



Il compendio immobiliare è situato a Roma in zona centrale, a circa due chilometri dalla Stazione Centrale di Roma Termini.



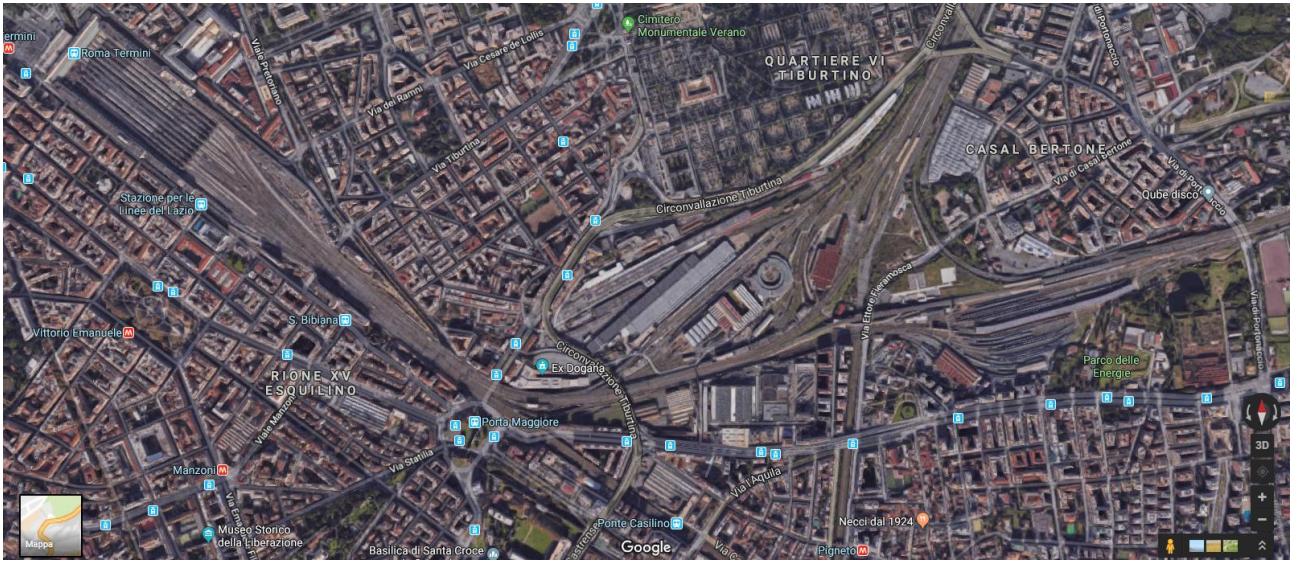
Lo Scalo risulta attualmente dismesso per l'esercizio ferroviario ed utilizzato in via prevalente per la logistica delle merci su gomma.

Il contesto circostante si caratterizza prevalentemente per gli insediamenti residenziali, terziari. il sito è ben collegato alla viabilità urbana e extraurbana, inoltre la prossimità dell'immobile e presente la Tangenziale di Roma che permette un ottimo collegamento con l'autostrada all'A 24 Roma -Aquila -Teramo

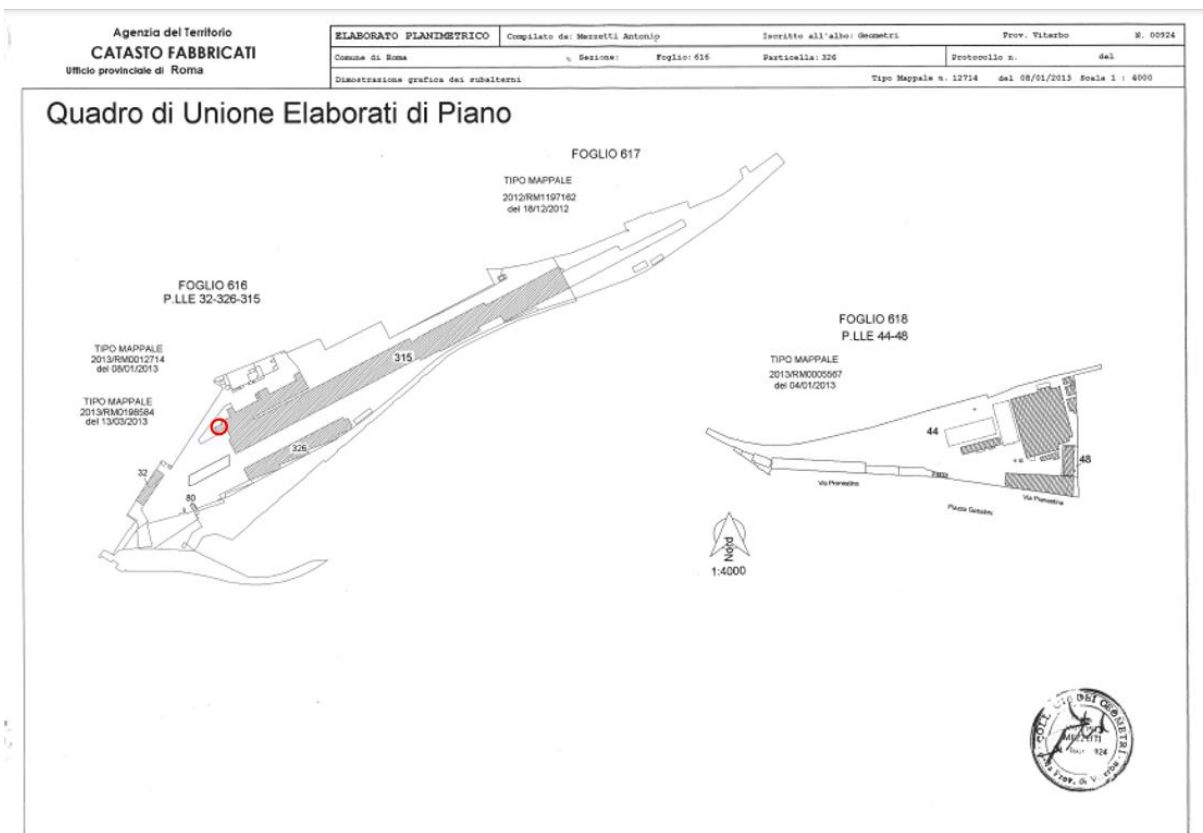
L'accesso all'immobile è su via dello Scalo San Lorenzo 16 ( GPS N 41°53'40.42" - E 12°31'08.92")

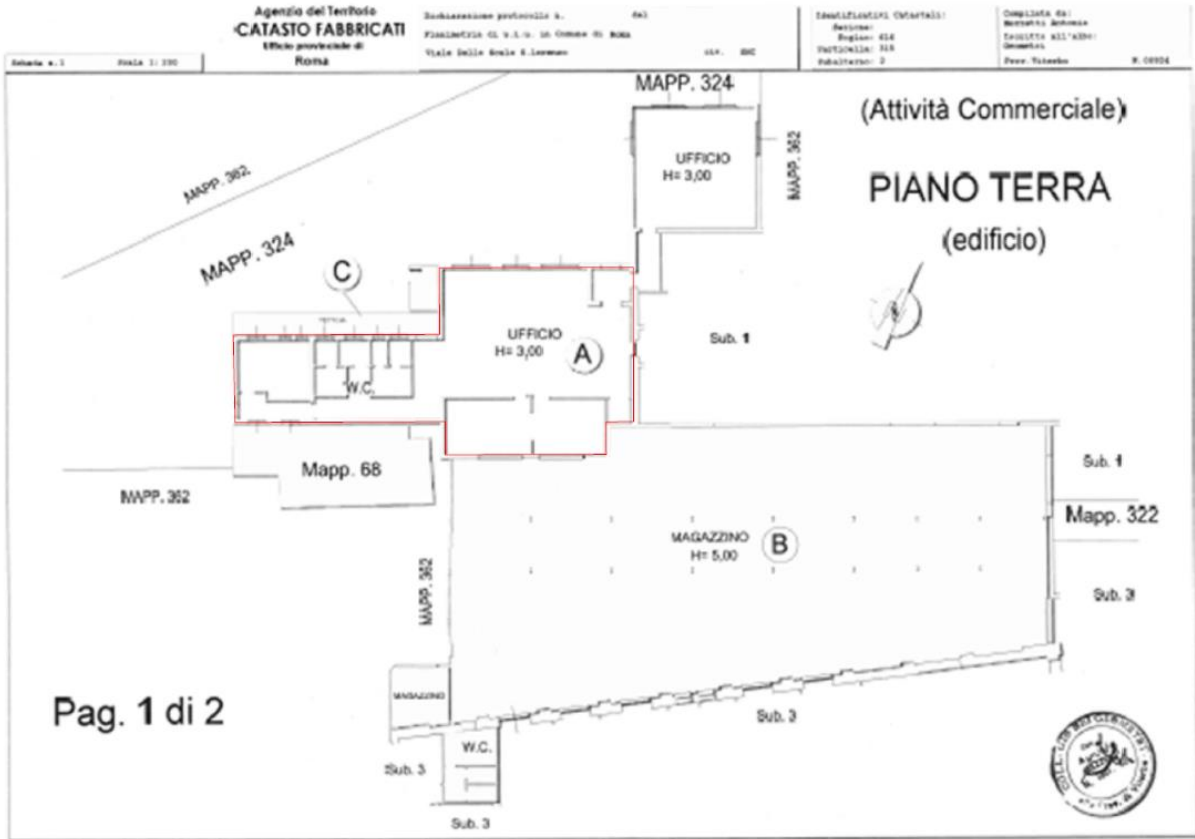


## Inquadramento del sito



## Planimetria catastale non in scala





---

# AVVISO

## Mercitalia Logistics S.p.A.

Società con socio unico soggetta a direzione e coordinamento di Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A., con sede in Roma, Piazza della Croce Rossa n. 1, capitale sociale 184.611.372,00 i.v., codice fiscale, partita IVA e numero iscrizione al Registro delle Imprese di Roma 03611161005, R.E.A. 677481.

