

**CONTRATTO DI LOCAZIONE TRA IL COMUNE DI ZOCCA E
IL CONSORZIO DEL PARCO REGIONALE DEI SASSI DI
ROCCAMALATINA PER GLI STABILI UBICATI IN LOCALITA'
SAN GIACOMO DI MONTETORTORE (ZOCCA).**

Rep. 651/2011

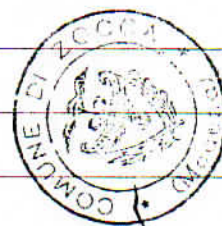
L'anno duemilaundici, il giorno primo del mese di Aprile, tra:

- **Il Comune Zocca**, con sede in Zocca (MO) – Via Mercato 104 (C.F. 00717780365) rappresentata dal dr. Enrico Marchetti nato a Montese il 31/10/1954 e residente a Zocca in Via Dragodena n. 1112/A, agente in nome, per conto e nell'esclusivo interesse dell'Ente rappresentato nella sua qualità di Responsabile del Settore "Affari Generali, Istituzionali e Socio-Culturali" in esecuzione della deliberazione della giunta comunale n. 10 dell'11/02/2011 così come modificata con deliberazione della giunta comunale n. 40 del 01/04/2011 ambedue immediatamente eseguibili e della propria determinazione n. 1022 del 01/04/2011;

- **Il Consorzio del Parco Regionale dei Sassi di Roccamalatina**, con sede in Guiglia, (MO) Via Pieve di Trebbio, 1287 (MO) – (C.F. 94020870369), (di seguito indicato sinteticamente come "Consorzio"), rappresentato dal dott. Fausto Minelli nato a Bazzano (BO) il 27.09.1957 ed ivi residente in Via Castelfranco, n. 13, agente in nome, per conto e nell'esclusivo interesse dell'Ente rappresentato nella sua qualità di Direttore in esecuzione della deliberazione del Consiglio Consorziale n. 7 del 31.03.2011.

PREMESSO

- Che il Comune di Zocca, con deliberazione consiliare n. 24 del 25.3.2004, esecutiva, ha approvato il nuovo statuto e la nuova convenzione costitutiva del predetto Consorzio, al quale partecipa con una quota del 7%;



- Che il Consorzio è costituito per la realizzazione e la gestione dell'omonimo parco regionale, perseguendo le finalità della L.R. n. 6/2005.

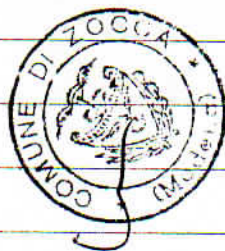
- Che ai sensi dell'art. 2, comma 3 del proprio Statuto il Consorzio gestisce direttamente centri visita o altre strutture funzionali al parco anche se situate al di fuori della zona perimetrata a parco qualora venga indicato dagli enti competenti.

- Che il Comune di Zocca è proprietario dei locali attualmente adibiti a struttura ricettiva extralberghiera, siti in località San Giacomo della frazione Montetortore, soprastanti il precitato Museo del Castagno e l'adiacente Museo del Borlengo, ora locati al Consorzio, come da deliberazione della giunta comunale n. 26 del 21/02/2006, per essere destinati alla predetta struttura ricettiva anche a fini di valorizzazione e promozione turistica e culturale del territorio di Zocca;

- Che tale locazione era stata regolarmente formalizzata in data 15.3.2006 con contratto rep. n. 454 del Consorzio del Parco Regionale dei Sassi di Roccamalatina, (registrato a Modena in data 13.4.2006, al n. 5368/Atti Privati, Serie 3) per la durata di anni nove decorrenti dal 15.3.2006, prevedendo la corresponsione dalla parte locataria di un canone attuale di euro 2.500,00 annui (dalla quarta annualità alla nona) e che il presente contratto comprende e sostituisce, ad ogni effetto, il contratto precitato datato 15.3.2006.

