

REP. n. /2024

UNIONE DI COMUNI TERRE DI CATELLI

(Provincia di Modena)

**CONCESSIONE GRATUITA DI IMMOBILI APPARTENENTI AL PATRIMONIO
INDISPONIBILE E DI PROPRIETA' DELL'UNIONE TERRE DI CASTELLI
ALL'ENTE DI GESTIONE PER I PARCHI E LA BIODIVERSITA' EMILIA
CENTRALE DA ADIBIRE A SEDE DEL PARCO DEI SASSI DI
ROCCAMALATINA - CIG: B42F8CF99C.**

SCRITTURA PRIVATA

(Esente da bollo ai sensi dell'art. 16 allegato B del D.P.R. 26.10.1972 n. 642)

L'anno duemilaventiquattro, il giorno (.....) del mese di, si
procede alla stipula in modalità elettronica della presente scrittura privata a valere
ad ogni effetto di legge

TRA:

Da una parte:

-l'**Unione Terre di Castelli** con sede in Via G.B. Bellucci n. 1 a Vignola (MO), P.I.
02754930366, rappresentata ai fini del seguente atto dall'architetto Umberto
Visone, nato a Ottaviano (NA) il 24/03/1968, codice fiscale VSN MRT 68C24 G190M,
in qualità di dirigente dell'Area Tecnica in forza del Decreto di nomina n. 4 del
03/04/2023 e del provvedimento di nomina del Presidente dell'Unione Terre di
Castelli delibera di Consiglio n. 25 del 25/07/2024, di seguito denominata per
brevità "concedente";

Dall'altra parte:

-l'**Ente di gestione per i Parchi e la Biodiversità Emilia Centrale** con sede in Via

Martiri della Libertà n. 34 a Modena (MO), C.F. 94164020367, P.I. 03435780360, rappresentato dall'arch. Valerio Fioravanti, nato a Villa Minozzo (RE) il 25/05/1965, codice fiscale FRVVL65E25L969D, in qualità di direttore in forza della delibera di Comitato Esecutivo n. del, di seguito denominato per brevità "concessionario";

PREMESSO CHE

-l'Unione Terre di Castelli è proprietaria di alcuni immobili ubicati nelle frazioni di Pieve di Trebbio e Roccamalatina in Comune di Guiglia, posti all'interno del territorio del Parco Regionale dei Sassi di Roccamalatina, acquistati con fondi propri e finanziamenti regionali e successivamente oggetto di lavori di ristrutturazione, eseguiti con fondi della Regione Emilia-Romagna specificatamente dedicati, ai fini della dotazione di Centri Parco e Centri visita delle aree protette, istituite con la Legge Reg.le 2 aprile 1988, n. 11 e con la partecipazione finanziaria degli enti autorizzati, così identificati:

1. fabbricato denominato "Fontanazzo", Via Pieve di Trebbio n. 1287, già adibito a centro visitatori del Parco dei Sassi di Roccamalatina, identificato al N.C.E.U. del Comune di Guiglia (di seguito denominato "Centro Parco"):
 - foglio 31 - mappale 94 Sub. 1 - B.C.N.C. corte;
 - foglio 31 - mappali 94 Sub. 2 - 95 - sala mostre, convegni, uffici, servizi;
 - foglio 31 - mappale 94 Sub. 3 - abitazione;
2. terreno circostante il fabbricato destinato a centro visitatori, identificato al N.C.T. del Comune di Guiglia:
 - foglio 31 - mappale 267 - superficie ha 0,15,47;
 - foglio 31 - mappale 262 - superficie ha 0,01,00;
 - foglio 25 - mappale 173 - superficie ha 0,38,02 (parcheggio Pieve di