### Rende Noto

che intende procedere alla locazione del seguente immobile (di seguito anche “l’Immobile”) di cui è proprietaria:

**Immobile ubicato in Roma, Viale dello Scalo San Lorenzo, n.16**

**Dati catastali:**

**Catasto Fabbricati di Roma**

**Foglio 616, particella n. 315 subalterno 2 - categoria D/8**

**Superficie lorda commerciale di mq. 250**

**Canone annuo base di gara: 43.200 Euro + IVA**

**(Euro quarantatremiladuecento/00) + IVA**

Il contratto sarà affidato, previa negoziazione delle condizioni contrattuali di dettaglio, all’offerente che avrà presentato l’offerta complessivamente più vantaggiosa per Mercitalia Logistics S.p.A., secondo i seguenti criteri:

- Offerta economica - 90 punti
- Attività dell’offerente - 10 punti

CRITERIO	SUB-CRITERI	PUNTI
<b>A - OFFERTA ECONOMICA</b>		
<p>Importo minimo:  <b>€ 43.200,00</b>            (Euro            quarantatremiladuecento/00)</p> <p><b>PUNTEGGIO            ATTRIBUIBILE:            90 PUNTI</b></p>	<p><b>Prezzo offerto dal concorrente</b></p>	<p><b>90</b></p>
<b>B – ATTIVITA' DELL'OFFERENTE</b>		
<p>Attività dell'offerente</p> <p><b>PUNTEGGIO            ATTRIBUIBILE:            10 PUNTI</b></p>	<p><b>Svolgimento di attività di MAGAZZINAGGIO E            ATTIVITÀ DI SUPPORTO AI TRASPORTI (Iniziali Cod.            ATECO 52.XX.XX) e SERVIZI POSTALI E ATTIVITÀ            DI CORRIERE (Iniziali Cod. ATECO 53.XX.XX)</b></p>	<p><b>10</b></p>

Il punteggio relativo al criterio di valutazione A - Offerta economica, sarà assegnato in base alla seguente formula:

**P<sub>pi</sub> = 90 Pi/Palto**, dove:

**P<sub>pi</sub>** è il punteggio finale assegnato al concorrente i-esimo;

**Palto** è il prezzo più alto offerto in sede di gara per il canone di locazione comunque non inferiore all'importo posto a base di gara;

**P<sub>i</sub>** è il prezzo offerto dal concorrente i-esimo

Il punteggio relativo al criterio di valutazione B – Attività ATECO dell'offerente, sarà interamente assegnato ai concorrenti che svolgano attività rientranti nei codici ATECO inseriti nella sovrastante tabella, mentre non sarà assegnato alcun punteggio ai concorrenti che svolgano attività non rientranti in tali codici.

Verrà considerato come miglior offerente il Concorrente che avrà ottenuto, in applicazione delle formule sopra elencate, il punteggio complessivo più elevato.

Il presente Avviso non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 Codice Civile.

La selezione delle offerte viene svolta esclusivamente secondo la disciplina delle norme di diritto comune ed ha pertanto rilievo solo privatistico secondo i principi del codice civile.

Chiunque intenda partecipare alla selezione di cui al presente Avviso – accettando senza riserve ogni condizione indicata nello stesso - potrà farlo facendo pervenire la propria offerta vincolante, incondizionata, ferma ed irrevocabile per un periodo di 60 (sessanta) giorni, decorrenti dal termine ultimo di presentazione delle offerte di cui al successivo punto 1C, redatta secondo le modalità di seguito indicate al punto 1B (di seguito, anche, l'“Offerta”).

Si informa che Mercitalia Logistics S.p.A. si avvarrà dell'esecuzione di indagini reputazionali al fine di valutare la presenza di requisiti di onorabilità in capo agli offerenti e/o terzi nominati, per come meglio di seguito sarà descritto.

L'Offerta dovrà essere preceduta da un sopralluogo congiunto, del quale verrà redatto apposito verbale, per consentire all'Offerente di prendere visione dello stato dell'Immobile; a tal fine, chiunque intenda presentare offerta dovrà contattare l'Ing. Camillo Scirocco, cell. 335-1777681, e.mail c.scirocco@mercitalialogistics.it, onde concordare la data – che non potrà comunque essere successiva al **20/01/2023** - in cui procedere al suddetto sopralluogo.

La locazione sarà effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'Immobile si trova alla data di pubblicazione del presente Avviso.

La locazione avrà durata di anni 6 prorogabile di ulteriori sei anni in assenza di disdetta da parte di Mercitalia Logistics.

L'immobile dovrà essere destinato ad uso ufficio. Mercitalia Logistics si impegna sin d'ora a valutare eventuali variazioni di destinazione d'uso che dovessero essere richieste dal conduttore.

In tal caso il conduttore dovrà porre in essere, a propria cura e spese, tutti i necessari adempimenti amministrativi presso le competenti autorità ai fini dell'ottenimento della variazione di destinazione d'uso dell'immobile, dandone evidenza a Mercitalia Logistics, che, da parte sua, si impegna a sottoscrivere gli eventuali atti necessari a tal fine spettanti al proprietario dell'area, che le dovranno essere trasmessi con congruo anticipo per consentirle di verificarli.

Resta inteso che, qualora la variazione di destinazione d'uso non dovesse essere ottenuta, il canone convenuto per la locazione dell'immobile resterà invariato e non spetterà al conduttore, a qualsiasi titolo, alcun compenso, risarcimento ed indennizzo di sorta.

La locazione sarà regolamentata da apposito contratto come da schema allegato sub. B, che costituisce parte essenziale del presente Avviso.

Allo stato attuale l'Immobile è libero.

### **Vincoli**

L'immobile è accessibile attraverso un varco carrabile di proprietà di R.F.I. S.p.A., di uso comune a tutta l'area di Scalo.

Attualmente l'apertura e la chiusura dei cancelli viene effettuata da apposita società di vigilanza secondo il seguente orario che il vincitore dovrà rispettare:

Dal Lunedì al Venerdì 4:00 – 23:00

Sabato 4:00 – 18:00

Domenica e Festivi Chiusi

Tuttavia MIL sta valutando la possibilità di attivare un servizio di portierato h24 affinché l'immobile possa essere sempre operativo e fruibile, i costi di tale servizio saranno ripartiti tra tutti i conduttori dell'immobile con modalità in fase di elaborazione.

## **1. Garanzie, contenuto, compilazione e modalità di presentazione dell'Offerta**

### **1A) Garanzie**

All'atto della presentazione dell'offerta, a garanzia della serietà della stessa e delle obbligazioni da assumere per il caso in cui l'offerta venisse individuata come la migliore, deve essere allegato, pena



l'esclusione dalla presente selezione, un assegno circolare non trasferibile intestato a Mercitalia Logistics S.p.A. pari al 10% (dieci per cento) del canone annuo posto a base del presente Avviso, a titolo di deposito cauzionale infruttifero.

La garanzia presentata dal soggetto che sarà risultato essere il miglior offerente sarà imputata a titolo di acconto sul canone all'atto della stipulazione del contratto di locazione. A tutti gli altri offerenti la garanzia prestata sarà restituita entro 30 (trenta) giorni lavorativi dalla conclusione della selezione di cui al successivo paragrafo 2 "Individuazione della migliore offerta e adempimenti connessi" previa apposita comunicazione a riguardo. Per quanto precisato al successivo paragrafo 2 "Individuazione della migliore offerta e adempimenti connessi", nel caso in cui successivamente alla individuazione della migliore offerta, non si addivenga alla stipula del contratto di locazione per motivi imputabili all'offerente, Mercitalia Logistics incamererà le somme costituenti la Garanzia.

Gli offerenti non avranno titolo a richiedere il riconoscimento di alcun interesse sulle somme costituenti la Garanzia.

## 1B) Contenuto dell'Offerta

L'Offerta, da compilare utilizzando il modello allegato sub A, deve contenere:

- a. se presentata da persona fisica, le generalità complete con indicazione della residenza e del codice fiscale dell'offerente, e la dichiarazione attestante che non vi sono cause di interdizione e/o inabilitazione ai sensi dell'art. 414 e seguenti c.c.. A tale ultimo fine, all'offerta dovrà essere allegata fotocopia di un documento di riconoscimento della persona fisica offerente;
- b. nei casi diversi da quelli di cui al punto a. che precede, l'indicazione della ditta/ragione/denominazione sociale, il codice fiscale e la partita IVA dell'offerente, l'indicazione delle esatte generalità del firmatario, munito dei necessari poteri secondo la normativa vigente. A tale ultimo fine, all'offerta dovrà essere allegata fotocopia del documento dal quale risulti la sussistenza, in capo al firmatario, del potere di impegnare l'impresa unitamente alla fotocopia di un documento di riconoscimento dello stesso;
- c. la dichiarazione attestante che l'impresa offerente si trova nel pieno possesso dei propri diritti e che non sia assoggettata a nessuna procedura concorsuale;
- d. la dichiarazione di non avere pendenze economiche nei confronti di società del Gruppo FS Italiane;
- e. la dichiarazione di non trovarsi in una situazione di contenzioso o di inadempimento con società del Gruppo FS Italiane;
- f. l'indicazione del bene per il quale viene presentata, riprodotte l'indicazione fattane nel presente Avviso;
- g. l'indicazione esplicita che l'offerta è incondizionata, vincolante, ferma ed irrevocabile per un periodo non inferiore a 60 (sessanta) giorni dal termine ultimo fissato per la presentazione delle offerte;
- h. l'indicazione del prezzo offerto sia in cifre che in lettere, fermo restando che, in caso di discordanza, si considererà quale prezzo offerto quello più vantaggioso per la società locatrice;