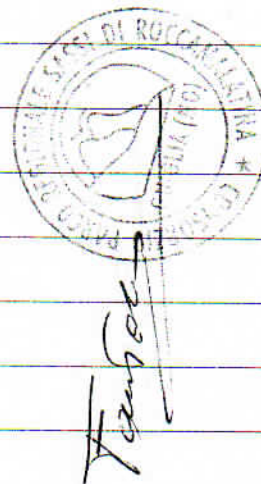
- Che nello stesso stabile, al piano terra sono ubicati i locali da tempo adibiti a museo del castagno, già affidati in gestione al Consorzio stesso in forza di regolare convenzione scaduta il 31.12.2010.

- Che al piano terreno dello stabile adiacente sono ubicati i locali del



museo del borlengo, a suo tempo esclusi dalla locazione della struttura ricettiva extralberghiera in vista di successivi affidamenti ad enti o associazioni non reperiti in seguito.

- Che l'Amministrazione comunale, con la precitata deliberazione n. 10 dell'11.2.2011 così come modificata con deliberazione n. 40 del 01.04.2011 ha deciso di unificare in un unico rapporto contrattuale e nella forma della locazione la cessione al Consorzio del Parco di tutti i predetti stabili, per anni nove decorrenti dal 01 aprile 2011, per canoni annui differenziati, meglio precisati in seguito.



Tutto ciò premesso

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE.

ART. 1

Oggetto e durata del contratto

Il Comune di Zocca concede in locazione al Consorzio del Parco Regionale dei Sassi di Roccamalatina che accetta, per il periodo di anni 9 (nove) decorrenti dal 1 aprile 2011 e pertanto a tutto il 31 marzo 2020, gli stabili del fondo denominato San Giacomo, ubicato in località San Giacomo di Montetortore, per conservarne la destinazione rispettivamente a struttura ricettiva extralberghiera ai sensi della vigente normativa regionale, a museo del castagno ed a museo-laboratorio del borlengo. Per tutta la durata del contratto il Consorzio assume a proprio esclusivo carico gli obblighi e le responsabilità sancite dalla legge conseguenti alle relative gestioni, impegnandosi comunque a sollevare il Comune di Zocca da ogni relativa evenienza di danno.



Il Comune si riserva tuttavia, ogniqualvolta ve ne sia la richiesta da parte dei nubendi, avallata dall'Ufficio comunale di Stato civile, l'uso della sala del museo

del borlengo, dell'area cortiliva antistante e del porticato del museo del castagno per la celebrazione dei matrimoni civili , salva la devoluzione a favore del Consorzio stesso, in unica soluzione annua, dei versamenti tariffari dovuti al Comune ai sensi del vigente regolamento comunale per la celebrazione dei matrimoni civili , approvato con deliberazione consiliare n. 27 del 30.4.2010 e stabiliti dalla Giunta comunale.

ART. 2

Individuazione degli immobili.

Gli immobili oggetto del presente contratto sono i due stabili del fondo San Giacomo a destinazione abitativa/museale e si intendono locati da cielo a terra, restando esclusi dal presente contratto unicamente lo stabile ex stalla fienile con relativo diritto all'uso della corte comune ed il pozzo adiacente il museo del castagno.

E' invece compresa la pertinenza del castagneto secolare a valle degli stabili in questione.

Dati catastali:

- Foglio 46:
- mappale 28.
- mappale 29.
- area cortiliva di cui al mappale 29 di uso comune
- Foglio 45:
- mappale n. 339 (ex 95) (castagneto)

Restano esclusi lo stabile ex stalla fienile di cui al mappale n. 30 ed il pozzo di cui al mappale 31 del foglio 46.

Detti immobili, in data odierna, per effetto del presente atto, vengono



consegnati al Consorzio in libera disponibilità.

I relativi locali, gli infissi, gli impianti, le aree sono consegnati dal Comune al Consorzio nello stato d'uso e di diritto in cui si trovano, ben conosciuto ed accettato dalle parti.

