

COMUNE DI RUBIERA

(Provincia di Reggio Emilia)

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO

Rep. n. /2025

Il Comune rappresentato dal legale rappresentante...

e

l'Ente di gestione per i Parchi e la biodiversità Emilia

centrale, rappresentato dal legale rappresentante.....

convengono e stipulano quanto segue,

Art. 1 - Oggetto principale

1. Comune di Rubiera, come sopra rappresentato, concede all'Ente di gestione per i Parchi e la Biodiversità Emilia Centrale, come sopra rappresentato, alcuni locali nella Corte Ospitale, individuati nei locali posti al piano terreno dell'edificio nel blocco lato est del complesso, come da planimetria (Allegato 1), consistenti in:

A) un locale ad uso ufficio, in adiacenza con i locali dell'Associazione Linea di Confine per la Fotografia Contemporanea, con accesso diretto sul chiostro e in continuità con la sala alla successiva lettera B;

B) sala denominata "Biblioteca" ad uso polivalente per riunioni, attività didattiche, uso ufficio, archivio librario, con accesso diretto sul chiostro e in continuità con la sala di cui alla precedente lettera A,

C) un locale ufficio, con accesso sul vano scala, per lo

svolgimento di attività amministrative e di un locale sala polivalente, con accesso diretto sul chiostro interno, per lo svolgimento di attività didattiche, individuati quali "spazi per uffici" e "spazi per centro visita",

D) due locali attigui ad uso magazzino ubicati nei bassi servizi, con accesso dal cortile interno sul lato est del complesso,

E) accesso e utilizzo a mo' di deposito per attrezzature, mobilio e altro materiale documentale o progettuale di una porzione dei locali denominati ex UTA con accesso dal cortile interno e da porta esterna, entrambi sul lato est del complesso.

Art. 2 - Oggetto secondario

1. L'Ente potrà inoltre utilizzare all'interno del complesso della Corte Ospitale, oltre i locali indicati al precedente articolo 1, anche le sale comuni (Sala Bachi al piano primo - Sala Sassi, Sala Fuoco, sala Refettorio al piano terreno) e la foresteria, secondo le modalità definite dal Regolamento di utilizzo del complesso monumentale attualmente in vigore, che si allegano al presente atto (Allegato 2).

2. Le modalità, i tempi e la durata di utilizzo, in modo non esclusivo, degli spazi comuni indicati al precedente comma 1, dovranno rientrare in un programma più ampio, concordato con i soggetti pubblici e privati che svolgono la propria attività all'interno del complesso.

3. L'utilizzo dei locali indicati dall'art. 1 e dal precedente comma, comprende sia la struttura immobiliare sia i beni mobili di proprietà del Comune di Rubiera che ne costituiscono l'arredo.

Art. 3 - Utilizzo dei locali all'interno della Corte Ospitale

1. L'Ente utilizzerà i locali all'interno del complesso della Corte Ospitale indicati nei precedenti Art. 1 e Art. 2 per le proprie finalità istituzionali e statutarie, ad uso pubblico, per attività e iniziative culturali, divulgative e promozionali, per educazione alla sostenibilità nonché per l'attuazione dei vari progetti in corso e futuri che potrà sviluppare su svariate misure di finanziamento regionale, nazionale, comunitario.

2. L'Ente potrà organizzare, gestire e condurre le attività e iniziative culturali, divulgative e promozionali, per educazione alla sostenibilità rivolte al mondo scolastico di ogni ordine e grado nonché alla cittadinanza tutta per dare piena informazione delle proprie attività progettuali nonché delle proprie finalità statutarie ed istituzionali volte alla tutela dell'ambiente, della biodiversità animale e vegetale. Dette attività potranno essere svolte dall'Ente o in modo diretto a cura del proprio personale o a cura di soggetti terzi regolarmente autorizzati e/o contrattualizzati.

3. L'Ente si impegna, per tutta la durata del presente contratto, nella progettazione e successiva realizzazione di

iniziative, attività e/o interventi nell'ambito della divulgazione ambientale e dell'educazione alla sostenibilità, rivolte all'Istituto Comprensivo di Rubiera e alla cittadinanza in genere, da svolgersi presso i locali individuati agli Artt. 1 e 2 o altri ambiti operativi del proprio territorio di appartenenza.

