BOZZA SOGGETTA A MODIFICHE/INTEGRAZIONI ANCHE SOSTANZIALI IN BASE ALLE INDICAZIONI CHE VERRANNO AL RIGUARDO FORNITE DALLE SOCIETÀ PROPRIETARIE

Spett.le
……..
……..
…….

Proposta di contratto per l'elaborazione di una Proposta di Variante Urbanistica, comprensiva di masterplan, finalizzata alla rigenerazione e riqualificazione degli immobili dello scalo ferroviario di Alessandria Smistamento.

All'esito della procedura di cui *infra*, la Scrivente formula con la presente apposita proposta contrattuale, il cui contenuto è espresso nel testo di seguito riportato.

CONTRATTO

tra

FS Sistemi Urbani S.p.A., Capogruppo di Settore del Polo Urbano del Gruppo FS Italiane, società con socio unico soggetta all'attività di Direzione e Coordinamento di Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A., codice fiscale e iscrizione al Registro delle Imprese di Roma, Partita Iva 06356181005 capitale sociale euro 532.783.501,00, interamente sottoscritto e versato, iscritta al R.E.A. di Roma al n. 962741, con sede legale in Roma, Piazza della Croce Rossa n. 1, in persona di _____, in forza di _____(di seguito anche "**FSSU**")

e

…… con sede legale in …. iscritta al registro delle imprese di ……. con il numero, codice fiscale, partita IVA e iscrizione al Registro delle Imprese n. ……., in persona di ____, nato a _____, _____ munito dei necessari poteri per la sottoscrizione del presente contratto (di seguito, per brevità, "**Operatore**")

(di seguito congiuntamente le "**Parti**")

PREMESSO CHE

a) Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., Mercitalia Logistics S.p.A., Trenitalia S.p.A. e Nuova Sistemi Urbani S.p.A., società del Gruppo Ferrovie dello Stato (di seguito "**Società Proprietarie**", e, congiuntamente a FS Sistemi Urbani S.p.A., "**Società del Gruppo FS**"), sono proprietarie di un'area oggetto di valorizzazione, rientrante nell'ambito territoriale dello Scalo Ferroviario di Alessandra Smistamento, della consistenza complessiva pari a circa 708.000 mq, graficamente individuata nella planimetria allegata *sub* **A** (di seguito **"Area**");

b) FS Sistemi Urbani S.p.A., in qualità di Asset Manager del patrimonio immobiliare non strumentale del Gruppo FS, ha avviato, per conto delle Società Proprietarie, una procedura di selezione (di seguito "**Procedura**") per individuare un operatore economico che, investendo risorse proprie o dal medesimo acquisite, potesse prendere parte al processo di valorizzazione urbanistica dell'Area;

c) in particolare, in base alle previsioni della Procedura, l'operatore selezionato dovrà sviluppare, a propria cura e spese e secondo le direttive indicate nelle Linee Guida allegate *sub* **B** (di seguito "**Linee Guida**"), una proposta di variante urbanistica dell'Area, comprensiva di un masterplan che illustri un'ipotesi complessiva di programmazione urbanistica (di seguito "**Proposta**"), nonché supportare il Comune di Alessandria (di seguito "**Comune**") e le Società del Gruppo FS nel successivo iter tecnico-amministrativo di variante urbanistica (di seguito "**Variante Urbanistica**");

d) in data ……, all'esito della richiamata Procedura, è risultato vincitore l'Operatore;

TUTTO CIÒ PREMESSO, LE PARTI CONVENGONO QUANTO SEGUE:

1. OGGETTO DEL CONTRATTO

1.1 Con il presente contratto (di seguito, "**Contratto**"), l'Operatore si impegna a:

a) elaborare a propria cura e spese e in conformità alle direttive indicate nelle Linee Guida, al Concept progettuale allegato *sub* **C** e alla Relazione di fattibilità tecnico-economica allegata *sub* **D** proposti nell'ambito della Procedura, la Proposta, comprensiva di un masterplan che illustri un'ipotesi complessiva di programmazione urbanistica nonché di tutta la documentazione che, d'intesa con il Comune, sarà ritenuta necessaria ai fini del perfezionamento dell'iter tecnico-amministrativo di Variante Urbanistica dell'Area. Laddove risulti necessario avviare un procedimento di VAS congiuntamente all'iter di variante, l'Operatore dovrà redigere, a propria cura e spese, anche l'ulteriore documentazione necessaria.

b) supportare il Comune e le Società del Gruppo FS nell'ambito dell'iter tecnico-amministrativo di Variante Urbanistica dell'Area fino al relativo perfezionamento.

1.2 La Proposta dovrà essere corredata da ogni ulteriore elemento informativo di dettaglio utile a

Informazione pubblica - Public information

consentire alle Società del Gruppo FS la verifica dal punto di vista tecnico, giuridico ed economico-finanziario i) della coerenza della Proposta di Variante con gli obiettivi e indirizzi indicati nei capitoli V, VI, VII, VIII, IX e X delle Linee Guida, ii) della presenza nella Proposta degli elementi di rilevante interesse pubblico, nonché iii) della massimizzazione del ritorno economico per le Società Proprietarie.

