Provincia di Modena

Area Amministrativa
Urbanistica, centrale unica di committenza e contratti
Contratti e Patrimonio

Determinazione numero 2549 del 19/11/2026

OGGETTO: LOCALI AD USO ARCHIVI SITUATI IN VIA RAINUSSO CIVICO 70/B E CIVICO 80 A MODENA IN USO ALL'UFFICIO SCOLASTICO REGIONALE PER L'EMILIA ROMAGNA - UFFICIO VIII AMBITO TERRITORIALE DI MODENA - APPROVAZIONE SCHEMA CONTRATTUALE E ASSUNZIONE IMPEGNO DI SPESA. .

Il Dirigente BELLENTANI BARBARA

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.

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.

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

Copia informatica per consultazione

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.

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).

Con Atto del Presidente n. 167 del 17/11/2026 è stata autorizzata la stipula dei nuovi contratti di locazione dei locali ad uso uffici e dei locali ad uso archivi in via Rainusso nn. 70-80 a Modena, dando mandato al Dirigente del Servizio Urbanistica, Centrale Unica di Committenza e Contratti della Provincia di Modena di definire nel dettaglio con la predetta proprietà il contenuto specifico dei rispettivi contratti di locazione, nonché di provvedere alla loro sottoscrizione in nome e per conto della Provincia di Modena.

Visto lo schema contrattuale relativo ai locali ad uso archivi condiviso con la proprietà Piii Istituti Riuniti di Santa Margherita Ligure (Codice Fiscale 91030070105), con sede a Santa Margherita Ligure (GE), via XXV Aprile n. 4;

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.

L'istruttoria preordinata all'emanazione del presente atto consente di attestare la regolarità e la correttezza di quest'ultimo ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000.

Per quanto precede,

DETERMINA

1) Di procedere, in esecuzione dell'Atto del Presidente n. 167 del 17/11/2026 e per le motivazioni esposte in premessa e qui integralmente richiamate, alla sottoscrizione con la proprietà dei Piii Istituti Riuniti di Santa Margherita Ligure (Codice Fiscale 91030070105), con sede a Santa Margherita Ligure (GE), via XXV Aprile n. 4, di un nuovo contratto di locazione dei locali ad uso archivi, dell'estensione di mq 967 e situati al piano primo sottostrada e al piano terra ai civici 70/B e 80 di via Rainusso a Modena;
2) 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;
3) Di dare atto che detti archivi sono destinati in uso all'Ufficio Scolastico Regionale – Ufficio VIII Ambito Territoriale di Modena;
4) Di dare atto che la presente locazione avrà decorrenza dal 01/11/2026 e una durata pari ad anni 6 (=sei), con possibilità di rinnovo per un uguale periodo, con facoltà, da parte dell'ente provinciale, di esercitare la facoltà di recesso con un preavviso di 6 (=sei) mesi, da attivare

Copia informatica per consultazione

qualora venissero individuate altre soluzioni locative economicamente più vantaggiose ovvero maggiormente idonee a giudizio della stessa Provincia di Modena;

