

**DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE  
N. 491 DEL 17/07/2020**

**OGGETTO**

CONTRATTO DI LOCAZIONE PASSIVA CON LA SIG.RA STEFANI LUISA, PROPRIETARIA DELL'IMMOBILE SITO A CORREGGIO IN VIA CARLETTI 2/C, DA PORRE A DISPOSIZIONE DEL LICEO CORSO.

## Servizio Infrastrutture, Mobilita' Sostenibile, Patrimonio ed Edilizia

### IL DIRIGENTE

Premesso che:

- con decreto del Presidente n. 1 del 09/01/2020, successivamente modificato con Decreto del Presidente n. 105 del 28/05/2020, è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione per l'esercizio 2020 ed è stata affidata ai dirigenti responsabili dei centri di responsabilità l'adozione di tutti i provvedimenti di contenuto gestionale necessari per assicurare il perseguimento degli obiettivi assegnati;
- nell'anno scolastico in corso 2019/2020 il liceo Corso di Correggio forma 38 classi e dispone di 3 sedi scolastiche, quella di via Roma, quella di piazzale 2 Agosto e infine quella di via Prati, presso la sede dell'IT Einaudi;
- anche nel prossimo anno scolastico 2020/2021 sono state autorizzate a detto istituto in organico di diritto 38 classi;
- nel prossimo a.s. 2020/2021 all'IT Einaudi sono state autorizzate (in organico) di diritto 37 classi, +3 rispetto all'a.s. 2019/2020 e pertanto non sarà più possibile assegnare al liceo Corso aule presso la sede dell'Einaudi di via Prati;
- risulta pertanto necessario individuare idonei locali da mettere a disposizione del liceo Corso ai sensi della L. 23/96, art. 3;
- in via Carletti 2/C a Correggio sono stati individuati alcuni locali di proprietà della Signora Luisa Stefani, che possono essere approntati ad aula scolastica nel corso dei mesi estivi, già visionati dalla dirigente del liceo "Corso" prof.ssa Viviana Cattaneo nel corso di un sopralluogo in data 16 giugno 2020;
- i locali in argomento sono facilmente raggiungibili, già sede del CUP AUSL e pertanto consoni ad ospitare destinazioni di interesse pubblico ed inoltre già serviti dalla fibra ottica, condizione indispensabile per garantire la didattica a distanza che si è resa necessaria nel corso dell'emergenza epidemiologica da Covid-19 e che le Linee guida ministeriali per settembre 2020 considerano tuttora indispensabile per integrare la didattica in presenza;
- si è ritenuta idonea l'allocazione temporanea dei citati ulteriori spazi didattici, completi di locali accessori nella consistenza immobiliare di proprietà di Stefani Luisa, posti in Correggio Via Carletti 2/C, individuati catastalmente al FG. 34 Mapp. 293 sub. 5 e sub. 7, Categoria Catastale A10, aventi rendita catastale rispettivamente di €. 2.509,98 di mq. 228 e di €. 1.812,76 di mq. 170;
- la Sig.ra Stefani Luisa ha dato la propria disponibilità a locare in via temporanea i predetti locali, mediante la sottoscrizione di un contratto transitorio finalizzato a sopperire esigenze temporanee.

Vista la richiesta della Dirigente ad Interim del Servizio Programmazione Scolastica e Diritto allo Studio del 01 luglio 2020, dalla quale si evince la necessità di procedere alla sottoscrizione di contratto di locazione con la la Sig.ra Stefani Luisa per l'anno scolastico 2020/2021.

Ritenuto di dover stipulare un nuovo contratto di locazione, per il periodo dal 20 luglio 2020 al 20 luglio 2021, le cui condizioni principali sono:

- canone di locazione annuo di Euro 32.000,00, da corrispondersi in 2 rate semestrali anticipate, che può ritenersi congruo in considerazione delle dimensioni, dell'ubicazione e dello stato dell'immobile;
- rinnovo tacito, di anno in anno, alle stesse condizioni, fino al 20 luglio 2023;
- recesso del conduttore con preavviso di mesi 3 (tre) naturali e consecutivi;

Visto l'allegato schema di contratto di locazione e la planimetria del fabbricato (allegato A);

Ritenuto di:

- impegnare la somma di Euro 14.234,00, relativa al periodo dal 20.07.2020 al 31.12.2020, da liquidare a favore della Sig.ra Stefani Luisa, di cui € 10.153,00 da imputare alla Missione 01, Programma 05 del Bilancio di Previsione 2020-2022, anno 2020, Codice del Piano dei Conti Integrato 1030207001 ed al corrispondente capitolo 722 del PEG 2020, esigibilità anno 2020, obiettivo PEG Gestione del Patrimonio Immobiliare R08G1OG1 mentre € 4.081,00 dalla riduzione dell'impegno n. 458, disponibili a seguito di risoluzione anticipata del contratto con A.N.M.G..