ART. 3

Oneri del Consorzio

Il Consorzio si impegna in favore del Comune di Zocca:

a) a mantenere, per il periodo convenuto, la destinazione degli immobili in questione rispettivamente a struttura ricettiva extralberghiera attrezzata per il soggiorno di persone singole o gruppi, a struttura espositiva/museale legata al tema storico/culturale/naturalistico della castagna, ed a struttura espositiva/laboratorio/de gustazione del borlengo.

b) a pagare un canone annuo così convenuto:

- annualità 01.04.2011/31.3.2012:	euro	2.500,00.
- " 01.04.2012/31.3.2013:	euro	2.750,00.
- " 01.04.2013/31.3.2014:	euro	3.000,00.
- " 01.04.2014/31.3.2015:	euro	3.250,00.
- " 01.04.2015/31.3.2016:	euro	3.500,00.
- " successive:	euro	3.500,00.

c) a farsi carico esclusivo, per tutta la durata della locazione, di tutti i canoni, diritti e tariffe per la fornitura di acqua, energia elettrica, gas metano e telefono, ivi comprese le relative volture di utenze e verifiche periodiche e altri servizi e quant'altro necessario per le predette gestioni.

f) a farsi carico degli eventuali lavori che, nel corso della locazione, dovessero rendersi necessari per l'osservanza di disposizioni legislative sopravvenute;

g) a svolgere una efficace azione di promozione delle tre strutture.

ART. 4

Oneri di manutenzione

Per tutta la durata della locazione il Consorzio deve mantenere l'immobile, gli impianti e i servizi accessori nelle normali condizioni di manutenzione ordinaria, secondo la diligenza del buon padre di famiglia, in modo che al termine della locazione stessa l'immobile, nel suo complesso e nella singole parti, risulti nelle regolari condizioni d'uso, compatibilmente con il degrado e/o l'eventuale obsolescenza dovuti al decorso del tempo.

Il Comune di Zocca a mezzo dei propri incaricati, avrà facoltà di eseguire accertamenti sullo stato dei manufatti e degli impianti, periodicamente e quando comunque lo ritenga opportuno.

In relazione ai risultati di tali verifiche il Comune di Zocca potrà concordare con il Consorzio l'esecuzione dei lavori ritenuti necessari.

Restano ad esclusivo carico del Comune di Zocca tutti gli oneri di manutenzione straordinaria che si rendessero necessari nel corso della locazione per tutte le tre strutture, a condizione che non siano legati unicamente alla destinazione d'uso concordata per la struttura ricettiva extralberghiera e che non derivino da mancate manutenzioni ordinarie.

ART. 5

Innovazioni

Ogni variazione o innovazione all'immobile, agli impianti fissi ed ai servizi accessori, dovrà essere preventivamente autorizzata dal Comune di Zocca e dovrà formare oggetto di annotazione nello stato di consistenza e descrittivo già esistente agli atti.



ART. 6

Responsabilità del locatario

Il Consorzio resta comunque responsabile nei confronti del Comune di Zocca dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi nascenti dal presente contratto di locazione.

In ogni caso, il Consorzio si obbliga a tenere indenne il Comune da ogni pretesa, azione e ragione che possa essere avanzata da terzi, in dipendenza degli interventi previsti dal presente contratto, per mancato adempimento degli obblighi contrattuali o per altre circostanze comunque connesse con l'utilizzo degli immobili locati.

Resta in capo al Comune, in quanto proprietario, ogni responsabilità derivate dalle caratteristiche intrinseche degli immobili.

Il Comune non assume responsabilità conseguenti ai rapporti del Consorzio con i suoi appaltatori, fornitori, prestatori d'opera e terzi in genere.

ART. 7

Obbligo di assicurazione

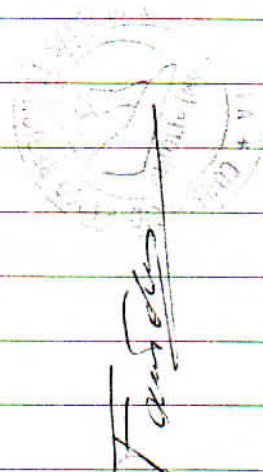
Il Consorzio, per tutta la durata della locazione, deve provvedere a propria cura e spese, all'assicurazione per i danni agli immobili, nonché all'assicurazione per responsabilità civile nei riguardi di terzi con adeguati massimali.

