AVVISO PUBBLICO

"Manifestazione di interesse per l'individuazione di un immobile da condurre in locazione passiva da adibire a sede di ufficio informativo e di rappresentanza dell'Ente Parco Naturale Regionale Monti Ausoni e Lago di Fondi presso la Riserva Naturale del Lago di Canterno."

L'Ente Parco con il presente avviso indice una selezione per individuare un immobile da condurre in locazione passiva da adibire a sede di ufficio informativo e di rappresentanza dell'Ente Parco Naturale Regionale Monti Ausoni e Lago di Fondi presso la Riserva Naturale del Lago di Canterno.
La pubblicazione è disposta con Determinazione Dirigenziale n. 272 del 18/07/2025, che fa seguito alla Deliberazione n.115 del 14/07/2025 del Commissario Straordinario dell'Ente Parco Naturale Regionale Monti Ausoni e Lago di Fondi.

I proprietari di locali privati siti all'interno del territorio della Riserva Naturale del Lago di Canterno sono invitati a manifestare il proprio interesse a cedere in locazione all'Ente dell'Ente Parco Naturale Regionale Monti Ausoni e Lago di Fondi (di seguito Ente Parco) un locale ai 50 mq complessivi da destinare a sede di ufficio informativo e di rappresentanza dell'Ente Parco.
Il presente Avviso ha lo scopo di attuare un'indagine di mercato non vincolante per l'Ente Parco, il quale si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna offerta, ovvero di selezionare l'offerta che riterrà preferibile, nonché la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento. Nessun diritto sorge in capo all'offerente per effetto della presentazione dell'istanza di partecipazione, neppure a titolo di rimborso degli oneri derivanti dalla partecipazione alla ricerca di mercato esperita. L'Ente Parco non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, per la documentazione presentata che sarà acquisita agli atti e non verrà restituita. Nel caso in cui nessuna offerta dovesse risultare congrua, idonea, vantaggiosa, l'Ente Parco, a proprio insindacabile giudizio, si riserva di non procedere e/o di valutare ulteriori offerte. Non potranno essere riconosciute dall'Ente Parco provvigioni, commissioni e/o compensi a qualunque titolo richiesti da eventuali intermediari/agenzie. È garantita la facoltà per l'offerente di ritirare la proposta tramite comunicazione tramite PEC. In assenza di comunicazione in tal senso l'offerta si riterrà valida ed efficace fino a conclusione della presente procedura. Individuato il locale rispondente alle richieste, alla conclusione della presente indagine, verrà avviata una trattativa con le proprietà finalizzata dall'individuazione della migliore proposta e all'indicazione delle condizioni definitive di contratto. Nel corso della trattativa/trattative si procederà, fra l'altro, all'approvazione di uno schema di contratto di locazione contenente tutte le clausole pattuite. Le eventuali certificazioni richieste, in luogo delle quali è stata prodotta dichiarazione in sede di offerta, dovranno essere presentate a richiesta dell'Ente Parco **entro 15 giorni**, ai fini della valutazione positiva, costituendo requisito propedeutico alla sottoscrizione del contratto. Nel caso in cui venisse accertata la non rispondenza del locale a quanto attestato nell'offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista urbanistico e/o normativo, si dovrà intendere revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute, sino alla data dell'interruzione della trattativa. L'Ente Parco si riserva di procedere a trattativa anche nel caso di una sola proposta valida, ovvero di non procedere qualora non sussistano le condizioni necessarie a soddisfare la richiesta di cui al presente Avviso. L'Ente Parco si riserva, altresì, di effettuare sopralluoghi di verifica presso gli immobili presentati o audizioni con i proponenti.