1.3 L'Operatore deve garantire la messa a disposizione, per l'intero periodo di durata del Contratto, di un team di professionisti costituito almeno dalle seguenti figure professionali, al momento identificate nei soggetti indicati nell'allegato *sub* **E**:

- Un architetto/pianificatore;
- Un esperto in materia di trasporti e viabilità;
- Un esperto in materia ambientale;
- Un esperto in materia logistica e interscambio ferro/gomma;
- Un esperto in materie economiche e finanziarie;
- Un esperto in materia di mercato in immobiliare;
- Un esperto in procedure amministrative urbanistiche;
- Altri esperti a discrezione dell'Operatore fra cui, a titolo di esempio, un legale amministrativista, un esperto di gestione dei processi partecipativi, etc.

L'Operatore potrà sostituire i componenti del team di professionisti indicati nell'allegato E esclusivamente con il preventivo assenso di FSSU. Resta inteso che i nuovi componenti del team di professionisti dovranno comunque possedere una qualificazione professionale almeno equivalente a quella del soggetto sostituito. A tal fine, FSSU dovrà essere posta nelle condizioni di poter scegliere tra almeno due soggetti che abbiano maturato esperienza e requisiti professionali comparabili con quelli del componente sostituito.

FSSU si riserva, inoltre, la facoltà di esprimere un giudizio quali-quantitativo sulle attività svolte dal team di professionisti e qualora riscontri una non conformità con i propri standard qualitativi potrà richiedere all'Operatore la sostituzione di uno o più membri del team di professionisti dandone motivazione.

2. NORME REGOLATRICI

2.1 Per tutto quanto non diversamente disciplinato dal presente Contratto si fa rinvio alle disposizioni del Codice Civile.

3. MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE ATTIVITÀ

3.1. Le attività oggetto del presente Contratto dovranno essere eseguite a perfetta regola d'arte, sotto

Informazione pubblica - Public information

l'esatta osservanza di tutte le norme, condizioni e prescrizioni ivi stabilite. L'Operatore è tenuto, inoltre, ad uniformarsi alle disposizioni del Referente contrattuale di FSSU, il cui nominativo è individuato nel successivo articolo 15 del Contratto, senza poter sospendere o ritardare l'esecuzione delle attività richieste.

3.2. L'Operatore si impegna ad eseguire/far eseguire le attività oggetto del presente contratto con la massima diligenza nel rispetto dei più alti standard in uso per la specifica tipologia di attività.

3.3. L'Operatore si obbliga a fornire al Referente contrattuale un aggiornamento mensile dello sviluppo delle attività, nonché a consentire a quest'ultimo in ogni momento idonee verifiche sullo svolgimento del Contratto. A tal fine, l'Operatore si obbliga a mettere a disposizione di FSSU, ogni qualvolta ne facesse richiesta, tutta la documentazione relativa all'elaborazione della Proposta ed a facilitare in ogni ragionevole misura l'espletamento delle predette verifiche.

3.4. Per l'esecuzione delle attività oggetto del presente Contratto l'Operatore è tenuto a garantire - assumendone i relativi rischi - un'idonea organizzazione d'impresa avente una capacità prestazionale comunque efficacemente dimensionata a far fronte, con esattezza e regolarità, alle richiamate attività nel rispetto dei risultati e requisiti, anche in materia di qualità, richiesti dal presente Contratto e relativi allegati.

3.5. L'Operatore si impegna ad elaborare direttamente e/o attraverso suoi appaltatori la Proposta, intendendosi impegnato a porre in essere tutti quegli interventi, procedure e modalità o attività che, pur se non specificati nel presente Contratto e relativi allegati, si rendessero necessari per garantire il livello quantitativo e qualitativo del servizio. Resta di competenza esclusiva dell'Operatore e dei suoi appaltatori l'esercizio del potere organizzativo e direttivo nei confronti dei lavoratori utilizzati nell'ambito dello svolgimento delle attività oggetto del presente Contratto.

3.6. L'Operatore si fa garante in particolare della condotta del personale impiegato nelle attività oggetto del presente Contratto, assicurando - anche mediante adeguata istruzione dello stesso - che in nessun caso il personale medesimo esegua attività lavorative su disposizione o indicazione diretta di personale delle Società del Gruppo FS. L'Operatore stesso individuerà, prima dell'inizio delle attività contrattuali, un responsabile della gestione del contratto, secondo quanto stabilito al successivo art. 15. Il personale dell'Operatore nonché di eventuali suoi appaltatori eseguirà esclusivamente gli ordini e le disposizioni impartiti da detto responsabile e/o da altri soggetti dallo stesso delegati, e comunque individuati dall'Operatore medesimo.

4. TERMINE DI AVVIO E DI ULTIMAZIONE DELLE ATTIVITÀ

4.1. Il presente Contratto è stipulato mediante scrittura privata e si è perfezionato mediante scambio di lettere commerciali alla data di ricezione, da parte di FSSU, dell'accettazione dell'Operatore.

4.2. L'Operatore è tenuto a dare avvio all'esecuzione delle attività il giorno successivo alla data di perfezionamento del Contratto.

