



Provincia di Modena

Area Amministrativa
Appalti e Contratti
Contratti e Patrimonio

Determinazione numero 1327 del 09/09/2021

**OGGETTO: PORZIONE DI IMMOBILE DI VIA FORMIGINA N. 319 A MODENA DA DESTINARE IN USO ALL'ISTITUTO TECNICO "FERMI" DI MODENA PER L'A.S. 2021/2022 - APPROVAZIONE SCHEMA CONTRATTO DI LOCAZIONE, ASSUNZIONE IMPEGNO DI SPESA E LIQUIDAZIONE SOMME..
CUP G92H19000090003**

Il Dirigente BELLENTANI BARBARA

Accertato che né i Comuni di Modena, Carpi, Vignola, Castelfranco Emilia e Maranello (Mo), né la Regione Emilia Romagna detengono nei rispettivi patrimoni immobiliari degli immobili idonei all'uso scolastico in possesso delle caratteristiche funzionali richieste dall'ente provinciale, nel corso del mese di Giugno 2021 la Provincia di Modena ha condotto una procedura aperta di ricerca immobili da assumere in locazione nei predetti territori.

Gli istituti superiori di competenza provinciale dislocati in tali comuni si trovano infatti in situazioni di forte carenza di spazi ad uso scolastico per poter dare concreta attuazione alle norme ministeriali e alle indicazioni regionali per il contenimento dell'attuale situazione di emergenza sanitaria da Covid-19 (distanziamento sociale tra gli alunni, divieto di classi sovraffollate, ...). Entro il termine del 28/06/2021 fissato per la ricezione delle candidature di immobili in possesso dei requisiti funzionali predefiniti nell'avviso pubblico di ricerca locali del 08/06/2021, sono pervenute all'ente provinciale due sole candidature di immobili situati nel territorio del Comune Modena.

La Commissione Tecnica Giudicatrice incaricata di verificare la rispondenza di tali immobili alle prescrizioni contenute nell'avviso pubblico del 08/06/2021, dopo appositi sopralluoghi tecnici e un'approfondita analisi delle caratteristiche costruttive e dell'ubicazione degli immobili proposti, si è espressa in senso negativo per entrambi, sconsigliandone l'assunzione in locazione (vedasi verbale prot.n 20547 del 29/06/2021 e verbale prot.n 21625 del 08/07/2021).

L'Istituto al quale in primis si ritiene di dover garantire la disponibilità di maggiori spazi ad uso scolastico già dall'inizio dell'A.S. 2021/2022 è l'Istituto "Fermi" di Modena.

Al termine di ulteriori e approfondite ricerche informali condotte dalla struttura tecnica dell'ente, è stato individuato un immobile in via Formigina n. 319 a Modena che, per collocazione e caratteristiche funzionali, è stato giudicato idoneo all'uso scolastico anche in virtù di una sua precedente vocazione scolastica.

L'immobile de quo è di proprietà della Pia Fondazione Centro Famiglia di Nazareth, con sede in Modena, via Formigina n. 319 (CF 94046190362).

La porzione di immobile disponibile per la locazione 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.

Al termine di una trattativa condotta tra le parti, il canone annuale di locazione richiesto all'ente provinciale è stato fissato in € 130.000,00; la locazione non è soggetta ad Iva, come da dichiarazione resa dalla proprietà assunta agli atti con prot.n. 27362 del 03/09/2021.

In rapporto alla superficie locata (circa 2.500 mq) il canone a mq richiesto è pari ad € 52,00, importo questo giudicato in linea con le attuali quotazioni di mercato espresse dalla stessa Commissione Tecnica Giudicatrice della procedura aperta bandita nel corso del mese di Giugno 2021, la quale aveva pronunciato un giudizio di congruità per i canoni di locazione compresi nel range € 50,00/mq - € 60mq.

Esaminata la documentazione tecnica relativa all'immobile in oggetto e in particolare la relazione di vulnerabilità dell'edificio a firma dell'Ing. Benatti Federico datata 12/08/2021 (assunta agli atti con prot.n. 27098 del 02/09/2021), si evince che l'indice di sicurezza dell'immobile, seppure inferiore rispetto a quanto previsto dalla vigente normativa in materia con particolare riferimento alla destinazione d'uso scolastico, risulta in ogni caso superiore a quello determinato per l'edificio di via Luosi, attuale sede dell'Istituto "Fermi".