Accertata, ai sensi dell'art.147-bis del D.Lgs. 267/2000, la regolarità amministrativa del presente atto;

Su proposta del Responsabile del Procedimento Geom. Luca Casanova;

#### D E T E R M I N A

- di approvare le premesse quale parte integrante e sostanziale;
- di approvare il contratto di locazione passiva, allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale unitamente alla planimetria (allegato A), da stipularsi con la Sig.ra Stefani Luisa per i locali ad uso scolastico – individuati catastalmente al FG. 34 Mapp. 293 sub. 5 e sub. 7, Categoria Catastale A10, aventi rendita catastale rispettivamente di €. 2.509,98 di mq. 228 e di € 1.812,76 di mq. 170, oltre all'uso degli spazi comuni, per il periodo dal 20.07.2020 al 20.07.2021 per un importo di locazione di €. 32.000,00;
- di impegnare la somma di Euro 14.234,00, relativa al periodo dal 20.07.2020 al 31.12.2020, da liquidare a favore della Sig.ra Stefani Luisa, di cui € 10.153,00 da imputare alla Missione 01, Programma 05 del Bilancio di Previsione 2020-2022, anno 2020, Codice del Piano dei Conti Integrato 1030207001 ed al corrispondente capitolo 722 del PEG 2020, esigibilità anno 2020, obiettivo PEG Gestione del Patrimonio Immobiliare R08G1OG1 mentre € 4.081,00 dalla riduzione dell'impegno n. 458, disponibili a seguito di risoluzione anticipata del contratto con A.N.M.G.;
- di dare atto che la restante quota pari ad € 17.766,00 per il periodo dal 1.1.2021 al 20.7.2021 sarà impegnata previa adozione di apposita determinazione dirigenziale;
- di dare atto che:
  - ✓ canone di locazione annuo di Euro 32.000,00, da corrispondersi in 2 rate semestrali anticipate, che può ritenersi congruo in considerazione delle dimensioni, dell'ubicazione e dello stato dell'immobile;
  - ✓ rinnovo tacito, di anno in anno, alle stesse condizioni, fino al 20 luglio 2023;
  - ✓ recesso del conduttore con preavviso di mesi 3 (tre) naturali e consecutivi;
  - ✓ in sede di sottoscrizione del contratto potranno essere apportate eventuali

- modifiche di carattere non sostanziale che si rendessero necessarie;
- di trasmettere il presente atto all'U.O. Appalti e Contratti per gli adempimenti di propria competenza.

Reggio Emilia, li 17/07/2020

IL DIRIGENTE DEL  
Servizio Infrastrutture, Mobilita' Sostenibile,  
Patrimonio ed Edilizia  
F.to BUSSEI VALERIO

Documento sottoscritto con modalità digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005.

(da sottoscrivere in caso di stampa)

Si attesta che la presente copia, composta di n. ... fogli, è conforme in tutte le sue componenti al corrispondente atto originale firmato digitalmente conservato agli atti con n ..... del .....

Reggio Emilia, li.....Qualifica e firma .....

## PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

### CONTRATTO DI LOCAZIONE

\*\* \*\*\* \*\*

Ordine n° ...../2020

\*\* \*\*\* \*\*

Con la presente privata scrittura da valere tra le parti, ad ogni conseguente effetto di legge, tra:

a) **STEFANI LUISA**, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e residente in \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, di seguito denominata “proprietario” o “locatore”;

b) **BUSSEI Ing. Valerio**, nato a Reggio Emilia (RE) il 04/07/1962, domiciliato per la carica a Reggio Emilia, in Corso Garibaldi, n. 26, il quale, nella sua qualità di Dirigente del Servizio Infrastrutture, Mobilità Sostenibile, Patrimonio ed Edilizia della Provincia di Reggio Emilia, dichiara di agire in legittima rappresentanza della Provincia di Reggio Emilia, con sede in Corso Garibaldi n. 59 a Reggio Emilia - Codice Fiscale n. 00209290352, in forza del Decreto del Presidente della Provincia n. 1 del 12/01/2017, dello Statuto e del Regolamento per la disciplina dei contratti dell'Ente, dichiara inoltre di non aver avuto rapporti di natura privatistica con il proprietario precedenti alla presente stipula (art. 14 d.p.r. 62/2013), ed in nome, per conto e nell'esclusivo interesse della Provincia medesima, di seguito denominata “Provincia” o “Conduttore”;