4.3. L'Operatore dovrà consegnare a FSSU una prima bozza di masterplan entro e non oltre il

Informazione pubblica - Public information

31/12/2024, fermo restando che la Proposta completa dovrà comunque essere presentata a FSSU, per l'approvazione da parte della medesima FSSU, entro e non oltre 12 (dodici) mesi dal perfezionamento del Contratto, fatta salva la possibilità per l'Operatore di chiedere una proroga motivata di detto termine, che non sarà irragionevolmente negata da FSSU, per un periodo massimo di due mesi.

4.4. Al fine dell'ottenimento della proroga, dovranno essere trasmessi a FSSU gli elaborati nello stato di avanzamento in cui si trovano al momento della richiesta di proroga.

4.5. Entro il termine di 30 giorni dalla presentazione della Proposta, FSSU potrà formulare osservazioni, che dovranno essere discusse con l'Operatore e dallo stesso recepite entro 30 giorni dal ricevimento delle medesime ai fini della successiva trasmissione al Comune della Proposta opportunamente modificata.

4.6. In ogni caso, anche qualora FSSU non formuli dette osservazioni, la proposta approvata dovrà essere trasmessa all'Amministrazione Comunale entro 10 giorni dalla relativa approvazione da parte di FSSU.

4.7. Resta inteso che, anche successivamente all'ultimazione delle attività l'Operatore dovrà fornire, su richiesta di FSSU, indicazioni e/o chiarimenti in merito alla documentazione prodotta durante lo svolgimento delle attività medesime.

5. MANLEVA

5.1 L'Operatore si obbliga a mantenere le Società del Gruppo FS sollevate ed indenni, anche giudizialmente, da ogni responsabilità, danni e spese in relazione ad eventuali azioni, pretese e rivalse, anche di terzi, connesse o comunque derivanti dall'esecuzione del presente Contratto, per fatto proprio o dei propri dipendenti, collaboratori, professionisti e/o collaboratori utilizzati per l'esecuzione del presente Contratto o a questi direttamente o indirettamente ricollegabili, fatta salva l'ipotesi in cui il pregiudizio sia imputabile a dolo o colpa grave delle Società del Gruppo FS.

6. OSSERVANZA DELLE LEGGI SUL LAVORO E SULLA PREVIDENZA SOCIALE. RISPETTO DEI CONTRATTI COLLETTIVI DI LAVORO

6.1 L'Operatore si obbliga anche contrattualmente nei confronti delle Società del Gruppo FS ad assicurare che i lavoratori comunque coinvolti nella esecuzione del presente Contratto beneficino di un trattamento normativo e retributivo rispondente alle vigenti disposizioni di legge, di regolamento e dei contratti collettivi di lavoro applicabili alla categoria ed alla località in cui si svolgono le attività oggetto del presente Contratto, in materia retributiva, contributiva, previdenziale, fiscale, assicurativa, igienico sanitaria e di sicurezza sul lavoro nonché a stipulare idonea polizza assicurativa contro infortuni e malattie professionali. In nessun caso le Società del Gruppo FS saranno tenute a rispondere di eventuali inadempienze dell'Operatore che rimane, al riguardo, unico responsabile.

6.2 In ogni caso l'Operatore si obbliga a mallevare e tenere indenni – sostanzialmente e processualmente, a semplice richiesta e senza facoltà di opporre eccezioni – le Società del Gruppo

BOZZA

Informazione pubblica - Public information

FS da ogni pregiudizio, compresa l'irrogazione di sanzioni pecuniarie, comunque derivanti dall'inosservanza di norme legislative e regolamentari ovvero dai contratti collettivi di lavoro in materia retributiva (diretta, indiretta e differita), di assunzione e trattamento dei lavoratori, di prevenzione degli infortuni sul lavoro, nonché di obblighi previdenziali, contributivi, assicurativi ed in genere fiscali, inclusi gli obblighi del sostituto d'imposta ed i versamenti IVA, a carico dell'Operatore medesimo e dagli eventuali subappaltatori e subcontraenti. In particolare, l'Operatore si obbliga a garantire e tenere indenni le Società del Gruppo FS - nel caso in cui queste siano chiamate a rispondere, anche in qualità di responsabili solidali - da qualsiasi pregiudizio, perdita, danno, responsabilità, costo, onere, spesa, incluse le spese legali, comunque derivanti da pretese o azioni avanzare dai dipendenti dell'Operatore e dei suoi appaltatori, causa l'inesatto o mancato adempimento delle obbligazioni riguardanti trattamenti retributivi e versamento dei contributi previdenziali

6.3 L'Operatore si obbliga, altresì, a mallevare e tenere comunque indenni le Società del Gruppo FS nei medesimi termini di cui al precedente periodo, qualora queste siano chiamate a rispondere delle obbligazioni di cui all'art. 26, comma 4, del decreto legislativo 9.4.2008, n. 81.

6.4 Infine, fermo restando quanto sopra nonché quanto disposto altrove nel presente Contratto, l'Operatore si impegna ad intervenire volontariamente, ove non sia già ritualmente convenuto, nei giudizi promossi dai lavoratori dell'appalto al fine di sostenere le difese delle Società del Gruppo FS e/o definire direttamente le vertenze, anche in via transattiva, liberando immediatamente le medesime società da qualsiasi onere ed obbligo al riguardo. In particolare, si impegna a rifondere alle Società del Gruppo FS, a semplice richiesta e previa presentazione di relativo giustificativo contabile, un importo pari alle spese di giudizio che dovessero essere liquidate in suo danno dal giudice, nonché un importo pari al costo sostenuto dal committente per la propria difesa tecnica.

