



## Provincia di Modena

Area Amministrativa  
Appalti e Contratti  
Contratti e Patrimonio

### Determinazione numero 1696 del 05/08/2025

**OGGETTO: LOCALI DI VIA PADOVA N. 28 ANGOLO VIA VENEZIA A SASSUOLO (MO) DA DESTINARE A SUCCURSALE DEL LICEO "FORMIGGINI" DI SASSUOLO (MO) - APPROVAZIONE SCHEMA CONTRATTUALE A ASSUNZIONE IMPEGNO DI SPESA. .**

Il Dirigente BELLENTANI BARBARA

Per fronteggiare le esigenze di spazio ad uso scolastico del Liceo Sc. "Formigginì" di Sassuolo (Mo), da diversi anni la Provincia di Modena conduce in locazione una porzione di circa 600 mq situata al primo piano dell'edificio di via Padova n. 28 angolo via Venezia a Sassuolo (Mo).

L'immobile in oggetto è di proprietà della "Società Cooperativa Sociale Don Gianfranco Magnani" con sede a Casalgrande (RE), Frazione S. Antonino, via Canale n. 231 (CF 00433290350).

Con la "Società Cooperativa Sociale Don Gianfranco Magnani" la Provincia di Modena ha stipulato negli anni dei successivi contratti di locazione, l'ultimo dei quali, il Rep. 29096 del 05/09/2022 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Modena in data 14/09/2022 al n. 012807 Serie 3T, è in scadenza al 31/08 p.v.

Avendo l'ente provinciale necessità di continuare ad utilizzare questi locali anche oltre la scadenza contrattuale del 31/08/2025, la Provincia di Modena ha richiesto alla citata Proprietà di poter addivenire alla stipula di un nuovo contratto di locazione per i locali in oggetto per il periodo dal 01/09/2025 al 31/08/2027 (AA.SS 2025/26 e 2026/27).

La "Società Cooperativa Sociale Don Gianfranco Magnani" si è dichiarata disponibile a sottoscrivere un nuovo contratto di locazione per il periodo di 2 (=due) anni scolastici al canone annuo di € 38.000,00 (esente Iva).

Con Atto del Presidente n. 92 del 24/07/2025 è stata autorizzata la stipula del nuovo contratto di locazione dei locali in oggetto, dando mandato al Dirigente del Servizio Appalti e Contratti della Provincia di Modena di definire nel dettaglio con la citata proprietà tutti gli aspetti della nuova locazione.

Visto lo schema contrattuale concordato con la "Società Cooperativa Sociale Don Gianfranco Magnani", si rende necessario addivenire alla sua formale approvazione in vista della successiva sottoscrizione del contratto di locazione.

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.

Il Dirigente responsabile del Servizio interessato e il Responsabile Finanziario hanno espresso parere favorevole rispettivamente in ordine alla regolarità tecnica e contabile in relazione alla proposta della presente delibera ai sensi degli articoli 49 e 147 bis del Testo Unico degli Enti Locali.

Per quanto precede,

#### DETERMINA

- 1) di procedere, in esecuzione dell'Atto del Presidente n. 92 del 10/09/2024, alla sottoscrizione del nuovo contratto di locazione della porzione di circa 600 mq situata al piano primo dell'immobile di via Padova n. 28 angolo via Venezia a Sassuolo (8MO), di proprietà della "Società Cooperativa Sociale Don Gianfranco Magnani" con sede a Casalgrande (RE), Frazione S. Antonino, via Canale n. 231 (CF 00433290350);
- 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 validità per l'AS 2025/26 e 2026/27 (periodo 01/09/2025-31/08/2027) e il canone annuale di locazione a carico del conduttore è pari ad € 38.000,00 (esente Iva);
- 4) di dare atto che la spesa complessiva a carico dell'ente provinciale a titolo di canone annuale di locazione dell'intero periodo contrattuale trova copertura finanziaria come segue:
  - quanto a € 19.000,00 (1° rata relativa al semestre 01/09/2025-28/02/2026) da impegnare sul Capitolo 2147 "Affitti passivi per aule scolastiche", Prenotazione n. 2490/2025 del Peg 2025;
  - quanto a € 19.000,00 (2° rata relativa al semestre 01/03/2026-31/08/2026) da impegnare sul Capitolo 2147 "Affitti passivi per aule scolastiche" del Peg 2026;
  - quanto a € 19.000,00 (3° rata relativa al semestre 01/09/2026-28/02/2027) da impegnare sul Capitolo 2147 "Affitti passivi per aule scolastiche" del Peg 2026;
  - quanto a € 19.000,00 (4° rata del semestre 01/03/2027-31/08/2027) da impegnare sul Capitolo 2147 "Affitti passivi per aule scolastiche" del Peg 2027;
- 5) di impegnare la somma di € 4.000,00 sul Capitolo 4740 del Peg 2025, a titolo di spese presunte di conduzione dei locali in oggetto nel periodo 01/09/2025-31/12/2025;
- 6) di impegnare la somma di € 6.500,00 sul Capitolo 4740 del Peg 2026, a titolo di spese presunte di conduzione dei locali in oggetto nel periodo 01/01/2026-31/12/2026;
- 7) di impegnare la somma di € 5.000,00 sul Capitolo 4740 del Peg 2027, a titolo di spese presunte di conduzione dei locali in oggetto nel periodo 01/01/2027-31/08/2027;
- 8) di provvedere alla liquidazione delle spese di conduzione dei locali in oggetto ad avvenuto ricevimento della documentazione condominiale inviata dalla citata proprietà;

- 9) 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.)



