Provincia di Modena

IL PRESIDENTE

Atto numero 167 del 17/11/2026

OGGETTO: LOCALI DI VIA RAINUSSO NN. 70-80 A MODENA IN USO ALL'UFFICIO SCOLASTICO REGIONALE PER L'EMILIA ROMAGNA - UFFICIO VIII AMBITO TERRITORIALE DI MODENA - AUTORIZZAZIONE ALLA STIPULA DEI NUOVI CONTRATTI DI LOCAZIONE DEGLI SPAZI AD USO UFFICIO E AD USO ARCHIVIO.

Ai sensi dell'art. 613, comma 3 Parte IV del Testo Unico in materia di Istruzione di cui al D.Lgs. 16/04/1994 n. 297 "*Alle spese per la fornitura e la manutenzione dei locali, e per la fornitura dell'arredamento e degli impianti dell'acqua, dell'illuminazione, del riscaldamento e dei telefoni, provvede l'amministrazione della provincia in cui ha sede l'ufficio scolastico regionale*".

In ossequio al citato dettato normativo e, non avendo nel proprio patrimonio immobiliare immobili idonei da poter mettere a disposizione dell'Ufficio Scolastico Regionale – Ufficio VIII Ambito Territoriale di Modena, diversi anni fa la Provincia di Modena ha assunto in locazione di locali ad uso ufficio e archivio all'interno dell'immobile di via Rainusso nn. 70-80 di proprietà dei Piii Istituti Riuniti di Santa Margherita Ligure (Codice Fiscale 91030070105), da mettere a disposizione del citato Ufficio Scolastico.

La porzione immobiliare condotta in locazione dall'ente provinciale ha una superficie complessiva di mq. 1.917, ed è così composta:

- archivi piano primo sottostrada (civico 80) censiti al Foglio 141 mapp. 377 sub. 152-154-155.
- archivi piano terra (civico 70/B) censiti al Foglio 141 mapp. 377 sub. 133-134-185
- uffici piano primo (civici 70 – 80) censiti al Foglio 141 mapp. 377 sub. 9-10-23-24
- uffici piano secondo (civici 70 – 80) censiti al Foglio 141 mapp. 377 sub.11-12-25-26

L'ultimo contratto di locazione, in ordine di tempo, stipulato dall'ente provinciale per questi locali è il contratto Rep. 29303 dell'11/11/2024 con decorrenza dal 01/11/2024 scaduto il 31/10/2026. Il citato contratto era stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Modena al n. 18144 Serie 3T.

Accogliendo la richiesta dello stesso dell'Ufficio Scolastico Regionale – Ufficio VIII Ambito Territoriale di Modena e, volendo verificare se, nel territorio centrale o semicentrale del Comune di Modena, è possibile rinvenire un immobile avente le medesime caratteristiche di quelle dell'attuale sede dell'Ufficio Scolastico Regionale – Ufficio VIII Ambito Territoriale di Modena in via Rainusso n. 70/80 a migliori condizioni di mercato, con Atto del Presidente n. 97 del 17/07/2026 è stato disposto di avviare una specifica indagine esplorativa di mercato (vedasi avviso pubblico di ricerca immobili approvato con determinazione n. 1680 del 06/08/2026 e datato 07/08/2026).

Entro il termine assegnato del 18/09/2026 non è pervenuta nessuna candidatura di immobile in possesso dei requisiti tecnici minimi richiesto e indicati nel citato avviso pubblico di ricerca immobili.

Dovendo garantire in ogni caso all'Ufficio Scolastico Regionale – Ufficio VIII Ambito Territoriale di Modena la disponibilità degli spazi necessari all'esercizio della propria attività istituzionale sino alla individuazione di una nuova sede alternativa idonea, e in ogni caso in ossequio al sopra richiamato dettato normativo, la Provincia di Modena ha richiesto alla Società Pii Istituti Riuniti di Santa Margherita Ligure (Codice Fiscale 91030070105), con sede a Santa Margherita Ligure (GE), via XXV Aprile n. 4, di poter addivenire alla stipula di due nuovi contratti di locazione per i locali di via Rainusso n n. 70-80, distinguendo la locazione dei locali ad uso ufficio dalla locazione dei locali ad uso archivio.

Questa distinzione è stata richiesta alla Proprietà nel presupposto di rendere così più agevole la ricerca della nuova sede degli uffici dell'Ufficio Scolastico Regionale – Ufficio VIII Ambito Territoriale di Modena, posto che i locali ad uso archivio devono avere una metratura considerevole (almeno 1.000 mq) e devono, per legge, già essere in possesso di una serie articolata di specifici requisiti tecnici proprio in ragione della loro particolare destinazione (es. CPI per attività 34 ai sensi del DPR n. 151/2011), quindi idonei ad accogliere la grande mole di documentazione cartacea che l' Ufficio VIII Ambito Territoriale di Modena deve conservare per lungo tempo e rendere periodicamente consultabile.

La citata proprietà si è dichiarata disponibile a stipulare due distinti contratti di locazione per i locali di via Rainusso n. 70/80 a Modena e ha quantificato i rispettivi canoni di locazione annuali per la loro conduzione.

A seguito di una trattativa condotta tra l'U.O. Contratti e Patrimonio e la predetta proprietà si è arrivati alla definizione condivisa del canone di locazione annuale dei locali ad uso uffici, pari ad € 59.850,00 (esente Iva) e del canone di locazione annuale dei locali ad uso archivio, pari ad € 92.260,00 (esente Iva).

