

Rep. n. del

REPUBBLICA ITALIANA

ENTE REGIONALE PARCO DEI MONTI AURUNCI

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI PORZIONE DI IMMOBILI IN LOCALITÀ
SAN NICOLA NEL COMUNE DI ITRI (LT), POSTI ALL'INTERNO DEL
COMPLESSO DI VILLA IACCARINI, DA ADIBIRE A STRUTTURE DI
SERVIZIO DI UN PARCO AVVENTURA – CIG 9834046F78.

SCRITTURA PRIVATA

TRA

l'Ente Regionale Parco dei Monti Aurunci con sede in Campodimele (LT)

e

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXXX, N.XXX – CAP
XXXXXXXX, XXXXXXXX (XX) - C.F. XXXXXXXXXXXXXXX;

L'anno duemilaventi il giorno del mese di
presso la sede dell'ENTE REGIONALE PARCO

DEI MONTI AURUNCI V.le Glorioso snc – 04020 Campodimele (LT) (C.F.:
90023880595) ufficio del Direttore, sono presenti:

1. Dott. Giorgio De Marchis, Direttore pro-tempore dell'Ente Regionale Parco dei Monti Aurunci, in seguito denominato semplicemente "concedente" per brevità, domiciliato per la sua carica presso la sede dell'Ente, il quale dichiara e interviene esclusivamente nel nome, per conto e nell'interesse dell'Ente medesimo per la sua espressa qualifica, e non in proprio conto, codice fiscale dell'Ente: 90023880595, che da qui in avanti verrà denominato semplicemente "Locatore" per brevità;
2. XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX il XX/XX/XXXX ed residente a XXXXXXXXXXXX

in via XXXXXXXX n.XXX, C.F. XXXXXXXXXXXX, il quale interviene esclusivamente nella sua qualità di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX della XXXXXXXXXXXX che da qui in avanti verrà denominato semplicemente "Conduttore" per brevità; XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e l'Ente Parco dei Monti Aurunci sono conseguentemente intesi come "parti".

PREMESSE

CHE l'Ente Regionale Parco dei Monti Aurunci gestisce in qualità di Concessionario, ai sensi dell'art. 36 della legge regionale 6 ottobre 1997 n. 29 e ss.mm.ii., degli artt. 522 e segg. del Regolamento Regionale 6 Settembre 2002 n.1, giusta Convenzione Attuativa del 04.02.2020, dei terreni del demanio forestale regionale ricadenti nel territorio del Comune di Itri (LT), censiti in catasto terreni del Comune medesimo al foglio 1 particelle 54, 55, 56, e foglio 3 particelle 2 e 4, con sovrastante fabbricato denominato "Villa Iaccarini" identificato al catasto Urbano dal mappale 83 con diversi subalterni;

CHE all'interno del suddetto Complesso Forestale "Campello" è presente un'area posta in loc. San Nicola – Villa Iaccarini - in Comune di Itri (LT) che, per l'ubicazione strategica di vicinanza ai comuni costieri (Fondi, Formia, Sperlonga, Gaeta, etc) nonché alla via di comunicazione quale la S.R. n.82 Valle del Liri che collega i centri abitati di Itri e Campodimele in Provincia di Latina con i comuni di Pico, S.Giovanni Incarico e Ceprano in Provincia di Frosinone dove è l'innesto con l'Autostrada del Sole A1, si presta ad attività di fruizione, promozione e valorizzazione del territorio, in conformità a quanto previsto dalla L.R. 29/97 e smi;

CHE nell'ottica di un potenziamento e differenziazione dell'offerta turistica, è stata prevista la realizzazione di un Parco Avventura su un terreno boscato, facente parte

del Complesso Agricolo Forestale Regionale "Campello", morfologicamente adatto alle caratteristiche di un Parco Avventura;

CHE in prossimità dell'area boscata vi è un immobile attualmente destinato a Centro di Posta denominato "Ossigeno" (già Villa Iaccarini) e una porzione dello stesso può essere utilizzato a rimessaggio attrezzature, attività ludico-ricreative e servizi igienici aperti al pubblico e servizio del Parco Avventura;

CHE con Deliberazione del Presidente dell'Ente n.72 del 25/11/2022 si dava mandato al Direttore di avviare le procedure di evidenza pubblica per l'affidamento in regime di concessione d'uso dell'area Boschiva demaniale di che trattasi per la realizzazione di un Parco Avventura;

CHE con Determinazione n° XXXXXXXX l'Ente Regionale Parco dei Monti Aurunci ha dato corso alla procedura ad evidenza pubblica per l'affidamento dell'area di cui trattasi, approvando gli atti di gara;

CHE con Determinazione n° XXXXXXXXXX veniva aggiudicata definitivamente a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX la suddetta gara;

Le Parti convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1 – PREMESSE

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente scrittura.

