

CONTRATTO DI LOCAZIONE TRA

CENTRO ITTICO CAMPANO S.P.A., in persona dell'Amministratore Unico, prof Uberto Siola, con sede in Bacoli alla Piazza Gioacchino Rossini n.1, C.F.: 00091170738, definito d'ora in avanti, per brevità, "CIC",

ENTE PARCO REGIONALE DEI CAMPI FLEGREI, in persona del Presidente ing. Vincenzo Imperatore, con sede in Bacoli alla Piazza Gioacchino Rossini n. 1, C.F.: 96019470630, definito d'ora in avanti, per brevità, "EPRCF".

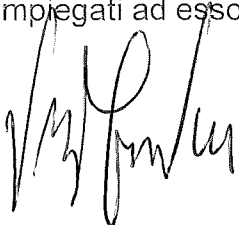
Premesso che

- la valorizzazione del patrimonio culturale, monumentale, architettonico ed ambientale dei Campi Flegrei rientra tra le finalità istituzionali dell' EPRCF;
- il Complesso Vanvitelliano sul lago Fusaro occupa, in relazione alla sua storia, alle caratteristiche e alla rinomanza del sito, una posizione di particolare rilievo tale da indurre a ricercare soluzioni idonee ad assicurarne la conservazione e la valorizzazione, assecondando ogni sforzo diretto a realizzare una siffatta finalità;
- su tali basi con contratto di concessione di beni immobili in regime di comodato d'uso gratuito del 09.11.2018 (registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pozzuoli in data 12.11.2018 con n. 3/860, completato con contratto di integrazione del 16.01.2019, quest'ultimo registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pozzuoli in data 01.02.2019 col n. 3/99) è stato concesso all' EPRCF dal parte del CIC, proprietario dell'immobile, l'uso di alcuni locali dell'edificio denominato "Ostrichina" nel complesso Vanvitelliano del Fusaro, denominati "Stalloni", e indicati nella planimetria allegata sotto la lettera A) al presente contratto inclusivi dei locali posti al piano terra del suddetto corpo aggiunto;
- al termine di tale contratto di comodato d'uso l'EPRCF – che per Statuto può disporre di beni messi a propria disposizione dalla Regione e da Enti Compresi nell'area parco, anche in fitto, qualora ritenuti necessari al conseguimento dei suoi fini istituzionali – ha avanzato richiesta di formalizzare un regolare contratto di fitto per i suddetti locali storici al fine di continuare ad utilizzarli come sede di rappresentanza dell'EPRCF, e nello stesso tempo di poter meglio coordinare l'attività di valorizzazione del patrimonio culturale dell'area flegrea, agevolando l'assolvimento dei compiti di rispettiva competenza tra EPRCF, CIC e Comune in forma sinergica e condivisa.

TANTO PREMESSO, LE PARTI COME SOPRA IDENTIFICATE CON LA PRESENTE SCRITTURA PRIVATA, DA VALERE QUALE PUBBLICO ATTO A TUTTI GLI EFFETTI DI LEGGE, STIPULANO E CONVENGONO QUANTO SEGUE:

Art. 1 – Premesse

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto così come i relativi allegati, compiegati ad esso e firmati dalle parti in segno di completa accettazione.



Centro Ittico Campano spa
L'Amministratore Unico
Prof. Arch. Uberto Siola



Art. 2 – Oggetto

L' Amministratore Unico del CIC, nella spiegata qualità di proprietario degli immobili, concede in locazione all'EPRCF alcuni locali a sud dell'edificio denominato "Ostrichina" nel complesso Vanvitelliano del Fusaro, indicati nella planimetria allegata sotto la lettera A) al presente contratto, inclusivi dei locali posti al piano terra del corpo aggiunto. Tale locazione è comprensiva di n. tre posti auto nel parcheggio interno al Parco Vanvitelliano.

Art. 3 – Finalità

Le parti si danno reciprocamente atto che il contratto di fitto concesso all'EPRCF nel complesso Vanvitelliano persegue una duplice finalità: ossia quella di fornire una sede istituzionale stabile all'Ente e nel contempo di agevolare forme di collaborazione per iniziative di valorizzazione del patrimonio culturale, monumentale ed ambientale sia del sito borbonico del Fusaro sia dell'intera area flegrea.

Art. 4 – Durata

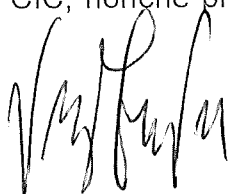
- La durata del contratto di fitto, con decorrenza **01.01.2026**, è stabilita in anni **sei fino al 31.12.2031**, rinnovabili, salvo disdetta da rimettere da una delle parti costituite almeno dodici mesi prima della scadenza tramite PEC. Resta comunque salvo il diritto del CIC di recedere dal contratto qualora i locali oggetto di locazione dovessero essere ricompresi in più ampi programmi esecutivi di sviluppo e valorizzazione del territorio legati al valore architettonico, storico e paesaggistico dell'area flegrea, senza alcun indennizzo, a qualsiasi titolo e sotto qualsiasi forma, a favore del conduttore;
- l'EPRCF ha diritto di recedere dal presente contratto dandone preavviso almeno sei mesi prima.

