



Provincia di Modena

IL PRESIDENTE

Atto numero 144 del 04/08/2022

OGGETTO: IMMOBILI DI VIA SANTISSIMA CONSOLATA N. 105 E VIA S. FRANCESCO N. 20 A SASSUOLO (MO) DA DESTINARE IN USO ALL'ISTITUTO "ELSA MORANTE" PER GLI ANNI SCOLASTICI 2022/2023 E 2023/2024 - AUTORIZZAZIONE ALLA STIPULA DEI RELATIVI CONTRATTI DI LOCAZIONE E PRENOTAZIONE SOMME. .

Nell'AS 2021/2022 diversi plessi scolastici di competenza provinciale segnalano alla Provincia di Modena di trovarsi in situazioni di forte sofferenza di spazi ad uso scolastico per poter dare concreta attuazione alle misure di contenimento del diffondersi dell'epidemia da Covid-19 (distanziamento interpersonale tra gli alunni e il personale docente e non docente, ...).

Tra gli istituti ai quali in primis si ritenne di dover garantire la disponibilità di maggiori spazi ad uso scolastico vi fu l'Istituto "E. Morante" di Sassuolo (Mo).

Nel corso dell'anno 2021, nei mesi di Febbraio e Settembre, la Provincia di Modena avviò due distinte procedure aperte di ricerca immobili da assumere in locazione per questa scuola.

La prima procedura aperta ebbe esito negativo, mentre in esito alla successiva procedura aperta di Settembre '21 pervennero due candidature di immobili che, insieme, avrebbero potuto dare risposta alle esigenze di spazio dell'Istituto Morante, anche a seguito del programmato avvio del cantiere relativo ai lavori di adeguamento sismico della sede della scuola di via Selmi n. 16.

I due immobili che vennero candidati erano:

- porzione di circa 540 mq al piano terra dell'edificio di via Santissima Consolata n. 105 a Sassuolo (Mo), di proprietà della Parrocchia Santissima Consolata, con possibilità di ricavare numero 6 aule;
- porzione di circa 150 mq al primo piano dell'edificio di via San Francesco n. 20 a Sassuolo (Mo), di proprietà della Provincia di Parma dei Frati Minori Cappuccini, in continuità con altri spazi all'interno del medesimo fabbricato già condotti in locazione dall'ente provinciale con la medesima proprietà.

Compiuti gli opportuni sopralluoghi ed eseguite le necessarie verifiche, la struttura tecnica dell'ente accertò l'idoneità di queste due distinte porzioni immobiliari ad ospitare l'Istituto "Elsa Morante" Sassuolo (Mo).

Stante la mancanza di ulteriori soluzioni locative e, considerando che i canoni di locazione richiesti all'ente provinciale erano stati giudicati congrui e in linea con le quotazioni del mercato immobiliare di Sassuolo, la Provincia di Modena stipulò con le rispettive proprietà i seguenti contratti di locazione:

- Rep. 29024 del 26/10/2021 per i locali di via Santissima Consolata n. 105;
- Rep. 29011 del 25/10/2021 per i locali di via S. Francesco n. 20.

Entrambi i contratti decorrevano dal 01/11/2022 e avranno scadenza al termine dell'AS 2021/2022, vale a dire al 31/08/2022.

In accordo con le rispettive proprietà l'ente provinciale ha provveduto ad eseguire i lavori necessari per l'adeguamento dei locali all'uso scolastico dell'Istituto Morante di Sassuolo che, da inizio Gennaio 2022 ha trasferito dalla sede di via Selmi n. 16 alcune classi della scuola all'interno di questi immobili.

Essendo stato avviato il cantiere dei lavori di adeguamento sismico della sede di via Selmi n. 16 a Sassuolo (Mo) e, considerando che i relativi lavori si protrarranno ancora per un considerevole arco temporale, si rende necessario procedere ad una ulteriore riorganizzazione dell'assetto organizzativo delle classi dell'Istituto Morante onde garantire il regolare svolgimento, in condizioni di sicurezza, delle attività scolastiche per i prossimi due anni scolastici.

L'esecuzione dei predetti lavori infatti risulta incompatibile con la presenza di studenti e personale docente e non, in ragione del fatto che l'intervento manutentivo ha un forte impatto sulle strutture dell'edificio.

La Provincia di Modena ha quindi necessità di mantenere la disponibilità dei locali di via Santissima Consolata n. 105 e di via S. Francesco n. 20 per ancora due annualità scolastiche.

Nel corso del mese di Marzo 2022 l'Ente ha condotto, senza successo, una procedura aperta di ricerca immobili da assumere in locazione per finalità scolastiche nei comuni di Modena, Carpi, Castelfranco Emilia, Maranello, Pavullo N/F, Vignola.

La ricerca non ha riguardato anche il Comune di Sassuolo perchè le soluzioni locative già individuate a Giugno '2021 sono state giudicate, dalla struttura tecnica dell'ente, sufficienti a garantire la disponibilità degli spazi necessari all'istituto Morante di Sassuolo per gli AASS 2022/2023 e 2023/2024.

