

CONTRATTO DI COMODATO

AREE CREMA

Con la presente scrittura privata fra:

FERROVIE DELLO STATO ITALIANE S.p.A., di seguito più brevemente

denominata anche "FS Italiane" ovvero "COMODANTE " - con sede in

Roma, Piazza della Croce Rossa n.1, codice fiscale e numero di iscrizione al

Registro delle imprese di Roma Iva 01008081000 – iscritta al Repertorio

Economico Amministrativo di Roma al n. 962805 (società con socio unico

soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Ferrovie dello Stato Italiane

S.p.A. a norma dell'art. 2497 sexies del codice civile, tenuto conto del d.lgs. n.

188/2003 e relativa decretazione applicativa), Partita IVA 06356181005, per la

quale interviene Ferservizi S.p.A., con sede in Roma-Piazza della Croce Rossa, 1

- capitale sociale € 8.170.000,00 (ottomilionicentosestantamila/00) interamente

sottoscritto e versato, iscritta al Registro delle Imprese di Roma-codice fiscale e

P. IVA 04207001001 R.E.A. 741956 (società per azioni con socio unico soggetta

alla direzione e coordinamento di Ferrovie dello Stato Italiane SpA) nella sua

qualità di mandataria con rappresentanza di FS in virtù del contratto per Servizi

Immobiliari sottoscritto in data 20 febbraio 2013 e rubricato al N° 4/2013-

Rubrica Affari Legali e Societari e, rappresentata dal Dr. Modestino Roca nato a

Benevento il 29 gennaio 1974 Responsabile della Sede di Milano della Zona

Nord Ovest, giusti i poteri conferitigli con procura del 9.2.2016 Rep.

81332/21819 a rogito Dott. Paolo Castellini, Notaio in Roma, registrata a Roma

il 18.02.2016 domiciliato per la carica presso la predetta Sede in via Ernesto

Breda, 28 Milano;

COMUNE DI CREMA (C. F. 91035680197, P.I. 00111540191), di seguito più

brevemente denominato anche “Comune” ovvero “COMODATARIO“,
rappresentato dal Sig. Redondi geom. Maurizio, nato a Crema (CR) il 19 agosto
1955, il quale dichiara di intervenire in rappresentanza dell’Ente con sede in
Crema (CR), Piazza Duomo 25, nella sua qualità di Direttore dell'Area 2 -
"Pianificazione e Gestione del Territorio", tale nominato con il Decreto
Sindacale Prot. N. 222/2015 in data 5 gennaio 2015,;

Premesso che:

in data 10.04.2007 è stato sottoscritto un protocollo di intesa tra il Comune di
Crema, Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. e Ferrovie Real Estate S.p.A., finalizzato
a dare attuazione all’allora vigente Piano Regolatore Generale PRG del Comune
di Crema per il potenziamento e il miglioramento del sistema ferroviario di
Crema e lo sviluppo dei servizi pubblici ferroviari;

la Giunta Comunale con delibera n. 2015/00160 del 27/04/2015, ha approvato
il Progetto di Fattibilità relativo al progetto C.Re.M.A 2020 (Crescita
Responsabile Mobilità Ambiente) del settore nord-est di Crema, redatto dalla
società Centro Studi Traffico di Milano ed incentrato sulla riorganizzazione
dell’intero sistema della mobilità gravitante sulla Stazione FS e sul Viale S. Maria
della Croce;

il Comune di Crema con Delibera di Giunta n. 2015/00180 del 07/05/2015, ha
Approvato il Documento di Indirizzo denominato “Masterplan C.Re.M.A 2020
(Crescita Responsabile Mobilità Ambiente)” finalizzato a definire l’assetto
infrastrutturale che individui ulteriori regole di coordinamento unitario per la
guida alla trasformazione dell’Ambito ATU 02 Nordest;

Fondazione Cariplo in data 27.01.2016 ha comunicato di aver selezionato il
progetto C.Re.MA. 2020 nell’ambito del bando “Emblematici maggiori 2015 di