7 DIRITTO DI PRELAZIONE ED EVENTUALE RIMBORSO SPESE

7.1 A seguito dell'accertamento della corretta esecuzione delle attività oggetto del presente Contratto da parte del referente contrattuale di FSSU e dell'intervenuta efficacia della Variante Urbanistica approvata dall'Amministrazione comunale e dagli altri enti competenti in recepimento dei contenuti della Proposta elaborata in esecuzione del presente Contratto, verrà riconosciuto all'Operatore un diritto di prelazione sull'acquisto dell'Area così come eventualmente riperimetrata dalle Società del Gruppo FS in base a proprie valutazioni commerciali e/o per effetto delle esigenze di carattere infrastrutturale connesse allo sviluppo dell'iniziativa (di seguito "**Diritto di prelazione**"). Tale Diritto di prelazione potrà essere esercitato nei termini di cui al successivo art. 7.4, nell'ambito della procedura di selezione (di seguito "**Procedura di vendita**") che verrà avviata, sussistendone i relativi presupposti, entro il termine 12 (dodici) mesi dall'intervenuta efficacia della Variante Urbanistica approvata dall'Amministrazione comunale e dagli altri enti competenti in recepimento dei contenuti della Proposta elaborata in esecuzione del presente Contratto e prevederà il criterio del massimo rialzo su un valore a base d'asta per l'individuazione del potenziale acquirente dell'Area.

7.2 Il prezzo a base d'asta verrà definito in base al valore di mercato dell'Area così come

Informazione pubblica - Public information

eventualmente riperimetrata dalle Società del Gruppo FS in base a proprie valutazioni commerciali e/o per effetto delle esigenze di carattere infrastrutturale connesse allo sviluppo dell'iniziativa, da parte di un collegio[1] composto da tre estimatori terzi di cui il primo verrà nominato da FSSU, il secondo dall'Operatore selezionato - entro 7 giorni dalla comunicazione della nomina del primo estimatore terzo - ed il terzo che svolgerà le funzioni di Presidente del collegio nominato di comune accordo dai due estimatori terzi di parte nel termine di 7 giorni dalla nomina del secondo estimatore terzo. In mancanza di accordo entro tale termine, la nomina verrà effettuata dal Presidente del Tribunale di Alessandria ad istanza della parte più diligente, sentita l'altra parte. Nell'ambito delle suddette valutazioni inerenti l'individuazione del prezzo da porre a base d'asta si terrà conto anche dei costi connessi alla risoluzione di eventuali passività ambientali e le Parti potranno concordare le eventuali modalità di approfondimento di tali tematiche.

7.3 FSSU dichiara, e l'Operatore accetta, che l'esatto perimetro dell'Area oggetto di vendita potrà, in base a valutazioni commerciali delle Società del Gruppo FS e/o per effetto delle esigenze di carattere infrastrutturale connesse allo sviluppo dell'iniziativa, differire da quello dell'Area oggetto della Proposta.

7.4 Per l'esercizio del Diritto di prelazione l'Operatore dovrà partecipare alla Procedura di vendita e, nel caso non risulti inizialmente miglior offerente, potrà esercitare tale diritto entro il termine di 15 (quindici) giorni dalla formale comunicazione dell'individuazione della migliore offerta nell'ambito della Procedura di vendita, mediante impegno irrevocabile a corrispondere alle Società Proprietarie un prezzo per l'acquisto dell'Area pari a quello indicato dal soggetto individuato come miglior offerente.

7.5 In caso di mancata efficacia della Variante Urbanistica approvata dall'Amministrazione comunale e dagli altri enti competenti in recepimento dei contenuti della Proposta elaborata in esecuzione del presente Contratto, ovvero in caso di mancata partecipazione dell'Operatore alla Procedura di vendita e/o di Procedura di Vendita andata deserta, non verrà riconosciuto a quest'ultimo alcun indennizzo, corrispettivo od onere in relazione alle attività svolte nell'esecuzione del presente Contratto né potrà essere esercitato il Diritto di prelazione nell'ambito di una eventuale successiva Procedura di vendita dell'Area.

7.6 In caso di mancato avvio della Procedura di vendita entro il termine di 12 mesi (salvo proroga concordata tra le parti) dall'intervenuta efficacia della Variante Urbanistica approvata dall'Amministrazione comunale e dagli altri enti competenti in recepimento dei contenuti della Proposta elaborata in esecuzione del presente Contratto, verrà riconosciuto all'Operatore, da parte delle Società Proprietarie, un importo pari alle spese da quest'ultimo effettivamente sostenute -per l'elaborazione della Proposta e le attività svolte nell'ambito del relativo iter approvativo- e debitamente documentate entro il limite massimo di euro 500.000 oltre IVA come per legge, a titolo di rimborso forfettario ed omnicomprensivo dei costi sostenuti in relazione alle

[1] Le Parti concordano che sosterranno direttamente i costi inerenti le attività rese dagli estimatori di fiducia da queste ultime nominati e sopporteranno in parti uguali quelli inerenti le attività rese dal terzo estimatore individuato dagli estimatori di fiducia - o dal Presidente del Tribunale di Alessandria - nonché i costi connessi alle verifiche ulteriori che il sopra nominato collegio riterrà di dover espletare al fine dell'espletamento dell'incarico.

