



## Provincia di Modena

Area Amministrativa  
Appalti e Contratti  
Contratti e Patrimonio

### Determinazione numero 1893 del 29/10/2024

**OGGETTO: LOCALI DI VIA RAINUSSO NN. 70-80 A MODENA IN USO ALL'UFFICIO SCOLASTICO REGIONALE PER L'EMILIA ROMAGNA - UFFICIO XII AMBITO TERRITORIALE PER LA PROVINCIA 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”*.

Non avendo nel proprio patrimonio immobiliare immobili idonei da poter mettere a disposizione dell'Ufficio Scolastico Regionale – Ufficio XII Ambito Territoriale per la provincia di Modena, la Provincia di Modena ha assunto in locazione di locali ad uso ufficio all'interno dell'immobile di via Rainusso nn. 70-80 di proprietà dei Piii Istituti Riuniti di Santa Margherita Ligure (Codice Fiscale 91030070105), con sede legale a Santa Margherita Ligure (GE), via XXV Aprile n. 4.

Il vigente contratto di locazione Rep. 28347 del 13/11/2012, registrato all'Agenzia delle Entrate di Modena in data 15/11/2012 al n. 13224 Serie 3, decorreva dal 01/11/2012 e, a seguito di rinnovo automatico, scadrà il prossimo 31/10/2024.

La porzione immobiliare condotta in locazione dall'ente provinciale ha una superficie complessiva di mq. 1.784, ed è così composta:

- uffici piano terra censiti al Foglio 141 mapp. 377 sub. 133-134-185
- uffici piano primo censiti al Foglio 141 mapp. 377 sub. 9-10-23-24
- uffici piano secondo censiti al Foglio 141 mapp. 377 sub.11-12-25-26
- locali piano primo sottostrada censiti al Foglio 141 mapp. 377 sub. 152-154-155.

Da tempo la Provincia di Modena sta valutando di spostare la sede dell'Ufficio Scolastico Regionale – Ufficio XII Ambito Territoriale per la provincia di Modena per mettere a disposizione dello stesso Ufficio Scolastico Regionale una collocazione più adeguata alle sue esigenze che, nel corso degli anni, sono mutate sia in termini dimensionali che organizzativi.

In attesa di trasferire gli uffici dell'Ufficio Scolastico Regionale – Ufficio XII Ambito Territoriale per la provincia di Modena presso l'immobile di via Luosi n. 130 denominato “Ex Ramazzini”, ricevuto in uso gratuito dal Comune di Modena ai sensi della Convenzione Rep 28846 del 26/09/2019, si ritiene opportuno mantenere la disponibilità degli uffici di via Rainusso nn. 70-80 a Modena, onde evitare di dover trasferire l'Ufficio Scolastico Regionale – Ufficio XII Ambito Territoriale per la provincia di Modena in una sede temporanea, in attesa del completamento dell'intervento edilizio programmato sull'edificio comunale di via Luosi.

La predetta proprietà si è resa disponibile a lasciare inalterate le attuali condizioni contrattuali per l'ulteriore periodo di due anni, addivenendo alla stipula di un nuovo contratto di locazione con decorrenza 01/11/2024 e scadenza al 31/10/2026.

Con Atto del Presidente n. 129 del 29/10/2024 è stata autorizzata l'assunzione in locazione della citata porzione immobiliare di mq. 1.784 di via Rainusso nn. 70-80 a Modena per il periodo di due anni, dal 01/11/2024 al 31/10/2026, dando 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 di spesa per il versamento della prima rata e delle successive rate del canone annuale di locazione a carico della Provincia di Modena.

Visto lo schema contrattuale concordato con la proprietà Piii Istituti Riuniti di Santa Margherita Ligure (Codice Fiscale 91030070105);

Il Responsabile del procedimento è il Dirigente del Servizio Appalti e Contratti della Provincia di Modena

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](mailto: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.