Fondazione Cariplo”, con la concessione al Comune di Crema di un cofinanziamento di €. 1.500.000,00;

il Comune di Crema con Delibera di Giunta Comunale n. 2016/00266 del 06/06/2016, ha Approvato lo Schema di accordo per la riqualificazione e lo sviluppo dell’Ambito della stazione ferroviaria di Crema e dell’interscambio modale (progetto C.Re.MA. 2020);

il Comune di Crema con Delibera di Consiglio Comunale n. 2016/00040 del 23/06/2016, ha Approvato lo Schema di accordo per la riqualificazione e lo sviluppo dell’Ambito della stazione ferroviaria di Crema e dell’interscambio modale (progetto C.Re.MA. 2020);

in data 03/08/2016 è stato sottoscritto un Accordo per la riqualificazione e lo sviluppo dell’ambito della stazione ferroviaria di Crema e dell’ interscambio modale (progetto C.Re.MA. 2020) tra il Comune di Crema, Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. e FS Italiane S.p.A., a mezzo di procura a FS Sistemi Urbani, (PROGETTO C.Re.M.A.2020) finalizzato all’aggiornamento del Protocollo del 2007 e fondato sulla condivisione delle seguenti necessità:

progettare e realizzare una mobilità sostenibile e “smart” promuovendo la mobilità integrata ed intermodale con l’impiego di mezzi di trasporto alternativi all’auto privata;

dare una definitiva soluzione per il superamento della barriera ferroviaria del Viale S. Maria della Croce;

creare un nodo di interscambio ferro-TPL-gomma-bici per realizzare un’offerta di trasporto integrata;

riqualificare la fermata con l’adeguamento agli standard qualitativi regionali per l’interscambio e la segnaletica, e con la realizzazione di interventi per

l'accessibilità;

migliorare il SFR in termini di velocità e regolarità mediante la velocizzazione degli itinerari, la creazione di una sede di incrocio con movimenti contemporanei;

realizzare un binario tronco per l'attestamento di servizi regionali lato Milano;

dare attuazione alle previsioni di PGT Piano di Governo del Territorio (PGT)

pubblicato sul BURL n. 51 serie avvisi e concorsi avvenuta il 21.12.2011 e

successive varianti;

e considerato che:

il PGT individua le aree oggetto del presente Comodato come Ambito di

Trasformazione Urbana denominato "ATU02.4 nordest" disciplinato dai criteri

attuativi riportati al capitolo 5 del Documento di Piano del vigente PGT;

l'Ambito "ATU02.4 nordest", ha un'estensione complessiva di 30.000 mq circa

e comprende:

aree di proprietà Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., evidenziate con retino arancio

nella planimetria (Allegato A) - per una superficie di 9.428 mq circa, individuate

catastralmente al foglio n. 23 particelle n. 116 - 117 - 118 - 119 - 121 - 122 -

165 - 166 - 167 - 241 - 243 - 250 - 259 parte. Tali aree, per la parte

corrispondente al piazzale di stazione, risultano interessate da Convenzione del

1925;

aree di proprietà di Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A., evidenziate con retino

verde chiaro nella planimetria (Allegato A) per una superficie di 12.533 mq circa,

individuate catastralmente al foglio n. 23 particelle n. 123 - 124 - 240 - 249. Tali

aree per la parte di cui al mappale 124 sono interessate da Comodato con il

Comune di Crema;