Informazione pubblica - Public information

attività svolte nell'esecuzione del presente Contratto nonché di "tombale" tacitazione di qualsiasi altra pretesa, anche in relazione all'utilizzo degli elaborati prodotti dall'Operatore nell'ambito dell'iter tecnico-amministrativo di Variante Urbanistica.

7.7 Analogamente, nel caso di mancato esercizio del diritto di prelazione nei termini innanzi indicati a seguito di Procedura di vendita conclusasi con l'individuazione di un miglior offerente diverso dall'Operatore, verrà posto a carico del suddetto miglior offerente l'obbligo di riconoscere all'Operatore un importo pari alle spese da quest'ultimo effettivamente sostenute -per l'elaborazione della Proposta e le attività svolte nell'ambito del relativo iter approvativo- e debitamente documentate entro il limite massimo di euro 500.000 oltre IVA come per legge, a titolo di rimborso forfettario ed omnicomprensivo dei costi sostenuti in relazione alle attività svolte nell'esecuzione del presente Contratto nonché di "tombale" tacitazione di qualsiasi altra pretesa, anche in relazione all'utilizzo degli elaborati prodotti dall'Operatore nell'ambito dell'iter tecnico-amministrativo di Variante Urbanistica.

7.8 Resta inteso altresì che non verrà riconosciuto all'Operatore alcun indennizzo, corrispettivo od onere in relazione alle attività svolte nell'esecuzione del presente Contratto, anche nel caso in cui il suddetto Operatore risulti essere il miglior offerente nell'ambito della Procedura di vendita, indipendentemente dal fatto che abbia esercitato o meno il Diritto di prelazione.

7.9 L'Operatore, inoltre, nel corso dell'esecuzione del Contratto potrà svolgere a propria cura e spese proprie attività di due diligence ambientale di mero carattere documentale sull'Area per l'elaborazione della Proposta, previa assunzione dell'impegno a condividerne le modalità e gli esiti con le Società del Gruppo FS.

8 CONFLITTO DI INTERESSI

8.1 Ai fini dell'esecuzione del Contratto, l'Operatore conferma l'insussistenza di situazioni soggettive od oggettive che possano comportare un conflitto di interessi che osti in qualsivoglia misura allo svolgimento del Contratto medesimo.

8.2 Parimenti l'Operatore si impegna, ove nelle more dell'esecuzione del Contratto dovessero insorgere impreviste situazioni di conflitto di interessi, a darne immediata notizia a FSSU che procederà alle valutazioni del caso.

8.3 Nel caso in cui risultasse non conforme al vero anche una sola delle dichiarazioni rese ai sensi del comma precedente, ovvero l'Operatore non rispettasse gli impegni e gli obblighi assunti per tutta la durata del presente Contratto, lo stesso si intenderà automaticamente risolto, ai sensi e per gli effetti del art. 1456 c.c., per fatto e colpa dell'Operatore che sarà conseguentemente tenuto al risarcimento di tutti i danni derivanti dalla risoluzione e cancellato dall'albo fiduciario, ove esistente.

9 TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

9.1 Le Parti si impegnano a trattare i dati personali, acquisiti nell'ambito e per le finalità connesse all'esecuzione del Contratto, nel rispetto dei principi di correttezza, liceità e trasparenza previsti

Informazione pubblica - Public information

BOZZA

dalla normativa vigente in materia di protezione dei dati personali (Regolamento UE 2016/679 e dal D.Lgs. n. 196/2003 e s.m.i).

9.2 In particolare, le Parti si impegnano a trattare i dati personali nel rispetto dei principi stabiliti dal GDPR ed in particolare di necessità, minimizzazione e limitazione, nonché a garantirne l'integrità e la riservatezza.

9.3 Ciascuna Parte risponde delle contestazioni, azioni o pretese avanzate da parte degli interessati e/o di qualsiasi altro soggetto e/o Autorità in merito alla inosservanza alla normativa vigente in materia di protezione dei dati personali (Regolamento UE 2016/679 e dal D.Lgs. 196/2003 e s.m.i), ad essa ascrivibili.

9.4 Nell'ambito delle attività connesse all'esecuzione del Contratto, le Parti prendono atto e concordano che tratteranno i dati personali relativi a qualsiasi persona fisica che agisca per loro conto (dipendenti e/o Terze Parti delle Società), in conformità con la relativa informativa sul trattamento dei dati personali resa e disponibile attraverso i rispettivi canali aziendali. Dichiarano, inoltre, espressamente di aver debitamente informato i propri dipendenti e/o Terze Parti ai sensi degli artt. 13 e 14 del Regolamento EU 679/2016.

9.5 Qualora, ai fini dell'esecuzione del Contratto, si rendesse indispensabile trattare dati personali, ulteriori rispetto quelli dei reciproci legali rappresentanti e/o delle persone di contatto e gli stessi non potessero essere acquisiti in forma anonima, le Parti valuteranno le modalità più opportune di trattamento (ove del caso, mediante la preventiva sottoscrizione di appositi Accordi di Data Protection).