Per quanto precede,

#### DETERMINA

- 1) di procedere, in esecuzione dell'Atto del Presidente n. 129 del 29/10/2024, alla sottoscrizione del nuovo contratto di locazione la porzione immobiliare di complessivi mq. 1.784 di via Rainusso nn. 70-80 a Modena, di proprietà dei Piii Istituti Riuniti di Santa Margherita Ligure (Codice Fiscale 91030070105), con sede legale a Santa Margherita Ligure (GE), via XXV Aprile n. 4, da destinare a sede dell'Ufficio Scolastico Regionale – Ufficio XII Ambito Territoriale per la provincia di Modena;
- 2) di dare atto che il contratto di locazione sarà sottoscritto secondo lo schema contrattuale allegato al presente atto sotto la terra "A", quale sua parte integrante in senso formale e sostanziale;
- 3) di dare atto che il presente contratto di locazione avrà la durata di anni 2 (due) a decorrere dal 01/11/2024 e scadenza al 31/10/2026;
- 4) di dare atto che la Provincia di Modena avrà facoltà di recedere dal presente contratto in qualunque momento con un preavviso di 6 (sei) mesi;
- 5) di dare atto che il canone di locazione annuale è confermato in € 111.970,98, da versare in due rate semestrali anticipate alle scadenze del 01/11 e al 01/05;
- 6) di impegnare la somma di € 55.985,49, corrispondente alla rata semestrale del periodo 01/11/2024-30/04/2025 al Capitolo 588 "Affitti passivi per uffici provinciali" del Peg 2024, Prenotazione n. 3099/2024;

- 7) di dare atto che il canone annuale di locazione di € 111.970,98 dovrà essere previsto ed impegnato al Capitolo 588 “Affitti passivi per uffici provinciali” dei bilanci futuri sino alla scadenza contrattuale prevista per il 31/10/2026;
- 8) di procedere alla liquidazione della prima rata del canone di locazione (periodo 01/11/2024-30/04/2025) ad avvenuta sottoscrizione del nuovo contratto, previo ricevimento della relativa fattura;
- 9) di trasmettere la presente determinazione all’U.O. Bilancio e Contabilità Finanziaria per gli adempimenti di competenza, dando atto che la stessa diverrà esecutiva con l’apposizione di 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.)

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DEI LOCALI DI VIA RAINUSSO NN. 70-80 A MODENA IN  
USO ALL'UFFICIO SCOLASTICO REGIONALE PER L'EMILIA ROMAGNA - UFFICIO XII  
AMBITO TERRITORIALE PER LA PROVINCIA DI MODENA.**

L'anno duemilaventiquattro, il giorno \_\_\_\_\_  
del mese di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ 2024

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  
Appalti 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. 129 del 29/10/2024 e della propria  
determinazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;

di seguito denominato "conduttore";

e

**FUGAZZI GEOM. SIMONA**, nato 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 nn. 70-80 da destinare ad uso uffici e archivio dell'Ufficio Scolastico Regionale per l'Emilia-Romagna - Ufficio XII Ambito Territoriale per la provincia di Modena o per altri usi istituzionali dell'ente.

La porzione immobiliare oggetto del presente contratto ha una superficie complessiva di mq. 1.784, ed è così composta:

- uffici piano terra censiti al Foglio 141 mapp. 377 sub. 133-134-185
- uffici piano primo censiti al Foglio 141 mapp. 377 sub. 9-10-23-24
- uffici piano secondo censiti al Foglio 141 mapp. 377 sub.11-12-25-26
- locali piano primo sottostrada censiti al Foglio 141 mapp. 377 sub. 152-154-155.

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

#### PATTI E CONDIZIONI:

1) La durata della locazione viene stabilita in 2 (=due) a decorrere dal 01.11.2024 e così sino al 31.10.2026. 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 31/10/2026.