Entrambi i predetti canoni di locazione sono in linea con le quotazioni OMI (Osservatorio Immobiliare Italiano) per zona, tipologia e stato di conservazione dei locali come da verifiche dei valori economici ed indagini illustrate nella relazione assunta agli atti con prot. 40289 del 16/11/2026;

A seguito dell'infruttuosa indagine pubblica di mercato recentemente condotta dall'ente provinciale, i locali ad uso ufficio e archivio in via Rainusso nn. 70-80 a Modena risultano al momento essere l'unica soluzione locativa immediatamente disponibile e idonea a soddisfare le esigenze logistiche e operative dell'Ufficio VIII Ambito Territoriale di Modena.

L'assunzione in locazione di questi locali si configura quindi come una scelta obbligata e ponderata per l'ente stante la totale assenza di offerte immobiliari compatibili per ubicazione, metratura e di immediata disponibilità all'uso.

Sulla base di quanto esposto si ritiene quindi congruo e indispensabile procedere alla stipula dei sopra citati contratti di locazione, anche considerato che in entrambi i rispettivi testi contrattuali sarà inserita la facoltà da parte dell'ente provinciale di esercitare la facoltà di recesso con un preavviso di 6 (=sei) mesi qualora venissero individuate altre soluzioni locative economicamente più vantaggiose ovvero maggiormente idonee.

Il Responsabile del procedimento è il Dirigente del Servizio Urbanistica, Centrale Unica di Committenza 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 responsabile Finanziario hanno espresso parere favorevole, rispettivamente in ordine alla regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa e alla regolarità contabile, in relazione alla proposta del presente atto, ai sensi degli articoli 49 e 147 bis del Testo Unico degli Enti Locali.

Per quanto precede,

IL PRESIDENTE DISPONE

1) Di autorizzare, per le motivazioni esposte in premessa e qui integralmente richiamate, l'assunzione in locazione di una porzione di mq. 1917 dell'immobile di via Rainusso nn. 70-80 a Modena di proprietà dei Piii Istituti Riuniti di Santa Margherita Ligure (Codice Fiscale 91030070105), con sede a Santa Margherita Ligure (GE), via XXV Aprile n. 4, da destinare a sede degli uffici e degli archivi dell'Ufficio Scolastico Regionale – Ufficio VIII Ambito Territoriale di Modena.

2) Di dare atto che per la predetta porzione immobiliare, come dettagliatamente indicato in premessa, saranno stipulati due distinti contratti di locazione in rapporto alle diverse caratteristiche dei locali stessi e delle differenti esigenze logistiche e organizzative dell'ente provinciale.

3) Di dare atto che i locali ad uso ufficio di cui civici 70 e 80 di via Rainusso a Modena, aventi una metratura totale di mq. 950, sono così identificati:
   - piano primo censiti al Foglio 141 mapp. 377 sub. 9-10-23-24;
   - piano secondo censiti al Foglio 141 mapp. 377 sub.11-12-25-26.

4) Di dare atto che i locali ad uso archivio di cui ai civici 70/B e 80 di via Rainusso a Modena, aventi una metratura totale di mq. 967, sono così identificati:
   - piano terra (civico 70/B) censiti al Foglio 141 mapp. 377 sub. 133-134-185;
   - piano primo sottostrada (civico 80) censiti al Foglio 141 mapp. 377 sub. 152-154-155.

5) Di dare atto che la locazione dei locali ad uso uffici avrà decorrenza dal 01/11/2026 e una durata pari ad anni 1 (=uno), con possibilità di rinnovo per un uguale periodo, e il canone annuale di locazione a carico dell'ente provinciale è stato convenuto in € 59.850,00 (esente Iva) da versare in due rate semestrali anticipate.

6) Di dare atto che la locazione dei locali ad uso archivio avrà decorrenza dal 01/11/2026 e una durata pari ad anni 6 (=sei), con possibilità di rinnovo per un uguale periodo, e il canone annuale di locazione a carico dell'ente provinciale è stato convenuto in € 92.260,00 (esente Iva) da versare in due rate semestrali anticipate.

7) Di dare atto che in entrambi i contratti di locazione che saranno sottoscritti sarà inserita la facoltà, da parte dell'ente provinciale, di esercitare la facoltà di recesso con un preavviso di 6 (=sei) mesi, da attivare qualora venissero individuate altre soluzioni locative economicamente più vantaggiose ovvero maggiormente idonee a giudizio della stessa Provincia di Modena.

8) Di prenotare la spesa di € 46.130,00, corrispondente alla rata semestrale del periodo 01/11/2026-30/04/2027 al Capitolo 588 “Affitti passivi per uffici provinciali” del Peg 2026 per i locali ad uso archivi di via Rainusso nn. 70/B e 80 a Modena.

9) Di prenotare la spesa di € 29.925,00 corrispondente alla rata semestrale del periodo 01/11/2026-30/04/2027 al Capitolo 588 “Affitti passivi per uffici provinciali” del Peg 2026 per i locali ad uso uffici di via Rainusso nn. 70 e 80 a Modena.

10) Di dare mandato al Dirigente del Servizio Urbanistica, Centrale Unica di Committenza e Contratti di provvedere, con successivi atti, all’approvazione dei relativi schemi contrattuali, alla sottoscrizione dei contratti in nome e per conto della Provincia di Modena, nonché all’assunzione degli impegni di spesa per il versamento delle prime rate e delle successive rate dei canoni annuali di locazione a carico della Provincia di Modena.

Il Presidente
BRAGLIA FABIO

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