5) Di dare atto che il canone di locazione annuale a carico dell'ente provinciale è fissato in € 92.260,00 (esente Iva), da versare in due rate semestrali anticipate, con aggiornamento Istat a partire dall'inizio della seconda annualità contrattuale;
6) Di impegnare, a favore della citata proprietà, la spesa di € 46.130,00, corrispondente alla prima rata semestrale del canone di locazione relativa al periodo 01/11/2026-30/04/2027, al Capitolo 588 "Affitti passivi per uffici provinciali" del Peg 2026, sulla Prenotazione n. 3565/2026;
7) Di impegnare, a favore della citata proprietà, la somma di € 92.260,00, corrispondente alle due rate semestrali del canone di locazione in pagamento nel corso dell'annualità 2027 (semestre 01/05/2027-31/10/2027 e semestre 01/11/2027-30/04/2028), sul Capitolo 588 "Affitti passivi per uffici provinciali" del Peg 2027;
8) Di dare atto che il canone di locazione, salvo successivi aggiornamenti Istat, dovrà essere previsto ed impegnato sul Capitolo 588 del Peg 2028 e dei bilanci successivi sino alla scadenza contrattuale convenuta;
9) Di dare atto che le spese di conduzione dei locali in oggetto sono a carico diretto dell'Ufficio Scolastico Regionale – Ufficio VIII Ambito Territoriale di Modena;
10) di provvedere alla pubblicazione del presente atto sul sito della Provincia di Modena, "Amministrazione trasparente, Provvedimenti" come prescritto dal D.Lgs.n. 33/2013 e nella sezione "Bandi di gara e contratti, Atti, documenti e collegamenti riferiti ad ogni singola procedura" ai sensi del D.Lgs.n. 33/2013 e ss.mm.ii. e della Delibera A.N.AC n.601/2023 (All.1);
11) Di trasmettere la presente determinazione all'U.O. Contabilità Finanziaria per gli adempimenti di competenza, 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.)

Copia informatica per consultazione

SCHEMA

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI LOCALI AD USO ARCHIVIO SITUATI IN VIA RAINUSSO N.70-80 A MODENA A SERVIZIO DELL'UFFICIO SCOLASTICO REGIONALE PER L'EMILIA ROMAGNA - UFFICIO VIII AMBITO TERRITORIALE DI MODENA.

-------==00==-------

L'anno duemilaventisei, il giorno xx del mese di xxxxxxxxxx

xx xxxxxx 2026

in Modena, presso gli Uffici della Provincia, in Viale Martiri della Libertà, 34;

TRA I SIGNORI:

BELLENTANI AVV. BARBARA nata a Modena il 17/09/1974, che dichiara di intervenire nel presente atto nella sua qualità di Dirigente del Servizio Urbanistica, Centrale Unica di Committenza e Contratti della "PROVINCIA DI MODENA" (Codice Fiscale 01375710363) con sede in Modena, Viale Martiri della Libertà n. 34, ivi domiciliata per la carica, ed in rappresentanza di detto Ente, ai sensi dell'art. 43, comma 3' dello Statuto della Provincia di Modena, ed in esecuzione dell'Atto del Presidente n. …….. del …… e della propria determinazione n. ……. del …….;

di seguito denominato "conduttore";

Copia informatica per consultazione

e

FUGAZZI GEOM. SIMONA, nata a Santa Margherita Ligure (GE) il 19/02/1972, che dichiara di intervenire nel presente atto nella sua qualità di Funzionario dell'Area Patrimoniale, in nome e per conto dei ''PII ISTITUTI RIUNITI DI SANTA MARGHERITA LIGURE'' (Codice Fiscale 91030070105) con sede in SANTA MARGHERITA LIGURE (GE), Via XXV Aprile n. 4, ivi domiciliato per la carica, ed in rappresentanza di detto Ente,

di seguito denominato "locatore";

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

la Provincia di Modena, come sopra rappresentata, assume in locazione una porzione dell'immobile di proprietà dei PII ISTITUTI RIUNITI di S. Margherita Ligure situato a Modena, Via Rainusso n.80 al Piano Sotto Strada e n.70 al Piano Terra) da destinare ad uso archivio dell'Ufficio Scolastico Regionale per l'Emilia-Romagna – Ufficio VIII Ambito Territoriale per la provincia di Modena o, in subordine, per altri usi istituzionali dell'ente.

La porzione immobiliare oggetto del presente contratto ha una superficie complessiva di mq. 950, ed è così composta:

- archivi piano Sotto Strada del civ.80 censiti al Foglio 141 mapp. 377 sub. 152-154-155

Copia informatica per consultazione

- archivi piano Terra del civ.80 e civ.70B censiti al Foglio 141 mapp. 377 sub.133-134-185.