#### PREMESSO

Preso atto che:

- nell'a.s. in corso 2019/2020 il liceo Corso di Correggio forma 38 classi e dispone di 3 sedi scolastiche, quella di via Roma, quella di piazzale 2 Agosto e infine quella di via Prati, presso la sede dell'IT Einaudi, tutte in

Comune di Correggio;

- anche nel prossimo a.s. 2020/2021 gli sono state autorizzate in organico di diritto 38 classi;

- nel prossimo a.s. 2020/2021 all'IT Einaudi sono state autorizzate in organico di diritto 37 classi, +3 rispetto all'a.s. 2019/2020 e pertanto non sarà più possibile assegnare al liceo Corso aule presso la sede dell'Einaudi di via Prati;

- risulta pertanto necessario individuare idonei locali da mettere a disposizione del liceo Corso ai sensi della L. 23/96, art. 3;

- in via Carletti 2/C a Correggio sono stati individuati alcuni locali di proprietà della Signora Luisa Stefani, che possono essere approntati ad aule scolastiche nel corso dei mesi estivi dell'anno 2020, già visionati dalla dirigente del liceo "Corso" prof.ssa Viviana Cattaneo nel corso di un sopralluogo in data 16 giugno 2020;

- i locali in argomento sono facilmente raggiungibili, sono già stati sede del CUP AUSL e pertanto consoni ad ospitare destinazioni di interesse pubblico ed inoltre già serviti dalla fibra ottica, condizione indispensabile per garantire la didattica a distanza che si è resa necessaria nel corso dell'emergenza epidemiologica da Covid-19 e che le Linee guida ministeriali per settembre 2020 considerano tuttora indispensabile per integrare la didattica in presenza;

- che si è ritenuta idonea l'allocazione temporanea dei citati ulteriori spazi didattici, completi di locali accessori nella consistenza immobiliare di proprietà di Stefani Luisa posti in Correggio Via Carletti 2/C, individuati catastalmente al FG. 34 Mapp. 293 sub. 5 e sub. 7 Categoria Catastale A10 aventi rendita catastale rispettivamente di €. 2.509,98 di mq. 228, e di €

1.812,76 di mq. 170.

- che la Sig.ra Stefani Luisa ha dato la propria disponibilità a locare in via temporanea i predetti locali mediante la sottoscrizione di un contratto temporaneo finalizzato a sopperire esigenze temporanee del conduttore.

Tutto ciò premesso le parti

DICHIARANO, CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

- 1) La premessa costituisce parte integrante del presente atto.
- 2) **STEFANI LUISA** concede in locazione alla Provincia di Reggio Emilia, che accetta, i locali posti al Piano terra, evidenziati nella planimetria, che, sottoscritta dalle parti, è allegata al presente contratto (allegato A). Qualora nei locali descritti nella planimetria di cui all'allegato A, risultino esistenti delle pareti attrezzate di qualsiasi tipo, le stesse dovranno essere demolite a cura e spese del conduttore.
- 3) I locali di cui trattasi sono concessi in locazione alla Provincia di Reggio Emilia all'unico ed esclusivo scopo di svolgere in essi attività didattica del Liceo "Corso" di Correggio la quale dichiara che per le attività ivi svolte la Provincia è tutelata da copertura assicurativa polizza n. \_\_\_\_\_ della compagnia di assicurazione \_\_\_\_\_ e il Liceo "R. Corso" da copertura assicurativa per il rischio locativo polizza n. \_\_\_\_\_ della compagnia di assicurazione \_\_\_\_\_. Ogni altra destinazione, che non abbia il suddetto preciso scopo, dovrà essere debitamente autorizzata.
- 4) La locazione, in deroga al disposto della Legge 392/78, avrà durata a decorrere dal 20 luglio 2020 e così fino al 20 luglio 2021. Il presente contratto, si rinnova tacitamente, di anno in anno, alle stesse condizioni, fino al 20 luglio 2023. Trascorso il 20 luglio 2023, entrambe le parti si riterranno libere di stipulare un nuovo contratto di locazione. Il conduttore ha facoltà di

recedere dal presente contratto con preavviso di almeno **3 mesi** da comunicarsi per iscritto alla proprietaria Sig. STEFANI LUISA.