Art. 1 - Condizioni generali

1. La presente manifestazione di interesse ha come finalità quella di reperire locali, ubicati nei Comuni che ricadono nel territorio della Riserva Naturale del Lago di Canterno da destinare – previa stipula di contratto di locazione passiva – a sede di ufficio informativo e di rappresentanza dell'Ente Parco Naturale Regionale Monti Ausoni e Lago di Fondi di dimensione adeguata a le stesse, comunque non inferiore a mq 50 compreso servizi igienici ed eventuale divisione interna.
2. Il locale deve essere dotato di collaudo, agibilità e delle relative certificazioni di conformità. Non si prenderanno pertanto in considerazione locali che non abbiano le suddette caratteristiche alla data di pubblicazione della presente manifestazione di interesse, né locali che necessitino di interventi di manutenzione straordinaria.
3. L'Ente Parco, all'esito della espletanda procedura, si riserva la facoltà di non concludere un contratto, senza alcun obbligo di motivazione, senza che alcun diritto sorga in capo ai proponenti dell'immobile, neppure a titolo di rimborso.
4. L'Ente Parco, comunque, si riserva il diritto di verificare la congruità dell'offerta presentata ovvero del canone richiesto per l'affitto attraverso una perizia tecnica eseguita da un tecnico incaricato dall'Ente.
5. Gli interessati al presente Avviso, con la semplice partecipazione accettano tutte le condizioni in esso citate.

Art. 2 – Soggetti che possono presentare istanza

1. Possono partecipare alla presente manifestazione di interesse i proprietari di locali, cittadini o Imprese/Società/Enti/Associazioni/Fondazioni proprietari di locali rispondenti alle caratteristiche indicate nel presente avviso;
2. Il locale potrà appartenere anche a più proprietari, purché prima di presentare domanda di partecipazione abbiano sottoscritto un accordo in tal senso, allegandone copia alla domanda stessa;
3. Gli interessati dovranno presentare apposita dichiarazione sottoscritta, attestante:
a) che è stata presa visione di tutte le condizioni contenute nell'avviso e che vengono integralmente accettate;
b) la qualifica di proprietari del bene o di delegati, con la quale viene manifestata la volontà di cessione in locazione del locale all'Ente Parco; dovranno essere indicati i dati anagrafici dei proprietari, i dati castali dell'area, la sua estensione, le sue caratteristiche, la sua destinazione il numero di telefono e di PEC, e la reperibilità per effettuare sopralluoghi in sito;
c) che nei propri confronti non è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure pronunciata sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale, per reati gravi in danno allo Stato alla Comunità che incidono sulla moralità professionale;
d) di non essere stato sottoposto, con provvedimento definitivo, a misure di prevenzione di cui al D. Lgs.159/2011;
e) di non essere stato interdetto, inabilitato o fallito e che non sono in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
f) che nei propri confronti non è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, per uno o più reati di partecipazione ad un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati all'art. 45, paragrafo 1, direttive UE 2014/24 (ora trasfusi nel D. Lgs. 36/2023 e ss. mm. ed ii.);
g) qualora il partecipante o i partecipanti siano un'impresa: autocertificazione, da cui risultino l'iscrizione della stessa alla Camera di Commercio, il nominativo della/e persone designate a rappresentarla e impegnarla legalmente, e da cui risulti altresì che l'impresa non si trova in stato di liquidazione,

fallimento o concordato e che non si sono verificate procedure di fallimento e concordato nel quinquennio anteriore alla data della pubblicazione della manifestazione e che non è altresì in corso una procedura di dichiarazione di fallimento, di amministrazione controllata o di concordato preventivo;
h) che non ci sono liti pendenti con l'Ente Parco e si è in regola con le norme vigenti in materia di antimafia.