9.6 L'esecuzione del Contratto comporta il trattamento di dati personali in maniera autonoma ad opera delle Parti, che si configurano pertanto come Titolari autonomi dei trattamenti effettuati, ai sensi dell'articolo 4 del Regolamento UE 2016/679 sia nei confronti dell'altro Titolare che nei confronti dei soggetti cui i dati personali trattati sono riferiti.

9.7 Le Parti si danno reciprocamente atto di conoscere ed applicare, nell'ambito delle proprie organizzazioni, la normativa vigente in materia di protezione dei dati personali ai fini della corretta gestione del trattamento.

9.8 In particolare, le Parti si impegnano:

- ad una verifica puntuale di conformità del trattamento effettuato per l'esecuzione del Contratto alla disciplina vigente in materia di protezione dei dati personali;
- alla cooperazione reciproca nel caso in cui una di esse risulti destinataria di istanze per l'esercizio dei diritti degli interessati previsti dall'articolo 12 e ss. del Regolamento Ue 2016/679 ovvero di richieste delle Autorità di Controllo che riguardino ambiti di trattamento di competenza dell'altra parte;
- ad applicare misure di sicurezza idonee e adeguate a proteggere i dati personali da esse trattati per le finalità connesse all'esecuzione del Contratto, contro i rischi di distruzione, perdita, anche accidentale, di accesso o modifica non autorizzata dei dati o di trattamento non consentito o non conforme alle finalità della raccolta;

BOZZA

Informazione pubblica - Public information

– ad informarsi reciprocamente rispetto ad ogni potenziale violazione di dati personali (data breach) che possa in qualsiasi modo interessare l'altra Parte, procedendo senza ritardo alla notifica della violazione di dati personali all'Autorità di Controllo, nei casi in cui tale notifica sia dovuta dal Titolare del trattamento, ai sensi dell'articolo 33 del Regolamento UE 2016/679.

10 RITARDI NELL'ESECUZIONE DELLE ATTIVITÀ

10.1 Nell'ipotesi in cui l'Operatore non rispetti i termini di esecuzione delle attività di cui al precedente art. 4 sarà applicata una penale nella misura dell'1% (uno per cento) dell'importo massimo indicato al precedente articolo 7.6 riconoscibile all'Operatore a titolo di rimborso spese, per ogni decade o frazione, fino a trenta giorni di ritardo; nella misura del 3% (tre per cento) per ogni successiva decade o frazione, fino ad un massimo complessivo di penali del 9 % (nove per cento) del predetto importo corrispondente ad un ritardo superiore a 40 (quaranta) giorni.

10.2 Per l'applicazione della penale il ritardo è computato dalla data di scadenza dei termini di cui al precedente art. 4 sino alla data di ultimazione delle attività.

10.3 Nell'ipotesi in cui l'Operatore comprometta il buon esito del processo di rigenerazione dell'Area per colpevoli ritardi nell'esecuzione delle attività oggetto del presente Contratto superiori al limite di quaranta giorni innanzi indicato, l'Operatore non potrà esercitare il diritto di prelazione di cui al precedente articolo 7 né tantomeno pretendere il rimborso dei costi ivi previsto, senza che al riguardo possa essere avanzata nei confronti delle Società del Gruppo FS qualsivoglia pretesa e/o richiesta.

11 REQUISITI DELL'OPERATORE

11.1 FSSU ha verificato il possesso da parte dell'Operatore dei requisiti oggetto delle apposite dichiarazioni rese, ai sensi degli artt. 46, 47 e 76 del DPR 445/2000, in sede di partecipazione alla Procedura, attestanti l'assenza di cause ostative al perfezionamento delle eventuali intese contrattuali conseguenti alla Procedura ed alla successiva Procedura di Vendita, ivi incluso l'eventuale contratto di compravendita dell'Area da parte dell'Operatore (cfr. allegato *sub* **F**). Si precisa che tali dichiarazioni potranno essere oggetto di ulteriore successiva verifica, anche mediante la richiesta di produzione dei necessari certificati, ed il mancato possesso dei requisiti autodichiarati costituirà motivo ostativo al perfezionamento della compravendita dell'Area.

12 CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

12.1 Fatte salve le disposizioni del Codice Civile in materia di risoluzione, il presente Contratto si intenderà risolto di diritto ai sensi dell'art. 1456 c.c. in caso di mancato o inesatto adempimento da parte dell'Operatore anche ad una sola delle obbligazioni previste agli articoli: 1 (Oggetto del Contratto); 3 (Modalità di esecuzione delle attività); 4 (Termine di avvio e di ultimazione delle attività); 5 (Manleva); 6 (Osservanza delle leggi sul lavoro e sulla previdenza sociale. Rispetto dei contratti collettivi di lavoro): 8 (Conflitto di interessi); 13 (Clausola d'integrità).

BOZZA

Informazione pubblica - Public information

12.2 In tutti i casi sopra richiamati, la risoluzione si verifica di diritto nel momento in cui FSSU dichiari all'Operatore, mediante invio di PEC, che intende valersi della clausola risolutiva, senza pregiudizio dei propri diritti nei confronti dell'Operatore per la rifusione dell'eventuale ulteriore danno.