aree di proprietà del Comune di Crema, evidenziate con velatura verde scuro
 nella planimetria (Allegato A) per una superficie di 4.268 mq circa,
 comprendenti le aree individuate catastalmente al foglio 23 particelle n. 112 -
 131 e parte strada, spazi pubblici o per viabilità, non censiti, e ricompresi
 nell'Ambito "ATU02.4 nordest";
 ai sensi dei criteri attuativi riportati nel Cap. 5 del Documento di Piano del PGT,
 agli Ambiti di Trasformazione Urbana è stato attribuito un indice di
 utilizzazione territoriale (Ut) di 0,5 mq/mq e pertanto:
 le aree di proprietà di Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. (retino arancio), nell'ipotesi
 di assoggettare gli interventi a convenzione attuativa, generano una capacità
 edificatoria totale espressa in termini di Superficie Lorda di pavimento (Slp) di
 4.714 mq circa;
 le aree di proprietà di Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A. (retino verde chiaro),
 nell'ipotesi di assoggettare gli interventi a convenzione attuativa, generano una
 capacità edificatoria totale espressa in termini di Superficie Lorda di pavimento
 (Slp) di 6.267 mq circa;
 le aree di proprietà del Comune di Crema (retino verde scuro) generano una
 capacità edificatoria totale espressa in termini di Superficie Lorda di pavimento
 (Slp) di 2.134 mq circa;
 complessivamente, le aree ricomprese nell'Ambito di Trasformazione "ATU02.4
 nordest", generano una capacità edificatoria totale espressa in termini di
 Superficie Lorda di pavimento (Slp) di 13.115 mq circa (0,5 della St) come
 rappresentato negli Allegati C2 e C3 dell'Accordo sottoscritto;
 nel quadro di tale previsione urbanistica, il citato Accordo siglato in data
 03/08/2016, ha tra l'altro ad oggetto la messa a disposizione delle aree

necessarie al Comune di Crema per la realizzazione degli interventi di cui al bando “Emblematici maggiori 2015 di Fondazione Cariplo”, le quali avranno valore di attrezzature e servizi d’interesse pubblico generale (ex standard) dovute “nell’ambito della Convenzione Urbanistica che verrà sottoscritta per l’intervento di trasformazione delle aree dell’ex scalo di Crema in attuazione del PGT”;

in data 24/06/2016 il Comune di Crema ha sottoposto a Rete Ferroviaria Italiana e FS Italiane il Progetto esecutivo delle opere infrastrutturali e di deroga ai sensi del dpr 753/1980, riferito al “Progetto C.Re.M.A. 2020”;

con nota del 03/06/2016 FSSU su incarico di FS Italiane ha espresso parere favorevole condizionato al progetto;

con nota del 26/07/2016 FSSU su incarico di FS Italiane ha chiesto di rivedere le soluzioni viabilistiche previste dal progetto esecutivo, affinché venga mantenuto un confine della superficie fondiaria il più possibile rettilineo lungo la strada, per consentire la possibilità di attuare i diritti edificatori concessi dal PGT;

il Comune di Crema si impegna a considerare quanto richiesto da FSSU per rendere attuativa la modifica al progetto esecutivo;

Considerato altresì che:

l’articolo 4 dell’Accordo prevede che le aree di FS Italiane interessate dai lavori cofinanziati attraverso il Bando Cariplo, di superficie pari a circa 5.103 mq, catastalmente individuate al mappale n. 249/parte e 124/parte del foglio 23, indicate nell’Allegato A al presente comodato, saranno consegnate al Comune nello stato di fatto in cui si trovano, tramite la stipula di uno specifico contratto di Comodato d’uso della durata di quattro anni;

nell'ambito dei lavori per l'Accordo, FS Italiane ed il Comune di Crema, hanno

convenuto che il Comodato da sottoscrivere entro 15 giorni dalla firma

dell'Accordo stesso, disciplinerà responsabilità, oneri e diritti sull'immobile ed

inoltre che:

entro 60 giorni dalla sottoscrizione del Comodato, FS Italiane e Comune di

Crema stipuleranno un Contratto Preliminare di Compravendita ("Preliminare

di Compravendita"), avente ad oggetto il trasferimento al Comune delle aree alla

scadenza della durata del Comodato, garantito da fidejussione a prima richiesta

con espressa rinuncia a qualsiasi beneficio di preventiva escussione e con

esonero per FS Italiane, dal proporre contro il garante le istanze di cui

all'articolo 1957 c.c.. Tale garanzia dovrà essere rilasciata da primario istituto di