Art. 3 - Caratteristiche tecniche

1. Le caratteristiche minime per il locale ricercato sono le seguenti:
   - ubicazione nei Comuni di Ferentino (FR), Fumone (FR), Torre Cajetani (FR), Fiuggi (FR), Trivigliano (FR);
   - essere dotato di accesso indipendente tale da permettere l'uso esclusivo del locale;
   - locale superiore ai 50 mq di superficie utile complessivi, composto da almeno un ambiente e di servizi igienici;
   - possedere uno spazio esterno ad uso esclusivo per parcheggio automezzi Ente Parco;
2. L'immobile dovrà essere dotato di tutte le certificazioni di legge propedeutiche all'agibilità, ed in particolare:
   - Titolo di proprietà da cui risulti la piena proprietà del proponente o piena disponibilità giuridica alla data di pubblicazione della presente manifestazione di interesse;
   - Autorizzazioni ambientali ed igienico sanitarie;
   - Consistenza, consistenza ragguagliata e rilievo architettonico in formato elettronico (preferibile) e/o cartaceo;
   - Documentazione catastale (planimetrie e visure) che attestino la categoria catastale ad uso ufficio B/4;
   - Titolo abilitativo (licenza, concessione edilizia, permesso di costruire, SCIA, concessione in sanatoria – riportante l'eventuale destinazione), dal quale desumere la legittimità dell'immobile;
   - Stato di manutenzione (strutture, impianti, finiture esterne ed interne, ecc.) e la necessità di eventuali interventi di manutenzione straordinaria e/o ordinaria;

Art. 4 - Durata della locazione

1. La durata della locazione decorrerà dalla data di sottoscrizione della relativo contratto, per almeno 6 anni - a seconda di quanto concordato in sede di trattativa con la proprietà - con possibilità di rinnovo previa autorizzazione mediante deliberazione del Commissario Straordinario, di rinegoziazione del contratto tenuto conto dei prezzi medi di mercato, di recesso da parte dell'Ente Parco in qualsiasi momento con preavviso di sei mesi prima della data in cui il recesso sarà operativo, per sopravvenute esigenze di interesse pubblico o di pubblica necessità, di disdetta delle parti con preavviso di dodici mesi prima della scadenza del contratto. In caso di recesso/disdetta/risoluzione anticipata del contratto non potrà essere riconosciuto al Locatore alcun risarcimento o indennizzo.

Art. 5 – Canone di locazione

2. Il canone proposto all'Ente Parco dovrà essere espressamente indicato nell'istanza di partecipazione mediante il modello "ALLEGATO B".
3. Il canone determinato in esito alle procedure di evidenza pubblica esperite dall'Ente Parco per l'assunzione in locazione del bene ad uso sede di ufficio informativo e di rappresentanza dell'Ente Parco Naturale Regionale Monti Ausoni e Lago di Fondi sarà sottoposto alla valutazione di congruità dall'Ente Parco attraverso una perizia eseguita da un tecnico, incaricato dall'Ente ai fini

della quantificazione/congruità del canone contrattuale che così determinato verrà corrisposto.

Art. 6 - Presentazione delle istanze

1. Il Responsabile del Procedimento in ordine alla presente indagine è il dott. Claudio Spagnardi. Eventuali informazioni o richieste chiarimenti devono essere richieste per iscritto mediante pec all'indirizzo parcomontiausoni@pec.regione.lazio.it entro e non oltre le ore 10:00 del 27.07.2025.
2. Al fine di partecipare al presente Avviso, i soggetti interessati sono tenuti a trasmettere all'indirizzo PEC: parcomontiausoni@pec.regione.lazio.it o, **la seguente documentazione entro e non oltre le ore 10:00 del 07.08.2025**:
   a) Istanza di partecipazione secondo il modello "ALLEGATO A";
   b) proposta economica redatta secondo il modello "ALLEGATO B", la cui congruità verrà valutata dall'Ufficio Tecnico dell'Ente;
   c) copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità del dichiarante;
   E' altresì facoltà dei partecipanti alla manifestazione di interesse la consegna a mano dei plichi all'ufficio protocollo che ne rilascerà apposita ricevuta della sede di Via Cavour 46 – 04022 FONDI (LT), nei giorni di lunedì, mercoledì e venerdì, nei seguenti orari: 9.30-13.30, fino alla scadenza del suddetto termine perentorio.
   I plichi devono essere idoneamente sigillati, con ceralacca e/o altri metodi di chiusura, controfirmati sui lembi di chiusura, e devono recare all'esterno - oltre all'intestazione del mittente e all'indirizzo dello stesso – le seguenti indicazioni relative all'oggetto della manifestazione di interesse:

