



## Provincia di Modena

Area Amministrativa  
Appalti e Contratti  
Contratti e Patrimonio

### Determinazione numero 1659 del 27/09/2024

**OGGETTO: PORZIONE DI IMMOBILE DA DESTINARE IN USO ALL'ISTITUTO TECNICO "FERMI" DI MODENA PER GLI AA.SS. 2024/25 - 2025/26 E 2026/27 - APPROVAZIONE SCHEMA CONTRATTUALE E ASSUNZIONE IMPEGNI DI SPESA. .**

Il Dirigente BELLENTANI BARBARA

A seguito dell'avvio e, in alcuni casi, della prosecuzione di una serie di importanti e programmati interventi di manutenzione straordinaria di diversi edifici scolastici di competenza della Provincia di Modena (efficientamento energetico e/o adeguamento sismico delle strutture), per l'AS 2024/2025 alcuni istituti scolastici superiori situati nei Comuni di Modena, si trovano in situazioni di forte sofferenza di spazi ad uso scolastico (es. ITC Barozzi, ITI Corni, ITI Fermi).

Non avendo nel proprio patrimonio immobiliare immobili idonei all'uso scolastico ove trasferire temporaneamente questi plessi scolastici, si è reso necessario reperire all'esterno dell'ente soluzioni locative alternative. In particolare, sul territorio del comune di Modena, la Provincia di Modena deve reperire tre diversi immobili da assumere in locazione, rispettivamente di circa 2.000 mq, circa 2.500 e di circa 800 mq.

Con Atto del Presidente n. 27 del 26/03/2024 è stata autorizzata l'attivazione di una procedura esplorativa di mercato finalizzata esclusivamente alla ricezione di candidature di candidature immobili da locare in possesso dei requisiti richiesti dall'ente provinciale.

Con successiva determinazione n. 505 del 02/04/2024 veniva approvato lo schema del relativo avviso pubblico di ricerca immobili e venivano definite le relative forme di pubblicità.

L'avviso pubblico di ricerca immobili datato 04/04/2024 identificava le soluzioni locative oggetto di ricerca (Lotto 1 mq 2.000, Lotto 2 mq. 2.500 e Lotto 3 mq 500).

La soluzione locative ricercata per l'ITI Fermi è quella corrispondente al Lotto 2 (mq. 2.500).

Come risulta dal Verbale prot.n. 15979 del 13/05/2024, entro il termine assegnato dall'ente provinciale per il Lotto 2 sono pervenute n. 2 candidature di immobili.

La Commissione Giudicatrice, appositamente nominata dalla Provincia di Modena nell'ambito della procedura aperta di ricerca immobili da locare per esigenze scolastiche, ha ritenuto che, relativamente al Lotto 2, l'immobile che soddisfa appieno le esigenze provinciale è la porzione immobiliare di via Formigina n. 319 a Modena, di proprietà della Pia Fondazione Centro Famiglia di Nazareth, con sede in Modena, Via Formigina n. 319, C.F. 94046190362 P.IVA 02546030368, già nota all'ente provinciale avendo la stessa Provincia di Modena condotto in locazione questi spazi dal 01/09/2021 al 31/08/2024 (vedasi contratto Rep. 28978 del 14/09/2021 e contratto Rep. 29095 del 05/09/2022).

La porzione immobile in oggetto ha una superficie di circa 2.500 mq (superficie calpestabile), articolata su 3 piani (porzione del piano terra, intero primo piano e intero secondo piano), ed include al piano terra l'auditorium/sala convegni di circa 470 mq, l'uso del campo esterno da calcio (e relativi spogliatoi) e l'uso dell'area parcheggio situata a nord-est del fabbricato.

A seguito della trattativa condotta con la citata proprietà sono state definite, in senso migliorativo rispetto all'offerta economica pervenuta, le condizioni contrattuali per la locazione del citato immobile ed è stato approvato dalle parti lo schema del relativo contratto di locazione.