credito o primaria compagnia di assicurazione per un importo pari al 30% del

prezzo di vendita che verrà determinato tra le parti e nell'ambito di tale

contratto Preliminare di Compravendita, sarà espressamente previsto che:

la sottoscrizione del Contratto definitivo di compravendita avverrà alla scadenza

del Comodato verso il pagamento di un corrispettivo calcolato sulla base dei

valori di monetizzazione dello standard urbanistico al momento della cessione e

comunque non inferiore al valore attuale dello standard pari a euro 62 al mq così

come definito dalla delibera di Consiglio Comunale n 47 del 20.06.2013;

l'impegno all'acquisto del Comune di Crema sarà risolutivamente condizionato

all'individuazione da parte di FS Italiane di un potenziale acquirente delle aree di

proprietà della stessa ricomprese nell'Ambito "ATU02.4" attraverso apposita

procedura di selezione o assegnazione al potenziale acquirente;

nel caso di buon esito della procedura: le aree di FS Italiane oggetto del presente

Comodato rimarranno nella disponibilità del Comune in virtù del presente

impegno, e saranno cedute in proprietà al Comune di Crema dal nuovo proprietario e verranno conteggiate nella verifica dello standard urbanistico dovuto nell'ambito della Convenzione Urbanistica che verrà sottoscritta per l'intervento di trasformazione delle aree dell'ex scalo di Crema in attuazione del PGT;

Il Comune di Crema rilascerà la porzione del mappale 124 non oggetto del presente Comodato, di proprietà di FS Italiane localizzata in via Stazione e destinata a parcheggio (particella 124 parte), attualmente concessa in utilizzo con lettera di intenti sottoscritta da FS Italiane e Comune di Crema in data 18 luglio 1996.

FS Italiane o suoi aventi causa, faranno menzione nella Procedura di alienazione che le aree oggetto del presente Comodato dovranno essere cedute al Comune di Crema e concorreranno alla determinazione della verifica delle aree per attrezzature e servizi d'interesse generale (ex standard) previste in cessione dai Documenti di Piano, mantenendo invariata la capacità edificatoria assegnata dallo strumento urbanistico;

Qualora invece la Procedura per qualsiasi causa non portasse all'individuazione di un acquirente, trascorsi i quattro anni di durata del Comodato, il Comune di Crema, in attuazione agli impegni del Preliminare, acquisirà a titolo oneroso al prezzo definitivo con le modalità innanzi indicate.

Tutto ciò premesso

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo 1

Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto

Articolo 2

Oggetto

Il COMODANTE concede in comodato d'uso gratuito al COMODATARIO, gli immobili di seguito descritti ubicati nell'ex Scalo Ferroviario della stazione di Crema, secondo le prescrizioni indicate nei successivi articoli ed al solo scopo di consentire la realizzazione dei lavori cofinanziati attraverso il Bando Cariplo di cui alle premesse, e consistenti in opere di viabilità e Hub - Piattaforma di connessione multimodale – con stalli TPL, bike station, car sharing, ricariche elettriche, secondo quanto meglio specificato nell'Accordo sottoscritto in data 03/08/2016 di cui alle premesse:

area di superficie pari a circa 5.103 mq, catastalmente individuate al mappale n. 249/parte e 124/parte del foglio 23, e indicato nell'Allegato A del presente Comodato.

Articolo 3

Durata

Il contratto ha la durata di 4 (quattro) anni, decorrenti dalla data della stipula del presente atto, senza rinnovo.

Tale durata potrà essere ridotta nel caso in cui venisse condotta a buon fine prima del suddetto periodo di quattro anni da FS Italiane la cessione delle proprie aree ricomprese nell'ambito "ATU02.4" attraverso apposita procedura di selezione o assegnazione.

In tal caso il presente comodato sarà trasferito ai terzi acquirenti e permarrà fino alla cessione delle aree al Comune, a valere sullo standard urbanistico dovuto per l'intervento di trasformazione delle aree dell'ex scalo di Crema in attuazione del PGT e stabilito nell'ambito della Convenzione Urbanistica che verrà

sottoscritta.