**SCHEMA**

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DEI LOCALI DI VIA PADOVA N. 28 ANG. VIA VENEZIA A SASSUOLO (MO) DA ADIBIRE A SUCCURSALE DEL LICEO "FORMIGGINI" DI SASSUOLO (MO)**

Tra:

**"SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE DON GIANFRANCO MAGNANI"** con sede in Casalgrande (RE), Frazione S. Antonino, via Canale n. 231, codice fiscale 00433290350, in persona del legale rappresentante Talamì Andrea, nato a Sassuolo (MO) il 20/04/1962, residente a Fiorano Modenese (MO), via Statale Ovest N. 22, codice fiscale TLMNDR62D20I462F, di seguito definita "Cooperativa"

e

**PROVINCIA DI MODENA** con sede a Modena viale Martiri della Libertà n. 34 C.F. e P.IVA 01375710363, rappresentata ai sensi dell'art. 43, comma 3 lettera e) dello Statuto Provinciale dall'Avv. Barbara Bellentani, nata a Modena il 17/09/1974, Dirigente del Servizio Appalti e Contratti della Provincia di Modena, di seguito definita "Provincia"

Premesso che:

- per fronteggiare le esigenze di spazio del Liceo Sc. "Formigginì" di Sassuolo (Mo), la Provincia di Modena, da ultimo con contratto Rep. 29096 del 05/09/2022, registrato in via telematica all'Agenzia delle Entrate in data 14/09/2022 al n. 12807 - Serie 3T, assumeva in locazione dalla "Società Cooperativa Sociale Don Gianfranco Magnani" una porzione di circa mq 600 situata al primo piano dell'immobile di via Padova n. 28 angolo via Venezia a Sassuolo (Mo);
- il citato contratto di locazione decorreva dal 01/09/2022 con scadenza al 31/08/2025;
- avendo l'ente provinciale necessità di mantenere la disponibilità di detti locali anche oltre la scadenza contrattuale del 31/08/2025, la Provincia di Modena ha richiesto alla proprietà "Società Cooperativa Sociale Don Gianfranco Magnani" la disponibilità ad addivenire alla stipula di un nuovo contratto di locazione per i locali in oggetto;
- la proprietà "Società Cooperativa Sociale Don Gianfranco Magnani", confermando la propria disponibilità a stipulare un nuovo contratto di locazione, ha proposto all'ente provinciale di sottoscrivere un contratto di validità biennale al canone annuale di locazione di € 38.000,00;
- i locali in oggetto soddisfano pienamente le esigenze didattiche della scuola e, non richiedendo particolari lavori di adeguamento all'uso scolastico, possono continuare ad essere utilizzati da parte del Liceo Sc. "Formigginì" da Settembre 2025, garantendo così il regolare avvio dell'AS 2025/2026;

Tutto ciò premesso e considerato, si conviene e si stipula quanto segue:

**1) OGGETTO DELLA LOCAZIONE**

La Società Cooperativa Sociale Don Gianfranco Magnani, come sopra rappresentata, concede in locazione alla Provincia di Modena, che come sopra rappresentata accetta, i locali di complessivi mq 600 circa, situati al piano primo dell'edificio di sua proprietà situato in via Padova n. 28 angolo via Venezia a Sassuolo (Mo), censiti al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 26 con i seguenti mappali: mappale 415 sub 16 (Cat. B/5) graffato al mappale 538 sub 9 (cat. B/5) e mappale 542 sub 8 (Cat. B/5), con esclusione del Terrazzo lato Nord -Est e del locale denominato cucina lato Sud-Est, da destinare ad uso scolastico del Liceo Scientifico "Formigginì" di Sassuolo (Mo).

Detti locali sono evidenziati nella planimetria che, sottoscritta dalle parti, si allega al presente atto con la lettera "A" per formarne parte integrante in senso formale e sostanziale.

Le parti danno atto che i locali in oggetto sono dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) n. 08337-017953-2018 rilasciato il 12/03/2018 e valido fino al 12/03/2028.

## 2) DURATA

La presente locazione decorre dal 01/09/2025 e avrà scadenza al 31/08/2027.

La Provincia di Modena si riserva la facoltà di recesso dal presente contratto con preavviso di 6 (=sei) mesi alla data in cui il recesso avrà effetto, qualora venisse veno l'interesse a mantenere la disponibilità della porzione immobiliare descritta al precedente art. 1).

