



Provincia di Modena

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

Determinazione numero 495 del 13/03/2026

OGGETTO: PORZIONE DELL'IMMOBILE DI VIA DELLE CINCE N. 85 A MARANO S/P (MO) DA ADIBIRE AD AMPLIAMENTO DELL'ADIACENTE CENTRO OPERATIVO DI ZONA DEL SERVIZIO VIABILITA' DELLA PROVINCIA DI MODENA - APPROVAZIONE SCHEMA CONTRATTUALE E ASSUNZIONE IMPEGNI DI SPESA. .

Il Dirigente BELLENTANI BARBARA

Con contratto Rep. 27820 del 01/04/2009 la Provincia di Modena ha assunto in locazione una porzione del fabbricato di via delle Cince n. 85 a Marano S/P (MO), da adibire a sede del Centro Operativo di Zona del Servizio Viabilità dell'ente provinciale.

Il citato contratto, a seguito di rinnovi automatici, avrà scadenza al 31/03/2027.

Sulla base dei contatti intercorsi con la relativa proprietà è stata confermata la disponibilità a mantenere in essere la locazione anche oltre la predetta scadenza contrattuale.

Con nota prot.n. 13771 del 17/04/2025 il Dirigente del Servizio Viabilità dell'Area Tecnica della Provincia di Modena ha manifestato l'esigenza di avere a disposizione ulteriori spazi da adibire allo stoccaggio dei materiali e delle attrezzature in dotazione al predetto Centro Operativo.

A seguito di contatti intercorsi tra l'ente provinciale e la società proprietaria del locale adiacente al magazzino provinciale, attualmente inutilizzato e libero da persone e cose, è stata accertata la possibilità di assumere in locazione questa ulteriore porzione immobiliare, avente una superficie di circa 150 mq.

Detta porzione immobiliare è adiacente ed agevolmente collegabile funzionalmente con la porzione già condotta in locazione dalla Provincia di Modena.

Il locale è di proprietà della Società P.M. SpA, con sede in Marano S/P (MO), via P. Miani n. 14 (C.F. 01845070364).

Questa porzione immobiliare non ha un proprio numero civico, in quanto è parte di un più ampio locale di proprietà della stessa predetta società. L'accesso avverrebbe direttamente dal civico 85, quindi attraverso i locali già in locazione all'ente provinciale.

A seguito di alcune trattative intercorse tra la citata proprietà e l'U.O. Contratti e Patrimonio dell'ente, è stato quantificato in € 8.000,00 più IVA il canone annuale di locazione dovuto per la conduzione della predetta porzione immobiliare, corrispondente ad un canone di circa € 65,00 a mq.

Con Atto del Presidente n. 31 del 04/03/2026 è stata autorizzata l'assunzione in locazione del predetto locale da adibire ad ampliamento dell'attuale Centro Operativo di Zona del Servizio Viabilità della Zona di Vignola-Marano S/P, dando mandato al Dirigente del Servizio Appalti e Contratti della Provincia di Modena di definire con la relativa proprietà tutti gli aspetti della locazione e approvare con proprio provvedimento il relativo schema contrattuale oltre

all'assunzione dell'impegno di spesa ex art. 183 del D.Lgs.n. 267/2000 per il pagamento del canone della prima annualità contrattuale.

Visto lo schema di contratto di locazione definito in accordo con la proprietà, Società P.M. SpA, si rende necessario procedere alla sua approvazione in vista della successiva stipula del relativo contratto di locazione.

Si dà atto che le risorse economiche a copertura del canone di locazione a carico dell'ente provinciale sono previste sul Capitolo 588 "Affitti passivi per uffici provinciali" del Peg 2026 e dei bilanci successivi sino alla scadenza contrattuale convenuta con la predetta proprietà.

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.