Con Atto del Presidente n. 104 del 10/09/2024 è stata autorizzata l'assunzione in locazione della predetta porzione immobiliare per la durata di anni 3 a decorrere dal 01/09/2024, al canone annuale di locazione di €. 180.000,00 per la prima annualità contrattuale (01/09/2024-31/08/2025), € 210.000,00 per la seconda annualità (01/09/2025-31/08/2026) e € 210.000,00 per la terza annualità contrattuale (01/09/2026-31/08/2027).

Con il medesimo Atto è stato dato mandato al Dirigente del Servizio Appalti e Contratti della Provincia di Modena di approvare, con successivo provvedimento, lo schema del relativo contratto di locazione, di assumere i relativi impegni di spesa ex art. 183 del D.Lgs. n. 267/2000 e di provvedere alla sottoscrizione del contratto in nome e per conto della Provincia di Modena.

Visto lo schema contrattuale concordato con la proprietà Pia Fondazione Centro Famiglia di Nazareth;

Dato atto che, come da dichiarazione resa dalla stessa proprietà Pia Fondazione Centro Famiglia di Nazareth ed acquisita agli atti della Provincia di Modena con prot. 31292 del 12/09/2024, ai sensi dell'art. 4 del DPR n. 633/1972 la locazione è esclusa dall'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto;

Dato atto che, considerando che alcune porzioni dell'immobile di via Formigina n. 319 restano nella piena e diretta disponibilità della Pia Fondazione Centro Famiglia di Nazareth, è stato convenuto che tutte le utenze a servizio dell'intero immobile restano intestate alla medesima proprietà e la Provincia di Modena, in qualità di soggetto conduttore, provvederà al rimborso della quota di spese di gestione calcolata in proporzione alla superficie occupata. All'uopo le parti hanno concordato di confermare la validità dei criteri di riparto delle utenze già definiti con la relazione prot.n. 32393 del 14/10/2021 che, con la sottoscrizione del nuovo contratto di locazione, si intendono a tutti gli effetti accettati.

Il Responsabile del procedimento è il Dirigente del Servizio Appalti e Contratti della Provincia di Modena, Avv. Barbara Bellentani.

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento europeo n. 679/2016, l'Ente Provincia di Modena, in qualità di "Titolare" del trattamento, è tenuta a fornire informazioni in merito all'utilizzo dei dati personali, consultabili nel sito internet dell'Ente:

<https://www.provincia.modena.it/servizi/urp/accessibilita-e-note-legali-del-sito/privacy/> .

Il Titolare del trattamento dei dati personali di cui alla presente Informativa è l'Ente Provincia di Modena, nella persona del Presidente della Provincia pro-tempore, con sede in Modena, Viale Martiri della libertà n. 34, CAP 41121.

L'Ente Provincia di Modena ha designato quale Responsabile della protezione dei dati la società Lepida S.c.p.A., contattabile tramite e-mail [dpo-team@lepida.it](mailto:dpo-team@lepida.it) oppure telefonicamente al numero 051/6338860 .

L'Ente ha designato i Responsabili del trattamento nelle persone dei Direttori d'Area in cui si articola l'organizzazione provinciale, che sono preposti al trattamento dei dati contenuti nelle banche dati esistenti nelle articolazioni organizzative di loro competenza.