ART. 2 – OGGETTO

Il Locatore, dichiarando di essere l'unico ed esclusivo detentore del diritto reale di godimento senza clausole di limitazione ed assumendosi tutte le conseguenti responsabilità civili e penali, concede in locazione al Conduttore, che come sopra rappresentato accetta, una porzione di immobili, di proprietà della Regione Lazio, in località San Nicola, all'interno del Complesso di Villa Iaccarini, oggi denominato

“Centro di Posta Ossigeno” come di seguito riportati:

1. Locale deposito ubicato al piano terra, avente una superficie lorda mq 44, di cui mq 22 destinate a deposito e mq 5 a servizi contraddistinto nel N.C.E.U. del Comune di Itri al Foglio di mappa 1, particella 83, sub. 8, Cat. C/2;

2. Porzione di immobile ubicata al piano terra, avente una superficie lorda mq 75, di cui mq 26 destinate a Reception/Archivio e mq 24 ad Aula didattica, con utilizzo dei servizi igienici in comune con le altre porzioni di bene nella piena disponibilità dell'Ente Parco, contraddistinto nel N.C.E.U. del Comune di Itri al Foglio 1, particella 83, sub. 9, Cat. B/5;

come risulta indicato con colorazione rossa nell'allegate planimetrie che, controfirmate da entrambe le parti, si intendono integralmente accettate. (All. A e B).

Il Locatore dichiara che sull'immobile locato non insistono diritti di terzi che possano in alcun modo limitarne la piena disponibilità e si impegna a garantire al Conduttore la continuazione dell'esecuzione del presente contratto con i nuovi proprietari e/o cessionari secondo i termini e le modalità pattuite nel presente contratto in caso di alienazione o cessione dell'area.

ART. 3 – SCOPO DELLA LOCAZIONE

Gli immobili locati saranno utilizzati dal Conduttore come strutture a servizio del Parco Avventura quale rimessaggio attrezzature, attività ludico-ricreative e servizi igienici aperti al pubblico.

Gli immobili vengono consegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento della consegna. Il Conduttore dichiara di averne preso visione, di averli trovati di proprio gradimento e adatti all'uso convenuto.

Saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario le opere per la fornitura ed allacci di energia elettrica ed acqua così come gli allacci fognari.

ART. 4 – OBBLIGHI DEL CONDUTTORE

Il Conduttore per tutta la durata del contratto dovrà:

- Provvedere per almeno n°6 volte all'anno alla sterpatura dell'intera area adiacente agli immobili nonché del Parco Avventura, adibito a parco Pubblico, compresa la rimozione degli aghi di pino;
- A tagliare rami pericolanti, a richiesta dell'Ente Parco, a seguito di eventi meteo avversi;
- Alla manutenzione ordinaria annuale degli immobili e degli arredi presenti, da effettuare prima della stagione primaverile/estiva;
- Posizionare cestini per rifiuti e provvedere al loro svuotamento;

ART. 5 – DIVIETI

Il conduttore non potrà eccedere i limiti assegnatigli, né variarli; non potrà erigere opere non consentite; non potrà cedere ad altri, né in tutto né in parte, né destinare ad altro uso quanto forma oggetto della presente scrittura. È fatto altresì divieto assoluto al Conduttore di consentire servitù di qualsiasi genere e natura del bene oggetto della locazione. È proibito tagliare e/o danneggiare qualsiasi pianta ad alto fusto che sia radicata nell'area adiacente gli immobili in locazione a pena di corrispondere a titolo di indennizzo il triplo del valore delle piante tagliate, determinato in modo insindacabile dell'ente concedente.

Il conduttore non potrà recare intralci agli usi e alla pubblica circolazione cui fossero destinate le aree attigue a quella degli immobili concessi.

ART. 6 – RISERVATEZZA E PRIVACY – GDPR 679/2016 (CODICE IN MATERIA DI PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI)

Ai sensi dell'art. XXXXXXX del GDPR 679/2016, Le parti si informano

reciprocamente che i dati da ciascuna di esse forniti all'altra saranno utilizzati con modalità informatiche e cartacee per scopi di programmazione delle attività, adempimento di obblighi contabili e fiscali, servizi di controllo interno e gestione dell'eventuale contenzioso nell'ambito dell'amministrazione del presente Contratto.

Il conferimento dei dati richiesti ed elaborati per tali scopi è necessario per adempiere alle attività precontrattuali, nonché ad obblighi di legge contrattuali. Ai sensi degli art. XXXXX e XXXXXX del GDPR 679/2016 le parti potranno accedere ai registri del Garante; ottenere informazione circa i dati che le riguardano; ottenere la cancellazione, il blocco, l'aggiornamento, la rettifica, l'integrazione dei dati, nonché l'attestazione che tali operazioni sono state portate a conoscenza di coloro ai quali i dati sono stati comunicati; opporsi, per motivi legittimi, al trattamento dei dati; opporsi ai trattamenti a fini commerciali o pubblicitari o di ricerca di mercato. Con la sottoscrizione del presente contratto, Le parti esprimono il reciproco consenso a trattare e comunicare i propri dati personali per le finalità su esposte.