4. Quanto indicato al precedente comma 3 sarà oggetto di una programmazione annualmente concordata con il Comune.

5. È fatto divieto all'Ente l'utilizzo dei locali indicati all'Art. 1 e all'Art. 2 per usi diversi da quelli di cui al presente atto.

Art. 4 - Gestione dei locali all'interno della Corte Ospitale

1. La gestione dei locali di cui all'Art. 1 e le attività indicate all'Art. 3 sono a completo carico dell'Ente.

2. Rimangono in capo all'Amministrazione Comunale le spese indivisibili per la gestione unitaria dei locali dell'intero complesso quali le verifiche periodiche sugli impianti di qualsivoglia natura, la manutenzione ordinaria e straordinaria delle seguenti voci (a titolo di esempio non esaustivo):

presidi antincendio (porte, estintori, luci di emergenza, cartelli di segnalazione, allarmi, rilevatori, etc.)

infissi, sia interni che esterni, porte e relativi dispositivi di apertura (serrature con maniglione antipánico a spinta, serrature elettriche, etc.),

impianti idrici in generale, compresi quelli di riscaldamento e

raffrescamento,

impianti elettrici, di illuminazione, di cablaggio di rete
dati, citofonici, o altri di qualsivoglia natura.

Art. 5 - Modalità di consegna e riconsegna dei locali nella

Corte Ospitale

1. I locali indicati all'Art. 1 sono concessi dal Comune di Rubiera all'Ente Parchi Emilia Centrale nello stato di fatto in cui si trovano, e sono noti all'Ente concessionario.

2. I locali dovranno essere riconsegnati alla scadenza nelle stesse condizioni salvo il normale deperimento d'uso.

3. L'Ente dovrà utilizzare e far utilizzare i locali da parte del proprio personale e dei terzi autorizzati e/o contrattualizzati, onde evitare danni di qualsiasi genere, in modo corretto, usando la diligenza del buon padre di famiglia.

4. L'Ente potrà effettuare eventuali interventi di miglioria dei locali individuati al precedente Art. 1 solo ed esclusivamente a seguito di specifica autorizzazione da parte del Comune di Rubiera sulla base di documentazione tecnica e progettuale preventiva e consuntiva, comprese le eventuali certificazioni di legge che ne deriveranno.

5. Al termine del presente contratto i locali individuati al precedente Art. 1 torneranno nella piena disponibilità del Comune, comprese tutte le migliorie edilizie ed impiantistiche, di tipo esclusivamente strutturale, apportate dall'Ente a seguito di specifica autorizzazione comunale, come sopra

precisato.

6. Tutti i beni mobili (a titolo di esempio, non esaustivo: arredi, suppellettili, impiantistica mobile, etc.) di proprietà dell'Ente, comprese le strutture progettuali realizzate, posti all'interno dei locali di cui all'Art. 1, rimarranno invece di proprietà dell'Ente che si farà carico di rimuoverle, salvo diversa e specifica pattuizione tra le Parti.

Art. 6 - Durata del Contratto

1. Le parti convengono che il presente contratto abbia decorrenza dal 01/03/2025 e scadenza al 28/02/2044 e non sia tacitamente rinnovabile.

2. Qualora il Comune avesse necessità di rientrare in disponibilità esclusiva dei locali indicati al precedente Art. 1 si impegna ad inoltrare all'Ente, a mezzo di posta elettronica certificata, la richiesta di riconsegna con preavviso non inferiore a mesi 6 (sei).

Art. 7 - Danni a terzi, responsabilità e manleva

1. L'Ente si costituisce custode dei locali individuati al precedente Art. 1, con conseguente esonero del Comune per danni diretti o indiretti che potessero provenire da fatto doloso o colposo di terzi, ai sensi dell'art. 2051 del Codice Civile.