Art. 5 – Corrispettivo

1. Il corrispettivo di fitto annuale viene stabilito, come da offerta in sede di aggiudicazione, in € 2.400,00 (euro duemilaquattrocento,00) complessivi annui da versare in un'unica soluzione sull'IBAN del CIC IT75F0306939733100000003582 presso Intesa San Paolo Filiale di Bacoli
- non appena approvato il bilancio di previsione annuale dell' EPRCF e comunque non oltre il mese di giugno di ogni anno;
 - il mancato pagamento del canone, trascorsi 20 giorni dalla scadenza prevista, costituisce motivo di risoluzione del presente contratto ai sensi dell'art. 1455 c.c..

Art. 6 – Impegni

- è vietata la sublocazione e la cessione del contratto;
- i locali, una volta completato a cura del CIC l'impianto fognario esterno, si trovano in un sufficiente stato manutentivo e dovranno essere restituiti nel medesimo stato;
- è fatto assoluto divieto all'EPRCF di realizzare opere in contrasto con i vincoli e le limitazioni derivanti dalla destinazione urbanistica dei locali suddetti e, comunque, senza l'assenso del CIC, nonché privi delle prescritte autorizzazioni delle autorità competenti per legge;



Centro Ittico Campano ²
L'Amministratore Unico
Prof. Arch. Uberto Siola.

- in ogni caso diverranno di proprietà, per accessione del CIC, tutte le opere e migliorie realizzate apportate al bene dall'EPRCF, il quale rinuncia espressamente a pretendere a qualsiasi ristoro e/o indennizzo.
- L'EPRCF si assume l'onere di provvedere, a propria cura e spese, all'esecuzione di lavori di ordinaria manutenzione;
- ulteriori e più cospicui interventi potranno essere realizzati solo allorquando l'EPRCF, mediante la partecipazione ad iniziative di finanziamento pubblico, potrà reperire i capitali necessari all'esecuzione degli stessi.

Art. 7 – Oneri

Sono ad esclusivo carico dell'EPRCF tutti gli oneri di fornitura di elettricità, acqua, telefono e pulizia dei locali interni alla sede, concessi in fitto, di cui il CIC si impegna ad installare i sub-contatori (per elettricità ed acqua) al fine di stornare al Parco l'importo relativo al reale consumo. Al contempo, l'EPRCF è tenuto a garantire la custodia degli spazi oggetto del presente contratto ed è direttamente responsabile verso il CIC ed i terzi dei danni causati per colpa e negligenza.

Art. 8 – Adempimenti

- I locali e gli spazi concessi potranno essere utilizzati solo per gli scopi istituzionali dell'EPRCF;
- in caso di accertamento di abusi edilizi e/o violazioni ambientali, ovvero mancato decoro e pulizia dei locali oggetto di locazione, oppure un utilizzo dei locali per scopo diverso da quello concordato, con pregiudizio per la pubblica e privata incolumità, il CIC ha facoltà di risolvere *ad nutum* il negozio giuridico medesimo;
- ulteriore motivo di risoluzione espressa del contratto è dovuto ad irregolarità nel pagamento dei tributi locali nei confronti del Comune, Azionista Unico della Società;
- in caso di cessazione del rapporto di locazione, dovuta a finita locazione, risoluzione per inadempimento, recesso, l'EPRCF non potrà continuare a godere dell'immobile ed ove ciò accadesse l'EPRCF sarà obbligato a corrispondere, per l'ulteriore periodo di godimento senza titolo del bene, il canone contrattuale maggiorato del 25%.

Art. 9 – Salvaguardia

Per quanto non espressamente previsto nel presente atto, le parti faranno riferimento alla normativa vigente.

Art. 10 – Spese

Tutte le spese relative e conseguenti al presente contratto, nessuna eccettuata o esclusa, nonché quelle di bollo, di copia e di registrazione, sono a carico dell'EPRCF.

Art. 11 – Dati sensibili

Le parti, reciprocamente, si obbligano agli adempimenti di cui al D.Lgs. 196/2003 e s.m.i.

Centro Ittico Campano spa
L'Amministratore Unico
Prof. Arch. Uberto Siola

nonché al GDPR, per quanto applicabili al presente contratto e autorizzano le altre parti ad utilizzare i propri dati, anche quelli sensibili, per ogni attività necessaria e collegata al presente contratto.

Art. 12 – Controversie

Tutte le controversie derivanti dall'esecuzione del contratto, comprese quelle non risolte mediante transazione nel rispetto del codice civile, saranno deferite, ai sensi dell'art. 20 del codice di procedura civile, al foro elettivo scelto dalle parti, del Tribunale di Napoli, per espressa volontà delle parti e previo accordo tra queste.

Il presente contratto è composto da numero 4 (quattro) fogli, un Allegato (A), e viene redatto in triplice copia.

