



SCHEMA CONTRATTO DI CONCESSIONE

AFFIDAMENTO DELLA GESTIONE IN CONCESSIONE IN USO TEMPORANEA DELLE AREE DI PROPRIETA' COMUNALE DENOMINATE "LOTTO 1 – AREA MONTE CAVO" E "LOTTO 2 – PARCO COMUNALE LANDSBERG"

Il Comune di Rocca di Papa, rappresentato del Responsabile dell'Area Urbanistica e Patrimonio, Arch. Silvia Farina, con i poteri di cui all'art. 107 del TUEL nonché in forza dei poteri conferiti con decreto sindacale n. 11 del 23 aprile 2024, autorizzato con giusta Deliberazione di Giunta Comunale n. ... del

e

il Concessionario

(per le persone giuridiche)

cognome/nome..... nato/a a il
, residente a in Via,
 codice fiscale.....,
 in qualità di:..... ,dell'impresa..... (forma
 giuridica: ditta individuale/società in nome collettivo/società a responsabilità limitata/società
 per azioni/altro...) con sede legale a, in
 Via.....,
 codice fiscale....., P.IVA.....

Art. 1 – Oggetto della concessione

Sono oggetto della presente concessione le seguenti aree comunali:

DENOMINAZIONE	INDIRIZZO	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE IN CONCESSIONE
Lotto 1- Area Monte Cavo	Monte Cavo	23	1/p	500,00 mq
Lotto 2 - Parco Landsberg	Viale Madonna del Tufo, Via Alberobello	11	888/p	1.000,00 mq

Lotto 1 - Parco pubblico "Landsberg"

Il lotto distinto in catasto al foglio 11 part. 888, è ubicato tra la via Alberobello e Viale Madonna

del Tufo, all'interno di una area boschiva che si estende per una superficie complessiva di 10.388,00 mq circa, facilmente raggiungibile dal Centro Abitato, dal quale dista circa 1 KM. Ha una conformazione irregolare, il cui vertice è compreso tra la Via Alberobello e Viale Madonna del Tufo, il cui fondo è costituito da un'area *pavimentata* con betonelle, (foto n 1-2), un'area con mattoni di tufo ed area gioco bambini. L'accesso al lotto avviene su Viale Madonna del Tufo e su Via Alberobello.

Il parco comunale Landsberg rientra all'interno della perimetrazione del Parco Regionale dei Castelli Romani che è costituito da un vasto mosaico di aree boscate, rilievi collinari con pascoli, vigneti e oliveti, conche lacustri (Lago Albano e Lago di Nemi), aree urbanizzate, centri storici e aree archeologiche. Nell'area in questione sono presenti, infatti, alberature di alto fusto, tipiche delle zone vulcaniche dell'Italia centrale, quali faggeti, querce, lauri, noccioli, castagneti etc. Il sottobosco è ricco di prati, pascoli, e cespugli di latifoglie e di ginestre. All'interno del parco, sono state realizzate opere per consentire la fruizione dell'area, quali i sentieri delimitati da opere di contenimento del terreno, in corrispondenza delle zone con marcate pendenze, zone di ristoro con tavoli di legno o pietra, fontanine etc, il tutto mantenendo intatto l'ambiente originario.

Lotto 2 - Area Monte Cavo

Il lotto è ubicato in loc.tà Monte Cavo, all'interno di una vasta area boschiva, distante dal centro circa km 2,5. La porzione di area che l'Amministrazione comunale intende concedere in gestione temporanea si estende per una superficie complessiva di mq 500,00 circa.

Ha una conformazione irregolare e più precisamente: uno dei lati, sul quale è posto l'accesso, è confinante con la Via Scalette, il cui fondo è costituito da prato si sviluppa in lieve declivio nelle direzioni nord ed ovest.

Il terreno, allo stato attuale, non è utilizzato per coltivazioni di alcun tipo. L'area è inserita in un contesto di particolare pregio naturalistico e paesaggistico-ambientale, punto di partenza per percorsi volti ad incentivare il settore ecoturistico tramite attività naturalistiche, culturali e sportive nel territorio comunale.