   "Manifestazione di interesse per l'individuazione di un immobile da condurre in locazione passiva da adibire a sede di ufficio informativo e di rappresentanza dell'Ente Parco Naturale Regionale Monti Ausoni e Lago di Fondi presso la Riserva Naturale del Lago di Canterno."

3. Il proponente dovrà indicare nella proposta economica il canone di locazione dell'area espresso in cifre e in lettere. A tal proposito si fa presente che l'offerta del locale e del relativo canone di locazione non rappresenta alcun impegno per l'Ente Parco stante che l'offerta sarà valutata sia in termini tecnici dall'Ufficio tecnico dell'Ente Parco che valuterà i siti proposti in base ai criteri riportati nel presente Avviso, sia in termini economici sottoponendo dell'offerta presentata ovvero del canone richiesto per l'affitto ad una perizia tecnica eseguita da un tecnico incaricato dall'Ente.
4. Nessun diritto o aspettativa sorge in capo alle parti proponenti per il semplice fatto della partecipazione alla manifestazione di interesse. Mentre la presentazione della proposta è impegnativa per i proponenti, non vincola l'Ente Parco fino al perfezionamento del contratto di locazione e i soggetti partecipanti non possono vantare alcuna pretesa o diritto di sorta nei confronti dell'Ente Parco.
5. I proponenti si dovranno impegnare a mantenere la proposta avanzata irrevocabile per almeno dodici mesi a decorrere dalla scadenza dell'avviso; inoltre, si dovranno impegnare a consegnare l'area, libera e completamente utilizzabile entro il 31.12.2025.

Art. 7 – Trattamento dati personali

1. Gli interessati, con la presentazione delle manifestazioni di interesse, consentono il trattamento dei propri dati, anche personali, per tutte le esigenze procedurali, ai sensi del Regolamento Europeo 679/2016 e della vigente normativa nazionale in materia, ivi compresi la comunicazione ed il trasferimento dai dati, oltre ai soggetti a cui si è tenuti per obbligo di legge, anche autorità, società,

enti, imprese o professionisti che collaborano al fine della predetta procedura con l'Ente Parco, e che sono coinvolte nella relativa attività.

Art. 8 – Pubblicazione

1. Il presente Avviso ed i relativi allegati saranno pubblicati all'albo dell'Ente Parco e sul sito istituzionale dell'Ente Parco Naturale Regionale Monti Ausoni e Lago di Fondi https://www.parchilazio.it/parco_naturale_regionale_monti_ausoni_e_lago_di_fondi dove sarà consultabile e scaricabile nell'apposita sezione "MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L'INDIVIDUAZIONE DI UN IMMOBILE DA CONDURRE IN LOCAZIONE PASSIVA DA ADIBIRE A SEDE DI UFFICIO INFORMATIVO E DI RAPPRESENTANZA DELL'ENTE PARCO NATURALE REGIONALE MONTI AUSONI E LAGO DI FONDI PRESSO LA RISERVA NATURALE DEL LAGO DI CANTERNO".
2. Il presente Avviso, così come approvato verrà trasmesso anche ai Comuni della Riserva Naturale Lago di Canterno, interessati e pubblicato all'albo pretorio degli stessi.

   L'Ente si riserva la facoltà di apportare integrazione e/o rettifiche al presente avviso dandone semplice comunicazione sul sito internet istituzionale.

Fondi, 18.07.2025

Il Direttore

arch. Ermenio Corina

Allegati:

All. A – Istanza di partecipazione

All. B - Offerta economica