L'immobile di via Formigina n. 319 a Modena costituirebbe pertanto la sede temporanea per l'Istituto "Fermi", in relazione all'esigenza contingente di mettere a disposizione della scuola degli spazi aggiuntivi necessari per garantire il distanziamento imposto dal Covid 19 e l'applicazione delle altre misure di contenimento dell'emergenza sanitaria in atto.

L'utilizzo di questa porzione immobiliare da parte della Provincia di Modena è limitato all'AS 2021/22; qualora dovesse persistere l'attuale situazione di emergenza sanitaria e la Provincia di Modena avesse necessità di continuare a mantenere la disponibilità di detto immobile, saranno formalizzati ulteriori e specifici accordi tra le parti

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 concordato tra le parti 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 dall'ente provinciale.

Con Atto del Presidente n. 138 del 09/09/2021 è stata autorizzata l'assunzione in locazione della porzione immobile in parola, dando mandato al Dirigente del Servizio Appalti e Contratti di definire nel dettaglio con la citata proprietà tutti gli aspetti del relativo contratto di locazione e di provvedere all'assunzione dell'impegno di spesa per il pagamento del canone di locazione a carico dell'ente provinciale.

Visto lo schema contrattuale concordato con la proprietà Pia Fondazione Centro Famiglia di Nazareth, si ritiene di poter procedere alla sua approvazione in vista della successiva sottoscrizione del contratto di locazione.

Il CUP relativo alla presente procedura di locazione è G92H19000090003, che sarà riportato in tutti i successivi atti e provvedimenti.

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 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,

D E T E R M I N A

- 1) di procedere, per le motivazioni esposte in premessa qui integralmente richiamate e in esecuzione dell'Atto del Presidente n. 138 del 09/09/2021, alla sottoscrizione del contratto di locazione di una porzione di circa mq. 2.500 dell'immobile 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), da destinare in uso all'Istituto Tecnico "Fermi" di Modena;
- 2) di dare atto che la porzione immobiliare concessa in locazione alla Provincia di Modena è articolata su 3 piani (porzione del piano terra, intero primo piano e intero secondo piano), ed include al piano terra l'uso dell'auditorium/sala convegni di circa 470 mq, l'uso nella fascia oraria del mattino (lunedì-venerdì dalle ore 8,00 alle ore 14,00) del campo esterno da calcio (e relativi spogliatoi) e l'uso dell'area parcheggio situata a nord-est del fabbricato;
- 3) di dare atto che il contratto di locazione sarà sottoscritto secondo lo schema contrattuale allegato al presente atto sotto la lettera "A", quale sua parte integrante in senso formale e sostanziale;
- 4) di dare atto che il contratto ha durata per l'AS 2021/22; qualora dovesse persistere l'attuale situazione di emergenza sanitaria e la Provincia di Modena avesse necessità di continuare a mantenere la disponibilità di detto immobile, saranno formalizzati ulteriori e specifici accordi tra le parti;
- 5) di dare atto che il canone annuo di locazione a carico della Provincia di Modena è fissato in € 130.000,00, da versare in due rate di € 65.000,00 cadauna ad avvenuta sottoscrizione del contratto e al 01/12/2021;
- 6) di impegnare la spesa di € 130.000,00 al Capitolo 4784 "Nuovi affitti passivi per Istituti scolastici per emergenza Covid-19" del Peg 2021 (prenotazione n. 2362/2021);
- 7) di provvedere alla liquidazione della suddetta somma a favore della predetta proprietà in due rate di € 65.000,00 cadauna ad avvenuta sottoscrizione del contratto e al 01/12/2021;

- 8) di quantificare in € 50.000,00 l'importo presunto della quota di spese di gestione a carico della Provincia di Modena calcolate in proporzione alla superficie occupata dall'ente provinciale per l'intera durata contrattuale sopra indicata;
- 9) di impegnare la suddetta spesa di € 50.000,00 al Capitolo 4786 "Spese di conduzione per nuovi spazi Istituto Scolastici per emergenza Covid19 – DM 247/2021" del Peg 2021;
- 10) di provvedere alla liquidazione della suddetta somma ad avvenuto ricevimento di specifica e documenta richiesta di pagamento presentata dalla proprietà Pia Fondazione Centro Famiglia di Nazareth delle spese di gestione sostenute per l'immobile di via Formigina n. 319 a Modena;
- 11) di dare atto che il CUP relativo alla presente procedura di locazione è G92H19000090003;
- 12) di trasmettere la presente determinazione all' U.O. Contabilità Ordinaria, dando atto che la stessa diverrà esecutiva con l'apposizione del 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.)