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 € 111.970,98 annui, da corrispondere in rate semestrali anticipate il 01.11 e il 01.05 di ogni anno a mezzo bonifico bancario a favore della proprietà.

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 consumo 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 dei locali e alle 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 XII Ambito Territoriale per la Provincia di Modena.

Eventuali inadempienze dell'Ufficio Scolastico Regionale per l'Emilia-Romagna - Ufficio XII ambito Territoriale per la Provincia 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.

6) La porzione di immobile 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.

Tutti gli eventuali lavori ed opere necessarie per l'adeguamento dei locali all'uso cui saranno destinati, se non posti per legge a carico della proprietà, saranno eseguiti dal conduttore previa debita autorizzazione della proprietà stessa.

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.

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, quando 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 nei locali concessi.

10) Il conduttore è costituito custode degli ambienti locati. 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.

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 materia.

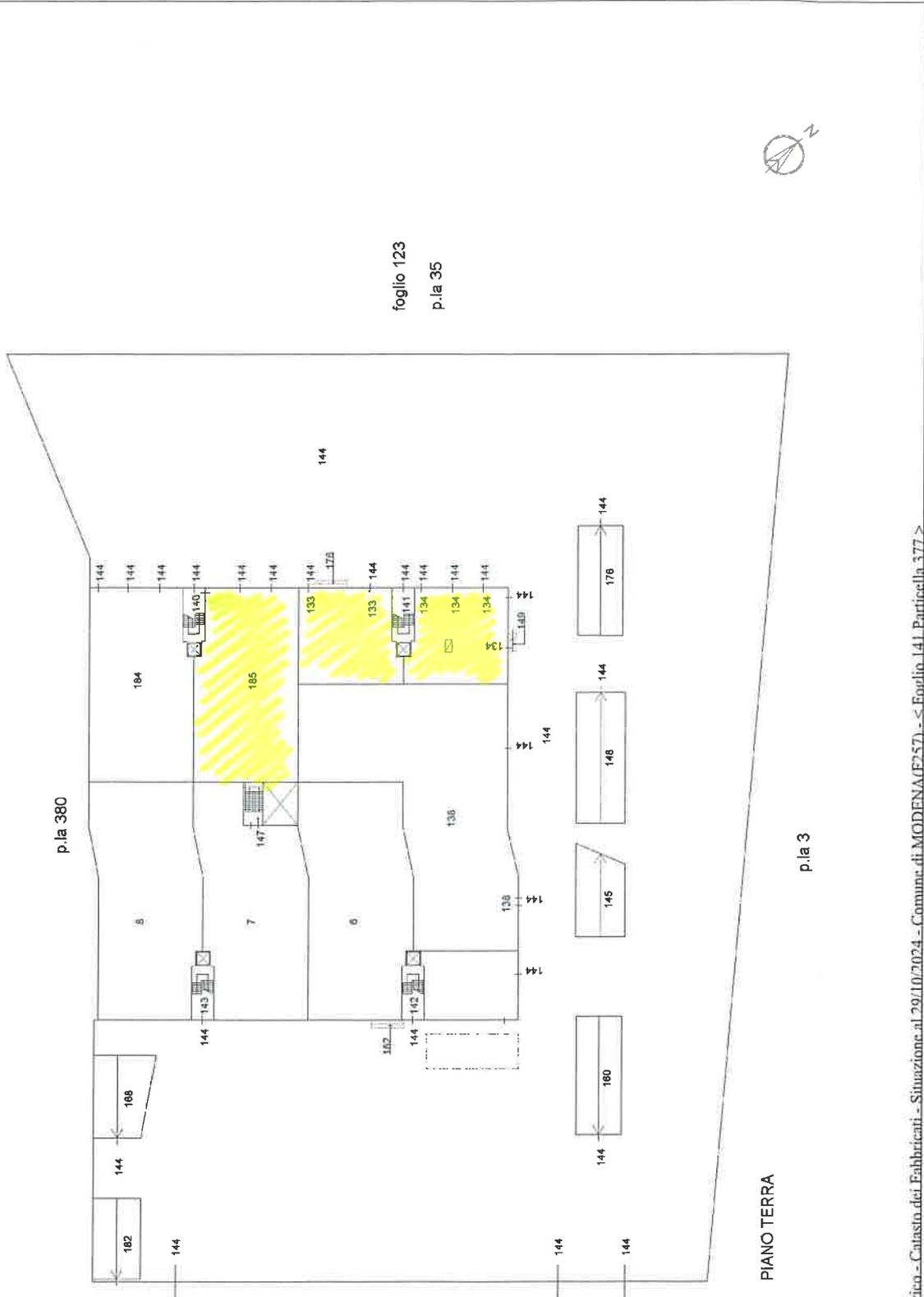
|                                      |                                  |                             |                 |               |
|--------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|-----------------|---------------|
| ELABORATO PLANIMETRICO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

Agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio provinciale di Modena

Ultima planimetria in atti

Data: 29/10/2024 - n. T212051 - Richiedente: Telematico

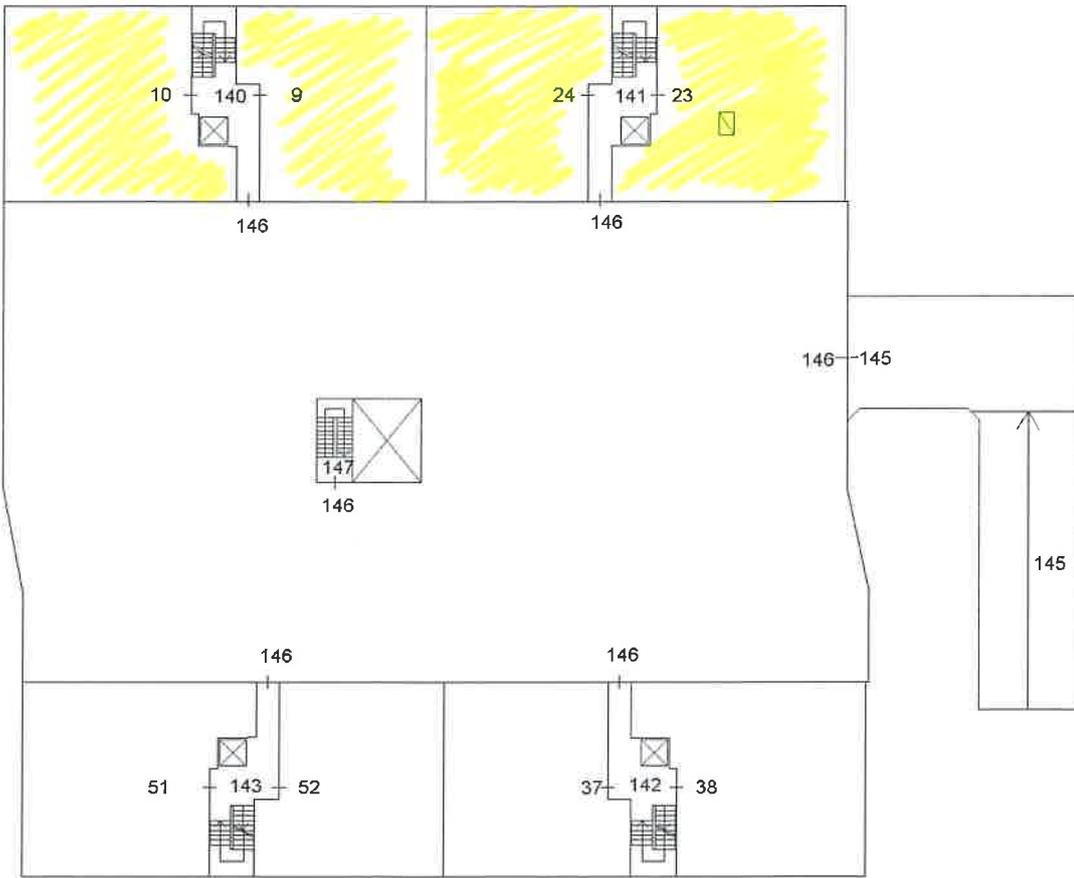
Totale sched: 11 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