Le Parti stabiliscono altresì che il presente Comodato sarà da intendersi risolto, senza che nessuna delle Parti possa vantare alcun diritto o danno dalla predetta risoluzione, qualora non si proceda alla sottoscrizione del “Preliminare di Compravendita” di cui alle Premesse entro e non oltre il termine di 60 (sessanta) giorni dalla sottoscrizione del presente Comodato, salvo proroghe motivate e concordate tra le parti.

Qualora invece la Procedura di vendita delle aree per qualsiasi causa non portasse all'individuazione di un acquirente, trascorsi i quattro anni di durata del Comodato, il Comune di Crema, in attuazione agli impegni del Preliminare, acquisirà a titolo oneroso al prezzo definitivo con le modalità indicate in premessa e che saranno dettagliate nel “Preliminare di Compravendita”.

Articolo 4

Accesso e confinamenti

L'accesso all'area concessa in comodato avverrà esclusivamente dalla via Stazione e dalla piazza della stazione attraverso il cancello di scalo. Preventivamente all'avvio dei lavori dovranno essere realizzati tutti i confinamenti delle aree in uso sia verso le adiacenti proprietà di Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. (“RFI”) sia verso le aree di FS Italiane non interessate dal comodato, sia verso eventuali aree pubbliche (Allegato A) e secondo le specifiche prescrizioni che verranno stabilite da parte di RFI e FS Italiane.

Inoltre il cancello di scalo permarrà anche nelle disponibilità di RFI per l'accesso alle aree di sua proprietà

Articolo 5

Custodia degli immobili e oneri del COMODATARIO

Il COMODATARIO è costituito custode dell'immobile concesso in comodato e ne è responsabile ai sensi dell'articolo 2051 c.c..

Il COMODATARIO è tenuto a custodire e conservare la cosa con la diligenza del buon padre di famiglia e non può servirsene che per l'uso determinato dal contratto.

Al fine di una migliore conservazione del bene concesso in comodato, il COMODATARIO si obbliga a svolgere a propria cura e spese le seguenti attività sulle aree oggetto del presente contratto:

- a) mantenimento in efficienza e pulizia degli immobili;
- b) rimozione e smaltimento dei rifiuti secondo le vigenti normative in materia;
- c) manutenzione ordinaria della pavimentazione e degli impianti luci;
- d) manutenzione ordinaria del cancello di scalo;
- e) installazione e mantenimento in efficienza di idonea segnaletica orizzontale e verticale;
- f) spalatura neve;
- g) sfalcio erba e arbusti anche in ottemperanza alla disposizioni delle competenti strutture sanitarie o comunali e delle norme e leggi vigenti.

Il comodante potrà, in caso di inadempienza del COMODATARIO rispetto alle opere di manutenzione e pulizia, sostituirsi a quest'ultimo nell'esecuzione delle opere di manutenzione con diritto all'integrale rimborso delle spese.

Articolo 6

Presenza in consegna

Il COMODATARIO conferma la presa in carico delle aree in argomento e dichiara altresì di non avere alcuna contestazione, e/o pretesa, e/o osservazione

da muovere alla proprietà in ordine allo stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili oggetto di comodato e di aver assunto le necessarie informazioni sui rischi specifici esistenti negli ambienti in cui sono ubicati gli Immobili stessi.

Il COMODATARIO si impegna, in relazione alle attività indicate all'art.2, ad adottare tutte le misure di protezione, prevenzione ed emergenza in favore degli utenti e delle persone a qualsiasi titolo operanti nelle aree oggetto del presente contratto.

Articolo 7

Spese per l'uso della cosa

Il COMODATARIO dovrà provvedere, a propria cura e spese, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile avuto in comodato.