13 CLAUSOLA DI INTEGRITÀ

13.1 FSSU gestisce i rapporti e gli affari, riferendosi ai principi contenuti nel Codice Etico del Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane, nel Modello di Organizzazione Gestione e Controllo ex D.lgs. n. 231/2001 e s.m.i. di FS Sistemi Urbani S.p.A. ("Modello 231") e nella Policy Anticorruzione del Gruppo FS Italiane.

13.2 L'Operatore dichiara e garantisce:

a) di aver preso visione del Codice Etico del Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane ("Codice Etico"), pubblicato all'indirizzo internet http://www.fsitaliane.it, sezione "Il Gruppo FS", sottosezione "Governance", sottosezione "Codice Etico", che può essere scaricato e stampato on-line o di cui potrà chiedere in ogni momento copia cartacea, che è parte integrante del Modello 231, e di averne ben compresi i principi, i contenuti e le finalità;b) di aver preso visione del Modello 231, disponibile all'indirizzo internet http://www.fssistemiurbani.it, sezione "Governance", che può essere scaricato e stampato on-line o di cui potrà chiedere in ogni momento copia cartacea, e di averne ben compresi i principi, i contenuti e le finalità;c) di aver preso visione della Policy Anticorruzione del Gruppo FS Italiane, disponibile all'indirizzo internet http://www.fsitaliane.it, sezione "Il Gruppo FS", sottosezione "Etica, compliance e integrità", che può essere scaricato e stampato on-line o di cui potrà chiedere in ogni momento copia cartacea, e di averne ben compresi i principi, i contenuti e le finalità.

13.3 L'Operatore dichiara di prendere atto degli impegni assunti da FSSU nei documenti sopra citati e di impegnarsi al rispetto dei principi e delle previsioni ivi contenuti nonché di fare in modo, nello svolgimento della propria attività e nella gestione dei rapporti con eventuali terze parti, che queste ultime si informino ai principi equivalenti a quelli adottati da FSSU.

13.4 La violazione da parte dell'Operatore di uno qualsiasi dei principi e delle previsioni contenuti nel Codice Etico di FS e/o nel Modello 231 e/o nella Policy Anticorruzione del Gruppo FS Italiane, nonché il mancato rispetto degli impegni di cui al 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 all'articolo 12.

13.5 L'Operatore prende atto che le segnalazioni rilevanti ai sensi e per gli effetti del Modello 231, ivi incluso il codice etico, e ai fini anticorruzione, possono essere effettuate tramite:

- posta ordinaria all'indirizzo FS Sistemi Urbani S.p.A., Segreteria Tecnica Comitato Etico presso la struttura Internal Audit di FSSU - Piazza della Croce Rossa, 1 - 00161 Roma ovvero Segreteria Tecnica Organismo di Vigilanza presso la struttura Internal Audit di FS Sistemi Urbani S.p.A. - Piazza della Croce Rossa, 1 - 00161 Roma;

Informazione pubblica - Public information

- posta elettronica all'indirizzo comitatoetico@fssistemiurbani.it ovvero organismodivigilanza@fssistemiurbani.it;
- dichiarazione rilasciata dal segnalante, in apposita audizione, al Comitato Etico/all'Organismo di Vigilanza di FS Sistemi Urbani S.p.A., riportata a verbale e sottoscritta dal segnalante.

14 ONERI FISCALI

14.1 Il presente Contratto, redatto per corrispondenza, secondo l'uso del commercio, è esente da bollo e da registrazione fiscale sino al caso d'uso ai sensi dell'art. 5 del DPR nr. 131 del 26.4.1986 e, ove ne venisse chiesta la registrazione sarà assoggettato al pagamento dell'imposta fissa, giusta il disposto dell'art 40 del citato DPR nr. 131.

15 DOMICILIAZIONE E REFERENTI CONTRATTUALI

15.1 A tutti gli effetti, anche fiscali, derivanti dal presente Contratto:

- FS Sistemi Urbani S.p.A., elegge il proprio domicilio in Roma Piazza della Croce Rossa 1 – 00161, posta elettronica certificata (PEC): segreteria@pec.fssistemiurbani.it;

mentre l'Operatore elegge il proprio domicilio in ……..

15.2 Al fine di garantire che l'esecuzione delle attività abbia luogo e possa essere condotta in modo unitario in relazione a tempi e costi preventivati, nonché alla sicurezza e salute dei lavoratori oltre che agli ulteriori profili rilevanti eventualmente individuati in sede di verifica della fattibilità della prestazione, FSSU designa quale Referente contrattuale ……...

L'Operatore indica a sua volta quale proprio Referente contrattuale ……....

15.3 Resta convenuto che ogni variazione riguardante i soggetti sopra individuati che dovesse intervenire nel corso di esecuzione del Contratto sarà comunicata da ciascuna delle Parti a mezzo di tempestiva comunicazione scritta.

16 PROPRIETÀ INTELLETTUALE

16.1 Fermo quanto previsto al precedente art. 7, l'Operatore trasferisce integralmente alle Società del Gruppo FS e/o a loro eventuali aventi causa, a titolo gratuito ed in via esclusiva, ogni diritto di sfruttamento economico riferito agli elaborati prodotti e a quant'altro realizzato nell'esecuzione del presente Contratto.