| ELABORATO PLANIMETRICO            |         |
|-----------------------------------|---------|
| Compilato da:<br>Granata Raffaele |         |
| Iscritto all'albo:<br>Ingegneri   |         |
| Prov. Modena                      | N. 1418 |

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Modena

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| Comune di Modena                     | Protocollo n. MO0008315 del 01/02/2024 |
| Sezione: Foglio: 141 Particella: 377 | Tipo Mappale n. 234065 del 13/10/2011  |
| Dimostrazione grafica dei subalterni | Scala 1 : 500                          |



PIANO PRIMO

VIA RAINUSSO

Ultima planimetria in atti

Data: 29/10/2024 - n. T212051 - Richiedente: Telematico

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



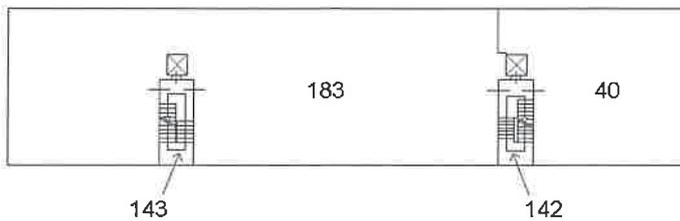
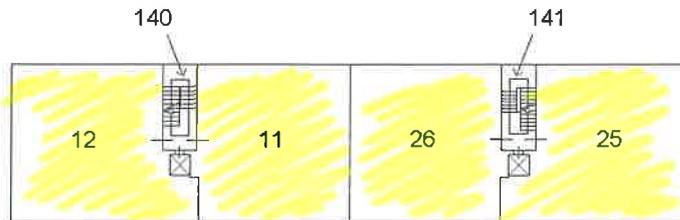
Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/10/2024 - Comune di MODENA(F257) - < Foglio 141 Particella 377 >

| ELABORATO PLANIMETRICO |                 |
|------------------------|-----------------|
| Compilato da:          | Gavioli Stefano |
| Iscritto all'albo:     | Geometri        |
| Prov. Modena           | N. 1936         |

Agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Modena

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| Comune di Modena                     | Protocollo n. MO0008315 del 01/02/2024 |
| Sezione: Foglio: 141 Particella: 377 | Tipo Mappale n. del                    |
| Dimostrazione grafica dei subalterni | Scala 1 : 500                          |