Dalla consegna delle aree in comodato e fino all'avvio dei lavori di cui all'articolo 2 il COMODATARIO, provvederà, ove necessario, ad adeguare gli immobili ed i relativi impianti alle proprie specifiche esigenze d'uso nel rispetto delle vigenti normative, con particolare riguardo a quelle in materia antinfortunistica e di sicurezza del lavoro, previa comunicazione scritta al comodante e accordi di dettaglio con il comodante.

Articolo 8

Modifiche ed addizioni

Con riferimento ai lavori di cui all'articolo 2 del presente contratto di comodato il Comune dovrà recepire e riscontrare al parere di FS Italiane sul progetto presentato, quindi dovrà acquisire il parere e le prescrizioni di RFI in merito al rispetto delle distanze ferroviarie. Infine condividere con le stesse società un Verbale di coordinamento da redigersi a ridosso dell'inizio lavori che meglio

illustrerà l'organizzazione dei lotti di cantiere e le lavorazioni programmate, con particolare attenzione alle attività preliminari di rimozione e spostamento dei sotto servizi (gli attraversamenti di sotto servizi dovranno essere riconvenzionati a cura del Gestore), di disarmo, smaltimento del ballast, bonifiche ambientali ex D.lgs. 152/06 e da ordigni bellici che dovessero essere necessarie e che il Comodatario assume a propria cura ed onere.

Anche in corso d'opera ogni modifica ai lavori che dovesse occorrere dovrà essere concordata con i soggetti interessati FS Italiane e RFI.

In caso di accertamento, nell'ambito dei lavori, di situazioni di inquinamento, sia superficiale che del sottosuolo e/o di acque sotterranee, che richiedano l'avvio delle procedure previste nella parte quarta del D.Lgs. 152/2006, il Comodatario assume ogni onere anche economico.

A fine lavori inoltre il Comune in qualità di soggetto responsabile dell'appalto, dovrà fornire alla proprietà le certificazioni e i collaudi degli impianti e opere realizzate.

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.

Limitatamente alle migliorie/innovazioni introdotte le Parti concordano che le stesse si intenderanno compenstrate nella proprietà, senza obbligo da parte di questa di corrispondere compenso alcuno al COMODANTE che rinuncia fin d'ora a qualsiasi compenso, indennizzo e/o risarcimento per le opere eseguite.

Articolo 9

Divieto di cessione e subcomodato

Il COMODATARIO non può cedere il presente contratto o subcomodare

l'immobile concesso.

Articolo 10

Accesso ed ispezione

Il comodante ha il diritto di accedere in qualsiasi momento alle aree e agli immobili concessi in comodato con il proprio personale, o con altro personale appositamente autorizzato, per ogni accertamento e/o verifica ritenuti opportuni ad assicurare le esigenze connesse all'esercizio ferroviario o altre esigenze legate alla detenzione in proprietà.

Il comodante ha altresì il diritto di occupare parzialmente e temporaneamente l'area concessa in comodato per esigenze proprie per attività propedeutiche alla valorizzazione dell'area (caratterizzazioni, indagini ambientali, ispezione sotto servizi, ecc.) senza interferire e pregiudicare l'esecuzione dei lavori di cui al precedente art. 2, per cui verrà data al COMODATARIO informativa con congruo preavviso.

Articolo 11

Divieto di pubblicità

L'esercizio della pubblicità sugli immobili oggetto del presente contratto è riservata in via esclusiva a FS italiane che potrà svolgerlo direttamente ovvero mediante propri incaricati. Il Comodatario si impegna a consentire a FS italiane ovvero a personale dalla stessa incaricato, di effettuare tutte le operazioni di installazione e manutenzione degli impianti pubblicitari, nonché di sostituzione del materiale pubblicitario.

Al Comodatario è fatto divieto nell'immobile di svolgere attività pubblicitarie in conto terzi di tipo commerciale; è consentita la divulgazione di messaggi all'utenza relativi ai servizi offerti dal Comune di tipo istituzionale e/o per la

promozione del territorio e in assenza di sponsorizzazione commerciale.

