsegnarlo alla scadenza del Contratto libero da persone e cose.

Al cessare del rapporto, per qualsiasi motivo e/o ragione intervenuta, il COMODATARIO dovrà riconsegnare l' immobile nel medesimo stato di manutenzione in cui si trovavano all'atto della stipula del presente Contratto, salvo il normale deperimento d'uso e con gli impianti in condizioni di regolare funzionamento.

Articolo 7

Garanzie

A garanzia delle obbligazioni tutte assunte con il presente Contratto, il COMODATARIO ha costituito il deposito cauzionale, produttivo di interessi legali, di euro, mediante versamento sul conto corrente che RFI intrattiene con Banco Posta (IBAN IT12D0760103200000063057004). Tale deposito, che dovrà essere ricostituito in caso di suo utilizzo, anche parziale, durante la durata del Contratto, sarà restituito al COMODATARIO al termine del rapporto, previa verifica dello stato degli Immobili e dell'esatto adempimento del Contratto.

Articolo 8

Modifiche ed addizioni

Il COMODATARIO non può apportare, anche se a proprie spese, alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali concessi in comodato senza il

preventivo consenso scritto e l'approvazione del relativo progetto da parte del COMODANTE. Le modifiche e addizioni che venissero eseguite, anche con la tolleranza del COMODANTE, resteranno di proprietà del COMODANTE senza che questi abbia l'obbligo di corrispondere alcun indennizzo o compenso.

Negli altri casi, il COMODATARIO avrà l'obbligo della rimessa in pristino, a proprie spese, a semplice richiesta del COMODANTE anche nel corso del comodato.

Il COMODATARIO ha l'obbligo di richiedere, a propria cura e spese, ai competenti Organi amministrativi ogni eventuale autorizzazione o permesso prescritto dalla normativa vigente per l'esecuzione dei lavori di cui sopra.

Articolo 9

Divieto di cessione e subcomodato

Il COMODATARIO non può cedere il presente Contratto mentre ha la facoltà di subcomodare, anche parzialmente, l'immobile ad Enti *non profit* solo su espressa e preventiva autorizzazione del COMODANTE, purché ne venga mantenuta la destinazione d'uso, salva comunque la propria responsabilità per l'adempimento da parte del subcomodatario di tutto quanto stabilito dal presente Contratto. Nel contratto di subcomodato dovrà essere previsto il divieto di subcomodare a terzi. Il COMODATARIO deve comunicare per iscritto al COMODANTE il nominativo/ragione sociale del subcomodatario e trasmettere entro 60 giorni dalla sottoscrizione copia del contratto di subcomodato assolti gli obblighi fiscali.

Articolo 10

Accesso e Ispezione

Il COMODANTE ha il diritto di accedere in qualsiasi momento all'immobile con proprio personale, o con personale appositamente autorizzato, per ogni

accertamento e/o verifica, ritenuti opportuni. L'accesso e l'ispezione dovranno essere effettuati previa comunicazione al COMODATARIO ed in presenza dello stesso.

Il COMODANTE ha il diritto di occupare parzialmente e temporaneamente i locali concessi in comodato per esigenze connesse all'esercizio ferroviario e realizzare sull'Immobile ogni intervento ritenuto funzionale al soddisfacimento delle esigenze dei clienti del servizio ferroviario.

Articolo 11

Divieto di pubblicità

È fatto divieto al COMODATARIO di svolgere attività pubblicitarie negli immobili concessi in comodato; l'esercizio della pubblicità è riservata in via esclusiva a RFI che potrà svolgerlo direttamente, ovvero mediante propri concessionari.

Il COMODATARIO si impegna a consentire a RFI, ovvero a personale dalla stessa incaricato, di effettuare tutte le operazioni di installazione/manutenzione/rimozione degli impianti pubblicitari, nonché di sostituzione del materiale pubblicitario.

È consentita la divulgazione di messaggi all'utenza relativi ai servizi offerti e/o per la promozione del territorio in totale assenza di sponsorizzazioni commerciali.

