



Provincia di Modena

IL PRESIDENTE

Atto numero 114 del 07/10/2024

OGGETTO: PORZIONE DI IMMOBILE IN VIA RAINUSSO N. 66 A MODENA DA DESTINARE IN USO A SCOLASTICO DEGLI ISTITUTI "BAROZZI" E "E. FERMI" DI MODENA - 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 E. 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'ITC "Barozzi" e l'ITI "E. Fermi" è quella corrispondente al Lotto 1 (mq. 2.000).

Come risulta dal Verbale prot.n. 15979 del 13/05/2024, entro il termine assegnato dall'ente provinciale per il Lotto 1 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 Rainusso n. 66 a Modena, di proprietà della Fondazione SIAS Servizi Iniziative e Attività Sociali, già nota all'ente provinciale avendo la stessa Provincia di Modena condotto in locazione questi spazi dal 2012 (vedasi contratto Rep. 28318 del 04/10/2012 in scadenza al 30/09/2024).

La porzione immobile in oggetto ha una superficie di circa 2.345 mq ed è così composta:

- locali al piano primo di mq. 1.968
- palestra al piano interrato di mq. 377
- n. 11 posti auto riservati all'interno dell'area cortiliva condominiale.

A seguito della trattativa condotta con la citata proprietà sono state definite le condizioni contrattuali per la locazione della citata porzione immobiliare ed è stato approvato dalle parti lo schema del relativo contratto di locazione.

La locazione ha la durata di anni 6 (sei) con decorrenza dal 01/10/2024 e il canone annuale di locazione concordato con la proprietà è di €. 220.000,00 più Iva, da versare in rate trimestrali anticipate alle scadenze del 01/10, 01/01, 01/04 e 01/07 di ogni annualità contrattuale.

In rapporto alla superficie locata e alla disponibilità, a titolo esclusivo, di una palestra adeguata all'uso scolastico all'interno dello stesso stabile che ospita le predette scuole che possono usufruirne direttamente, senza necessità di attivare alcun trasporto scolastico verso altri impianti sportivi, la Commissione Tecnica Giudicatrice ha giudicato il canone richiesto in linea con le attuali quotazioni di mercato immobiliare.

Si rileva inoltre che la zona di via Rainusso dispone di un adeguato sistema di trasporto pubblico locale, trovandosi tra l'altro in prossimità della stazione delle autocorriere, punto di arrivo e partenza di molti studenti che frequentano questi due Istituti superiori.

Non ultima la possibilità di usufruire, in modo esclusivo, dei parcheggi situati all'interno dell'area cortiliva di pertinenza 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, a titolo esclusivo, della palestra al piano interrato dello stabile permette inoltre all'ITC "Barozzi" e all'ITC "E. Fermi" di poter definire un calendario concordato delle lezioni curriculari di Educazione Fisica, 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 tutta la documentazione tecnica relativa all'immobile in oggetto presentata dalla proprietà, si evince che la porzione immobiliare candidata è idonea all'uso scolastico sotto il profilo strutturale, impiantistico e della destinazione d'uso.

La porzione immobiliare in oggetto è già idonea all'uso scolastico, essendo già stati da tempo eseguiti i lavori di adeguamento; quindi, è possibile garantire la regolare prosecuzione dell'attività scolastica in questi locali per il corrente AS 2024/2025 e i successivi AASS.

Si rende quindi necessario autorizzare l'assunzione in locazione della citata porzione immobiliare, dando mandato al Dirigente del Servizio Appalti e Contratti di provvedere alla sottoscrizione del contratto in nome e per conto della Provincia di Modena.

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

- 1) di autorizzare, per le motivazioni esposte in premessa e qui integralmente richiamate, l'assunzione in locazione di una porzione di circa mq. 2.345 dell'immobile di via Rainusso n. 66 a Modena di proprietà della Fondazione SIAS Servizi Iniziative e Attività Sociali, con sede in Modena, via Emilia Ovest n. 101 (C.F. e P.IVA 00318040367), da destinare in uso agli istituti ITC "Barozzi" e l'ITI "E. Fermi" di Modena;
- 2) di dare atto che il contratto di locazione avrà la durata di 6 (sei) anni, con decorrenza dal 01/10/2024 al 30/09/2030, con possibilità di rinnovo;
- 3) di prendere atto che il canone annuo di locazione a carico della Provincia di Modena è convenuto in € 220.000,00 più Iva per un totale di € 268.400,00, da versare in rate trimestrali anticipate alle scadenze del 01/10, 01/01, 01/04 e 01/07 di ogni annualità contrattuale;
- 4) di prenotare la spesa di € 67.100,00 Iva compresa, corrispondente alla prima rata trimestrale del periodo 01/10/2024-31/12/2024 sul Capitolo 2147 "Affitti passivi per aule scolastiche" del Peg 2024;
- 5) di prenotare la spesa di € 268.400,00 Iva compresa, corrispondente al canone dell'anno 2025 sul Capitolo 2147 "Affitti passivi per aule scolastiche" del Peg 2025;
- 6) di prenotare la spesa di € 268.400,00 Iva compresa, corrispondente al canone dell'anno 2026 sul Capitolo 2147 "Affitti passivi per aule scolastiche" del Peg 2026;
- 7) di dare atto che la somma di € 268.400,00 Iva compresa dovrà essere prevista e prenotata sul Capitolo 2147 "Affitti passivi per aule scolastiche" dei bilanci successivi per ciascun anno di validità del presente contratto;
- 8) 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 degli impegni spesa per il pagamento del canone annuale di locazione e delle relative spese di conduzione a carico della Provincia di Modena, dando atto che i Capitoli 2147 e 4740 del Peg 2024 e dei bilanci futuri presentano la necessaria disponibilità di risorse.

Il Presidente
BRAGLIA FABIO

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