16.2 Pertanto, l'Operatore con la sottoscrizione del presente Contratto dichiara di rinunciare sin d'ora per sé e per conto dei propri Professionisti e/o consulenti utilizzati per l'esecuzione del presente contratto, a far valere ogni diritto di cui al precedente comma e riconosce incondizionatamente alle Società del Gruppo FS e/o a loro eventuali aventi causa, rilasciando ampia manleva, ogni diritto di utilizzazione economica, irrevocabile e privo di royalty, su quanto comunque realizzato nell'esecuzione del presente Contratto, compresi, a titolo

Informazione pubblica - Public information

meramente esemplificativo, il diritto alla riproduzione, il diritto di esecuzione, di diffusione, di distribuzione, di pubblicazione, di elaborazione e sviluppo, di concedere in licenza, promuovere e creare opere derivate.

16.3 L'Operatore dichiara sin d'ora per sé e per conto dei propri Professionisti e/o consulenti utilizzati per l'esecuzione del presente Contratto che ogni contributo comunque fornito nel corso dell'esecuzione del presente Contratto, in qualsiasi forma presentato, non viola alcun diritto di proprietà intellettuale altrui né diritti della persona, comunque denominati. Conseguentemente, egli fornisce espressa garanzia, senza limite di tempo, contro ogni possibile pretesa da parte di terzi che assumono essere titolari, licenziatari o comunque detentori di diritti di proprietà intellettuale su quanto comunque realizzato nell'esecuzione del presente Contratto. L'Operatore presta analoga garanzia, anche contro ogni possibile rivendicazione di terzi che lamentino la lesione di diritti della persona quali, ad esempio, il diritto all'immagine. Pertanto l'Operatore accetta, irrevocabilmente e perpetuamente, di tenere indenni e manlevate le Società del Gruppo FS e/o loro eventuali aventi causa da ogni pretesa, richiesta, risarcimento, costo, onere e responsabilità, comprese le spese di gestione amministrativa o di consulenza e legali extragiudiziali ragionevoli, avanzata da terzi a causa delle attività poste in essere in esecuzione del presente Contratto o comunque da quest' ultimo derivanti.

17 ALLEGATI

Sono allegati al presente Contratto, per costituirne parte integrante e sostanziale:

- Allegato A: Planimetria identificativa dell'Area;
- Allegato B: Linee Guida;
- Allegato C: Concept progettuale;
- Allegato D: Relazione di fattibilità tecnico-economica;
- Allegato E: Team di professionisti;
- Allegato F: Dichiarazioni sostitutive, ai sensi degli artt. 46, 47 e 76 del DPR 445/2000, attestanti l'assenza di cause ostative al perfezionamento delle eventuali intese contrattuali conseguenti alla Procedura e alla successiva Procedura di Vendita (ivi incluso l'eventuale contratto di compravendita dell'Area da parte dell'Operatore).

18 FORO COMPETENTE

Per ogni controversia relativa all'interpretazione o esecuzione del presente Contratto o comunque ad esso connessa, sarà competente in via esclusiva il Foro di Roma.

* * *

BOZZA

Informazione pubblica - Public information

****

Qualora concordiate, Vi invitiamo a farci pervenire nota su vs. carta intestata contenente la riproduzione pedissequa del testo della proposta contrattuale sopra riportata, siglata in ogni pagina e con duplice sottoscrizione in calce da parte del vs. legale rappresentante o procuratore munito dei necessari poteri (cfr. spazi riservati *infra*), la prima per esprimere l'accettazione piena e incondizionata della proposta, la seconda per esprimere l'accettazione specifica, ai sensi degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile, delle clausole vessatorie di seguito elencate. La suddetta nota, dovrà essere inviata a:

FS Sistemi Urbani S.p.A., Piazza della Croce Rossa, 1 - 00161 Roma.

Nel caso in cui il contratto venga sottoscritto con firma digitale dovrà essere trasmesso alla scrivente mediante posta certificata o strumenti analoghi eventualmente utilizzati negli Stati membri dell'Unione Europea diversi dall'Italia all'indirizzo pec: segreteria@pec.fssistemiurbani.it.

Con i migliori saluti.

Roma,

FS Sistemi Urbani S.p.A.

Firma …….

Per accettazione della proposta contrattuale

Luogo, ……. data……..

L'Operatore

Firma

……..

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile, l'Operatore dichiara di aver preso visione del presente Contratto e di accettare specificatamente ed integralmente le clausole relative ai sotto elencati articoli del Contratto:

- art. 1) Oggetto del Contratto
- art. 2) Norme regolatrici;
- art. 3) Modalità di esecuzione delle attività;
- art. 4) Termine di avvio e di ultimazione delle attività;
- art. 5) Manleva;
- art. 6) Osservanza delle leggi sul lavoro e sulla previdenza sociale. Rispetto dei contratti collettivi di lavoro;
- art. 7) Diritto di prelazione ed eventuale rimborso spese;

BOZZA

Informazione pubblica - Public information

- art. 8) Conflitto di interessi;
- art. 10) Ritardi nell'esecuzione delle attività;
- art. 11) Requisiti dell'Operatore;
- art. 12) Clausola risolutiva espressa;
- art. 13) Clausola di integrità;
- art. 16) Proprietà Intellettuale;
- art. 18) Foro competente.

Per specifica accettazione delle clausole vessatorie

Luogo, lì……

L'Operatore

Firma ……

BOZZA

Informazione pubblica - Public information