ART. 8

Utilizzo degli immobili.

Il Consorzio si obbliga a mantenere la destinazione degli immobili locati rispettivamente:

- 1) a struttura ricettiva extralberghiera attrezzata ai sensi della vigente normativa



regionale, con possibilità di utilizzare la struttura anche per iniziative di educazione ambientale e quale punto di informazione del Parco, gestendo e mantenendo comunque a disposizione del pubblico minimo n. 15 posti letto, con deroghe straordinarie per n. 5 posti in occasione di particolari circostanze.

- 2) a centro di documentazione - museo del castagno, garantendone l'apertura festiva al pubblico dal primo aprile al 1 novembre di ogni anno, così come l'apertura su prenotazione per la visita di gruppi organizzati in giorni non festivi, con possibilità di istituire un biglietto di entrata per la visita al museo, garantendo in ogni caso, oltre alla pulizia dei locali e dell'area cortiliva, la sorveglianza al museo nelle giornate di apertura anche con l'apporto di associazioni locali di volontariato culturale e naturalistico.

- 3) a esposizione museale - laboratorio e degustazione del borlengo nel rispetto delle vigenti normative in materia e con la possibilità di eventuali collegamenti ad associazioni di volontariato e di valorizzazione della cultura e delle tradizioni locali.

ART. 9

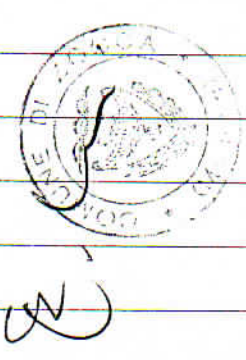
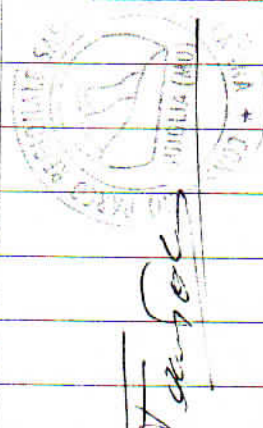
Divieto di sublocazione.

E' fatto divieto di sublocazione così come di semplice cessione a terzi della gestione degli immobili locati senza la preventiva autorizzazione del Comune di Zocca. L'inosservanza del presente divieto comporterà di diritto la rescissione del contratto di locazione.

ART. 10

Norme di riferimento specifiche per le strutture ricettive extralberghiere

Per quanto riguarda la disciplina normativa per la gestione delle strutture ricettive extralberghiere si richiama espressamente, in quanto applicabile, la



normativa regionale vigente (L.R. n. 16/2004).

ART. 11

Oneri fiscali

Tutte le spese fiscali inerenti e conseguenti al presente atto saranno ripartite in parti uguali tra il Comune locatore ed il Consorzio locatario.

Esente da bollo ai sensi del punto 16 della tabella B allegata al DPR 26/10/1972 n. 642, modificato dall'art. 28 del DPR 30/12/1982, n. 955.

COMUNE DI ZOCCA

CONSORZIO DEL PARCO REGIONALE

DEI SASSI DI ROCCAMALATINA

Esente da bollo ai sensi del punto n.16 della tabella B allegata al DPR, 26.10.1972, n. 642, modificato dall'art.28 del D.P.R. 30.10.1982, n. 955.

AGENZIA DELLE ENTRATE

Direzione Provinciale di Modena
Ufficio Territoriale di Modena

Registrazione il 20 APR 2011
N° 5577 Atti Privati Serie 3
€ 544,72

L'addetto al Front-Office
Miris Ricchieri

(Firma su delega del
Direttore provinciale)

IL DIRETTORE
(Dott. Antonio Lenzi)