



Provincia di Modena

IL PRESIDENTE

Atto numero 143 del 03/08/2022

OGGETTO: PORZIONE DI IMMOBILE IN VIA FORMIGINA N. 319 A MODENA DA DESTINARE A SUCCURSARE DELL'ISTITUTO TECNICO "FERMI" DI MODENA - AUTORIZZAZIONE ALLA STIPULA DEL NUOVO CONTRATTO BIENNALE DI LOCAZIONE E PRENOTAZIONE SOMME. .

Nel corso del mese di Giugno '2021 la Provincia di Modena condusse una procedura aperta per la ricerca immobili da assumere in locazione per finalità scolastiche nei territori dei Comuni di Modena, Carpi, Vignola, Castelfranco Emilia e Maranello (Mo).

Per il territorio di Modena vennero presentate solo due candidature di immobili in possesso dei requisiti richiesti dall'ente provinciale, ma entrambe non vennero ritenute idonee dalla Commissione Tecnica Giudicatrice incaricata di verificare la rispondenza di tali immobili alle prescrizioni contenute nell'avviso pubblico del 08/06/2021.

Al termine di ulteriori e approfondite ricerche informali di immobili da locare per finalità scolastiche condotte dalla struttura tecnica dell'ente, venne individuato un immobile in via Formigina n. 319 a Modena che, per collocazione e caratteristiche funzionali, poteva essere considerato idoneo all'uso scolastico anche in virtù di una sua precedente vocazione scolastica.

L'immobile individuato è di proprietà della Pia Fondazione Centro Famiglia di Nazareth, con sede in Modena, via Formigina n. 319 (CF 94046190362).

La porzione di immobile disponibile per la locazione aveva 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 includeva 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.

Al termine delle trattativa condotta tra le parti, il canone annuale di locazione richiesto all'ente provinciale venne fissato in € 130.000,00, non soggetto ad Iva, come comunicato dalla stessa proprietà Pia Fondazione Centro Famiglia di Nazareth.

L'Istituto al quale in primis al quale si ritenne di garantire la disponibilità di maggiori spazi ad uso scolastico già dall'inizio dell'A.S. 2021/2022 fu l'Istituto "Fermi" di Modena che, nei corso dei ultimi mesi del 2021, avrebbe visto tra l'altro l'avvio dei lavori di adeguamento sismico della sede di via Luosi n. 23.

In data 14/09/2021 la Provincia di Modena sottoscriveva con la Pia Fondazione Centro Famiglia di Nazareth il contratto di locazione dalla citata porzione immobiliare di via Formigina n. 319 a Modena da destinare a succursale dell'Istituto "Fermi" di Modena.

Il contratto di locazione Rep. 28978 del 14/09/2021 decorreva dal 01/09/2021 e avrà scadenza al prossimo 31/08/2022.

Avendo la Provincia di Modena necessità di mantenere la disponibilità della porzione immobiliare di via Formigina n. 319 anche oltre la scadenza contrattuale del 31/08/2022,

considerando che presso la sede dell'Istituto Fermi di via Luosi 23 sono tutt'ora in corso i lavori per l'adeguamento sismico dell'edificio che si prevede che gli stessi continueranno ancora per circa due anni, l'ente provinciale ha richiesto alla Pia Fondazione Centro Famiglia di Nazareth di voler confermare la disponibilità ad addivenire alla sottoscrizione di un nuovo contratto di locazione di validità biennale alle condizioni economiche vigenti.

La Pia Fondazione Centro Famiglia di Nazareth ha confermato la propria disponibilità alla stipula di un nuovo contratto di locazione di validità biennale al canone annuale di € 130.000,00.

Si rileva che:

- essendo rimasto invariato il canone annuale di locazione, in rapporto alla superficie locata (circa 2.500 mq) il canone a mq richiesto di € 52,00 è ancora giudicato in linea con le attuali quotazioni di mercato ;
- 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) e, proprio davanti all'ingresso del civico 139 è presente una fermata del servizio pubblico di trasporto locale;
- la possibilità di usufruire in modo esclusivo dei parcheggi situati all'interno dell'area cortiliva di pertinenza esclusiva del fabbricato in oggetto, permette al personale docente e non di non andare ad appesantire e/o aggravare la situazione dei parcheggi della zona.
- l'utilizzo, 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 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;
- per ultimo, tutti i lavori di adeguamento all'uso scolastico della porzione immobiliare in oggetto sono già stati eseguiti dall'ente provinciale all'inizio della precedente locazione quindi i locali in parola sono già perfettamente idonei all'attività scolastica che potrà pertanto riprendere regolarmente a Settembre 2022.

Considerando che alcune porzioni dell'immobile di via Formigina n. 319 sono e resteranno nella piena e diretta disponibilità della Pia Fondazione Centro Famiglia di Nazareth, si precisa che è già stata concordata tra le parti una modalità condivisa di riparto delle utenze a servizio dell'intero immobile che 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 (vedasi relazione prot.n. 32392 del 14/10/2021).

Dovendo continuare a garantire all'Istituto "Fermi" di Modena la disponibilità della porzione immobile sopra descritta, onde permettere il regolare avvio dell'AS 2022/2023 e seguente, si ritiene, si ritiene di dover dar corso alla procedura di stipula del relativo contratto di locazione con la Pia Fondazione Centro Famiglia di Nazareth.

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

- ▣) di autorizzare, per le motivazioni esposte in premessa e qui integralmente richiamate, la stipula di un nuovo contratto di locazione di durata biennale delle 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;
- ▣) 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.
- ▣) di dare atto che il contratto di locazione ha durata per gli AA.SS. 2022/2023 e 2023/2024, vale a dire dal 01/09/2022 al 31/08/2024;
- ▣) di prendere atto che il canone annuo di locazione a carico della Provincia di Modena è convenuto in € 130.000,00, da versare in due rate di € 65.000,00 cadauna al 01/09 e 01/03 di ogni annualità contrattuale, salvo la prima rata che sarà versata subito dopo la sottoscrizione del contratto;
- ▣) di 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 la prima rata del canone di locazione a carico della Provincia di Modena relativa per il periodo 01/09/2022-28/02/2023 a valere sul Peg 2022;
- ▣) di prenotare la spesa di € 65.000,00 (canone esente Iva), a titolo di prima rata semestrale del canone di locazione del periodo 01/09/2022-28/02/2023, al Capitolo 2147 "Affitti passivi per aule scolastiche" del Peg 2022;
- ▣) di dare atto che il canone annuale di locazione di € 130.000,00 dovrà essere previsto e impegnato al corrispondente capitolo del Peg 2023 e del bilancio 2024 sino alla scadenza contrattuale del 31/08/2024;
- ▣) di trasmettere la presente determinazione alla U.O. Bilancio e 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 Presidente
TOMEI GIAN DOMENICO

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