	Trebbio);	
	3. terreno in località Casellina e Riva (ex Delli Bartolomeo), identificato al	
	N.C.T. del Comune di Guiglia:	
	• foglio 35 - mappale 215 - superficie ha 0,02,27 (parcheggio Casellina);	
	• foglio 35 - mappale 216 - superficie ha 0,28,84;	
	• foglio 35 - mappale 473 - superficie ha 0,08,06 (scarpata stradale);	
	• foglio 39 - mappale 49 - superficie ha 0,48,71 (bosco);	
	4. terreno in località Riva di sopra e Mulino della Riva (ex Ferrari Genoveffa),	
	con sovrastanti fabbricati rurali e civili (già adibiti a mulino e attualmente	
	diroccati), identificato al N.C.T. del Comune di Guiglia:	
	• foglio 39 - mappali 56-57-58-59-60-61-64-65-66-67-68-69-70-124-142-143-	
	147-148, superficie complessiva ha 5,55,10;	
	• foglio 39 - mappali 62-63 (ex mulino della Riva);	
	-il Centro Parco, di cui al suddetto punto 1, è costituito da due fabbricati di cui uno	
	destinato ad uffici, sala mostra, sala convegni ed abitazione e l'altro adibito a	
	servizi; entrambi i fabbricati sono stati oggetto di vari interventi di	
	ristrutturazione, allestimento e manutenzione a cura e spese, fino all'anno 2011,	
	del Consorzio del Parco Regionale dei Sassi di Roccamalatina e, successivamente,	
	dell'Ente di Gestione per i Parchi e la biodiversità Emilia Centrale (subentrato in	
	base alla L.R. 23 dicembre 2011, n. 24), e più specificatamente:	
	Ristrutturazione del fabbricato per servizi; allestimento auditorium, sala mostra e	
	sistemazione area esterna del Centro Parco; acquisto attrezzature informatiche e	
	arredi; manutenzione straordinaria del Centro Parco; ristrutturazione Centro Parco;	
	rinnovo delle strutture espositive del Centro Parco; sistemazione manto di	
	copertura del Centro Parco; sistemazione condotta di scarico bagno esterno del	

Centro Parco, interventi realizzati e conclusi dal 1997 al 2018 per un costo complessivo di circa € 307.789,00. Attualmente, i predetti fabbricati si trovano in buono stato di conservazione.

-sulle aree di cui al fg. 35 - mappale 215 e fg. 25 - mappale 173, sono stati realizzati e mantenuti a cura e spese, fino all'anno 2011, del Consorzio del Parco Regionale dei Sassi di Roccamalatina e, successivamente, dell'Ente di Gestione per i Parchi e la biodiversità Emilia Centrale, due parcheggi, per un costo complessivo di circa € 42.470,00. Attualmente, i predetti parcheggi, si trovano in buono stato di conservazione.

-sulle aree boscate sono stati realizzati a cura e spese, fino all'anno 2011, del Consorzio del Parco Regionale dei Sassi di Roccamalatina e, successivamente, dell'Ente di Gestione per i Parchi e la biodiversità Emilia Centrale, interventi di potenziamento della multifunzionalità e di migliorie in ordine alla resilienza, per un costo complessivo di circa € 259.050,00.

-che tali immobili sono stati acquisiti nel patrimonio indisponibile dell'Unione Terre di Castelli a seguito dello scioglimento dell'ex Comunità Montana dell'Appennino Modena Est di cui alla L.R. n. 10 del 30/06/2008 ed ai successivi Decreti del Presidente della Regione Emilia Romagna n. 338 del 21/12/2009 e n. 177 del 30/07/2010;

-che l'Ente Parchi Emilia Centrale è stato istituito ai sensi della L.R. n. 24 del 23/12/2011 per la riorganizzazione del sistema regionale delle Aree protette e dei Siti della Rete natura 2000, subentrando di fatto ai precedenti Consorzi di gestione dei parchi regionali ed alle aree protette esistenti;

-che con precedente Contratto di comodato Rep. 228 del 17/06/1998, l'ex Comunità Montana dell'Appennino Modena Est (alla quale è subentrata l'Unione

Terre di Castelli) aveva dato in uso gratuito all'ex Consorzio del Parco Regionale dei Sassi di Roccamalatina (al quale è subentrato l'Ente Parchi Emilia Centrale) i beni immobili sopra descritti, acquistati con fondi propri e finanziamenti regionali, successivamente interessati a lavori di ristrutturazione ed adeguamento, per poter essere utilizzati per gli scopi previsti dalla L.R. n. 11 del 02/04/1988 e successive modificazioni ed integrazioni e cioè per il raggiungimento degli scopi statutari del Consorzio e per le destinazioni d'uso cui furono finalizzati e i lavori di ristrutturazione e di adeguamento eseguiti, a servizio del Parco Regionale dei Sassi di Roccamalatina;

-che con precedente Contratto di comodato Rep. 114 del 18/11/2020, l'Unione Terre di Castelli aveva dato in uso gratuito all'Ente di gestione per i parchi e la biodiversità Emilia Centrale i beni immobili sopra descritti per poter essere utilizzati per gli scopi previsti dalla L.R. n. 11 del 02/04/1988 e successive modificazioni ed integrazioni e cioè per il raggiungimento degli scopi statutari del Consorzio e per le destinazioni d'uso cui furono finalizzati e i lavori di ristrutturazione e di adeguamento eseguiti, a servizio del Parco Regionale dei Sassi di Roccamalatina.