Al fine dell'esatta identificazione del domicilio elettronico presso il quale le parti dichiarano di voler ricevere le comunicazioni concernenti il presente atto, gli Enti riportano i seguenti indirizzi PEC:

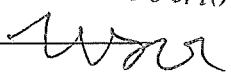
Ente Parco: parcocampiflegrei@pec.it

C.I.C.: centroitticocampanospa@pec.it

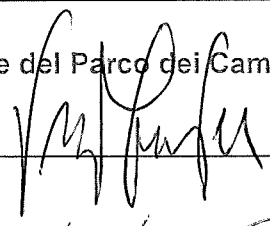
Letto, sottoscritto e confermato,

Centro Ittico Campano S.p.A.
L'Amministratore Unico

Centro Ittico Campano spa
L'Amministratore Unico
Prof. Arch. Uberto Siola

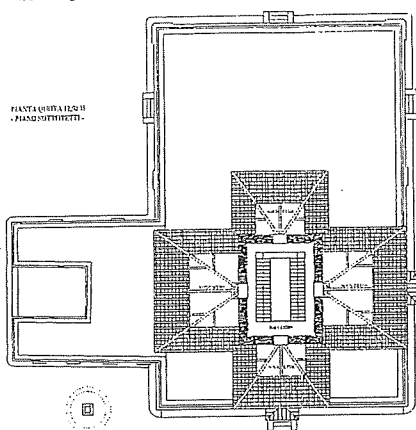
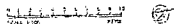


Ente Regionale del Parco dei Campi Flegrei
Il Presidente

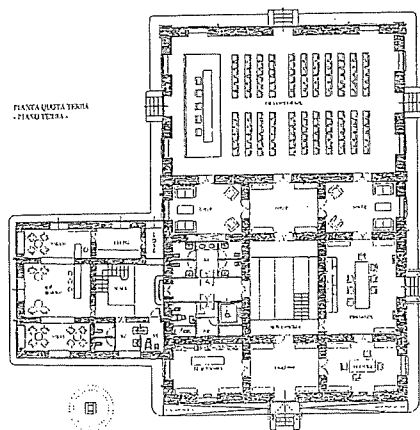
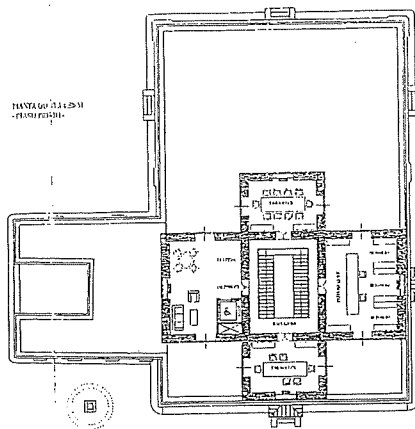


Bacoli (NA), lì, 25/01/2025

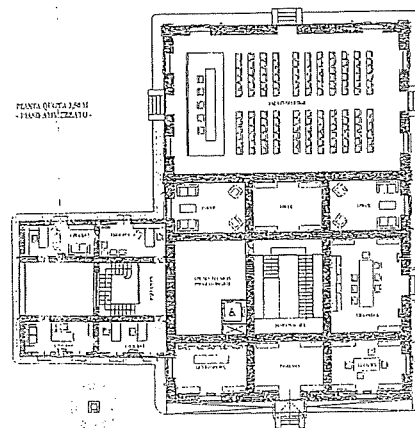
VARIANTE PLANTE DESTINAZIONI D'USO



PLANTA (480x120 mm)

PLANTA QUOTA TESTE
- PLASITESTE.

MANUSCRIPTS
-PUBLISHED-

PLANTA QUOTA 1,50
+ 1150-AMB-72-17

PRESIDIO TURISTICO

Il lavoro è il fulcro della vita sociale e ne è il primo e il più importante elemento. È la base della vita economica e sociale di una nazione. È la fonte della ricchezza e della prosperità. È la base della civiltà e della cultura. È la base della moralità e della giustizia. È la base della libertà e della democrazia. È la base della pace e della armonia. È la base della felicità e della serenità. È la base della vita e della morte. È la base di tutto.

[illegible]

Nell'ambito del progetto di rinnovo e di riqualificazione del campo ha un ruolo del tutto peculiare il progetto di completamento del sistema di drenaggio per la lunghezza del fabbricato adiacente "Dachstein", per cui l'azienda ha commissionato a questa ditta, all'istituto di ingegneria, il progetto definitivo di riqualificazione e rifinitura e l'installazione per la sistemazione e l'aspirazione del movimento e relativi lavori di adeguamento della facciata e della struttura portante, con la sostituzione e l'installazione di una nuova struttura di copertura.

Il est proposé de former et d'adopter la résolution, dans la séance suivante, sur un rapport de la commission, de décider si on crée un corps, les membres duquel devraient être nommés par le conseil et si on leur confie la surveillance de la bibliothèque.

[illegible]

Centro Ittico Campano spa
L'Amministratore Unico
Prof. Arch. Uberto Siola

msv