- i. l'indicazione degli estremi della garanzia prestata;
- j. l'indicazione della persona abilitata a condurre l'eventuale trattativa e l'indirizzo PEC presso cui inoltrare le comunicazioni;
- k. il consenso al trattamento dei dati personali ai fini della presente selezione, ai sensi e per gli effetti del Regolamento UE 2016/679 e del decreto legislativo n. 196/2003;
- l. la dichiarazione di essere a conoscenza che Mercitalia Logistics S.p.A. si riserva la facoltà di esperire indagini reputazionali sul miglior offerente e/o terzo nominato e successivamente, esaminatene le risultanze, anche a seguito di eventuale contraddittorio il cui esito non sia risolutivo, potrà decidere, a proprio insindacabile giudizio di interrompere la procedura in oggetto e/o di non procedere alla scelta del migliore offerente o di procedere alla selezione del successivo migliore offerente in ordine di graduatoria, sempre previa indagine reputazionale e così via;
- m. la dichiarazione di ben conoscere, senza eccezioni o riserve, tutti gli effetti, conseguenze e condizioni stabilite nel testo integrale del presente Avviso e relativi allegati e di accettarne tutte le relative condizioni;
- n. la dichiarazione di aver visitato l'Immobile e di averlo trovato di proprio gradimento in relazione all'attività che vi dovrà essere svolta;
- o. la dichiarazione di aver effettuato presso i competenti uffici amministrativi tutte le opportune preventive verifiche, ivi comprese quelle relative alla situazione catastale, edilizia, ambientale ed urbanistica dell'Immobile e quelle relative ad aspetti che possono incidere sulla destinazione d'uso dell'Immobile;
- p. la dichiarazione di essere ben consapevole che, qualora fosse accertata la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni rese, il contratto di locazione non potrà essere stipulato e si procederà all'incameramento della Garanzia di cui al punto 1A;
- q. la sottoscrizione chiara e leggibile dell'offerente.

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

**Per la compilazione dell'offerta deve essere utilizzato lo schema allegato (sub. lett. A) al presente Avviso. Non sono consentite correzioni, cancellature, abrasioni.**

Non sono ammesse offerte per telegramma o via fax, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o determinabili solo mediante riferimento ad altre offerte proprie o di terzi.

Non sono ammesse offerte per persona da nominare o per conto terzi.

## 1C) Compilazione e Presentazione dell'Offerta

L'offerta, comprensiva della garanzia prestata, dovrà essere redatta in lingua italiana.

L'offerta dovrà essere inserita in una prima busta chiusa, recante all'esterno, sul frontespizio, la dicitura "Offerta per la locazione di una porzione di immobile ubicato nel comune di Roma in Viale dello Scalo San Lorenzo Foglio 616, part.315 sub 2".

Tale busta dovrà, a sua volta, essere inserita in una seconda busta recante, sul frontespizio la seguente dicitura: “Selezione per la locazione dell’Immobile ubicato nel Comune di Roma, Viale dello Scalo San Lorenzo Foglio 616, part.315 sub 2. In questa seconda busta dovrà essere inserito anche il documento relativo alla garanzia di cui al punto 1A che precede nonché copia del verbale del sopralluogo congiunto effettuato con Mercitalia Logistics presso l’Immobile e Visura Camerale aggiornata.

Nella medesima seconda busta, sul lembo di chiusura, dovrà altresì essere indicato il nome e cognome, se persona fisica, oppure la ditta/denominazione/ragione sociale, nonché l’indirizzo del mittente.

Il plico, come sopra confezionato, dovrà essere inviato al seguente indirizzo:

**Mercitalia Logistics S.p.A.**

**Via dello Scalo San Lorenzo n. 16**

**00185 ROMA**

L’Offerta potrà essere inviata per posta mediante raccomandata A.R., oppure consegnata a mano, e dovrà pervenire

**entro le ore 12:00 del giorno 31/01/2023**

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

L’invio della busta contenente l’Offerta rimane a totale rischio e spese degli offerenti restando esclusa qualsivoglia responsabilità di Mercitalia Logistics ove, per qualsiasi motivo, la stessa non pervenga entro il termine previsto. Le buste che perverranno oltre il suddetto termine non potranno essere aperte e saranno considerate come non consegnate.

## **2. Individuazione della miglior offerta e adempimenti connessi**

La ricezione delle offerte non comporta per Mercitalia Logistics alcun obbligo o impegno, neppure quello alla locazione, nei confronti dell’offerente né, per quest’ultimo, alcun diritto a qualsivoglia prelazione o prestazione da parte di Mercitalia Logistics a qualsiasi titolo e/o ragione.

È, in ogni caso, fatta salva la facoltà di Mercitalia Logistics, a suo insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di sospendere o interrompere la selezione, in ogni momento, senza che per questo l’offerente possa avanzare pretesa alcuna di risarcimento, anche del solo interesse negativo.

Ricevute le offerte, Mercitalia Logistics procederà a comunicare agli offerenti la data e il luogo in cui si provvederà alla apertura delle buste che avverrà con modalità tali da preservare la segretezza delle offerte alla presenza di tutti gli offerenti che, a tal fine, dovranno accreditarsi seguendo la procedura aziendale di cui all'allegato E). La procedura di selezione, di cui verrà redatto apposito Verbale, si svolgerà secondo le seguenti modalità:

1. Mercitalia Logistics procederà alla apertura delle buste;
2. successivamente procederà alla verifica della completezza e correttezza formale dei documenti costituenti l'Offerta e della sussistenza in capo al firmatario dei necessari poteri;
3. Mercitalia Logistics procederà poi alla verifica della offerta economica presentata da ciascuno dei partecipanti alla selezione che sia risultato in regola a seguito della verifica di cui al precedente punto 2, preservandone la segretezza;
4. sulla base delle risultanze Mercitalia Logistics procederà poi alla redazione della graduatoria.

In caso di parità tra le offerte, ai relativi offerenti sarà comunicato, a mezzo di lettera inviata tramite PEC, che sarà data loro la possibilità di effettuare un solo rilancio in forma segreta ed in busta chiusa da inoltrare presso l'indirizzo indicato al punto 1.C) entro la data che sarà comunicata nella lettera medesima, con una offerta incondizionata, ferma ed irrevocabile con lo stesso termine di validità di quella già presentata. Successivamente, qualora intenda addivenire alla stipula del contratto di locazione, Mercitalia Logistics comunicherà formalmente al primo in graduatoria che l'offerta dallo stesso presentata è risultata essere la migliore e lo inviterà, quindi, a stipulare il contratto di locazione; Dopo la suddetta comunicazione, e coerentemente a quanto previsto al punto 1. A) secondo capoverso, Mercitalia Logistics procederà alla comunicazione della avvenuta conclusione della selezione a tutti gli altri offerenti.

Mercitalia Logistics S.p.A. esperirà l'indagine reputazionale sul miglior offerente e/o terzo nominato e - esaminatene le risultanze, anche a seguito di eventuale contraddittorio il cui esito non sia risolutivo - potrà decidere, a proprio insindacabile giudizio, di interrompere la procedura in oggetto e/o di non procedere alla scelta del migliore offerente o di procedere alla selezione del successivo migliore offerente in ordine di graduatoria, sempre previa indagine reputazionale.

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

Almeno 7 (sette) giorni prima della data fissata per la stipula del contratto di locazione, l'offerente invitato a stipulare dovrà presentare la seguente documentazione:

- nell'ipotesi di persona fisica, certificato originale dell'atto di nascita di data non anteriore ai 6 (sei) mesi rispetto a quella fissata per la stipula del contratto di locazione, da cui risulti che non vi sono cause di interdizione e/o inabilitazione ai sensi dell'art. 414 seguenti c.c. nonché certificato originale del casellario giudiziale da cui risulti la veridicità delle dichiarazioni di cui alla lettera d. del precedente punto B1 "Contenuto dell'Offerta";
- nel caso di ditta/società, copia conforme del documento dal quale risulti la sussistenza, in capo al firmatario, del potere di impegnare l'impresa, nonché l'originale del Certificato, di data non anteriore a 3 (tre) mesi rispetto a quella fissata per la stipula del contratto di locazione, dal quale risulti che non sono pendenti, né si sono verificate nell'ultimo quinquennio procedure fallimentari o concorsuali,



nonché l'originale del Certificato da cui risulti la veridicità delle dichiarazioni di cui alla lettera d. del precedente punto B1 "Contenuto dell'Offerta";

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

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

Qualora dalla documentazione prodotta risulti che l'offerente non si trovi anche solo in una delle condizioni attestate nelle dichiarazioni contenute nell'Offerta, non potrà procedersi alla locazione e Mercitalia Logistics provvederà ad incamerare l'importo della Garanzia di cui al precedente punto 1A "Garanzie".

Qualora l'offerente invitato alla stipula non presenti la documentazione richiesta o non si presenti per la stipula del contratto nel giorno, luogo ed ora indicatigli, decadrà da ogni suo diritto. In tali caso, ovvero nell'ipotesi di espressa rinuncia, Mercitalia Logistics incamererà la Garanzia prestata, per violazione degli obblighi di correttezza e buona fede di cui all'art. 1337 c.c., e si riserva di procedere a valutare l'interesse alla locazione degli ulteriori offerenti in base alle risultanze della graduatoria di cui al precedente punto 4.

Allegati:

- A) modello offerta;
- B) riferimenti catastali (categoria,rendita,ecc.);
- C) schema contratto di locazione;
- D) schema di fideiussione;
- E) procedura di accreditamento.

## Allegato A

Offerta per la locazione di .....

ubicato in .....