Per quanto precede,

DETERMINA

- 1) di procedere, in esecuzione dell'Atto del Presidente n. 104 del 10/09/2024, alla sottoscrizione del nuovo contratto di locazione la porzione immobiliare di mq. circa 2.500 mq di via Formigina n. 319 a Modena, di proprietà della Pia Fondazione Centro Famiglia di Nazareth, con sede in Modena, Via Formigina n. 319, C.F. 94046190362 P.IVA 02546030368, già nota all'ente provinciale avendo la stessa Provincia di Modena condotto in locazione questi spazi dal 01/09/2021 al 31/08/2024 (vedasi contratto Rep. 28978 del 14/09/2021 e contratto Rep. 29095 del 05/09/2022);
- 2) di dare atto che il contratto di locazione sarà sottoscritto secondo lo schema contrattuale allegato al presente atto sotto la terra "A", quale sua parte integrante in senso formale e sostanziale;
- 3) di dare atto che il presente contratto di locazione avrà la durata di anni 3 a decorrere dal 01/09/2024 e scadenza al 31/08/2027;
- 4) di dare atto che la Provincia di Modena avrà facoltà di recedere dal presente contratto relativamente alla terza annualità contrattuale, dandone comunicazione alla proprietà entro il 31/03/2026, qualora venisse meno in capo all'ente provinciale l'esigenza di mantenere l'uso della porzione immobiliare in oggetto per esigenze scolastiche;
- 5) di dare atto che il canone di locazione sarà pari ad €. 180.000,00 per la prima annualità contrattuale (01/09/2024-31/08/2025), ad € 210.000,00 per la seconda annualità (01/09/2025-31/08/2026) e € 210.000,00 per la terza annualità contrattuale (01/09/2026-31/08/2027);
- 6) di dare atto che il canone annuale di locazione a carico dell'ente provinciale trova copertura finanziaria come segue:
  - quanto a € 90.000,00 (1° annualità contrattuale - rata del semestre 01/09/2024-28/02/2025) da impegnare sul Capitolo 2147 "Affitti passivi per aule scolastiche", Prenotazione n. 2741/2024 del Peg 2024;
  - quanto a € 90.000,00 (1° annualità contrattuale - rata del semestre 01/03/2025-31/08/2025) da impegnare sul Capitolo 2147 "Affitti passivi per aule scolastiche" del Peg 2025;
  - quanto a € 105.000,00 (2° annualità contrattuale - rata del semestre 01/09/2025-28/02/2026) da impegnare sul Capitolo 2147 "Affitti passivi per aule scolastiche" del Peg 2025;
  - quanto a € 105.000,00 (2° annualità contrattuale - rata del semestre 01/03/2026-31/08/2026) da impegnare sul Capitolo 2147 "Affitti passivi per aule scolastiche" del Peg 2026;
  - quanto a € 105.000,00 (3° annualità contrattuale - rata del semestre 01/09/2026-28/02/2027) da impegnare sul Capitolo 2147 "Affitti passivi per aule scolastiche" del Peg 2026;
  - quanto a € 105.000,00 (3° annualità contrattuale - rata del semestre 01/03/2027-31/08/2027) da impegnare sul Capitolo 2147 "Affitti passivi per aule scolastiche" del Peg 2027;
- 7) darsi atto che, come da dichiarazione resa dalla stessa proprietà Pia Fondazione Centro Famiglia di Nazareth ed acquisita agli atti della Provincia di Modena con prot. 31292 del 12/09/2024, ai sensi dell'art. 4 del DPR n. 633/1972, la presente locazione è esclusa dall'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto;
- 8) di impegnare la somma di € 18.000,00 sul Capitolo 4740 del Peg 2024, a titolo di spese presunte di conduzione dei locali in oggetto nel periodo 01/09/2024-31/12/2024;
- 9) di impegnare la somma di € 50.000,00 sul Capitolo 4740 del Peg 2025, a titolo di spese presunte di conduzione dei locali in oggetto nell'annualità 2025;
- 10) di impegnare la somma di € 50.000,00 sul Capitolo 4740 del Peg 2026, a titolo di spese presunte di conduzione dei locali in oggetto nell'annualità 2026;
- 11) di impegnare la somma di € 35.000,00 sul Capitolo 4740 del Peg 2027, a titolo di spese presunte di conduzione dei locali in oggetto nell'annualità 2027 (periodo 01/01/2027-31/08/2027);

- 12) di provvedere alla liquidazione delle predette somme ad avvenuto ricevimento delle specifiche richieste di pagamento inviate dalla proprietà con la quantificazione delle quote di spese di conduzione a carico dell'ente provinciale per ciascuna annualità contrattuale;
- 13) di trasmettere la presente determinazione all'U.O. Bilancio e Contabilità Finanziaria per gli adempimenti di competenza, dando atto che la stessa diverrà esecutiva con l'apposizione di visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria.

Il Dirigente  
BELLENTANI BARBARA

(Sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)