CONSIDERATO

-che l'Unione Terre di Castelli e l'Ente Parchi Emilia Centrale, intendono sottoscrivere un atto di concessione gratuita per l'utilizzo degli immobili sopra elencati già adibiti a sede del Parco dei Sassi di Roccamalatina e relative pertinenze (parcheggi, aree boscate, aree verdi ad uso pic-nic e aree ad uso didattico del Mulino della Riva);

-che si riconosce per le suddette attività un rilevante interesse pubblico, sia per la promozione e tutela del territorio sia per la salvaguardia dell'ambiente, che supera

l'interesse meramente economico e quindi la possibilità di deroga alla gestione del patrimonio immobiliare secondo il principio di redditività e di convenienza;

LE PARTI COSTITUITE CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

ART. 1 - Premesse

Le premesse formano parte integrante del presente atto ad ogni effetto di legge.

ART. 2 - Oggetto

L'Unione Terre di Castelli (concedente) cede in concessione gratuita, ai sensi degli artt. 1803 e seguenti del Codice Civile, all'Ente Parchi Emilia Centrale (concessionario) i seguenti immobili da continuare a destinare a sede del Parco dei Sassi di Roccamalatina e relative pertinenze (parcheggi, aree boscate, aree verdi ad uso pic-nic e aree ad uso didattico del Mulino della Riva):

1. fabbricato denominato "Fontanazzo", Via Pieve di Trebbio n. 1287, già adibito a centro visitatori del Parco dei Sassi di Roccamalatina, identificato al

N.C.E.U. del Comune di Guiglia:

- foglio 31 - mappale 94 Sub. 1 - B.C.N.C. corte;
- foglio 31 - mappali 94 Sub. 2 - 95 - sala mostre, convegni, uffici, servizi;
- foglio 31 - mappale 94 Sub. 3 - abitazione;

2. terreno circostante il fabbricato destinato a centro visitatori, identificato al N.C.T. del Comune di Guiglia:

- foglio 31 - mappale 267 - superficie ha 0,15,47;
- foglio 31 - mappale 262 - superficie ha 0,01,00;
- foglio 25 - mappale 173 - superficie ha 0,38,02 (parcheggio Pieve di Trebbio);

3. terreno in località Casellina e Riva (ex Delli Bartolomeo), identificato al N.C.T. del Comune di Guiglia:

	• foglio 35 - mappale 215 - superficie ha 0,02,27 (parcheggio Casellina);	
	• foglio 35 - mappale 216 - superficie ha 0,28,84;	
	• foglio 35 - mappale 473 - superficie ha 0,08,06 (scarpata stradale);	
	• foglio 39 - mappale 49 - superficie ha 0,48,71 (bosco);	
	4. terreno in località Riva di sopra e Mulino della Riva (ex Ferrari Genoveffa),	
	con sovrastanti fabbricati rurali e civili (già adibiti a mulino e attualmente	
	diroccati), identificato al N.C.T. del Comune di Guiglia:	
	• foglio 39 - mappali 56-57-58-59-60-61-64-65-66-67-68-69-70-124-142-143-	
	147-148, superficie complessiva ha 5,55,10;	
	• foglio 39 - mappali 62-63 (ex mulino della Riva);	
	L'affidamento della gestione è finalizzato:	
	1) ad assicurare la migliore conservazione dei beni amministrati in relazione alle	
	funzioni protettive, ricreative, scientifiche, didattiche nonché produttive;	
	2) a contribuire alla difesa del suolo, al ripristino ed al miglioramento degli	
	equilibri ecologici del territorio nel quale ricadono i beni affidati in gestione;	
	3) ad assicurare la vigilanza per la tutela dei beni in oggetto della presente	
	concessione come previsto dall'art. 55 della L.R. n. 6/2005;	
	4) ad attuare gli indirizzi e le indicazioni contenute nelle normative tecniche di	
	riferimento.	
	<u>ART. 3 - Durata</u>	
	La durata della presente concessione è di anni 4 (quattro) con decorrenza dalla	
	data di stipula del presente atto.	
	Per motivate ragioni di pubblico interesse o per causa di forza maggiore, il	
	concedente potrà richiedere la restituzione dell'area prima della scadenza, con	
	preavviso di almeno un anno e previo accordo sulla modalità di riconsegna.	