Per una migliore identificazione della predetta porzione immobiliare le parti fanno espresso rinvio alle planimetrie allegate al presente atto sotto le lettere “A”, “B”.

PATTI E CONDIZIONI:

1) La durata della locazione viene stabilita in 6 (=sei) a decorrere dal 01/11/2026 e scadenza al 31.10.2032.

Alla scadenza il contratto potrà essere rinnovato per un uguale periodo previa formale comunicazione che il conduttore si impegna ad inviare con un preavviso di 6 (=sei) mesi al locatore rispetto al termine del 31/10/2032.

Tenuto conto del particolare utilizzo dell’immobile è data facoltà al conduttore di poter recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore almeno 6 (=sei) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione (art. 27 ultimo comma della Legge n. 392/1978).

2) Il canone viene concordato in € 92.260,00 annui, da corrispondere in rate semestrali anticipate entro il 01.11 e il 01.05 di ogni anno a mezzo bonifico bancario a favore della proprietà.

Copia informatica per consultazione

3) Dall'inizio della seconda annualità contrattuale si conviene che il canone di locazione sarà aggiornato nella misura della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumi per le famiglie di operai e impiegati verificatosi nell'anno precedente, ridotta al 75%, (indice del mese antecedente a quello di stipula), salvo che successive e sopravvenute disposizioni di legge non dispongano diversamente.

4) Sono poste a carico diretto del conduttore le spese relative alle utenze a servizio dei locali oggetto del presente contratto così come le relative spese condominiali concernenti il godimento del bene.

In concreto tali spese saranno versate dal soggetto effettivo utilizzatore dei locali oggetto del presente contratto, individuato nell'Ufficio Scolastico Regionale per l'Emilia-Romagna – Ufficio VIII Ambito Territoriale di Modena.

Eventuali inadempienze dell'Ufficio Scolastico Regionale per l'Emilia-Romagna – Ufficio VIII ambito Territoriale di Modena saranno sanate dalla Provincia di Modena, nella sua qualità di soggetto conduttore dei locali in oggetto, con successiva rivalsa sul soggetto diretto utilizzatore dei locali.

5) Il conduttore si impegna a rispettare il Regolamento di Condominio vigente.

Copia informatica per consultazione

6) All’interno della porzione immobiliare oggetto della presente locazione, tenuto conto dell’uso a cui è destinata, la proprietà attesta che sono state eseguite le opere e sono state installate le attrezzature previste dalle norme in materia di sicurezza e di prevenzione incendi. Durante il periodo di validità del presente contratto la proprietà si impegna ad adeguare i locali ad eventuali e sopravvenute prescrizioni normative di materia di sicurezza, entro i termini di legge previsti, ed a consegnare al conduttore la relativa certificazione di conformità.

In particolare in conformità al D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. , il locatore attesta che all’interno dei locali oggetto del presente sono presenti le misure di sicurezza strutturali e ambientali per la sicurezza fisica della documentazione ivi depositata e delle persone che operano nella struttura di conservazione.

Il locatore attesta che la portanza dei solai al civ.80 al piano Sotto Strada, è pari ad 600kg/mq e i locali sono in possesso della Certificazione Prevenzione Incendi per attività 34 ai sensi del DPR n. 151/2011, in corso di validità alla data di stipula del presente contratto.

Copia informatica per consultazione

7) La manutenzione ordinaria sarà a carico del conduttore, mentre quella straordinaria resta a carico del locatore.

Non adempiendo il locatore agli oneri a suo carico, l'Amministrazione conduttrice può provvedervi d'ufficio e trattenere l'importo della spesa che incontrerà sui canoni futuri, salvo ogni ulteriore risarcimento danni, previo consenso del locatore.

8) Non potrà essere apportata alcuna modifica, innovazione e trasformazione dei locali suddetti se prima non si sarà ottenuto speciale permesso scritto del locatore.