- a) .... Sottoscritt .....nato a ..... il  
....., C.F. .... residente in .....  
(allegare documento);
- b) in ..... qualità ..... di.....della  
Società.....C.F./P.IVA.....  
(allegare documenti).

per la locazione dell'immobile di cui sopra, offre il prezzo a corpo di:

€..... (Euro ...../00.)

accettando senza eccezioni o riserve tutti gli effetti, conseguenze e condizioni stabilite dall'Avviso.

c) Dichiaro altresì di accettare le seguenti condizioni:

1. La ricezione delle offerte non comporta per Mercitalia Logistics alcun obbligo o impegno, neppure quello alla locazione, nei confronti dell'offerente né, per quest'ultimo, alcun diritto a qualsivoglia prelazione o prestazione da parte di Mercitalia Logistics a qualsiasi titolo e/o ragione.
2. È, in ogni caso, fatta salva la facoltà di Mercitalia Logistics, a suo insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di sospendere o interrompere la selezione, in ogni momento, senza che per questo l'Offerente possa avanzare pretesa alcuna di risarcimento, anche del solo interesse negativo.
3. L'immobile verrà locato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.
4. Qualora dalla documentazione prodotta risulti che l'offerente non si trovi anche solo in una delle condizioni attestate nelle dichiarazioni contenute nell'Offerta, non potrà procedersi alla locazione e Mercitalia Logistics provvederà ad incamerare l'importo della Garanzia prestata.
5. di essere ben a conoscenza del fatto che Mercitalia Logistics S.p.A. si riserva la facoltà di esperire indagini reputazionali sul miglior offerente e/o terzo nominato e - esaminatene le risultanze, anche a seguito di eventuale contraddittorio il cui esito non sia risolutivo - potrà decidere, a proprio insindacabile giudizio di interrompere la procedura in oggetto e/o di non procedere alla scelta del migliore offerente o di procedere alla selezione del successivo migliore offerente in ordine di graduatoria, sempre previa indagine reputazionale e così via;
6. Non si darà luogo alla restituzione della Garanzia prestata nei confronti dell'offerente che, per qualsiasi causa o ragione, non intenda stipulare il contratto o non si presenti per la stipula del contratto di locazione nei termini e secondo le modalità indicate da Mercitalia Logistics S.p.A..

Con la sottoscrizione della presente, l'Offerente espressamente dichiara:

- a. *(se persona fisica)* che non vi sono cause di interdizione e/o inabilitazione ai sensi dell'art. 414 e seguenti c.c.;
- b. *(nel caso di impresa)* che l'impresa si trova nel pieno possesso dei propri diritti e che non è assoggettata a nessuna procedura concorsuale;
- c. di non avere pendenze economiche nei confronti di società del Gruppo FS Italiane;
- d. di non trovarsi in una situazione di contenzioso o di inadempimento con società del Gruppo FS Italiane;
- e. di ben conoscere, senza eccezioni o riserve, tutti gli effetti, conseguenze e condizioni stabilite nel testo integrale dell'Avviso e relativi allegati e di accettarne tutte le relative condizioni;
- f. di aver visitato l'Immobile e di averlo trovato di proprio gradimento in relazione all'attività che vi dovrà essere svolta;
- g. di aver effettuato presso i competenti uffici amministrativi tutte le opportune preventive verifiche, ivi comprese quelle relative alla situazione catastale, edilizia, ambientale ed urbanistica dell'Immobile e quelle relative ad aspetti che possono incidere sulla destinazione d'uso dell'Immobile;

La presente offerta deve considerarsi ad ogni effetto incondizionata, vincolante, ferma ed irrevocabile per un periodo pari a 60 (sessanta) giorni dal termine ultimo fissato per la presentazione della stessa;

La garanzia di € ....., pari al 10% (dieci per cento) del canone annuo base, è stata costituita mediante assegno circolare ..... *(indicare le coordinate bancarie – Codice IBAN – in caso di restituzione)*

La persona abilitata a condurre l'eventuale trattativa è il Sig. .... Tel. ....

Ogni comunicazione dovrà pervenire al seguente indirizzo PEC .....

Con la sottoscrizione della presente si rilascia consenso al trattamento dei dati personali ai sensi e per gli effetti degli artt. 7 e 9 del Regolamento Europeo 2016/679.

Data

FIRMA (leggibile)

.....

---

Istruzioni per la compilazione dei punti A), e B) e C):

- a) Da compilare sempre a cura di chi presenta l'offerta (Allegare copia del documento di riconoscimento);
- b) Da completare solo **per le offerte presentate da ditta/società**, per le quali va indicato l'organo cui compete la rappresentanza legale (Allegare copia del documento dal quale risulti la sussistenza, in capo al firmatario, del potere di impegnare l'impresa e del documento di riconoscimento (Visura Camerale));
- c) La dichiarazione deve essere resa con riferimento ai seguenti soggetti:
  - in caso di impresa individuale, il titolare, il direttore tecnico (se presente);
  - in caso di società in nome collettivo, i soci, il direttore tecnico (se presente);
  - in caso di società in accomandita semplice, i soci accomandatari, il direttore tecnico (se presente);
  - in caso di altro tipo di società o di un consorzio, gli amministratori o, in alternativa, i membri del consiglio di gestione, muniti di potere di rappresentanza, l'istitutore (se presente), il direttore generale di cui all'art. 2396 c.c. (se presente), il procuratore che sottoscrive l'offerta e/o il contratto in nome e per conto dell'affidatario, ovvero, ove previsto contrattualmente, assume il ruolo di referente verso il committente in corso di esecuzione, il direttore tecnico (se presente), il socio unico persona fisica ovvero il socio di maggioranza persona fisica in caso di società con meno di quattro soci.



## Allegato B

Comune di	Roma
Provincia di	Roma
Foglio n.	616
Particella n.	315
Sub n.	2
Categoria	D/08
Rendita	€ 15.176,00

## Visura Catastale

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 19/10/2022  
Ora: 16:41:53  
Numero Pratica: T303704/2022  
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

### Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/10/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

#### Informazioni riportate negli atti del catasto al 19/10/2022

**Dati identificativi:** Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 616 Particella 315 Subalterno 2

Foglio 616 Particella 324

#### Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di ROMA (H501A) (RM)

Foglio 616 Particella 315

Foglio 616 Particella 324

#### Classamento:

Rendita: Euro 15.176,00

Zona censuaria 3,

Categoria D/8<sup>9</sup>)

Foglio 616 Particella 324

**Indirizzo:** VIALE DELLO SCALO S.LORENZO n. SNC Piano T

## Allegato C

### CONTRATTO DI LOCAZIONE NON RESIDENZIALE DI UN IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI ROMA

#### TRA

Mercitalia Logistics S.p.a. con sede in Roma, Piazza della Croce Rossa n. 1 capitale sociale 184.611.372,00 i.v., codice fiscale e P. IVA 03611161005, iscritta al Repertorio Economico Amministrativo (REA) di Roma al n. 677481, Mercitalia Logistics S.p.a., di seguito più brevemente denominata “MIL”, ovvero “Locatore”, ovvero “Proprietario”.

#### E

Il sig./la sig.ra ..... nata a ..... il ..... il quale esibisce documento di identità: ..... numero ..... rilasciato da ....., in qualità di (titolare)/(legale rappresentante) della (ditta/impresa ..... individuale)/(impresa ..... familiare)/(Società)....., ..... partita IVA ....., con sede in..... (Provincia.....), via/piazza ....., di seguito anche più brevemente denominata/o “Conduttore” o, singolarmente, come la “Parte” e, congiuntamente, come le “Parti”.

Premesso:

- che MIL detiene un immobile sito in .....alla via.....;
- che .....ha manifestato interesse ad ottenere in locazione l'immobile di cui al precedente punto a) di queste premesse partecipando all'avviso pubblicato sul sito aziendale e su n. 2 quotidiani nazionali, presentando l'offerta complessivamente più vantaggiosa;
- che le Parti hanno raggiunto il seguente accordo, d'ora innanzi semplicemente il “Contratto”, in relazione alla locazione da parte di \_\_\_\_\_ del suddetto immobile.

Tutto ciò premesso, le Parti, come sopra costituite, convengono e stipulano quanto segue.

#### Articolo 1

##### Premesse e allegati

Le superiori premesse e gli allegati al Contratto, anche quelli meramente richiamati, formano parte integrante e sostanziale del medesimo. Il Conduttore espressamente dichiara di conoscere e di accettare

integralmente ed incondizionatamente il contenuto e le prescrizioni contenute nei documenti di seguito elencati e allegati al presente Contratto:

- a) visura catastale;
- b) planimetria degli immobili;
- c) verbale di consegna;
- d) fideiussione bancaria/assicurativa rilasciata da.....;
- e) regolamento accesso scalo merci

## Articolo 2

### Oggetto

2.1 Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che accetta, l'immobile, di sua proprietà, sito nel Comune di Roma -Viale dello Scalo San Lorenzo, n. 16; identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma.- Foglio ..... -particella .....-Sub ..., Cat. .... -Rendita € .....,00(di seguito l' "Immobile"). La superficie catastale così come risulta dalla visura allegata (sub A) dell'Immobile locato è di complessivi mq....., il tutto così come descritto nella planimetria che (sub B) viene allegata al presente contratto.

2.2 L'Immobile viene accettato a corpo e non a misura e rimane stabilito che, qualora dovessero verificarsi differenze nella misurazione della superficie, ciò non potrà mai costituire pretesa di diminuzione del canone di locazione o di rimborso o indennizzo alcuno in favore del Conduttore.

2.3 L'immobile viene accettato dal Conduttore dopo averlo adeguatamente esaminato, nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova, senza riserva alcuna, comprensivo dei locali e delle pertinenze sopra specificati e riconosciuto idoneo all'uso pattuito, come risulta documentato nell'apposito verbale di consegna del .././....., contenente la descrizione dello stato del bene, che viene allegato sub lett. D) al presente atto (di seguito anche il "Verbale di Consegna").

## Articolo 3

### Destinazione d'uso

3.1. L'immobile si intende destinato esclusivamente ad uso commerciale per l'esercizio dell'attività di logistica (di seguito "Attività").

3.2 Il mutamento, anche solo temporaneo, della destinazione d'uso senza la previa autorizzazione del Locatore costituisce causa di risoluzione del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. per fatto e colpa del Conduttore, salvo il risarcimento del danno derivante dalla risoluzione, su semplice richiesta del Locatore.