Tali messaggi dovranno essere esteticamente confacenti agli ambienti e non essere in contrasto con gli interessi di RFI o contrarie alla decenza, al buon costume e all'ordine pubblico.

Articolo 12

Responsabilità per danni

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

Il COMODATARIO esonera espressamente il COMODANTE da ogni responsabilità per danni e/o infortuni che possano derivare a terzi, ivi compreso il personale addetto all'uso dei locali ed alla prestazione dei servizi di cui all'art. 5 del presente Contratto, per l'uso dei locali concessi in comodato, o comunque verificatisi nei locali stessi, anche a causa di terzi. Ai fini del presente articolo è considerato terzo anche il subcomodatario e il personale da esso incaricato.

A tal fine il COMODATARIO ha stipulato la polizza assicurativa a primo rischio assoluto n., del con validità fino al, con un massimale di € (euro) per sinistro con la Compagnia di Assicurazione per tenere indenne RFI da ogni e qualsiasi responsabilità per danni diretti ed indiretti arrecati per qualsiasi causa a terzi e alla cosa.

Si dà atto che tale polizza è consegnata alla mandataria FERSERVIZI all'atto della stipula del presente Contratto.

Articolo 13

Prescrizioni di sicurezza e norme di salvaguardia ambientale

Il COMODATARIO si obbliga a rispettare e a far rispettare al personale addetto all'uso degli Immobili e all'esecuzione degli oneri di cui all'art. 5 del presente Contratto, nonché a tutti coloro che accedono agli Immobili, tutte le norme in materia di sicurezza, prevenzione danni, infortuni, incendi e tutela ambientale.

Il COMODATARIO si obbliga a rispettare e a far rispettare al personale addetto all'uso dei locali e all'esecuzione degli oneri di cui all'art. 5 del presente Contratto, le norme di cui al D.P.R. n. 753/1980-“Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto”, di cui dichiara di aver preso piena conoscenza, e/o eventuali condizioni e/o prescrizioni

in relazione alla specifica situazione dei luoghi ed agli spazi o locali concessi ai fini della sicurezza dell'esercizio ferroviario riportati nel documento Allegato B (Verbale di scambio dei rischi) al presente Contratto.

Resta inteso che la dirigenza ferroviaria avrà comunque il potere di impartire eventuali prescrizioni in ragione di particolari circostanze.

Articolo 14

Recesso

Il COMODATARIO ha la facoltà di recedere in qualsiasi momento dal presente Contratto, che si intenderà risolto alla data di sottoscrizione del verbale di riconsegna dell'immobile da sottoscrivere tra RFI e il COMODATARIO entro 90 giorni dalla data della comunicazione del recesso a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Articolo 15

Clausola risolutiva espressa

Costituiscono cause di risoluzione di diritto del Contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. per fatto e colpa del COMODATARIO, salvo il diritto al risarcimento dei danni, la violazione degli obblighi di cui agli artt. 3 (Destinazione d'uso), 9 (Divieto di cessione e subcomodato), 13 (Prescrizioni di sicurezza e norme di salvaguardia ambientale), 16 (clausola di trasparenza e rinvio a codice Etico) produrranno *ipso iure* la risoluzione del Contratto.

A tal fine il COMODANTE dovrà comunicare al COMODATARIO con lettera Raccomandata AR l'intenzione di avvalersi della clausola e l'effetto risolutivo si produrrà in conseguenza della ricezione della comunicazione.

In tutti i casi di risoluzione del Contratto RFI provvederà ad escutere la fideiussione/incamerare il deposito cauzionale, salvo in ogni caso il diritto al risarcimen-

to del danno.

Articolo 16

Clausola di Trasparenza e Rinvio al Codice Etico

Il COMODATARIO espressamente e 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;

d) dichiara di non trovarsi in nessuna delle situazioni di conflitto di interessi di cui all'articolo 3.6 del Codice Etico del Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane.