Le notevoli difficoltà incontrate in occasione delle precedenti ricerche di immobili condotte nel corso dell'anno 2021, hanno indotto l'ente provinciale a valutare che, nel territorio del Comune di Sassuolo, non sarebbero state in ogni caso individuate delle migliori soluzioni locative, sia in termini di spazi che di condizioni economiche applicate, considerando anche i costi che inevitabilmente la stessa Provincia di Modena dovrebbe affrontare per adeguare nuovi locali all'uso scolastico e i conseguenti oneri di trasloco.

Le stesse proprietà dei locali di via Santissima Consolata n. 105 e di via S. Francesco n. 20 hanno confermato inoltre la loro disponibilità a stipulare dei nuovi contratti di locazione di validità biennale alle medesime condizioni economiche dei vigenti contratti Rep. 29024 del 26/10/2021 e Rep. 29011 del 25/10/2021.

Come già documentato anche in occasione della sottoscrizione dei citati contratti di locazione, i canoni annuali di locazione richiesti da tali proprietà si giudicano ancora oggi congrui, considerando che i rispettivi costi a mq sono ancora in linea con le quotazioni del mercato immobiliare di Sassuolo, come verificato a seguito di ricerche informali condotte dalla Provincia di Modena presso agenzie immobiliari della zona di Sassuolo.

Per quanto riguarda inoltre i locali di via S. Francesco n. 20, le classi che saranno assegnate a questa succursale potranno usufruire della palestra situata al piano terra dell'edificio, di proprietà della stessa Provincia di Parma dei Frati Minori Cappuccini, con ogni evidente vantaggio per la scuola e per la Provincia di Modena che non dovrà sostenere le spese per il trasporto degli alunni presso un differente impianto sportivo per lo svolgimento delle attività curriculari di Educazione Fisica.

Si ritiene quindi di dover dare corso alla procedura di stipula dei due nuovi contratti biennali di locazione dei locali di via Santissima Consolata n. 105 e di via S. Francesco n. 20.

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.

Il Dirigente responsabile del Servizio interessato e il Direttore Area Amministrativa hanno espresso parere favorevole rispettivamente in ordine alla regolarità tecnica e contabile in relazione al presente atto.

Per quanto precede,

IL PRESIDENTE DISPONE

- 1) di autorizzare, per le motivazioni esposte in premessa e qui integralmente richiamate, la stipula dei nuovi contratti di locazione relativi seguenti porzioni immobiliari:
 - porzione di circa mq. 540 situata al piano terra dell'immobile di via Santissima Consolata n. 105 a Sassuolo di proprietà della Parrocchia Santissima Consolata, con sede a Sassuolo (Mo), via Santissima Consolata n. 105 (CF. 93001890362);
 - porzione di circa 150 mq situata al primo piano dell'edificio di via San Francesco n. 20 a Sassuolo (Mo), di proprietà della Provincia di Parma dei Frati Minori Cappuccini, con sede a Reggio Emilia, via Ferrari Bonini n. 2 (CF 80003670348);
- 2) di dare atto che i relativi contratti di locazione avranno durata per gli AS 2022/2023 e 2023/2024, vale a dire dal 01/09/2022 al 31/08/2024 e i canoni annuali di locazione a carico della Provincia di Modena sono i seguenti:
 - € 40.000,00 per i locali di via Santissima Consolata n. 105 a Sassuolo (proprietà della Parrocchia Santissima Consolata);
 - € 16.000,00 per i locali di via San Francesco n. 20 a Sassuolo (proprietà della Provincia di Parma dei Frati Minori Cappuccini);
- 3) di dare mandato al Dirigente del Servizio Appalti e Contratti di provvedere, con successivi atti, all'approvazione dei rispettivi schemi contrattuali, alla sottoscrizione dei relativi contratti di locazione in nome e per conto della Provincia di Modena, nonché all'assunzione degli impegni di spesa relativi alle prime rate dei canoni di locazione a carico della Provincia di Modena relativamente al periodo 01/09/2022-28/02/2023 a valere sul Peg 2022;
- 4) di prenotare la somma complessiva di € 28.000,00 (canoni esente Iva), per il pagamento delle rispettive prime rate semestrali dei canoni di locazione del periodo 01/09/2022-28/02/2023 al Capitolo 2147 "Affitti passivi per aule scolastiche" del Peg 2022, come segue:
 - € 20.000,00 per i locali di via Santissima Consolata n. 105 a Sassuolo (proprietà della Parrocchia Santissima Consolata);
 - € 8.000,00 per i locali di via San Francesco n. 20 a Sassuolo (proprietà della Provincia di Parma dei Frati Minori Cappuccini);
- 5) di provvedere alla liquidazione delle suddette somme ad avvenuta sottoscrizione dei relativi contratti di locazione a mezzo bonifico bancario a favore della rispettive proprietà.

Il Presidente
TOMEI GIAN DOMENICO

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