Nella zona circostante non sono presenti i servizi primari.

Art. 2 – Consegna del bene oggetto di concessione:

Il compendio è consegnato al concessionario, che lo accetta, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni diritto, pertinenza e dipendenza e con tutte le servitù attive e passive inerenti. All'atto dell'immissione in possesso sarà redatto apposito verbale di consegna, ricognitivo dello stato di consistenza del bene, sottoscritto tra il Responsabile dell'Area Urbanistica e Patrimonio e l'aggiudicatario della concessione.

Art. 3 – Durata della concessione

La durata della concessione è fissata in anni 2 (due) decorrenti dalla data di stipula del presente contratto di concessione.

Non è ammesso il rinnovo tacito.

Alla scadenza il compendio immobiliare, con le relative opere di urbanizzazione a servizio dello stesso, comprensivo di arredi e attrezzature realizzate durante la durata del contratto, nel caso di strutture permanenti, sarà restituito alla piena disponibilità del Comune, libero da persone e cose, in buono stato manutentivo, fatto salvo il normale degrado d'uso, senza necessità di preventivo atto di disdetta.



Nessun indennizzo o rimborso, per alcuna ragione o motivo, verrà riconosciuto al Concessionario, all'atto della riconsegna.

Qualora alla scadenza del presente contratto di concessione, il Concessionario non provveda alla riconsegna degli immobili liberi da persone e cose, esso sarà ritenuto unico responsabile di tutti i danni, diretti ed indiretti, arrecati al Comune in conseguenza del suo comportamento. Il recesso anticipato del Concessionario dovrà essere comunicato almeno 6 mesi prima con PEC o lettera raccomandata c/r al Comune concedente ed essere adeguatamente giustificato. Si applica il regime delle addizioni, migliorie ed opere di cui al successivo art. 9 anche alle ipotesi di consegna susseguenti al recesso anticipato ed alla revoca della concessione.

Art. 4 – Canone di concessione

Il canone di concessione del compendio immobiliare, posto a base d'asta sul quale effettuare il rialzo è dato dal singolo bene per cui si decide di avanzare l'offerta o dalla somma dei due, come meglio specificato di seguito:

- LOTTO 1: Area Monte Cavo – base d'asta su cui effettuare il rialzo pari a 4.000,00 €/anno.
- LOTTO 2: Parco Landsberg – base d'asta su cui effettuare il rialzo pari a 9.300,00 €/anno.

Il corrispettivo annuo dovrà essere versato semestralmente, nella quota di 1/2 del valore di aggiudicazione, entro il giorno 5 del mese.

Il pagamento non può essere sospeso, ritardato o eseguito in misura parziale in base a pretese od eccezioni di sorta.

Il Comune di Rocca di Papa a fronte dell'inadempimento al pagamento del canone mensile anticipato, provvede alla diffida formale all'adempimento entro 15 giorni, in difetto avverrà la risoluzione del presente contratto, senza che il Concessionario possa eccepire alcunché a sostegno dell'inadempimento stesso. Il ritardo nella corresponsione del canone comporta l'applicazione degli interessi legali sulla somma.

Art. 5 – Deposito cauzionale

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il concessionario, versa al locatore, a titolo di cauzione, una somma di € (dicansi euro) pari a due rate semestrali del canone. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione previa verifica sia dello stato dei luoghi, sia dall'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Le parti danno atto che il Concessionario ha provveduto in data a versare all'Ente concedente la somma di € a titolo cauzionale, giusta quietanza rilasciata da Tesoriere Comunale di Rocca di Papa.

Art. 6 – Obblighi del Concessionario

Il Concessionario sarà tenuto a custodire, utilizzare e conservare il compendio oggetto del presente contratto, e con la diligenza e la cura del buon padre di famiglia, unicamente per le finalità che hanno determinato la concessione e secondo le modalità indicate nella lettera di



invito. L'immobile sarà assegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Ogni intervento di manutenzione straordinaria – ivi inclusi quelli volti a conseguire migliorie tecnico-strutturali – dovrà comunque essere preventivamente autorizzato dal proprietario.