## Articolo 4

### Autorizzazioni e licenze

4.1 Il Conduttore deve acquisire e mantenere le autorizzazioni e licenze necessarie per l'esercizio delle attività consentite dal Locatore. Il Locatore non assume alcun impegno relativamente al rilascio, decadenza o perdita di tali autorizzazioni e licenze necessarie per l'esercizio dell'attività da parte del Conduttore. A tal fine il Conduttore dichiara di ben conoscere lo stato dell'Immobile anche per aver verificato presso i competenti uffici la documentazione urbanistica e catastale ad esso relativa e la coerenza della stessa rispetto alla destinazione d'uso di cui al presente Contratto.

4.2 Il mancato rilascio dei suddetti provvedimenti autorizzativi non esime il Conduttore dall'obbligazione di corrispondere il canone dovuto. Con la sottoscrizione del contratto il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per il mancato rilascio, sospensione o revoca di tutti i permessi necessari all'inizio attività, anche ove dipendenti da inidoneità totale o parziale dell' Immobile, impianti e/o servizi, salva la facoltà di recesso ed espressa rinuncia ai danni.

## Articolo 5

### Durata

5.1 Il presente contratto ha la durata di anni sei con decorrenza dal gg/mese/aaaa e pertanto scadrà il gg/mese/aaaa e sarà rinnovabile per eguale periodo, salvo disdetta, ai sensi dell'art. 28 della Legge 392/78.

5.2. Resta ferma la facoltà del Conduttore di recedere dal Contratto nei termini di cui all'art. 27 comma 8 della predetta legge qualora ricorrano gravi motivi.

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

## Articolo 6

### Restituzione dell'immobile e Penali

6.1 Al cessare del rapporto, per qualunque motivo, il Conduttore dovrà riconsegnare il bene locato al Locatore libero da cose e persone e nello stato medesimo in cui l'ha ricevuto, fatte salve le migliorie e addizioni preventivamente autorizzate per iscritto dal Locatore, in conformità della descrizione fatta nel Verbale di Consegna redatto in contraddittorio all'atto della consegna, salvo il normale deperimento d'uso,



secondo quanto previsto dall'articolo 1590 c.c.

6.2. Della riconsegna dovrà essere sottoscritto dalle Parti apposito verbale.

6.3 Ai sensi dell'art. 1382 c.c., le Parti convengono che, in caso di ritardata riconsegna dell'immobile, il Conduttore sarà tenuto al pagamento di un'indennità per l'occupazione senza titolo dell'Immobile commisurata al valore dell'ultimo canone dovuto ai sensi dell'art. 1591 c.c., nonché di una penale per ogni giorno di ritardo pari a tre volte il canone dovuto per il periodo di riferimento, fatto comunque salvo il risarcimento di ogni ulteriore danno subito dal Locatore.

6.4 In relazione agli obblighi del Conduttore di cui ai precedenti commi del presente articolo, il Conduttore dà, fin da ora, ampia e liberatoria manleva al Locatore in ordine ad ogni e qualsivoglia danno, anche di natura processuale, che dovesse essere causato a quest'ultimo o che quest'ultimo fosse costretta a pagare, assumendosi ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, con l'obbligo di provvedere direttamente al pagamento dovuto o all'immediata restituzione di quanto dal Locatore versato a qualsiasi titolo e/o ragione.

## **Articolo 7**

### **Canone**

7.1 Il canone annuo della locazione è stabilito in € ..... (euro .....), oltre IVA (di seguito, il "Canone").

7.2 Alla scadenza di ogni anno di validità contrattuale, il Canone di cui al punto 7.1 verrà aggiornato, in misura percentuale pari al 75% (settantacinque per cento) delle variazioni, solo se positive, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati rilevato sulla variazione del mese di *mese* su *mese*.

7.3 Nel caso in cui sia modificata la legislazione applicabile, la misura sarà pari a quella massima consentita dalla normativa in vigore.

## **Articolo 7bis**

### **Divieto di opporre eccezioni o compensazioni**

Il Conduttore non potrà – in nessun caso e per qualsivoglia ragione, fatta eccezione per le ipotesi previste dall'art. 1462 c.c. – opporre eccezioni al fine di sospendere o ritardare il pagamento integrale dei canoni dovuti in forza del Contratto, né opporre in compensazione crediti da esso vantati nei confronti di Mercitalia Logistics.

## Articolo 8

### Modalità di pagamento

8.1 Il pagamento del Canone di cui all'art. 7 avverrà in rate mensili di importo pari ad un dodicesimo dell'importo annuo ivi indicato, da pagarsi ciascuna entro il giorno 25 del mese contrattuale di riferimento o altra data che potrà essere comunicata successivamente dal Locatore, oltre al rimborso spese per eventuali oneri accessori e quant'altro a carico del Condatto.

8.2 I pagamenti di cui al precedente punto verranno effettuati, mediante versamento sul conto corrente postale intestato al Locatore-I pagamenti di cui al precedente punto verranno effettuati mediante bonifico bancario sul c.c. presso la Banca \_\_\_\_\_BIC \_\_\_\_\_- IBAN\_\_\_\_\_, intestato al Locatore.

8.3 La mancata ricezione della fattura non potrà costituire ad alcun titolo giustificativo del mancato pagamento che dovrà comunque essere effettuato nel rispetto del termine sopra indicato utilizzando il seguente codice IBAN: IT---, intestato al Locatore. Il canone dovrà essere corrisposto in ogni caso, anche per gli eventuali periodi di mancato svolgimento, per qualsivoglia motivo, dell'attività del Condatto.

8.4 Le Parti convengono che in caso di mancato, inesatto o ritardato pagamento di due mensilità di canone, o di mancato, inesatto o ritardato pagamento degli oneri accessori per un importo pari a quello di due mensilità del canone, o comunque di mancato, inesatto o ritardato pagamento di importi dovuti a qualsiasi altro titolo ai sensi del presente contratto pari a due mensilità del canone sarà in facoltà del Locatore risolvere il presente Contratto ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 c.c. per fatto e colpa del Condatto, salvo il risarcimento del maggior danno derivante dalla risoluzione, su semplice richiesta del Locatore.

8.5 Al contratto si applica l'art. 5 del decreto legislativo 9 ottobre 2002 n° 231 e ss. mm.ii.

8.6 Fermo restando quanto previsto precedentemente, il Condatto rimborserà al Locatore tutte le spese, incluse quelle legali, ragionevolmente sostenute in relazione al recupero degli arretrati per canoni e/o per oneri accessori.

8.7 Il pagamento di ciascun rateo di canone non potrà essere compensato con eventuali crediti del Condatto, qualunque ne sia il titolo, fatto salvo il successivo e separato esercizio delle sue eventuali ragioni.

## Articolo 9

### Garanzie

9.1 A garanzia dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni nascenti dal presente contratto, il Condatto ha costituito la fideiussione rilasciata il gg/mese/anno da ..... irrevocabile ed a prima richiesta, intestata a .....per l'importo complessivo di €

..... (euro .....), pari a ..... 12 mensilità del Canone Annuo di cui all'art....., al netto dell'IVA. Detta fideiussione contiene la rinuncia dell'Istituto fideiubente al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del c.c. e la dispensa dall'obbligo per il Locatore di agire nei termini previsti dall'art. 1957 c.c. e che pertanto l'Istituto fideiubente rimarrà vincolato, in deroga al citato art. 1957 c.c., anche nel caso in cui il Locatore non proponga istanza avverso il Conduttore o non l'abbia coltivata.

Alla scadenza del sesto anno di locazione il Conduttore si obbliga a prestare, per tutta la durata del sessennio successivo, una fideiussione redatta in conformità a quella scaduta, escutibile entro l'anno successivo alla data di scadenza, per un importo pari a ..... [come sopra] del canone annuo in vigore al sesto anno del primo sessennio.

Il mancato adempimento dell'obbligo di cui ai commi precedenti costituisce causa di risoluzione espressa del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. per fatto e colpa del Conduttore, salvo il risarcimento del danno derivante dalla risoluzione, su semplice richiesta del Locatore.

## Articolo 10

### Oneri e forniture accessorie

10.1 Il Conduttore provvederà al pagamento integrale di tutti gli oneri relativi alle utenze dell'Immobile locato.

10.2 A tal fine il Conduttore dovrà stipulare, direttamente, ove possibile, entro 60 giorni dalla data del Verbale di Consegna, i relativi contratti di somministrazione (acqua, energia elettrica, linee telefoniche, tassa sui rifiuti e servizi, ecc.), nonché sostenere i costi per il noleggio dei relativi contatori e l'attinente manutenzione. Alla cessazione del presente Contratto, il Conduttore si impegna a svolgere tutte le attività necessarie per la reintestazione delle utenze al Locatore.

10.3 Qualora il conduttore utilizzasse impianti ed utenze in uso comune con Mercitalia Logistics, quest'ultima provvederà ad installare dei subcontatori, ed i relativi oneri saranno addebitati nella in base ai consumi effettivi. In ogni, il Conduttore sarà tenuto di un importo forfettario mensile che sarà calcolato sulla base dei suddetti consumi effettivi rilevati nei primi tre mesi di durata del contratto. Il suddetto importo forfettario dovrà essere corrisposto contestualmente al pagamento del canone, salvo conguaglio alla scadenza di ogni anno contrattuale.

10.4 E' altresì a carico del Conduttore la pulizia delle aree esterne in corrispondenza dell'immobile locato che dovranno essere eseguite con regolarità.

---

## Articolo 11

### **Divieto di cessione del contratto, sublocazione e comodato dell'immobile**

11.1 È fatto divieto al Conduttore di cedere il presente Contratto, di sublocare anche parzialmente l'immobile, di darlo in affitto o comodato parziale e/o totale, fatta salva specifica autorizzazione scritta del Locatore.

11.2 La violazione di uno qualunque di tali divieti darà al Locatore diritto alla risoluzione di diritto del presente contratto *ex* articolo 1456 c.c. per fatto e colpa del Conduttore, salvo il risarcimento del danno derivante dalla risoluzione.

