



Provincia di Modena

IL PRESIDENTE

Atto numero 104 del 10/09/2024

OGGETTO: PORZIONE DI IMMOBILE DI VIA FORMIGINA N. 319 A MODENA DA DESTINARE IN USO ALL'ISTITUTO TECNICO "FERMI" DI MODENA PER GLI AA.SS. 2024/25 - 2025/26 E 2026/27 - AUTORIZZAZIONE ALLA STIPULA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE.

A seguito dell'avvio e, in alcuni casi, della prosecuzione di una serie di importanti e programmati interventi di manutenzione straordinaria di diversi edifici scolastici di competenza della Provincia di Modena (efficientamento energetico e/o adeguamento sismico delle strutture), per l'AS 2024/2025 alcuni istituti scolastici superiori situati nei Comuni di Modena, si trovano in situazioni di forte sofferenza di spazi ad uso scolastico (es. ITC Barozzi, ITI Corni, ITI Fermi).

Non avendo nel proprio patrimonio immobiliare immobili idonei all'uso scolastico ove trasferire temporaneamente questi plessi scolastici, si rende necessario reperire all'esterno dell'ente soluzioni locative alternative. In particolare, sul territorio del comune di Modena, la Provincia di Modena ha necessità di reperire tre diversi immobili da assumere in locazione, rispettivamente di circa 2.000 mq, circa 2.500 e di circa 800 mq.

Avendo accertato, ai sensi dell'art. 10 comma 1 lettera b) del vigente Regolamento per la disciplina dei Contratti della Provincia di Modena, che né il Comune di Modena né la stessa Regione Emilia-Romagna hanno la disponibilità di immobili da concedere in uso gratuito all'ente provinciale o a condizioni agevolate, con Atto del Presidente n. 27 del 26/03/2024 è stata autorizzata l'attivazione di una procedura esplorativa di mercato finalizzata esclusivamente alla ricezione di candidature di candidature immobili da locale in possesso dei requisiti richiesti dall'ente provinciale.

Con determinazione n. 505 del 02/04/2024 è stato approvato lo schema del relativo avviso pubblico di ricerca immobili e sono state definite le relative forme di pubblicità.

L'avviso pubblico di ricerca immobili datato 04/04/2024 identificava le soluzioni locative oggetto di ricerca (Lotto 1 mq 2.000, Lotto 2 mq. 2.500 e Lotto 3 mq 500).

La soluzione locativa ricercata per l'ITI Fermi è quella corrispondente al Lotto 2 (mq. 2.500).

Come risulta dal Verbale prot.n. 15979 del 13/05/2024, entro il termine assegnato dall'ente provinciale per il Lotto 2 sono pervenute n. 2 candidature di immobili.

La Commissione Giudicatrice, appositamente nominata dalla Provincia di Modena nell'ambito della procedura aperta di ricerca immobili da locare per esigenze scolastiche, ha ritenuto che, relativamente al Lotto 2, l'immobile che soddisfa appieno le esigenze provinciale è la porzione immobiliare di via Formigina n. 319 a Modena, di proprietà della Pia Fondazione Centro Famiglia di Nazareth, già nota all'ente provinciale avendo la stessa Provincia di Modena condotto in locazione questi spazi dal 01/09/2021 al 31/08/2024 (vedasi contratto Rep. 28978 del 14/09/2021 e contratto Rep. 29095 del 05/09/2022).

La porzione immobile in oggetto 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.

A seguito della trattativa condotta con la citata proprietà sono state definite, in senso migliorativo rispetto all'offerta economica pervenuta, le condizioni contrattuali per la locazione del citato immobile ed è stato approvato dalle parti lo schema del relativo contratto di locazione.

Il canone annuale di locazione concordato con la proprietà è di €. 180.000,00 per la prima annualità contrattuale (01/09/2024-31/08/2025), € 210.000,00 per la seconda annualità (01/09/2025-31/08/2026) e € 210.000,00 per la terza annualità contrattuale (01/09/2026-31/08/2027), da versare in due rate semestrali anticipate per ciascuna annualità contrattuale.