La concessione gratuita si risolve per scadenza del termine, rinuncia, perimento del bene, gravi inadempienze agli obblighi contrattuali da parte del concessionario e per il mancato rispetto di quanto previsto nel presente atto.

ART. 4 - Consegna dell'area

Gli immobili di cui al presente atto vengono consegnati nello stato di fatto indicato nel verbale di ricognizione e consegna controfirmato dai referenti delle parti.

I beni sono affidati all'Ente nello stato di fatto, di diritto, conservazione e consistenza in cui attualmente si trovano.

Non si procederà alla verifica in contraddittorio dei beni in quanto gli stessi sono già in uso all'Ente. Alla scadenza della Concessione, sarà effettuata una verifica in contraddittorio circa la consistenza e conservazione dei beni, affidati in gestione.

In tale sede non saranno richiesti indennizzi per il deterioramento dei beni imputabile al normale uso degli stessi.

ART. 5 - Attività - Utilizzo dell'area ed interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il concessionario si impegna ad utilizzare gli immobili in questione esclusivamente per lo svolgimento dell'attività propria dell'ente ed in particolare per la sede del Parco dei Sassi di Roccamalatina con le relative pertinenze (parcheggi, aree boscate, aree verdi ad uso pic-nic e aree ad uso didattico del Mulino della Riva), in analogia ed in prosecuzione con quanto già svolto finora in funzione del precedente contratto.

Per l'esecuzione di interventi di manutenzione sia edili che impiantistici ad opera del concessionario, il concedente sarà sollevato da ogni responsabilità per danni a persone e cose che dovessero manifestarsi durante le attività e l'esecuzione di lavori (o, comunque, in relazione ad essi), sugli immobili oggetto della presente

concessione. Il concessionario è autorizzato ad eseguire eventuali ed ulteriori opere necessarie al fine di consentire la piena fruibilità ed il miglior uso degli immobili e per le finalità di cui all'art.2.

Il concessionario è altresì autorizzato ad eseguire interventi di manutenzione e migliorie, utilizzando anche fondi specifici di finanziamento regionale, atti ad aumentare la resilienza delle aree boscate in ordine al cambiamento del clima e al rischio di incendio boschivo.

L'Ente darà preventiva comunicazione di tali interventi all'Unione Terre di Castelli, che potrà opporre motivato diniego nel termine dei 45 (quarantacinque) giorni successivi, decorsi i quali l'assenso dell'Unione Terre di Castelli si considera acquisito. Tutti gli interventi saranno eseguiti nel rispetto delle normative nel tempo vigenti. Le opere e gli allestimenti con strutture fisse, dal momento stesso della loro esecuzione, resteranno acquisiti al patrimonio indisponibile dell'Unione Terre di Castelli, senza che il concessionario possa rimuoverli o manometterli, pretendere rimborsi o indennizzi, accampare diritti o pretese di sorta, fatto salvo quanto previsto ai commi precedenti.

Il concedente potrà utilizzare gratuitamente l'auditorium e i servizi del Centro Parco, tramite preventivi accordi e previa comunicazione scritta, per convegni, incontri o altre manifestazioni pubbliche, da esso organizzate. Tutte le spese di gestione ordinaria e funzionamento sono a carico del concessionario, comprese anche quelle di manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati e degli impianti tecnologici.

L'Ente dovrà trasmettere annualmente all'Unione Terre di Castelli un atto ricognitivo contenente le modifiche relative al patrimonio immobiliare affidato ai fini della tenuta dell'inventario con particolare riferimento a: manutenzioni

straordinarie, accatastamenti e variazioni catastali.

ART. 6 - Obblighi a carico del concessionario.