## 3) CANONE DI LOCAZIONE

Il canone annuo di locazione viene concordato nella misura di €. 38.000,00 (Euro trentottomila/00), da pagarsi in due rate semestrali anticipate al 01/09 e al 01/03 di ogni annualità di validità del presente contratto, a mezzo bonifico bancario sul c/c intestato alla proprietà.

La Cooperativa dichiara che il presente canone di locazione è esente Iva ai sensi dell'art. 10 comma 1 n.8 del DPR n. 633/1972.

## 4) CONDIZIONI

La Provincia è costituita custode della porzione di locali descritti all'art. 1), dei relativi impianti e di quant'altro in essi contenuto a qualsiasi titolo.

La Provincia solleva la Cooperativa da ogni responsabilità per eventuali danni a persone o cose derivanti da qualsiasi causa conseguente all'utilizzo della porzione di immobile ricevuta in locazione.

## 5) SPESE DI MANUTENZIONE E ONERI ACCESSORI

Le spese di manutenzione ordinaria della porzione di immobile oggetto della presente locazione sono a carico della Provincia di Modena, mentre le spese di manutenzione straordinaria resteranno a carico della Cooperativa. Relativamente ai danni eventualmente procurati dagli studenti la Provincia di Modena si fa interamente carico del ripristino/sostituzione entro la scadenza annuale del contratto.

La Provincia di Modena assume a proprio carico gli oneri accessori e si impegna a rimborsare alla Cooperativa tutte le spese relative alla porzione immobiliare condotta in locazione secondo la seguente modalità:

-Gas: da ripartire in base al volume riscaldato;

-Acqua: in base al numero di alunni, personale e docenti presenti in struttura;

-Corrente elettrica: in base alla lettura dei sub-contatori installati;

previo ricevimento di apposita richiesta di pagamento, corredata dal rendiconto delle spese sostenute.

Per quanto riguarda l'ascensore a servizio dei locali di cui all'art. 1) si precisa che la Provincia di Modena si assumerà le spese relative alla manutenzione ordinaria, alle piccole riparazioni e alle ispezioni e collaudi.

Per tutto quanto non previsto dal presente contratto si farà riferimento alla TABELLA ONERI ACCESSORI ripartizione fra locatore e conduttore concordata tra Confedilizia e Sunia-Sicet-Uniat registrata il 30 aprile 2014 a Roma (Agenzia Entrate, Ufficio territoriale Roma 2, n.8455/3).

Per meglio definire i rapporti tra le due scuole, quella al piano terra e quella al piano primo, si rimanda ad un "regolamento d'uso delle parti comuni" che sarà predisposto e controfirmato dalle parti prima dell'inizio dell'anno scolastico.

## 6) RICONSEGNA DEI LOCALI

Al termine della presente locazione, la Provincia dovrà restituire alla Cooperativa i locali oggetto del presente contratto liberi da persone e cose, nello stesso stato in cui è sono stati consegnati, salvo il normale deperimento dovuto all'uso. Le modifiche e le migliorie effettuate verranno ritenute della proprietà senza obbligo di indennizzo o rimborso di sorta.

## 7) NORME FINALI

Per tutto quanto non previsto nel presente contratto, le parti si riportano alle disposizioni del codice civile e altre leggi in vigore.

Qualunque modifica al presente contratto potrà essere apportata ed approvata solo mediante atto scritto come pure qualunque pagamento non potrà essere provato che per iscritto.

Le parti si autorizzano reciprocamente al trattamento dei rispettivi dati personali per tutti gli adempimenti annessi e connessi alla presente locazione.

#### 8) SPESE

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipula del presente contratto, relativamente all'imposta di registro, sono a carico delle parti nella misura del 50% ciascuna.

L'imposta di bollo è interamente a carico della Cooperativa Sociale Don Gianfranco Magnani e come tale sarà pertanto esente ai sensi dell'articolo 82 comma 5 del D.Lgs. 117/2017.

#### 9) MODIFICHE

Qualunque modifica al presente contratto, al di fuori di quelle imposte per legge, dovrà essere formulata, pena la sua nullità, in forma scritta.

#### 10) CONTROVERSIE

Per eventuali controversie che dovessero insorgere tra le parti in merito all'interpretazione e/o esecuzione del presente contratto le parti riconoscono competente a decidere il Foro di Modena



Provincia di Modena

**VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE**

**Bilancio e Contabilità finanziaria**

**Determinazione n. 1696 del 05/08/2025**

Proposta n. 3653/2025 - Area Amministrativa - Contratti e Patrimonio

**OGGETTO: LOCALI DI VIA PADOVA N. 28 ANGOLO VIA VENEZIA A SASSUOLO (MO) DA DESTINARE A SUCCURSALE DEL LICEO "FORMIGGINI" DI SASSUOLO (MO) - APPROVAZIONE SCHEMA CONTRATTUALE A ASSUNZIONE IMPEGNO DI SPESA.**

Ai sensi dell' art. 151 del Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000, si appone il visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria.

Modena li, 06/08/2025

Il Dirigente  
GOZZOLI LUCA

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