2. Allo scopo l'Ente dovrà stipulare apposite polizze assicurative di RCT/O o inserire i predetti locali in specifica appendice contrattuale delle proprie polizze in corso di validità. In particolare, la polizza RCT dovrà ricomprendere

anche il Comune di Rubiera fra i soggetti terzi, mentre la polizza RCO dovrà coprire tutti i soggetti di cui l'Ente si avvalga a qualunque titolo. Il massimale di garanzia non potrà essere inferiore a 5.000.000 di Euro. L'Ente, se richiesto, si impegna a trasmettere annualmente copia delle quietanze di pagamento delle suddette polizze.

3. L'Ente solleva e manleva il Comune proprietario da qualsiasi responsabilità civile e penale per i rischi verso terzi derivanti da cause connesse all'attuazione delle proprie attività istituzionali e progettuali e successiva gestione e manutenzione ordinaria dei locali individuati al precedente Art. 1. Ne consegue che i danni causati a cose e/o a persone, durante la vigenza della presente contratto e relativi alla stessa, sono a carico dell'Ente.

4. Il Comune proprietario, dal canto suo, si impegna a garantire la copertura dei danni causati a cose e/o a persone, durante la vigenza del presente contratto e relativi alla stessa, derivanti da impiantistica di qualsivoglia natura presente nei locali individuati nell'Art. 1, ma non afferente agli stessi (a titolo di esempio non esaustivo: tubazioni, quadri elettrici, etc.). La copertura dei suddetti danni dovrà essere ricompresa nella polizza RCT del Comune di Rubiera che dovrà ricomprendere anche l'Ente fra i soggetti terzi.

5. Il Comune, pertanto, solleva e manleva l'Ente da qualsiasi responsabilità civile e penale per i rischi verso terzi

derivanti da cause connesse a quanto indicato al paragrafo precedente.

Art. 8 - Accertamenti e verifiche

1. Il personale del Comune proprietario può accedere ai locali, accertarne lo stato ed effettuare tutte le indagini ed i controlli che riterrà necessari secondo competenza.

2. Il Comune e l'Ente potranno concordare l'attuazione in modo congiunto di lavori e/o azioni di manutenzione ordinaria o straordinaria a carico di una delle Parti che si renderanno necessari. Tali accordi non potranno mai essere unilaterali e dovranno essere formalizzati con apposito verbale sottoscritto tra le Parti e/o scambio di comunicazioni in forma scritta.

Art. 9 - Sub-locazione

1. È fatto divieto all'Ente sub-locare in tutto o in parte quanto forma oggetto del presente contratto.

2. All'Ente è concessa la facoltà, a seguito di procedure conformi alla normativa dei contratti pubblici, contratti, accordi, convenzioni o altre forme collaborative con soggetti terzi (a titolo di esempio non esaustivo: associazioni, privati, imprese, enti del terzo settore, pubbliche amministrazioni, etc.), di poter attivare collaborazioni finalizzate alla gestione di azioni e iniziative per l'attuazione degli obiettivi progettuali e divulgativi così come evidenziati ai precedenti articoli.

Art. 10 - Modifiche agli immobili concessi in uso

1. È fatto divieto all'Ente apportare innovazioni, effettuare opere di manutenzione straordinaria o cambiamenti allo stato dei locali indicati all'Art. 1 e Art. 2, senza la preventiva autorizzazione del Comune per la conformità delle relative proposte progettuali che dovranno essere preventivamente approvate da parte dei competenti uffici tecnici di riferimento.

Art. 11 - Canone di locazione

1. L'Ente Parchi dell'Emilia Centrale si impegna a versare annualmente al Comune di Rubiera la somma di € 3.000,00, da pagarsi in un'unica rata entro il mese di ottobre di ogni anno.

Art. 12 - Spese di utilizzo, funzionamento, gestione e manutenzione ordinaria

1. Le spese relative alla gestione e manutenzione ordinaria dei locali individuati al precedente Art. 1 sono a carico dell'Ente (art. 1805 del C.C.).

2. Per quanto riguarda i consumi elettrici e di riscaldamento relativi ai locali individuati all'Art. 1, non essendo possibile disgiungere tali utenze dai contratti intestati al Comune proprietario, le Parti concordemente stabiliscono che l'Ente rimborserà al Comune di Rubiera le spese di funzionamento sulla base dei consumi effettivi calcolati secondo specifici criteri concordati e formalizzati con apposito scambio di comunicazioni tra le Parti.