ART. 7 – DURATA

La durata della presente locazione viene convenuta in anni 9 (nove) con decorrenza dalla stipula, abili per eguali periodi successivi, salvo disdetta da inviarsi a mezzo lettera raccomandata A/R o PEC almeno 12 (dodici) mesi prima di ogni scadenza.

È concessa al Conduttore la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto dandone preavviso mediante lettera raccomandata A/R o PEC, da inviarsi almeno 12 (dodici) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. Farà fede la data di presentazione all'Ufficio Postale accettante o data della PEC.

ART. 8 – CANONI

Il canone di concessione è di € 00000,00 (diconsi XXXXXXXXXXXXX), oltre IVA

quando previsto, risultante dall'offerta espressa dal medesimo Conduttore Locatore in sede di gara.

Il Conduttore dovrà provvedere al pagamento del canone in rate mensili anticipate entro il giorno 10 (dieci) di ogni mese tramite bonifico bancario sul seguente IBAN
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Il canone sarà aggiornato annualmente nella misura pari al 100% della variazione accertata dall'ISTAT dei prezzi al consumo di famiglie, di operai ed impiegati.

Il canone rivalutato di ogni anno costituirà base imponibile per l'anno successivo.

In caso di ritardo nel pagamento del canone verranno applicati gli interessi legali correnti.

ART. 9 – GARANZIE

Il Conduttore a garanzia del pagamento del canone relativo agli immobili oggetto di locazione e del canone relativo all'area boscata e/o dei danni dovuti a cattiva conduzione da parte dello stesso, ha costituito e fornito apposita copia all'ente concedente, contestualmente alla sottoscrizione del presente disciplinare di concessione, un deposito cauzionale infruttifero pari ad una annualità del canone.

La cauzione sopra indicata è stata costituita da fideiussione assicurativa e/o bancaria n° XXXXXXXXXX stipulata con XXXXXXXXXXXXXXXX in data 00/00/0000.

La fideiussione, depositata agli atti dell'ufficio, dovrà essere immediatamente reintegrata in caso di utilizzo.

Il deposito/polizza di cui sopra verrà svincolato/a dopo sei mesi dalla scadenza dell'atto di concessione.

ART. 10 – REVOCA DEL CONTRATTO

L'Ente Parco dei Monti Aurunci avrà la facoltà di revocare in tutto o in parte il

presente contratto nei casi e con le modalità previste dalle leggi vigenti, nonché per sopravvenute ragioni di interesse pubblico risultanti da apposita deliberazione dell'Ente Parco o da previsioni del Piano d'Assetto o da altro atto di analogo contenuto normativo, con provvedimento del Dirigente Responsabile in materia.

Il presente contratto sarà risolto in caso di morosità per oltre sei mesi nel pagamento del canone di concessione, nonostante apposito sollecito.

ART. 11 – CLAUSOLE FISCALI E REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO

Qualunque modifica al presente contratto dovrà risultare da atto scritto e sottoscritto da entrambe le parti.

ART. 13 – RIMOZIONE STRUTTURE

Alla scadenza del Contratto e delle sue eventuali proroghe o rinnovi il Conduttore dovrà ripristinare lo stato dei luoghi e provvedere a rimuovere eventuali arredi, strutture amovibili che sono e restano di sua esclusiva proprietà o dei suoi terzi aventi causa.

ART. 14 – RESPONSABILITA'

Il Conduttore, nel garantire l'osservanza di tutte le necessarie cautele, si assume ogni e qualsiasi responsabilità per gli eventuali danni arrecati al Locatore del proprio personale o dai suoi incaricati. Resta inoltre inteso che, al momento della riconsegna dell'immobile, gli eventuali danni dovranno essere contestati in contraddittorio.

ART. 15 – FORO COMPETENTE

Per ogni controversia inerente al presente contratto si intende competente il Foro di LATINA.

ART. 16 – DOMICILI CONTRATTUALI

A tutti gli effetti del presente contratto le parti eleggono domicilio in:

Il Locatore: Viale Glorioso snc – 04020 Campodimele (LT)

Il Conduttore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ART. 17 – DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non previsto espressamente dal presente contratto si richiamano le vigenti disposizioni di legge in materia di locazione di immobili ad uso diverso da quello abitativo.

Campodimele li 00/00/0000

Il Locatore

Il Conduttore

Per approvazione specifica degli artt. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17.

Il Locatore