## PIANO SECONDO



via Rainusso



Ultima planimetria in atti

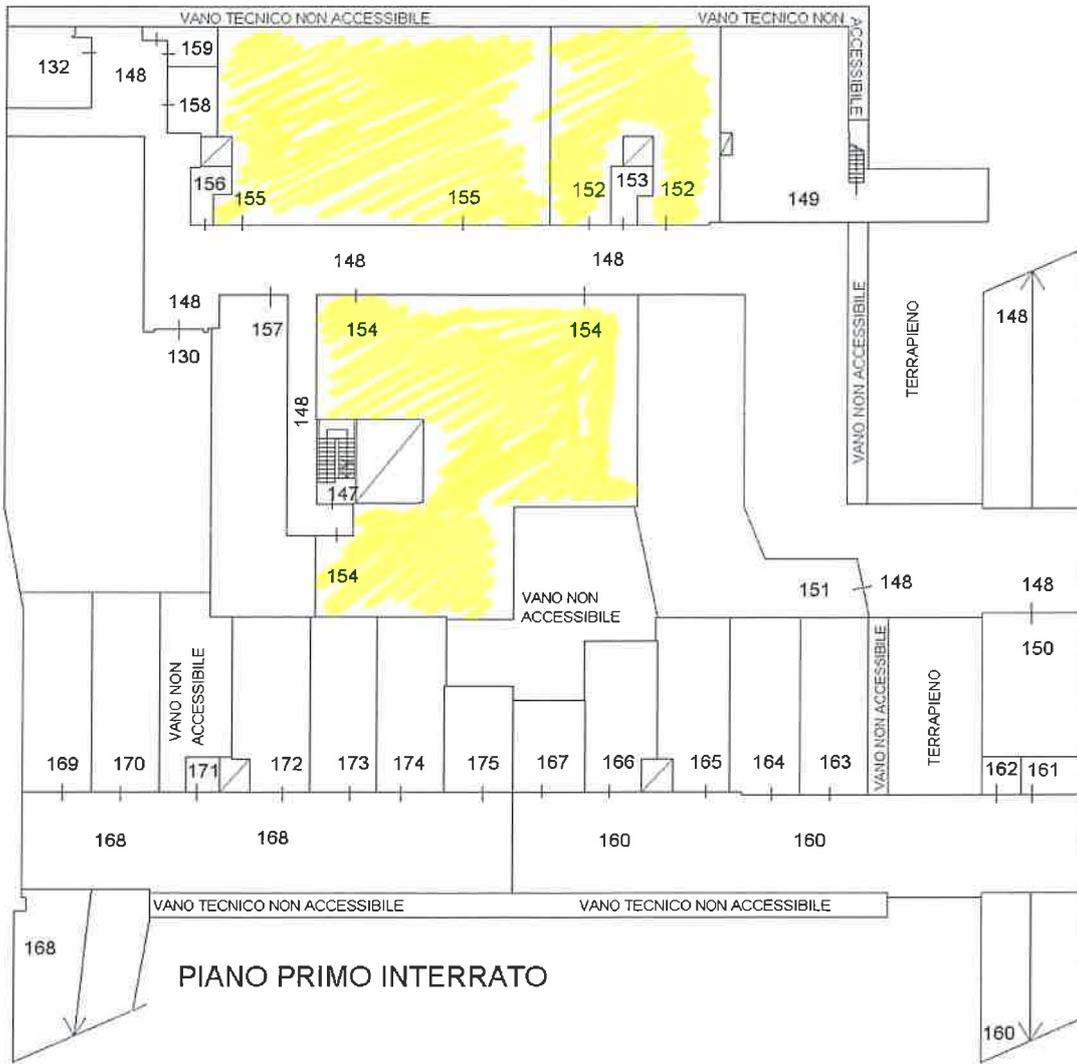
Data: 29/10/2024 - n. T212051 - Richiedente: Telematico

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

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Modena

**ELABORATO PLANIMETRICO**  
Compilato da:  
Granata Raffaele  
Iscritto all'albo:  
Ingegneri  
Prov. Modena N. 1418

Comune di Modena Protocollo n. MO0008315 del 01/02/2024  
Sezione: Foglio: 141 Particella: 377 Tipo Mappale n. 234065 del 13/10/2011  
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



Ultima planimetria in atti

Data: 29/10/2024 - n. T212051 - Richiedente: Telematico

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





Provincia di Modena

## **VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE**

**Bilancio e Contabilità finanziaria**

**Determinazione n. 1893 del 29/10/2024**

Proposta n. 4510/2024 - Area Amministrativa - Contratti e Patrimonio

**OGGETTO: LOCALI DI VIA RAINUSSO NN. 70-80 A MODENA IN USO ALL'UFFICIO SCOLASTICO REGIONALE PER L'EMILIA ROMAGNA - UFFICIO XII AMBITO TERRITORIALE PER LA PROVINCIA 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, 29/10/2024

Il Dirigente  
GUIZZARDI RAFFAELE

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