Art. 13 - Spese di manutenzione straordinaria

1. Sono a carico del Comune proprietario tutte le spese di manutenzione straordinaria dei locali indicati all'Art. 1 e Art. 2.

2. Il Comune, in quanto proprietario, si farà carico dell'assicurazione dell'intero complesso monumentale Corte Ospitale.

3. Sono a carico del Comune, in quanto proprietario, le verifiche normative sull'impiantistica del complesso monumentale Corte Ospitale, in quanto indivisibile, e le relative attività di manutenzione.

Art. 14 - Revoca del Contratto

1. Il presente contratto potrà essere revocata ad insindacabile e motivato giudizio del Comune proprietario in caso di:

- a) violazione delle norme che la disciplinano;
- b) utilizzo dei locali di cui all'Art. 1 e Art. 2 per usi diversi o difformi a quelli pattuiti nel presente atto
- c) sostanziale modificazione dello statuto dell'Ente.

Art. 15 - Rescissione del Contratto

1. Il Contratto potrà essere rescissa ad insindacabile e motivato giudizio dell'Ente in caso di:

- a) violazione delle norme che la disciplinano;
- b) indisponibilità dei locali di cui all'Art. 1 e Art. 2.

Art. 16 - Patti comuni

1. Nel caso la struttura immobiliare denominata Corte

Ospitale richieda la temporanea chiusura totale o parziale per motivi oggettivi, reali e contingenti derivanti da fatti dimostrabili, l'Ente non potrà accampare pretesa alcuna avverso al Comune proprietario.

2. Analogamente nel caso in cui, a causa di sopravvenuti obblighi di legge, la struttura Corte Ospitale divenga inadatta agli usi previsti, l'utilizzo dei locali potrà essere revocato dal Comune proprietario senza obbligo di indennizzo alcuno nei confronti dell'Ente.

3. Le Parti danno reciprocamente atto che la precedente convenzione riferita esclusivamente ad alcuni locali presso la Corte Ospitale stipulata digitalmente in data 24/09/2016, con scadenza al 31/12/2026 e registrata all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Modena in data 10/10/2016 al n. 5795 - Serie 3, si intende automaticamente risolta con la stipula del presente atto.

Art. 17 - Controversie

1. Per qualsiasi controversia dovesse insorgere tra le Parti contraenti del presente contratto sarà competente il Foro di Reggio Emilia.

Art. 18 - Spese contrattuali

1. Il presente atto è esente dall'imposta di bollo ai sensi dell'art. 16 della Tabella, Allegato B, del D.P.R. 642/1972 e s.m.i.

2. Il presente atto è soggetto a registrazione in misura fissa

ai sensi dell'art. 5 della Tariffa Parte I del D.P.R. 131/1986 e s.m.i.

3. Le spese del presente atto, annesse e dipendenti, sono a carico dell'Ente .

Art. 19 - Norme di rinvio

1. Per quanto non previsto nella presente contratto le Parti fanno rinvio alle norme del Codice Civile.

Art. 20 - Tutela dei dati (Privacy)

1. Le Parti unanimemente dichiarano di essere informate, ai sensi e per gli effetti di cui al Reg. UE 679/2016 et D.Lgs. 101/2018, che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del presente atto e delle azioni e/o finalità amministrativo-contabili che da esso deriveranno. Le Parti sono autonome titolari del trattamento dei dati personali relativi a terzi trattati in esecuzione del presente atto. Nel trattamento dei dati le Parti si impegnano reciprocamente ad ottemperare agli obblighi previsti dal Reg. UE 679/2016 et D.Lgs. 101/2018 e a tutte le altre disposizioni vigenti in materia di protezione dei dati personali.

2. Il presente contratto è conservato nelle reciproche raccolte degli atti delle Parti in formato elettronico sui propri gestionali informatici, anche attivi su cloud esterno certificato SaaS in ottemperanza alle disposizioni governative per tramite di AgID e ACN.

[illegible]