L'Amministrazione Provinciale non è tenuta al ripristino dei locali a fine locazione, qualora le modifiche siano state autorizzate dal locatore.

9) Il conduttore si riserva il diritto di apporre sull'immobile (anche all'esterno) insegne o bacheche o altro indicanti i servizi funzionanti svolti nei locali concessi.

10) Il conduttore è costituito custode degli ambienti oggetto del presente contratto. Egli esonera espressamente il locatore da ogni e qualsiasi responsabilità per danni diretti od indiretti che potessero provenirgli da fatti dolosi e colposi derivanti dalle attività svolte nei locali concessi.

Copia informatica per consultazione

11) Qualunque modifica al presente contratto non può avere luogo e qualunque pagamento non può essere provato che mediante documento scritto.

12) Le spese del contratto e dei suoi eventuali rinnovi, oltre quelle relative alla tassa di bollo, sono poste a carico del conduttore.

Le spese di registrazione del presente atto e quelle relative all'imposta di registro per le annualità successive alla prima, che saranno fatti a cura dell'Amministrazione Provinciale, sono a carico dei contraenti in parti uguali.

13) La proprietà garantisce il conduttore dalle molestie o diritti o pretese di terzi nonché dà garanzia che i locali concessi sono esenti da gravami, impedimenti ed oneri, a qualunque titolo, pregiudizievoli per il pieno e pacifico godimento e la completa disponibilità degli stessi nell'ambito del presente contratto.

14) Per eventuali controversie che potessero insorgere in dipendenza del presente atto, le parti dichiarano di riconoscere competente il Foro di Modena.

15) Per quanto sopra non previsto valgono le norme del Codice Civile e delle Legge in vigore in materia di locazione, oltre le consuetudini locali in

Copia informatica per consultazione

materia.

L’imposta di bollo verrà assolta in modo virtuale con versamento diretto all’Agenzia delle Entrate, all’atto della registrazione telematica del contratto.