Rimangono inoltre a carico del Concessionario la richiesta e l'ottenimento di tutti i pareri, le autorizzazioni ed i nulla osta, l'agibilità, le autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per la realizzazione degli interventi di manutenzione straordinaria per l'uso e per la realizzazione delle varie attività previste dal progetto presentate. In ogni caso, l'assegnazione dell'Area non costituisce impegno al rilascio automatico delle autorizzazioni e/o nulla osta da parte del Comune o di altri Enti Pubblici.

A tal fine, il Concessionario non potrà avanzare pretese patrimoniali di qualsiasi tipo per eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione straordinaria e/o di adeguamento tecnico, igienico-sanitario, ecc. che si rendessero necessari ai fini e nei limiti dell'uso convenuto, atteso che il costo di detti interventi dovrà essere integralmente ed esclusivamente sostenuto dal concessionario medesimo.

Le opere realizzate si intenderanno acquisite al patrimonio del Comune di Rocca di Papa, salvo il diritto dell'Amministrazione di chiedere il ripristino dello status quo ante, a cura e spese del Concessionario, in caso di interventi non autorizzati.

Il Concessionario risponderà di tutti i danni causati al compendio o a terzi frequentatori, nel corso della concessione, nonché di quelli che risulteranno all'atto della riconsegna del bene.

Il Comune concedente si riserva la facoltà di verificare, con ispezioni periodiche ad opera di personale qualificato, debitamente autorizzato, il diligente adempimento delle obbligazioni poste a carico del concessionario e, in particolare, il rispetto della destinazione del bene.

A pena di decadenza sono vietate la cessione e/o la subconcessione a terzi, sia totale che parziale, sia gratuita che onerosa e/o qualsiasi titolo, della concessione – contratto e/o dell'immobile comunale.

Art. 7 – Spese

Sono a carico del concessionario:

- Tassa raccolta rifiuti;
- Spese relative ai consumi di energia elettrica;
- Spese relative ai consumi di acqua;

Sono inoltre a carico del concessionario tutte le altre spese ripetibili relative all'uso di servizi comuni.

Art. 8 – Revoca/decadenza della concessione

Il mancato rispetto degli obblighi stabiliti dal contratto da parte del concessionario comporterà la decadenza della concessione. Il Comune di Rocca di Papa potrà pronunciare la decadenza della concessione, oltre che nelle ipotesi espressamente previste negli articoli precedenti, a seguito dell'accertamento di uno dei seguenti casi:

- Qualora il concessionario non avvii le attività per la realizzazione del progetto entro il termine di 6 mesi dalla consegna dell'area;
- Qualora il concessionario non destini l'area alla realizzazione del progetto autorizzato dagli uffici e dagli Enti competenti;



- Qualora il concessionario non rispetti uno o più obblighi indicati nel presente contratto. La revoca della concessione potrà avvenire per sopravvenuti motivi di pubblico interesse, mutamento della situazione di fatto non prevedibile al momento della concessione o per una nuova valutazione dell'interesse pubblico. Sono fatte salve, in ogni caso, le ipotesi di revoca e di recesso espressamente previste dalla legge.

Art. 9 – Opere, addizioni e migliorie

Sono poste a spese del Concessionario le eventuali autorizzazioni/certificazioni richieste dalla normativa vigente per l'esercizio delle attività rientranti nella concessione.

Non potranno essere realizzate opere da parte del Concessionario, in assenza di preventiva autorizzazione da parte dell'Amministrazione comunale e di rilascio delle dovute autorizzazioni edilizie.

L'Ente concedente si riserva la facoltà di far rimuovere al Concessionario eventuali opere non autorizzate, senza che la medesima sia tenuta a corrispondere indennità di sorta.