È fatto divieto ai terzi utilizzatori di installare o fare installare scritte o cartelli pubblicitari eccezion fatta per le scritte o cartelli che rechino l'indicazione dell'attività svolta all'interno. Tali indicazioni dovranno essere esteticamente confacenti agli ambienti e non essere in contrasto con gli interessi delle società del Gruppo FS Italiane o contrarie alla decenza, al buon costume e all'ordine pubblico.

Le obbligazioni di cui al presente articolo dovranno essere portate a conoscenza degli utilizzatori ed espressamente riportata negli eventuali contratti di subcomodato.

Articolo 12

Responsabilità

Il COMODATARIO assume ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti o infortuni che possano derivare al personale ed alle cose del COMODANTE o a terzi (cose o persone), per qualsiasi titolo o ragione, anche per fatti dolosi o colposi di terzi, ivi compresi i fatti dei dipendenti del COMODATARIO e del personale addetto all'uso degli immobili ed all'esecuzione degli oneri di cui all'art. 5 del presente contratto, 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 il COMODANTE da qualsiasi pretesa o molestia che al riguardo venisse a lui mossa da terzi.

Ai fini del presente articolo è considerato terzo anche l'avente causa del COMODATARIO ed il personale da esso incaricato.

Il COMODATARIO si obbliga ad osservare e far osservare ogni disposizione vigente in materia di tutela dell'ambiente e contro l'inquinamento del suolo,

idrico, atmosferico acustico e da campi elettromagnetici, disciplina dell'uso di sostanze chimiche, ivi comprese quelle lesive dell'ozono stratosferico e di gestione dei rifiuti.

Il COMODATARIO esonera, inoltre, il comodante, in ordine a danni di natura ambientale che dovessero in qualsiasi modo evidenziarsi sulle aree oggetto del presente atto di comodato e si rende disponibile a farsi carico di ogni adempimento necessario, previsto in materia dalle norme vigenti.

Articolo 13

Prescrizioni di sicurezza e assoggettamento all'uso pubblico

Prima dei lavori il COMODATARIO si obbliga a rispettare, e a far rispettare al personale addetto all'uso degli immobili ed all'esecuzione degli oneri di cui all'art. 5 del presente contratto, le prescrizioni ed i divieti per la sicurezza contenuti nel D.P.R. 753/80, e le prescrizioni di sicurezza vigenti in aree ferroviarie non aperta al pubblico.

Il COMODATARIO garantisce che le persone che avranno accesso all'area locata sono inquadrati a norma di legge e assicurati.

Il COMODATARIO garantisce che i veicoli che avranno accesso all'area in comodato sono assicurati e conformi alle norme di legge.

I veicoli del COMODATARIO che accedono all'area concessa dovranno rispettare le norme del Codice della strada;

La circolazione nelle aree autorizzate dovrà avvenire sempre con la massima accortezza e a velocità controllata (massimo 15 km/h);

Il COMODATARIO risponderà pienamente per danni ai beni di proprietà di ferrovie presenti nell'area (danni alla pavimentazione, ecc.)

Il COMODATARIO risponderà pienamente per danni a persone o cose che

dovessero derivare dall'accesso all'area dei propri mezzi, tenendo sollevate

Ferservizi e FS Italiane da qualsiasi onere o pretesa al riguardo, fin dal momento della consegna;

Il COMODATARIO è consapevole che il proprietario o chi per lui non è responsabile per eventuali danneggiamenti o furti interessanti i propri beni all'interno dell'area.

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

Con la fine dei lavori ed il contestuale assoggettamento ad uso pubblico delle aree in comodato, le responsabilità del presente articolo e del precedente articolo 12 saranno mantenute in capo al Comune.

Articolo 14

Recesso

Salvo diversa intesa tra le parti il recesso dal contratto può avvenire solo alla fine della durata stabilita di quattro anni e attraverso l'acquisto delle aree da parte del Comodatario, come meglio indicato all'art.3.