Per quanto precede,

DETERMINA

- 1) di procedere, in esecuzione dell'Atto del Presidente n. 31 del 04/03/2026, alla sottoscrizione di un contratto di locazione della porzione di circa 150 mq dell'immobile via delle Cince n. 85 a Marano S/P (MO), da adibire ad ampliamento del Centro Operativo di Zona del Servizio Viabilità dell'ente provinciale, di proprietà della Società P.M. SpA, con sede in Marano S/P (MO), via P. Miani n. 14 (C.F. 01845070364);
- 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 validità dalla data della sua sottoscrizione per 6 (=sei) anni e, il canone annuale di locazione a carico della Provincia di Modena è stato convenuto in € 8.000,00 più IVA, per un totale di € 9.760,00, da pagare in due rate semestrali anticipate;
- 4) di dare atto che il canone annuale di locazione a carico dell'ente provinciale di € 9.760,00 iva compresa, relativo alla prima annualità contrattuale, trova copertura finanziaria sulla Prenotazione n. 1270/2026 del Capitolo 588 "Affitti passivi per uffici provinciali" del Peg 2026;
- 5) di impegnare la somma di € 9.760,00 iva compresa, a titolo di canone della prima annualità contrattuale, a favore della predetta Società P.M. SpA, sul Capitolo 588 "Affitti passivi per uffici provinciali" del Peg 2026;
- 6) di dare atto che il suddetto canone di locazione a carico dell'ente provinciale di € 9.760,00 iva compresa, salvo successivi aggiornamenti Istat, dovrà essere previsto ed impegnato al corrispondente capitolo dei bilanci successivi sino alla relativa scadenza contrattuale;
- 7) di dare atto che per la conduzione del locale in oggetto non sono previsti oneri condominiali e/o altre spese di gestione e nuove utenze a carico della Provincia di Modena;
- 8) di procedere alla sottoscrizione del contratto di locazione ad avvenuta esecutività della presente determinazione;

- 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.)

SCHEMA

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI PORZIONE DI IMMOBILE POSTA IN COMUNE DI MARANO
SUL PANARO, VIA DELLE CINCE N. 85 DA DESTINARE AD USO DEL CENTRO
OPERATIVO DEL SERVIZIO VIABILITA' DELLA PROVINCIA DI MODENA.**

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

L'anno duemilaventisei, il giorno _____ del mese di _____
in Modena, presso gli Uffici della Provincia, in Viale Martiri della
Libertà, 34;

I Signori:

VANDELLI PIETRO, nato a Pavullo nel Frignano (MO) il 28/08/1946,
residente a Marano sul Panaro (MO), Via Impresa n. 570, che dichiara di
intervenire nel presente atto nella sua qualità di Presidente del
Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante in nome e per conto
della Società "**P.M. S.P.A.**" (Codice Fiscale 01845070364), con sede in
Marano sul Panaro (MO), Via P. Miani n. 14,
di seguito denominato "locatore"

e

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. 31 del 04/03/2026 e della
propria determinazione n. _____ del _____,
di seguito denominato "conduttore";

P R E M E S S O:

- che con nota prot.n. 13771 del 17/04/2025 il Dirigente del Servizio
Viabilità dell'Area Tecnica della Provincia di Modena ha richiesto al

Servizio Appalti e Contratti della Provincia di Modena di assumere in locazione la porzione di magazzino adiacente e confinante al Centro Operativo di Marano sul Panaro (MO) situato in Località Casona, via delle Cince n. 85, avendo necessità di disporre un ulteriore spazio da adibire allo stoccaggio di materiale ed attrezzature in dotazione al citato C.O.;

- con nota del 30/05/2025 la proprietà della citata porzione immobiliare, Società P.M. S.P.A., identificata al civico 85 di via delle Cince, ha confermato la propria disponibilità a concedere in locazione all'ente provinciale detta porzione immobiliare, avente superficie complessiva di mq. 150 circa;
- a seguito di successive trattative condotte tra la Provincia di Modena e la citata proprietà è stato raggiunto un accordo in merito al canone annuale di locazione e alle specifiche condizioni locative;
- con Atto del Presidente n 31 del 04/03/2026 è stata autorizzata l'assunzione di locazione delle porzione immobiliare situata in Comune di Marano sul Panaro, Località Casona, via delle Cince n 85 e con successiva determinazione dirigenziale n. _____ del ____/____/___ è stato approvato lo schema contrattuale condiviso con la proprietà;

Tutto ciò premesso,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

1) La Società "P.M. S.P.A.", come sopra rappresentata, concede in locazione alla PROVINCIA DI MODENA che, come sopra rappresentata accetta, una porzione dell'immobile di sua proprietà posto in comune di Marano S/P (Mo), Località Casona, via Delle Cince n. 85, da utilizzare come ampliamento dell'adiacente e confinante Centro Operativo del Servizio Manutenzione Strade della Provincia di Modena situato al civico 85 di via delle Cince.