Art. 10 – Riparazioni e restauri

Il Comune di Rocca di Papa potrà, in ogni tempo e previa intesa con il Concessionario, eseguire e realizzare nell'area oggetto del presente contratto tutte le riparazioni – non imputabili a negligenza ed omessa manutenzione del Concessionario – che riterrà necessarie a suo insindacabile giudizio, per valorizzare e rendere più funzionale il luogo, senza obbligo di compenso di sorta a favore del Concessionario, indipendentemente dalla durata dei lavori.

Art. 11 – Assicurazioni

Il Concessionario si impegna a stipulare un'idonea polizza assicurativa a copertura dei rischi derivanti da responsabilità civile connessa all'attività dal medesimo svolta presso l'unità immobiliare, per danni subiti da terzi o da bene di terzi, manlevando espressamente l'Ente concedente da ogni responsabilità.

Il concessionario si impegna, inoltre, a stipulare, per tutta la durata del presente contratto, una polizza assicurativa per la conservazione dell'area di proprietà del Comune contro i rischi di danneggiamento derivanti da incendio, eventi atmosferici e atti vandalici.

Il Concessionario all'atto della stipulazione del presente contratto consegna copia delle polizze, unitamente alla quietanza del pagamento del premio e sarà sua esclusiva cura la trasmissione tempestiva al Comune di tutte le quietanze successive.

Art. 12 – Responsabilità

Il Concessionario è costituito custode del compendio dato in concessione ed esonera espressamente il Comune di Rocca di Papa da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti od omissioni, dolosi o colposi, anche di terzi, manlevando l'Ente concedente da ogni responsabilità.

Il Concessionario dovrà rispondere di ogni pregiudizio, danno e responsabilità derivanti e/o connessi alla concessione del bene stesso nei confronti di persone o cose.

Il Concessionario assume a proprio carico tutti i danni eventualmente cagionati a persone e cose, anche per i fatti dei propri dipendenti o appaltatori e si impegna ad adottare tutte le



misure idonee a prevenire eventi dannosi o pericolosi a persone e cose, nello svolgimento dell'attività che dovrà essere improntata a condizioni di massima sicurezza e dovrà essere attuata con tutti gli accorgimenti offerti dalla tecnica.

È, inoltre, a carico del Concessionario ogni intervento necessario di adeguamento alle vigenti norme e tutte le misure di sicurezza e ogni onere e responsabilità connessi all'assolvimento delle incombenze e degli adempimenti previsti dal D.Lgs. 81/2008. La presente concessione decade di diritto in caso di sopravvenuta inagibilità del bene conferito, dichiarata dalle competenti autorità, indipendentemente dalla causa da cui tale inagibilità trae origine. In ogni caso, è escluso ogni diritto del Concessionario a compensi, indennità o risarcimenti di sorta, ovvero rivendicazioni per altre aree di proprietà comunali.

Art. 13 – Accertamenti

Il personale del Comune di Rocca di Papa, potrà accedere in qualunque momento all'area data in concessione per accertamenti ed operazioni da effettuare nell'interesse dell'Ente.

Art. 14 – Riconsegna dell'Area

Al termine della concessione, il Concessionario dovrà restituire all'Ente concedente, in buono stato d'suo e manutenzione, con tutte le migliorie apportate e gli adeguamenti realizzati senza che nulla sia dovuto dal comune di Rocca di Papa. Si richiama il precedente art. 9.

Art. 15 – Spese e registrazione del contratto

Le spese connesse alla stipulazione del presente contratto e quelle per gli oneri accessori sono ad esclusivo carico del Concessionario.

In particolare, la successiva registrazione sarà effettuata ad opera del concessionario entro il termine perentorio di 20 giorni dalla stipula dell'atto fissato dall'art. 13, comma 1, D.P.R. 131/1986, il quale fornirà tempestivamente all'Amministrazione prova dell'avvenuta registrazione. Le spese di registrazione, al pari delle imposte di bollo e di ogni altro diritto o imposta inerenti il contratto di concessione, sono ad esclusivo carico del concessionario.