Nel caso in cui fosse non conforme al vero anche una sola delle dichiarazioni rese ai sensi dei commi precedenti, ovvero il COMODATARIO non rispettasse gli impegni e gli obblighi ivi assunti per tutta la durata del presente Contratto, lo stesso si intenderà automaticamente risolto ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 c.c. per fatto e colpa del COMODATARIO, salvo il risarcimento del danno derivante dalla risoluzione, su semplice richiesta del COMODANTE.

Resta convenuto che le prestazioni oggetto del presente Incarico dovranno essere eseguite, sempre ed in ogni caso, nell'ottica di salvaguardare l'immagine ed il

prestigio di Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. e del Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane SpA nel suo complesso. A tal fine il COMODATARIO espressamente dichiara di ben conoscere le prescrizioni contenute nel Codice Etico adottato dal Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane SpA visionabile sul sito www.fsitaliane.it al fine di informare, ove compatibile, il proprio comportamento ai criteri in esso previsti.

Articolo 17

Clausola fiscale

Il presente atto è soggetto a registrazione in termine fisso ai sensi dell'art. 5 punto 4 della tariffa allegata al D.P.R. n. 131/86 e successive modificazioni e integrazioni. L'imposta di registro e di bollo sono a carico del COMODATARIO.

Articolo 18

Domicilio e clausola arbitrale

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

- RFI S.p.A. Piazza della Croce Rossa, 1-00161 ROMA;
- Comune di Casorate Sempione Via E. De Amicis, 7- 21011 Casorate Sempione (VA)

Agli effetti amministrativi RFI dichiara il proprio domicilio presso gli uffici di Milano della Zona Nord Ovest di Ferservizi siti in Milano, Via Ernesto Breda n. 28.

Ogni ulteriore comunicazione inerente e conseguente al presente Contratto dovrà essere inviata a mezzo di comunicazione scritta indirizzata al domicilio speciale che le Parti eleggono in:

R.F.I. S.p.A.

.....

Le Parti convengono che tutte le controversie comunque derivanti dal presente Contratto, ivi compresa la sua interpretazione ed esecuzione, saranno deferite, secondo quanto previsto dagli artt. 806 c.p.c. e seguenti ad un collegio arbitrale composto di tre membri, di cui uno designato da ciascuna delle Parti ed il terzo di comune accordo, ovvero in assenza di accordo, direttamente dal Presidente del Tribunale di

Le Parti convengono altresì che il collegio deciderà secondo diritto ed entro centottanta giorni dalla sua costituzione.

Articolo 19

Trattamento dei dati ex D.Lgs. 196/03

Ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 13 del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, il COMODATARIO dichiara di aver preso visione e di conoscere il contenuto dell'Informativa di cui all'Allegato sub C. Pertanto il COMODATARIO, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli articoli 23 e 25 del citato decreto legislativo, attesta il proprio consenso affinché venga effettuato da parte del COMODANTE il trattamento dei dati personali in suo possesso e la comunicazione degli stessi secondo quanto scritto nella menzionata informativa.

Articolo 20

Modifiche al contratto

Qualunque modifica al presente Contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