La porzione immobile oggetto del presente contratto è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Marano sul Panaro al Foglio 32 mappale

389 subalterno 50.

Il locale concesso in locazione ha una superficie complessiva di mq. 150 circa.

Per una migliore identificazione dell'immobile le parti fanno riferimento alla planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "A", quale sua parte integrante in senso formale e sostanziale.

Nella presente locazione è incluso anche il diritto di utilizzo, da parte della Provincia di Modena, di due porzioni, di complessivi mq 50 circa, dell'area cortiliva dell'immobile, come evidenziate nella documentazione fotografica allegata al presente atto sotto la lettera "B", quale sua parte integrante in senso formale e sostanziale. La Provincia di Modena potrà mantenere, su una di queste porzioni di aree, un contenitore di ferro da utilizzare per la raccolta del proprio materiale.

2) La proprietà è in possesso di tutte le certificazioni e le autorizzazioni di legge per l'utilizzo della porzione immobiliare oggetto della presente locazione.

Le parti danno atto che è già consegnato alla Provincia di Modena, prima della sottoscrizione del presente contratto, l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) prot.n. 00114-007350-2026 rilasciato in data 27/01/2026 relativo alla porzione immobiliare oggetto del presente contratto.

3) Per rendere il locale oggetto del presente contratto direttamente accessibile e collegato all'adiacente magazzino provinciale situato civico 85, la proprietà ha già provveduto, prima della sottoscrizione del presente contratto, alla rimozione della parete divisoria esistente tra le due porzioni immobiliari.

4) La locazione decorre dalla data di sottoscrizione del presente contratto e avrà la durata di anni 6 (sei). Alla scadenza, il contratto si intenderà tacitamente rinnovato se non sarà data disdetta a mezzo

raccomandata A.R. con preavviso di almeno 6 (sei mesi) dalla scadenza.

5) Ai sensi dell'art. 27 comma 7 della Legge n. 392/1978 il conduttore avrà la facoltà di recedere dal contratto dando comunicazione scritta a mezzo raccomandata A.R. al domicilio del locatore almeno 6 mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

6) Il canone annuo di locazione viene convenuto in € 8.000,00 più Iva e dovrà essere corrisposto in due rate semestrali anticipate al _____ e al _____ di ogni anno a mezzo bonifico bancario a favore del locatore. (le date saranno indicate quando sapremo con precisione la data di stipula del contratto)

Il pagamento del canone di locazione non potrà in alcun modo essere ritardato oltre i termini previsti dalla legge; pertanto, la parte conduttrice non potrà far valere alcuna azione od eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento della rata scaduta.

7) Dall'inizio del secondo anno di locazione il suddetto canone sarà aggiornato annualmente in base all'indice Istat della variazione dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi nell'anno precedente ai sensi dell'Art. 1, Comma 9 sexies della Legge 05.04.1985 n. 118 ridotto nella misura del 75% (indice istat del mese antecedente a quello di stipula).

8) E' fatto assoluto divieto al conduttore di sublocare o cedere in comodato, sia totalmente che parzialmente, la porzione immobiliare in oggetto, nonché di cedere ad altri il presente contratto senza il preventivo assenso del locatore.

9) Il conduttore è costituito custode dell'immobile locato e pertanto esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità al riguardo, sia per danni diretti che indiretti che possono derivargli da fatti colposi o dolorosi di terzi in genere.

10) Il conduttore assume a proprio carico tutte le spese di manutenzione

ordinaria cioè quelle derivanti dall'uso normale della cosa locata, incluso, il corrispettivo per il servizio di raccolta rifiuti, nonché le spese per le utenze individuali e le spese condominiali se dovute.