11.3 In caso di sublocazione dell'Immobile o cessione del Contratto che sia determinata dalla cessione o locazione dell'azienda da parte del Conduttore ai sensi dell'art. 36 della Legge n. 392/1978, ai fini della verifica della sussistenza dei gravi motivi che legittimano l'opposizione del Locatore sarà valutata la situazione economico-finanziaria del cessionario, nonché l'eventuale assenza di requisiti di ordine morale allo stesso riferibili. Sarà comunque verificato il possesso in capo al cessionario delle autorizzazioni e licenze necessarie per l'attività da esercitare nell'Immobile.

## Articolo 12

### **Manutenzione degli immobili, obblighi e responsabilità del conduttore**

12.1 Il Conduttore dichiara di ben conoscere l'Immobile e di ritenerlo in buono stato di manutenzione a norma dell'art. 1575 c.c.

12.2. I locali, le aree, le pertinenze ed i relativi impianti dati in locazione devono essere tenuti con cura e diligenza dal Conduttore che ne deve garantire la funzionalità, il decoro e l'igiene provvedendo a proprie spese all'esecuzione delle opere necessarie.

12.3 Il Conduttore si obbliga, altresì, ad osservare e a far rispettare ogni disposizione in vigore per la sicurezza, la tutela ambientale, la prevenzione dei danni, degli infortuni, degli incendi, la sanità, l'igiene e quant'altro attenga all'uso ed al godimento dell'Immobile, impegnandosi altresì ad ottemperare, a propria cura e spese, a tutte le prescrizioni comunque impartite al riguardo dalle pubbliche Autorità e/o dal Locatore.

In particolare, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, il Conduttore si impegna a:

- non causare in nessun modo il deterioramento, in confronto alle condizioni originarie, dell'Immobile e delle risorse naturali e a rispettare la normativa in materia ambientale;
- ripristinare le condizioni originarie dell'Immobile e delle risorse naturali qualora si verifichi un danno ambientale che sia riconducibile ad una o più azioni commesse dallo stesso o comunque riconducibili

alle sue attività, per negligenza, imperizia, imprudenza o violazione di legge e di norme tecniche.

12.4 Sono a carico del Conduttore la manutenzione ordinaria e le riparazioni di piccola manutenzione di cui all'articolo 1609 c.c.

12.5 In deroga a quanto previsto dall'articolo 1576 c.c., devono essere eseguite a cura e spese del Conduttore le innovazioni imposte per legge, e tutte le spese di manutenzione straordinaria con esclusione delle spese per i lavori di manutenzione straordinaria relativi alle parti strutturali dell'edificio.

12.5 Il Proprietario potrà, in caso di inadempienza del Conduttore, sostituirsi a quest'ultimo nell'esecuzione delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, diritto all'integrale rimborso delle spese sostenute entro 20 giorni dalla richiesta.

12.6 Tutti i lavori diversi da quelli di ordinaria manutenzione dovranno comunque essere sottoposti alla preventiva autorizzazione scritta del Locatore, che ne prescriverà gli standard progettuali.

I lavori da eseguire, per i quali vi sia stato il consenso espresso da parte del Locatore, dovranno essere progettati e diretti da un tecnico abilitato; il Conduttore ha l'obbligo, a propria cura e spese, di richiedere le prescritte autorizzazioni e/o permessi delle Autorità competenti, secondo la normativa vigente.

12.7 Rimane a carico del Conduttore l'espletamento di tutti gli adempimenti tecnici e amministrativi necessari per l'esecuzione dei predetti lavori ed il pagamento dei relativi oneri, sollevando il Locatore da ogni obbligazione in proposito.

12.8 Il Conduttore è responsabile dei danni che possano derivare a persone, cose ed impianti per inerzia, incuria o per mancata esecuzione dei lavori per i quali sia obbligato, per legge o per contratto, a provvedere: per tali eventuali danni egli s'impegna, fin d'ora, a sollevare e tenere indenne il Locatore da qualsiasi pretesa derivante da terzi.

12.9 Il Conduttore dovrà rivolgersi al Proprietario per tutte le questioni che riguardano le manutenzioni di cui al presente articolo, oltre che per eventuali segnalazioni di interventi alle parti comuni dell'Immobilee/o richieste di visite/accessi all'Immobile.

### **Articolo 13**

#### **Migliorie ed addizioni**

13.1 In deroga a quanto disposto dagli articoli 1592 e 1593 c.c., per tutte le eventuali migliorie e addizioni che venissero eseguite, anche con il consenso del Locatore, quest'ultimo al termine della locazione, potrà, a sua insindacabile scelta, chiedere la rimessione in pristino dell'Immobile ovvero ritenere le opere eventualmente eseguite.

13.2 In ogni caso il Conduttore, in deroga agli artt. 1592 e 1593 c.c., espressamente accetta che nulla gli spetterà, anche in caso di anticipata risoluzione del contratto, a titolo di indennizzo, risarcimento o compenso per le miglorie ed addizioni apportate all'Immobile.

## Articolo 14

### Responsabilità per danni

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

14.2 Il Conduttore, in quanto unico responsabile delle attività svolte negli immobili durante la locazione, è obbligato a manlevare e tenere indenne il Locatore da qualsivoglia responsabilità e/o pretesa di terzi, anche dei lavoratori dipendenti del Conduttore medesimo o di terzi, connessi con il godimento e l'utilizzazione dell'Immobile da parte del Conduttore medesimo o da parte di terzi da esso autorizzati ad accedere nell'Immobile.

14.3 Il Conduttore è altresì responsabile per il deterioramento e per tutti i danni alla cosa locata, che avvengano nel corso della locazione.

A tal fine il Conduttore ha stipulato le seguenti polizze assicurative:

a) polizza di responsabilità civile R.C.T n. .... del *gg/mese/anno*, con validità fino a *gg/mese/anno*, per danni a terzi ed all'ambiente, per tenere indenne --- S.p.A. da ogni e qualsiasi responsabilità per danni arrecati per qualsiasi causa a terzi e/o all'Immobile. Detta polizza, con massimale unico per sinistro di € ..... (euro .....), è stata stipulata con la Compagnia di Assicurazione .....

b) polizza Incendio n. .... del *gg/mese/anno*, a primo rischio assoluto, con validità fino a *gg/mese/anno* a copertura di tutti i danni alla cosa locata per l'importo di € ..... (euro .....) per sinistro stipulata con la Compagnia di Assicurazione .....

14.4 Si dà atto che tali polizze sono state consegnate all'atto della stipulazione del presente contratto.

14.5 In caso di rinnovo del presente contratto di locazione il Conduttore si obbliga a stipulare nuove polizze assicurative valide per tutta la durata del sessennio successivo i cui massimali ed importi saranno non inferiori a quelli delle polizze scadute.

## Articolo 15

### Facoltà di accesso/ispezione dei locali

15.1 Durante la locazione il Locatore per il tramite di un proprio incaricato all'uopo delegato può visitare/ispezionare l'immobile locato, per constatarne le modalità d'uso o per la verifica degli impianti e/o



degli interventi effettuati, e controllare che il Conduuttore osservi tutti gli obblighi che gli incombono per legge o per contratto, nonché avrà la facoltà di effettuare o far effettuare da terzi incaricati in qualsiasi momento ogni opportuno controllo.

15.2 L'accesso/ispezione è effettuato previa comunicazione del Locatore al Conduuttore ed in presenza dello stesso.

## Articolo 16

### Trasparenza prezzi

16.1 Il Conduuttore 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.

16.2 Nel caso in cui risultasse non conforme al vero anche una sola delle dichiarazioni rese ai sensi dei commi precedenti, ovvero il Conduuttore non rispettasse gli impegni e gli obblighi ivi assunti per tutta la durata del presente contratto, sarà in facoltà del Locatore risolvere il presente Contratto ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 c.c. per fatto e colpa del Conduuttore, salvo il risarcimento del danno derivante dalla risoluzione, su semplice richiesta del Proprietario.

## Articolo 17

### Clausola di integrità

17.1 Il Conduuttore dichiara, garantisce e assicura che nello svolgimento delle attività oggetto del presente Contratto, ivi incluse le attività ad esso connesse:

1. conformerà i propri comportamenti ai principi di lealtà, correttezza, integrità e trasparenza;
2. opererà nel pieno rispetto di tutte le leggi, norme e regolamenti applicabili e non porrà in essere alcuna condotta che possa integrare in alcun modo le ipotesi di reato indicate nel D.lgs. n. 231/2001 e s.m.i.,

e comunque, a titolo esemplificativo e non esaustivo, i reati di frode, reati societari, reati tributari, riciclaggio, autoriciclaggio, appropriazione indebita, estorsione, concussione, reati corruttivi, traffico di influenze illecite ed altre fattispecie criminose relative a delitti contro la pubblica amministrazione ed il patrimonio;

3. osserverà, garantendone l'ottemperanza - previa adeguata informativa - da parte dei propri dipendenti, agenti, consulenti, rappresentanti ed eventuali sub-conduttori coinvolti nell'esecuzione del presente Contratto, per tutta la durata del presente Contratto, ogni normativa e regolamento in materia anticorruzione applicabile, ivi compreso, ma non solo, il D.lgs. n. 231/2001. In particolare e in coerenza con tali normative il Conduttore si impegna ad astenersi nello svolgimento delle attività connesse al presente Contratto (a) dall'offrire, promettere, elargire, direttamente o indirettamente, anche per interposta persona, denaro o altre utilità, benefici, vantaggi, indebitamente, a un Pubblico Ufficiale o ad un Incaricato di Pubblico Servizio, per sé o per altri, o a qualsivoglia soggetto terzo e (b) dal sollecitare o dall'accettare, direttamente o indirettamente, anche per interposta persona, offerte di danaro o altre utilità, benefici, vantaggi, non dovuti, per sé o per altri, da un Pubblico Ufficiale, un Incaricato di Pubblico Servizio o da un qualsivoglia soggetto terzo.