Articolo 21

Applicazione delle norme

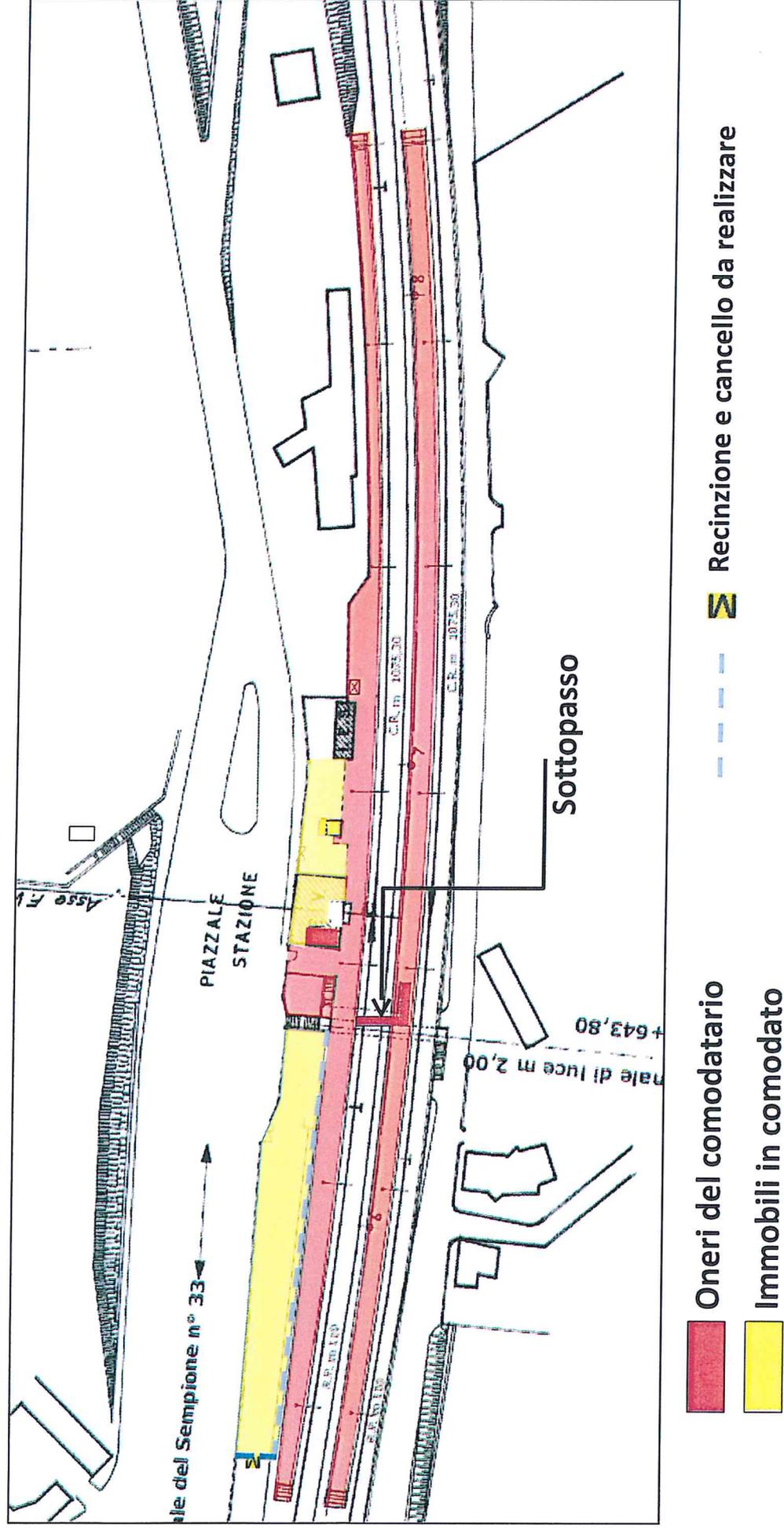
Per quanto non previsto dal presente Contratto, le Parti fanno espresso riferimento alle leggi vigenti, alle consuetudini e usi locali.