11) Il conduttore dovrà custodire la porzione di fabbricato assunta in locazione con la diligenza dovuta e riconsegnarlo, al termine della locazione, nel medesimo stato, salvo il normale deterioramento d'uso, o miglioramenti autorizzati.

Le parti provvederanno a sottoscrivere un verbale di accertamento e consistenza del locale di cui all'art. 1).

Il conduttore Provincia di Modena si impegna a far rispettare al proprio personale, e in generale a tutti i propri addetti, il vigente "Regolamento per la gestione delle aree esterne, piazzali, depositi e emergenze" che in copia il locatore consegna contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto e che la Provincia di Modena sottoscrive per accettazione.

Il locatore consegna, in sede di sottoscrizione del presente contratto, il Piano di Emergenza ed Evacuazione dell'immobile revisionato da ultimo in data 14/01/2026; il conduttore si impegna a rispettare il citato Piano e a conformare la propria attività all'interno della porzione immobiliare oggetto della locazione alle disposizioni ivi contenute.

Si dà atto che il referente della Provincia di Modena per tutto quello che concerne gli aspetti della sicurezza è il proprio Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione, attualmente nominato nella persona del Dott. Francesco Spaliviero.

12) Il locale di cui all'art. 1) si intende concesso in locazione per il solo uso di magazzino e sarà consegnato libero da ogni cosa. E' fatto espresso divieto al conduttore di mutamento della sua destinazione d'uso. Ai fini di quanto previsto negli artt. 34-35-37 e ss. della Legge n. 392/1978 il conduttore dichiara che l'immobile non verrà utilizzato per

attività di commercio al dettaglio implicante diretto contatto con il pubblico.

L'utilizzo di impianti, attrezzature e utenze di proprietà del locatore (a titolo esemplificativo impianto aria compressa), da parte degli addetti della Provincia di Modena è consentito esclusivamente previa autorizzazione scritta della Proprietà e nel rispetto delle seguenti condizioni:

- richiesta preventiva con indicazione dell'impianto/utenza e delle modalità d'uso con elaborazione di apposito permesso scritto;
- divieto di manomissione, modifica o collegamenti non autorizzati agli impianti;
- utilizzo consentito solo a personale formato e autorizzato dalla propria azienda;
- obbligo di segnalare immediatamente guasti, anomalie o situazioni di pericolo al Gestore/Amministratore;
- responsabilità della ditta utilizzatrice per eventuali danni causati da uso improprio e per il ripristino delle condizioni di sicurezza.

13) Le parti contraenti si impegnano a sottoporre ogni eventuale controversia che dovesse insorgere in ordine alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto al Foro di Modena.

14) Le spese di registrazione sono a carico di ciascuna delle parti contraenti nella misura del 50% ciascuna; per le spese di bollo e di stipula in genere trova applicazione l'art. 16bis del R. D. n. 2240/1923.

15) Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione agli adempimenti connessi con il rapporto di locazione tra gli stessi intercorrenti ai sensi del D. Lgs. 196/2003.

15) Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente contratto le parti si riportano alle disposizioni del Codice Civile in materia di locazioni, alla Legge n. 392/1978 e alla relative consuetudini locali.

Il presente atto, soggetto ad IVA, verrà registrato ai sensi dell'art. 40, comma 1 bis) del D.P.R. 26.4.1986 n. 131.





Provincia di Modena

VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE

Bilancio e Contabilità ordinaria

Determinazione n. 495 del 13/03/2026

Proposta n. 1131/2026 - Area Amministrativa - Contratti e Patrimonio

OGGETTO: PORZIONE DELL'IMMOBILE DI VIA DELLE CINCE N. 85 A MARANO S/P (MO) DA ADIBIRE AD AMPLIAMENTO DELL'ADIACENTE CENTRO OPERATIVO DI ZONA DEL SERVIZIO VIABILITA' DELLA PROVINCIA DI MODENA - APPROVAZIONE SCHEMA CONTRATTUALE E ASSUNZIONE IMPEGNI 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, 17/03/2026

Il Dirigente
GUIZZARDI RAFFAELE

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