17. 2. Il Conduttore dichiara e garantisce:

(a) di aver preso visione del Codice Etico del Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane, pubblicato al seguente indirizzo Internet: <http://www.fsitaliane.it> nella sezione "Il Gruppo" sottosezione "Governance - Codice etico", di cui potrà chiedere in ogni momento copia cartacea, che è parte integrante del Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ex D.lgs. n. 231/2001 e s.m.i. di ....., di averne ben compreso i principi, i contenuti e le finalità e di obbligarsi al loro pieno ed integrale rispetto;

(b) di aver preso visione del Modello di Organizzazione Gestione e Controllo ex D.lgs. n. 231/2001 e s.m.i. di Mercitalia Logistics S.p.a. ("Modello 231"), disponibile al seguente indirizzo Internet: [https://www.mercitalialogistics.it/content/mercitalia\\_logistics/it/chi-siamo/governance.html](https://www.mercitalialogistics.it/content/mercitalia_logistics/it/chi-siamo/governance.html), di cui potrà chiedere in ogni momento copia cartacea, di averne ben compreso i principi, i contenuti e le finalità e di obbligarsi al loro pieno ed integrale rispetto.

La violazione di uno qualsiasi dei principi e delle previsioni contenuti nel Codice Etico del Gruppo FS e/o nel Modello 231, nonché il mancato rispetto degli impegni di cui ai punti 17.1 sub 1), 2) e 3) del presente articolo configurano un'ipotesi di risoluzione di diritto del presente Contratto ai sensi e

per gli effetti di cui all'art. 1456 del codice civile da esercitare con le modalità di cui al successivo articolo 2 Clausola risolutiva espressa.

17.3. Il Conduttore prende atto che le segnalazioni rilevanti ai sensi e per gli effetti del Modello 231, ivi incluso il Codice Etico, e di quanto previsto ai punti 17.1 sub 1), 2) e 3) devono essere effettuate tramite la piattaforma dedicata, disponibile all'indirizzo <https://www.segnalazione-whistleblowing.fsitaliane.it/#>, ovvero secondo le modalità e tramite i canali indicati nel sito internet della Società alla pagina "Il Gruppo FS - Etica, compliance e integrità - Gestione Segnalazioni - Whistleblowing".

## Articolo 18

### Osservanza di leggi e regolamenti

18.1 Il Conduttore si obbliga a osservare tutte le leggi ed i regolamenti disciplinanti l'esercizio dell'attività per la quale è stato locato l'Immobile, ivi comprese, a titolo meramente esemplificativo, le norme in materia di sicurezza, prevenzione danni infortuni, incendi e tutela ambientale, oltre che il pieno rispetto delle norme di sicurezza di cui al DPR 753/80 e di quanto altro previsto per l'eventuale destinazione pubblica che l'immobile dovesse acquisire all'atto della stipula del contratto.

18.2 Il Conduttore è tenuto, anche successivamente alla scadenza, risoluzione o comunque cessazione di efficacia del presente Contratto, alla puntuale osservanza di tutte le clausole previste nel contratto medesimo e nei relativi allegati sino a quando non provveda alla restituzione dell'Immobile e, quindi, anche per il periodo in cui dovesse continuare a gestire l'Immobile medesimo, sia pure senza alcun titolo.

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

## Articolo 19

### Rinvio alle disposizioni legislative- Foro

19.1 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.

19.2 Le controversie derivanti dal Contratto, o comunque con esso connesse, relative alla sua validità, interpretazione, esecuzione e risoluzione, estinzione saranno deferite in via esclusiva alla cognizione del Foro territorialmente competente.

## Articolo 20

### Elezione di domicilio e comunicazioni

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

~~(domicilio del Locatore)~~ Mercitalia Logistics S.p.a. Viale dello Scalo San Lorenzo 16, 00185 Roma.....;

(domicilio del Condatto).....

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

20.3 Le Parti designano come referenti del contratto a cui compete la gestione del medesimo e delle attività in esso previste:

Mercitalia Logistics - ..... cell. .... email .....@mercitalialogistics.it;

(Condatto) - ..... cell. .... email

20.4 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:

Locatore: gsa@pec.mercitalialogistics.it

Condatto .....

## Articolo 21

### Spese di stipulazione e oneri fiscali

21.1 Per quanto attiene alla disciplina delle imposte sul valore aggiunto e di registro, applicabili al presente contratto, ai sensi e per gli effetti di quanto previsto all'art. 10, comma 1, numero 8) del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633 e all'art. 40, comma 1-bis, del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, il Locatore manifesta espressamente l'opzione per l'imposizione ai fini IVA dei corrispettivi previsti dal presente contratto.

22.2 La registrazione è a carico delle Parti come per legge. L'imposta di bollo è a carico del Condatto.

## Articolo 23

### Tutela dei dati personali.

23.1 Finalità del trattamento e base giuridica

Nel corso dello svolgimento delle attività connesse all'affidamento e all'esecuzione del presente Contratto, ciascuna delle Parti tratterà dati personali riferibili a dipendenti e/o collaboratori dell'altra Parte, motivo per il quale ciascuna di esse si impegna a procedere al trattamento di tali dati personali in conformità alle disposizioni di cui al Regolamento EU 679/2016 e al D.Lgs. 196/2003, così come modificato dal D.Lgs. 101/2018, in materia di protezione dei dati personali, nonché a tutte le norme di legge di volta in volta applicabili.

23.2 Le Parti si impegnano a condurre le attività di trattamento di dati personali sulla base dei principi di correttezza, liceità, trasparenza e riservatezza degli interessati, e solo ed esclusivamente per le finalità di affidamento ed esecuzione del presente Contratto (Base giuridica: Contrattuale), nonché degli eventuali obblighi di legge (Base giuridica: Legale).

### 23.3 Tipologie di dati personali

I dati personali raccolti nell'ambito delle fasi di affidamento ed esecuzione del presente Contratto rientrano nelle seguenti categorie:

Dati Comuni acquisiti direttamente dal contraente o dai dipendenti del contraente: dati anagrafici, dati di contatto (PEC, e-mail, contatti telefonici);

23.4 I predetti dati saranno trattati con supporti informatici e cartacei in modo da garantire idonee misure di sicurezza e riservatezza.

### 23.5 Dati di contatto di Titolari e DPO / Referenti Data Protection

Per le fasi di affidamento ed esecuzione del presente Contratto i riferimenti dei Titolari del trattamento e dei rispettivi Data Protection Officer / Referenti Data Protection sono:

#### Per il Locatore:

Titolare del Trattamento è Mercitalia Logistics S.p.a., rappresentata dall'Amministratore Delegato, contattabile all'indirizzo mail [\\_titolaretrattamento@mercitalialogistics.it](mailto:_titolaretrattamento@mercitalialogistics.it), con sede legale in Roma, Piazza della Croce Rossa n.1.

Il Data Protection Officer/Referente Data Protection è contattabile all'indirizzo mail [protezionedati@mercitalialogistics.it](mailto:protezionedati@mercitalialogistics.it).

#### Per il Conditore:

Titolare del Trattamento è ....., rappresentata ....., contattabile all'indirizzo mail ....., con sede legale in .....

Il Data Protection Officer/Referente Data Protection è contattabile all'indirizzo mail .....

Responsabile del trattamento per ..... è ..... domiciliato presso la sede del titolare, mail .....

### 23.6 Conservazione dei dati

I dati personali raccolti nell'ambito di cui al presente Contratto saranno trattati da ciascuna delle Parti limitatamente al periodo di tempo necessario al perseguimento delle finalità di cui sopra. Nel caso in cui esigenze di tipo contabile/amministrativo ne richiedano la conservazione per periodi più estesi, gli stessi saranno conservati per un periodo di tempo non superiore a 10 anni dalla scadenza del presente Contratto.

### 23.7 Diritti degli Interessati

Il Regolamento EU 679/2016 (artt. da 15 a 23) conferisce agli interessati l'esercizio di specifici diritti. In particolare, in relazione al trattamento dei propri dati personali, gli interessati hanno diritto di chiedere l'accesso, la rettifica, la cancellazione, la limitazione, l'opposizione e la portabilità; inoltre possono proporre reclamo, nei confronti dell'Autorità di Controllo, che in Italia è il Garante per la Protezione dei Dati Personali. A tal proposito, ciascuna delle Parti si impegna a garantire l'esercizio di tali diritti da parte degli interessati. Dichiara, inoltre, espressamente di aver debitamente informato i propri dipendenti e/o collaboratori ai sensi degli artt. 13 e 14 del Regolamento EU 679/2016.

## **Articolo 24**

### **Clausola risolutiva espressa**

24.1 Fatte salve le disposizioni del codice civile in materia di risoluzione, il contratto si intenderà risolto di diritto, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 del codice civile, in caso mancato o inesatto adempimento, da parte del Conduttore anche di una sola delle prestazioni richieste e/o degli obblighi di cui agli articoli: 3 (Destinazione d'suo); 4 (Autorizzazioni e licenze); 7 (Canone) 9 (Garanzie); 10 (Oneri e forniture accessorie); 11 (Divieto di cessione del contratto, sublocazione e comodato dell'immobile); 12 (Manutenzione degli immobili, obblighi e responsabilità del conduttore); 14 (Responsabilità per danni), 16 (Trasparenza prezzi); 17 (Clausola di integrità); 18 (Osservanza di leggi e regolamenti).

24.2 La risoluzione si verifica di diritto, nel momento in cui il Locatore dichiara al Conduttore che intende valersi della clausola risolutiva. Resta salva la facoltà per il Locatore di promuovere azione per l'eventuale risarcimento del danno.

## **Articolo 25**

### **Tolleranza**

25.1 L'eventuale tolleranza di una delle Parti di comportamenti delle altre posti in essere in violazione delle disposizioni contenute nel Contratto non costituisce rinuncia ai diritti derivanti dalle disposizioni violate né al diritto di esigere l'esatto adempimento di tutti i termini e condizioni qui previsti.



**Articolo 26**

**Integrazioni e modifiche**

26.1 Eventuali modifiche e integrazioni al presente contratto potranno essere effettuate esclusivamente in forma scritta, previa intesa tra le Parti.