Come da dichiarazione resa dalla stessa proprietà Pia Fondazione Centro Famiglia di Nazareth ed acquisita agli atti della Provincia di Modena, ai sensi dell'art. 4 del DPR n. 633/1972 la locazione è esclusa soggettivamente dall'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto.

In rapporto alla superficie locata (circa 2.500 mq) il canone a mq richiesto è pari ad € 72,00, importo questo giudicato in linea con le attuali quotazioni di mercato espresse dalla stessa Commissione Tecnica Giudicatrice.

La porzione immobiliare in oggetto risulta inoltre già idonea all'uso scolastico dell'ITI Fermi, essendo già stata oggetto di interventi di adeguamento che l'hanno conformata alle specifiche esigenze della scuola. Risulta quindi possibile garantire il regolare avvio dell'AS 2024/2025.

Si rileva inoltre che la zona di via Formigina n. 319 dispone di un adeguato sistema di trasporto pubblico locale trovandosi in prossimità di due importanti poli scolastici di Modena (Polo Wiligelmo/Guarini in viale Corassori e Polo Corni/Selmi in viale L. da Vinci); davanti all'ingresso del civico 139 è addirittura presente una fermata del servizio pubblico di trasporto locale.

Non ultima la possibilità di usufruire in modo esclusivo dei parcheggi situati all'interno dell'area cortiliva di pertinenza esclusiva del fabbricato in oggetto, permettendo in questo modo al personale docente e non di non andare ad appesantire e/o aggravare la situazione dei parcheggi della zona.

L'uso, nella fascia oraria del mattino dal lunedì al venerdì dalle ore 8,00 alle ore 14,00, del campo esterno da calcio (e dei relativi spogliatoi), permette all'Istituto Tecnico "Fermi" di svolgere, per buona parte dell'AS, le lezioni curriculari di Educazione Fisica in uno spazio situato in prossimità della sede scolastica, senza doversi recare in un impianto sportivo esterno, con ogni evidente vantaggio in termini di eliminazione dei disagi legati ai trasferimenti scolastici scuola/palestra e ritorno, ed eliminazione per la Provincia di Modena dei costi dei trasporti scolastici e dei non trascurabili costi di affitto di un impianto sportivo esterno.

Esaminata la documentazione tecnica relativa all'immobile in oggetto, 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".

Accertato che i lavori di adeguamento sismico della sede dell'ITi Fermi di via Luosi si protrarranno ancora per alcuni anni, si ritiene di dover procedere all'assunzione in locazione della sopra indicata porzione immobiliare di proprietà della Pia Fondazione Centro Famiglia di Nazareth per tre annualità.

Considerando che alcune porzioni dell'immobile di via Formigina n. 319 restano nella piena e diretta disponibilità della Pia Fondazione Centro Famiglia di Nazareth, si conviene 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.

All'uopo le parti hanno concordato di confermare la validità dei criteri di riparto delle utenze già definiti con la relazione prot.n. 32393 del 14/10/2021 che, con la sottoscrizione del nuovo contratto di locazione, sono anch'essi accettati.

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, l'assunzione in 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 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 ha durata di tre anni scolastici, con decorrenza dal 01/09/2024 al 31/08/2027;
- 4) di prendere atto che il canone annuo di locazione a carico della Provincia di Modena è convenuto in € 180.000,00 per la prima annualità contrattuale (01/09/2024-31/08/2025), in € 210.000,00 per la seconda annualità (01/09/2025-31/08/2026) e in € 210.000,00 per la terza annualità contrattuale (01/09/2026-31/08/2027), da versare in due rate semestrali anticipate per ciascuna annualità contrattuale;
- 5) di prenotare la spesa di € 90.000,00, corrispondente alla rata semestrale del canone di locazione del periodo 01/09/2024-28/02/2025, al Capitolo 2147 "Affitti passivi per aule scolastiche" del Peg 2024;

- 6) di dare mandato al Dirigente del Servizio Appalti e Contratti di provvedere, con successivo atto, all'approvazione del relativo schema contrattuale, alla sottoscrizione del contratto in nome e per conto della Provincia di Modena, nonché all'assunzione dell'impegno di spesa per il versamento della prima rata semestrale del canone annuale di locazione a carico della Provincia di Modena a valere sul Peg 2024.

Il Presidente
BRAGLIA FABIO

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