Il concessionario si impegna a sottoscrivere e mantenere per tutta la durata del presente atto una polizza assicurativa a copertura degli eventuali danni agli immobili concessi dal concedente.

Il concessionario è tenuto a custodire ed a conservare gli immobili con la diligenza del buon padre di famiglia, assumendo a proprio carico la manutenzione ordinaria e straordinaria, le utenze energetiche necessarie per le attività, nonché altre imposte patrimoniali, tasse e/o tariffe comunali e non (es. rifiuti). È fatto divieto di sub-locazione/sub-concessione dei beni concessi in uso gratuito. Alla scadenza della presente concessione, gli immobili dovranno essere riconsegnati in normale stato di manutenzione e liberi da opere accessorie successive alla stipula della stessa, salvo quanto diversamente convenuto dalle Parti prima della scadenza della concessione.

Il mancato rispetto da parte dell'Ente degli obblighi derivanti dal presente atto comporterà la risoluzione anticipata della concessione ad insindacabile giudizio e su semplice richiesta della Amministrazione, salvo il diritto dell'Unione Terre di Castelli al risarcimento degli eventuali danni derivanti da carenze gestionali e per la risoluzione anticipata della concessione. I beni mobili, sono concessi in uso gratuito e devono essere utilizzati per le finalità previste dalla concessione. Il concessionario ne deve assicurare il buon uso, nonché ogni manutenzione risulti necessaria, specie per quanto attiene il pieno mantenimento dello stato di sicurezza delle attrezzature, così come previsto dalla normativa vigente e dalla sua evoluzione. Nel caso che i beni divengano inutilizzabili per usura, obsolescenza, o per il venire meno delle condizioni di esercizio in sicurezza, il concessionario ne

darà tempestiva comunicazione all'Unione Terre di Castelli.

Il concessionario dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione relativa, comprensiva dell'attestato, relativa all'attestazione della prestazione energetica degli edifici (art. 6, D.Lgs. del 19.08.2005 n. 192).

ART. 7 - Obblighi a carico del concedente

Non è previsto nessun obbligo da parte del concedente.

L'Unione Terre di Castelli si riserva, attraverso le sue strutture competenti, la facoltà di effettuare periodici controlli tendenti ad accertare l'ottemperanza della presente concessione riservandosi il diritto di rescindere la stessa nel caso siano rilevate gravi inadempienze.

L'Ente si impegna ad accettare le disposizioni, conseguenti ai suddetti controlli, che l'amministrazione potrà emanare. L'Unione Terre di Castelli e l'Ente convengono di improntare i reciproci rapporti al principio della leale collaborazione istituzionale. Per tale ragione le parti convengono di procedere a verifiche periodiche dello stato di attuazione della presente concessione, di norma con cadenza biennale, ovvero in qualunque momento una delle parti ne ravvisi la necessità.

ART. 8 - Modifiche dell'atto

Ogni modifica del presente atto dovrà formularsi in forma scritta. In caso di modifica del quadro normativo di riferimento, le parti convengono fin d'ora di procedere di comune accordo agli adeguamenti necessari.

ART. 8 - Rinvio

Per tutto quanto non espressamente previsto, si fa riferimento all'art. 823 e seguenti del codice civile.

ART. 9 - Controversie - Foro competente

Per qualunque controversia tra il concedente ed il concessionario il Foro competente è Modena.

ART. 10 - Spese contrattuali

Le spese inerenti e conseguenti la stipula del presente atto sono a carico del concessionario.

Della presente scrittura privata viene richiesta la registrazione a tassa fissa ai sensi dell'art. 5, Tariffa Parte 1, del D.P.R. n. 131/1986 e l'esenzione dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 16 dell'allegato "B" al D.P.R. n. 642/1972, trattandosi di atto scambiato tra Pubbliche Amministrazioni.

Il presente atto è letto e sottoscritto.

Per l'Unione Terre di Castelli

arch. Umberto Visone_____

Per l'Ente Parchi Emilia Centrale

arch. Valerio Fioravanti_____

L'Ente dichiara di aver attentamente esaminato le condizioni di cui agli artt. 2-3-4-5-6-7-8-9 e 10 della presente concessione e di approvarle specificamente per iscritto.

Per l'Ente Parchi Emilia Centrale

arch. Valerio Fioravanti_____