Località e data

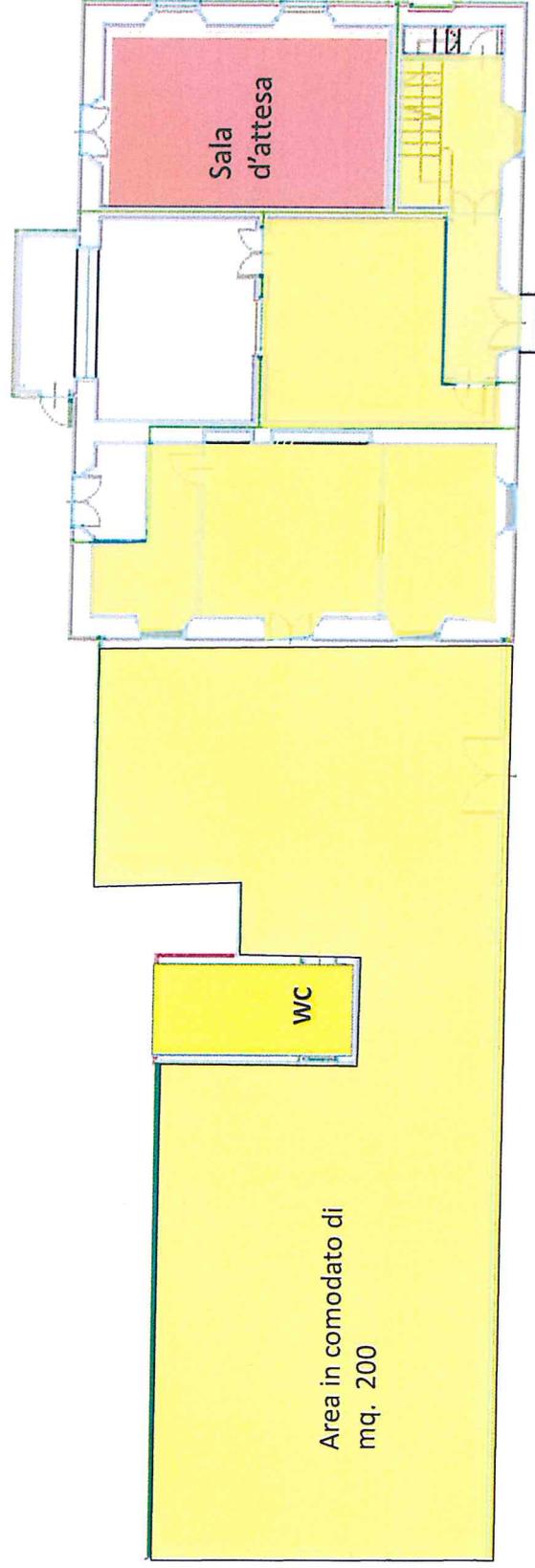
IL COMODANTE

IL COMODATARIO

Casorate Sempione: planimetria generale All.1



Casorate Sempione: planimetria piano terra all.2



Area in comodato di
mq. 200

Sala
d'attesa

WC

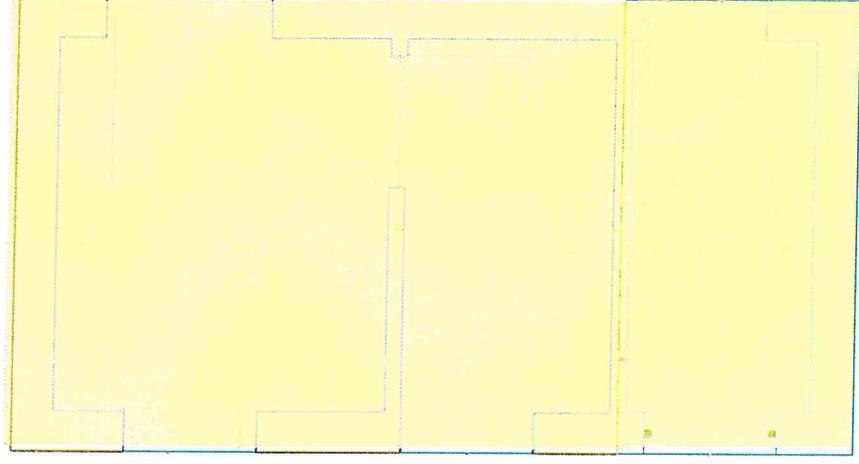


Locali e area in comodato



Oneri del comodatario

Casorate Sempione: planimetria servizi igienici all. 3



 Locali in comodato

Casorate Sempione: planimetria primo piano

all.4