Il Condattoore

Il Locatore

---

---

LUOGO e DATA

Allegati:

- A) Visura catastale
- B) Planimetria catastale
- C) verbale di consegna;
- D) fideiussione rilasciata da...;
- E) norme di comportamento base per la sicurezza negli scali Mercitalia Logistics

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 C.C. dichiaro di accettare specificamente gli articoli:

- 3 Destinazione d'uso;
- 4 Autorizzazioni e licenze;
- 5 Durata;
- 6 Restituzione dell'Immobile e Penali;
- 7 Canone;
- 9 Garanzie;
- 10 Oneri e forniture accessorie;
- 11 Divieto di Cessione del Contratto, sublocazione e comodato;
- 12 Manutenzione degli immobili obblighi e responsabilità del conduttore;
- 13 Migliorie e addizioni
- 14 Responsabilità per danni;
- 15 Facoltà di accesso/ispezione dei locali;
- 17 Clausola di integrità.
- 23 Clausola risolutiva espressa.

....., li .....

Il Conduttore

.....

## Allegato D

### Fideiussione bancaria/assicurativa.

#### P R E M E S S O

- che MERCITALIA Logisitics. S.p.A., con sede in Roma, Piazza della Croce Rossa 1, in persona del procuratore speciale ..... e ..... (*Conduttore*) con sede in ....., in persona di ....., sottoscriveranno un contratto di locazione avente ad oggetto un immobile sito in .....
- il canone annuo è pari ad EURO .....
- che a garanzia del pagamento del corrispettivo pattuito e, in generale, dell'esatto adempimento degli obblighi contrattuali, ..... deve prestare la prescritta cauzione, pari ad EURO .....
- che la predetta cauzione può essere costituita mediante fideiussione bancaria /assicurativa.

#### T U T T O C I O ' P R E M E S S O

La Banca/Compagnia Assicurativa ..... e, per essa, i suoi legali Rappresentanti Sigg. ...., si costituisce fideiussore nell'interesse di ..... (*Conduttore*) ed a favore di MERCITALIA Logisitics. S.p.A., fino alla concorrenza di EURO... a garanzia del pagamento del corrispettivo pattuito e, in generale, dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte con la sottoscrizione del contratto richiamato in premessa.

Tale fideiussione resterà comunque efficace anche in caso di omesso o ritardato pagamento delle somme dovute da ..... (*Conduttore*) a titolo di commissione (o premio) e anche quando le inadempienze in genere di ..... (*Conduttore*) alle obbligazioni da esso assunte venissero consensualmente e transattivamente definite tra quest'ultima e MERCITALIA Logisitics. S.p.A.

Di conseguenza, anche per quest'ultima ipotesi, ove ricorra la circostanza di dover provvedere al totale o parziale incameramento della somma garantita dalla fideiussione a favore di codesta Società, MERCITALIA Logisitics. S.p.A. potrà avvalersi della presente fideiussione – in dipendenza della quale questa Banca si impegna a pagare, a semplice richiesta scritta, a mezzo raccomandata A/R, entro 15 (quindici) giorni dalla ricezione della stessa, l'importo che Le verrà quantificato sempre però entro il limite massimo di EURO..... – senza riserva alcuna e senza possibilità che vengano opposte eccezioni o che vengano richieste prove o documentazioni dell'inadempimento che ha dato luogo all'escussione stessa, con la conseguente impossibilità per questa Banca di opporre eccezioni in ordine a qualsivoglia vicenda del rapporto principale, ivi compreso il fallimento di .....(*Conduttore*)

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

Il fideiussore si obbliga a comunicare a MERCITALIA Logisitcs. S.p.A. ogni elemento che possa inficiare la validità o l'efficacia della garanzia.

Il fideiussore garantisce, nel limite delle obbligazioni derivanti dal contratto richiamato in premessa, il puntuale pagamento nei confronti di MERCITALIA Logisitcs. S.p.A. per .....(Conduttore) e per gli eventuali aventi causa della stessa, quali, a titolo esemplificativo, le persone fisiche e giuridiche che subentrino nel presente contratto anche in virtù di cessione di azienda ovvero a seguito di operazioni societarie che determinino l'estinzione e/o la trasformazione della società mediante incorporazione di una o più società.

Quanto sopra anche nell'ipotesi di eccezioni o contestazioni – relative al rapporto contrattuale con MERCITALIA Logisitcs. S.p.A. – da parte di .....(Conduttore) o di giudizio pendente avanti l'Autorità Giudiziaria.

La presente fideiussione viene rilasciata con espressa rinuncia a qualsiasi beneficio di preventiva escussione, e con esonero, per la Società garantita, dal proporre contro il garante le istanze di cui all'art. 1957 del C.C.

Resta inoltre convenuto che tale fideiussione sarà svincolata alla scadenza del contratto richiamato in premessa e sempre che, all'atto dello svincolo, non sussistano contestazioni o controversie pendenti.

A detto svincolo sarà provveduto, su domanda di .....(Conduttore) mediante invio di apposita lettera declaratoria di MERCITALIA Logisitcs. S.p.A. a questa Banca (o Assicurazione) e, per conoscenza, a .....(Conduttore), attestante l'avvenuta constatazione da parte di MERCITALIA Logisitcs. S.p.A. stessa dell'esatto e completo adempimento da parte di ..... di tutte le obbligazioni assunte con il suddetto contratto.

La Banca dichiara, infine, di rinunciare espressamente ad eccepire il decorso del termine di cui all'art. 1957 del C.C.

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione, esecuzione ed estinzione della presente fideiussione è riconosciuta la competenza esclusiva del Foro di Roma.

Firma

\_\_\_\_\_

## Allegato E

### **Modalità operative per l'accesso degli operatori economici partecipanti alle gare indette dalle Società del Gruppo**

Alla prima seduta pubblica, relativa all'apertura dei plichi pervenuti e della "Busta A – Documentazione" potranno partecipare, per conto di ciascun concorrente offerente (1), sia esso impresa singola o raggruppamento, consorzio o GEIE, al massimo due soggetti individuati esclusivamente fra gli amministratori e i dipendenti della Società. I soggetti partecipanti dovranno presentare apposita delega, rilasciata dal legale rappresentante su carta intestata del concorrente, attestante anche la qualifica rivestita dal delegato all'interno della Società (2).

Alla delega dovrà essere allegata copia del documento di identità del sottoscrittore.

La delega potrà essere rilasciata anche da procuratori dei legali rappresentanti ed in tal caso dovrà essere allegata la relativa procura. Dette deleghe devono essere presentate con le medesime modalità sopra descritte.

Inoltre, tutte le persone fisiche partecipanti alla seduta pubblica dovranno presentare apposita dichiarazione, rilasciata ai sensi dell'art. 76 del DPR 445/2000, nella quale attestano che non sussistono situazioni di conflitto d'interessi tra gli stessi e la società del Gruppo FS interessata, nonché altre circostanze in contrasto con norme contenute nel "Codice Etico del Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane". Alla dichiarazione dovrà essere allegata copia del documento di identità del sottoscrittore.

Ai fini della partecipazione alla seduta pubblica, pertanto, i concorrenti offerenti, in ottemperanza alle vigenti "norme per l'ingresso dei visitatori nelle sedi del Gruppo FS", dovranno trasmettere a mezzo posta elettronica certificata (PEC), l'elenco dei nominativi e delle qualifiche dei partecipanti alla seduta, o di eventuali sostituti in caso di impossibilità dei soggetti designati, corredato di certificato CCIAA in corso di validità, nonché le relative deleghe e le dichiarazioni di cui sopra, con almeno 3 (tre) giorni naturali consecutivi di anticipo rispetto alla data della seduta.

- (1) In caso di procedura aperta, alla seduta pubblica, sono ammessi solo i concorrenti che abbiano fatto pervenire, nei termini, apposito plico. In caso di procedura negoziata con o senza preventiva pubblicità e di procedura ristretta, alla seduta pubblica sono ammessi esclusivamente i concorrenti che abbiano presentato, nei termini, apposita offerta.
- (2) In caso di concorrente costituito da imprese riunite o da riunirsi o da associarsi nelle forme di cui all'art. 34, comma 1, lettere d), e) ed f) del D.Lgs. 163/2006 – raggruppamento, consorzio o GEIE – per Società si intende una qualsiasi delle imprese riunite o da riunirsi del raggruppamento, consorzio o GEIE stesso.

Sarà cura della struttura ricevente informare dell'arrivo dei partecipanti l'Ufficio ricevimento e provvedere altresì, non prima di dieci minuti dell'orario stabilito, ad inviare una persona all'ingresso per accompagnare gli ospiti durante la visita (3).

Non saranno ammessi alla seduta soggetti diversi da quelli anticipatamente comunicati e/o non in possesso della prescritta delega.

Per le sedute pubbliche successive parteciperanno le stesse persone fisiche indicate per la prima (4); solo in caso di modifiche dovranno, a cura dei concorrenti offerenti, essere inviati i documenti e le dichiarazioni sopra richieste.

Nelle comunicazioni indirizzate ai concorrenti offerenti dovrà essere precisato che gli stessi saranno esclusivi responsabili degli effetti della mancata osservanza delle disposizioni di cui alla presente.

---

(3) Le società del Gruppo con sede diversa da Villa Patrizi potranno adottare specifiche procedure per regolamentare le modalità per accogliere e riaccompagnare gli ospiti, previa approvazione da parte della Direzione Centrale Protezione Aziendale.

(4) Nel caso specifico delle negoziazioni e dei contraddittori ex art. 88, comma 4, D. Lgs. 163/2006, è ammesso che il numero massimo dei rappresentanti degli operatori economici chiamati ad intervenire alle riunioni con la Commissione di gara, venga stabilito di volta in volta, in funzione della complessità dell'oggetto contrattuale e della composizione del soggetto offerente, dalla Commissione stessa, su motivata richiesta dell'operatore economico.