Art. 16 – Tracciabilità dei flussi finanziari

Ai sensi di cui alla Legge 136/2010 e s.m.i., riguardante la tracciabilità dei flussi finanziari l'impresa aggiudicataria è tenuta a dichiarare che in caso di affidamento della concessione, assumerà gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di alla Legge 136/2010, impegnandosi:

- a) Ad utilizzare uno o più conti correnti bancari o postali, accesi presso banche o presso la Società Poste Italiane S.p.A., dedicati alle commesse pubbliche per i movimenti finanziari relativi alla gestione della presente concessione in uso;
- b) A comunicare al Comune di Rocca di Papa gli estremi identificativi dei conti correnti di cui al punto precedente, nonché le generalità e il codice fiscale delle persone delegate ad operare su di essi, entro 7 giorni dalla loro accensione;
- c) Di prevedere nei contratti che saranno sottoscritti con imprese a qualsiasi titolo interessate a servizi oggetto del presente appalto, la clausola con la quale ciascuna di



esse assume gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla citata legge, pena di nullità assoluta dei contratti stessi;

- d) Se ha notizia dell'inadempimento agli obblighi di tracciabilità da parte dei soggetti di cui al precedente punto, a risolvere immediatamente il rapporto contrattuale con la controparte informando contestualmente sia il concedente Comune di Rocca di Papa, sia la Prefettura – Ufficio territoriale del Governo, territorialmente competente;

Di essere consapevole che ai fini di verificare l'applicazione della norma, l'Amministrazione potrà richiedere al concessionario copia dei contratti di cui sopra.

Di essere a conoscenza che il Comune di Rocca di Papa risolverà il contratto in tutti i casi in cui le transazioni siano eseguite senza avvalersi di banche o della società Poste Italiane S.p.A.

Art. 17 – Elezione di domicilio

Per gli effetti del presente contratto di concessione, il concessionario elegge il proprio domicilio presso la residenza comunale.

Art. 18 – Modificazioni alla concessione

Ogni modifica alla presente concessione, all'infuori di quelle modifiche imposte per legge ad una o ad entrambe le parti, dovrà essere formulata, pena la sua nullità in forma scritta. Eventuali acquiescenze o tolleranze del Comune di Rocca di Papa, non costituiranno, in alcun caso, modifiche contrattuali.

Art. 19 – Foro competente

Per ogni controversia che dovesse insorgere sulle questioni oggetto del presente contratto di concessione è competente il Foro di Velletri.

Art. 20– Informazioni ai sensi dell'art. 13, D.Lgs. 196/2003

Ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 "Codice in materia di protezione di dati personali" si informa che i dati raccolti sono trattati per le finalità istituzionali, ai fine di procedere all'espletamento della selezione pubblica oggetto del presente bando.

Il conferimento dei dati è obbligatorio e l'eventuale rifiuto comporta l'esclusione della procedura di selezione.

I dati raccolti possono essere comunicati alle competenti Amministrazioni e autorità per i controlli sulle autocertificazioni ai sensi dell'art. 71 del D.P.R. n. 445/2000 e per l'esecuzione di ogni adempimento previsto dalla normativa vigente nazionale e comunitaria. Il titolare del trattamento è il Comune di Rocca di Papa.

Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto dei principi di correttezza, liceità, trasparenza, in applicazione di quanto disposto dal predetto D.Lgs. in modo da assicurare la tutela della riservatezza dell'interessato, fatta salva la necessaria pubblicità della procedura di selezione ai sensi delle disposizioni legislative vigenti.

Il trattamento dei dati potrà essere effettuato sia manualmente sia attraverso l'ausilio di mezzi elettronici.



Art. 21 – Disciplina applicabile

Al presente rapporto di concessione, è applicabile in via esclusivamente residuale la disciplina del Codice civile contenente le disposizioni generali sulla locazione (artt. 1571 e ss. C.C.), solo laddove non sia diversamente disposto nel presente contratto e comunque subordinatamente al presupposto che la disciplina codicistica non sia incompatibile con il presente testo contrattuale.

Letto, firmato e sottoscritto

Il Responsabile dell'Area Urbanistica e Patrimonio del Comune di Rocca di Papa

Il Concessionario