Articolo 15

Clausola risolutiva espressa

Costituisce causa di risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. per fatto e colpa del COMODATARIO, salvo il diritto al risarcimento, la violazione degli obblighi ed oneri di cui agli artt. 2, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 20, 21, 22 e 23 del presente contratto.

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 comodato dovranno essere eseguite, sempre ed in ogni caso, nell'ottica di salvaguardare l'immagine ed il prestigio di Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A. e delle Società 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 sue successive modificazioni e integrazioni.

L'imposta di registro e di bollo sono a carico del COMODATARIO.

Articolo 18

Domicilio e foro competente

Per ogni effetto dipendente dal presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, le parti eleggono i seguenti domicili anche fiscali:

- FS Italiane, Piazza della Croce Rossa 1, 00161 Roma;
- Comune di Crema, Piazza Duomo, 25, 26013 Crema – CR. Eventuali vertenze giudiziarie, comunque derivanti dal presente contratto, saranno deferite in via esclusiva alla cognizione del Foro di Milano.

Agli effetti amministrativi FS Italiane dichiara il proprio domicilio presso la Sede di Milano della Zona Nord Ovest di Ferservizi siti in Milano, Via Ernesto Breda n. 28.

Articolo 19

Modifiche al contratto

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

Articolo 20

Autorizzazioni e Licenze

Il COMODATARIO, per il tramite degli affidatari del servizio di cui al precedente articolo 2, si impegna a conseguire tutte le autorizzazioni e licenze richieste dalle leggi e dai regolamenti vigenti per lo svolgimento dell'attività prevista dal presente contratto.

Articolo 21

Osservanza di Leggi e Regolamenti

Il COMODATARIO si obbliga ad osservare tutte le leggi ed i regolamenti disciplinanti l'esercizio dell'attività per la quale sono stati concessi in uso gli Immobili, nonché ogni disposizione in vigore per la sicurezza, la prevenzione danni, infortuni, incendi, e quant'altro, ivi comprese le norme dettate a tutela dell'esercizio ferroviario.

Articolo 22

Codice etico

Il COMODATARIO dichiara di aver preso visione dei principi enunciati nel Codice Etico del Gruppo FS S.p.A., pubblicato al seguente indirizzo internet: nel sito <http://www.fsitaliane.it> nella sezione "Il Gruppo" sottosezione "Chi siamo – Governance – Codice etico", che dichiara di ben conoscere e si impegna a rispettare.

L'eventuale violazione di una qualsiasi delle norme contenute nel suddetto Codice Etico configura una ipotesi di risoluzione del Contratto.

Articolo 23

Sistema di Qualità – Ambiente

Il COMODATARIO si obbliga a osservare e a far osservare ogni disposizione vigente in materia di tutela all'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, Etc.) e di gestione dei rifiuti. A tale proposito il COMODATARIO dovrà fornire evidenze degli impatti ambientali introdotti negli immobili oggetto del presente COMODATO, nonché delle modalità di gestione e di controllo degli stessi.”

Articolo 24

Trattamento dati personali

In conformità alle disposizioni previste dal d.lgs. 30 giugno 2003, n. 196, così come modificate dall'art. 40, L. 214/2011, i dati personali relativi a dipendenti/collaboratori eventualmente forniti in relazione all'espletamento del presente comodato, saranno utilizzati esclusivamente per la gestione del medesimo comodato e trattati – nei modi e nei limiti necessari per perseguire tali finalità – da FS Italiane e da persone all'uopo nominate responsabili e incaricate del trattamento.

Articolo 25

Applicazione delle norme

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 26

Disposizioni Finali

Le Parti si danno reciprocamente atto che il presente contratto è stato oggetto di trattativa tra le medesime, le quali pertanto hanno preso visione ed accettato il contenuto di ogni singola disposizione dello stesso.

Crema, ...

Per FS Italiane

Per il Comune di Crema

Allegati:

ALL. A Planimetria immobili oggetto di comodato

BOZZA DEL 9/08/2016