LA PROVINCIA DI MODENA

PII ISTITUTI RIUNITI DI SANTA MARGHERITA LIGURE

Copia informatica per consultazione

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Granata Raffaele

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Modena N. 1418

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Modena

Comune di Modena

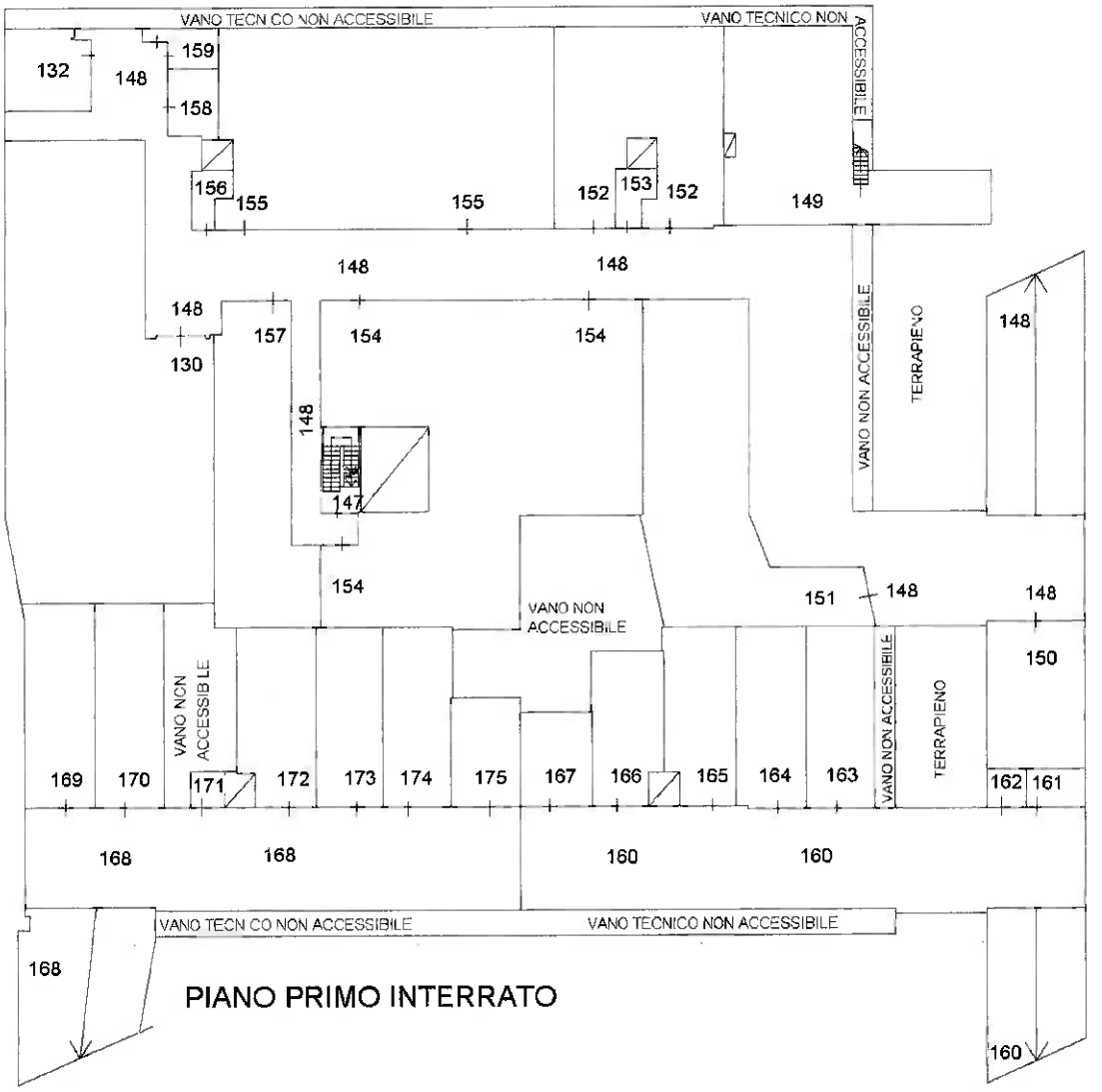
Sezione: Foglio: 141 Particella: 377

Protocollo n. MO0008315 del 01/02/2024

Tipo Mappale n. 234065 del 13/10/2011

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



VIA RAINUSSO

Ultima planimetria in atti

Data: 17/11/2026 - n. T291561 - Richiedente: Telematico

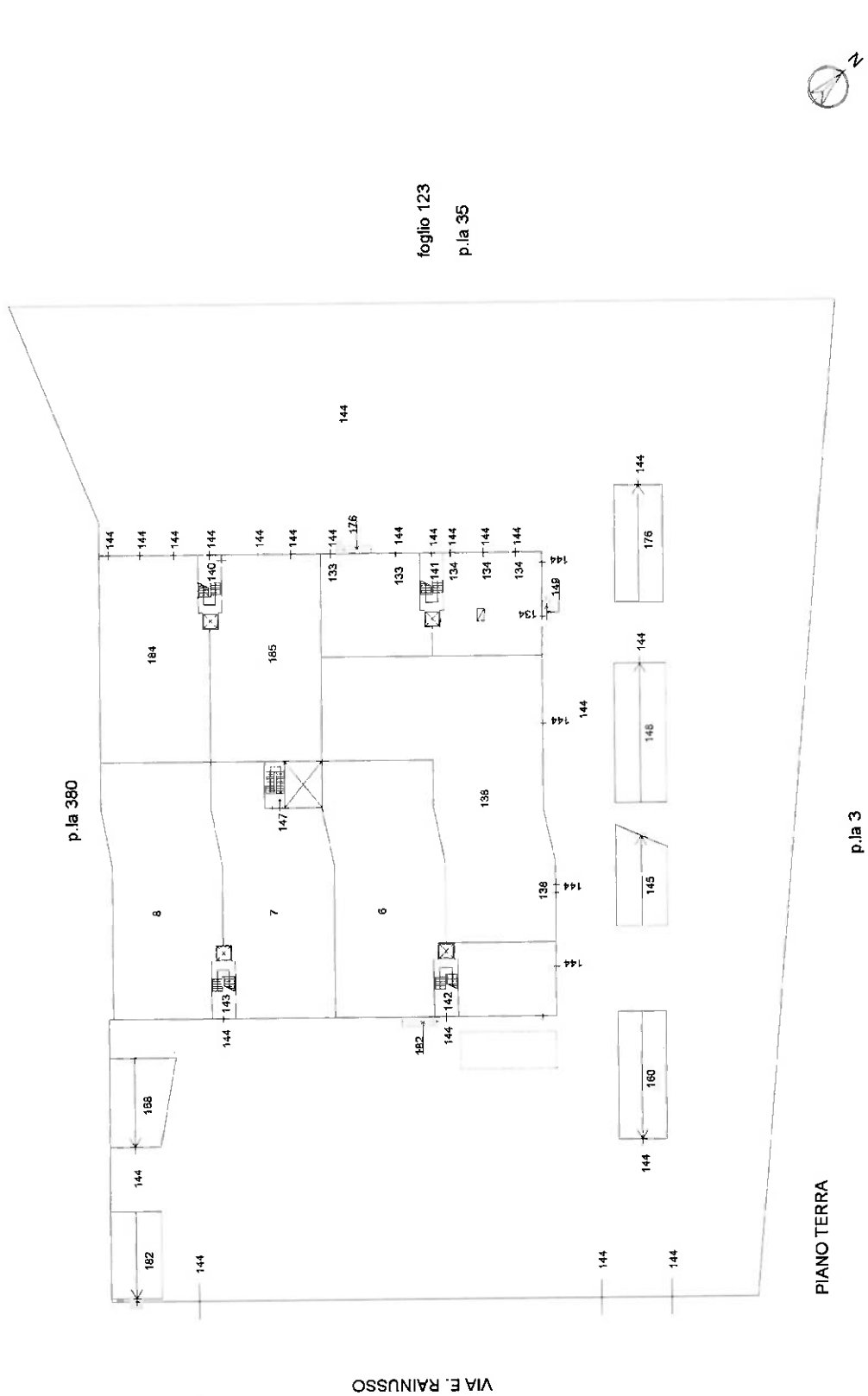
Totale schede: 11 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

NORD

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/11/2026 - Comune di MODENA(F257) - < Foglio 141 Particella 377 >

Copia informatica per consultazione

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Pallastri Riccardo	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Modena	N. 1787
Comune di Modena	Sezione:	Foglio: 141	Particella: 377	Protocollo n. del 01/02/2024
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n. del		Scala 1 : 500



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/11/2026 - Comune di MODENA(F257) - < Foglio 141 Particella 377 >

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Modena

Copia informatica per consultazione

Provincia di Modena

VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE

Contabilità finanziaria

Determinazione n. 2549 del 19/11/2026

Proposta n. 5510/2026 - Area Amministrativa - Contratti e Patrimonio

OGGETTO: LOCALI AD USO ARCHIVI SITUATI IN VIA RAINUSSO CIVICO 70/B E CIVICO 80 A MODENA IN USO ALL'UFFICIO SCOLASTICO REGIONALE PER L'EMILIA ROMAGNA - UFFICIO VIII AMBITO TERRITORIALE DI MODENA - APPROVAZIONE SCHEMA CONTRATTUALE E 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, 23/11/2026

Il Dirigente
GUIZZARDI RAFFAELE

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

Copia informatica per consultazione