**5)** Il canone di locazione è stabilito ed accettato in Euro 32.000,00 (trentaduemila/00 euro) annuali, da pagarsi in rate semestrali anticipate mediante bonifico da effettuarsi sul conto corrente intestato a STEFANI LUISA contraddistinto dal seguente IBAN \_\_\_\_\_.

Alla data di stipula del presente contratto risulta ancora vigente la disposizione dell'art.3 del decreto legge del 6 luglio 2012 n. 95 che prevede la non applicabilità degli aumenti Istat.

La Provincia volturerà i contratti delle utenze dalla data di decorrenza del contratto di locazione, e il locatore si impegna a fornire le certificazioni di conformità del quadro elettrico e dell'impianto termo-idraulico e ad effettuare a proprie spese il cambio di destinazione d'uso con relativo accatastamento anche successivamente alla sottoscrizione del presente contratto e comunque entro il 1° settembre 2020.

**6)** Le parti convengono che qualunque modifica legislativa relativa alla determinazione dell'ammontare del canone, nonché dell'aggiornamento dello stesso, intervenisse nel corso di esecuzione del presente contratto, modificherà nel senso indicato dalla legge il contenuto del contratto stesso, senza che alcuna delle parti debba espletare alcuna formalità, salvo che questa sia espressamente richiesta dalla legge.

**7)** E' espressamente vietata la sublocazione.

**8)** Il conduttore dichiara di aver visitato l'immobile, e di avere compiuto i necessari approfondimenti tecnici anche con riferimento alla destinazione d'uso dei locali, attualmente accatastati in categoria A/10 anziché in categoria B/5, e di averlo trovato conforme alle caratteristiche ed alle

condizioni indicate in premessa, idoneo all'uso pattuito e si impegna a riconsegnarlo, al termine della locazione, nelle medesime condizioni, salvo il deterioramento dovuto al normale uso. Il conduttore dichiara di ricevere copia conforme dell'attestato di prestazione energetica, come previsto dall'art. 6, comma 3 del D.Lgs n. 192/2005 convertito con modificazioni dal D.L. Del 23.12.2013 n° 145. e successivamente modificato dal D.Lgs del 10 giugno 2020 n. 48.

**9)** Sono a carico del conduttore tutte le riparazioni rientranti nelle opere di ordinaria manutenzione. Qualora il conduttore intendesse apportare modifiche non strutturali all'immobile, le stesse dovranno essere preventivamente autorizzate dal locatore, ed eseguite a totale cura e spese del conduttore. Al termine della locazione, dette opere dovranno essere ripristinate a cura e spese del conduttore stesso. L'immobile dovrà pertanto essere riconsegnato al locatore nello stato descritto nella planimetria (allegato A).

**10)** Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti fanno espresso riferimento alle norme di legge ed in particolare, per quanto compatibili con la peculiarità del presente contratto, alla legge 27 luglio 1978, n. 392 - Titolo I, Capo II ed alle norme del Codice Civile in materia di locazione.

**11)** Le spese di registrazione, alla quale provvederà parte conduttrice, nonché la relativa imposta annuale di registro, anche per l'eventuale successivo prolungamento, sono a carico per metà del conduttore e per metà del locatore.

**12)** Entrambe le parti contraenti si ritengono giuridicamente vincolate con la sottoscrizione del presente contratto.

**13)** Per qualunque contestazione relativa al presente contratto, Foro

competente sarà quello di Reggio Emilia.

**14)** Il presente atto viene sottoscritto, in applicazione dell'art. 15 comma 2-bis della l.241/1990, mediante firma digitale. Anche ai fini dell'individuazione del foro competente, la sottoscrizione si intende avvenuta, per consenso delle parti, presso la sede della Provincia di Reggio Emilia, nella data corrispondente all'apposizione dell'ultima firma.

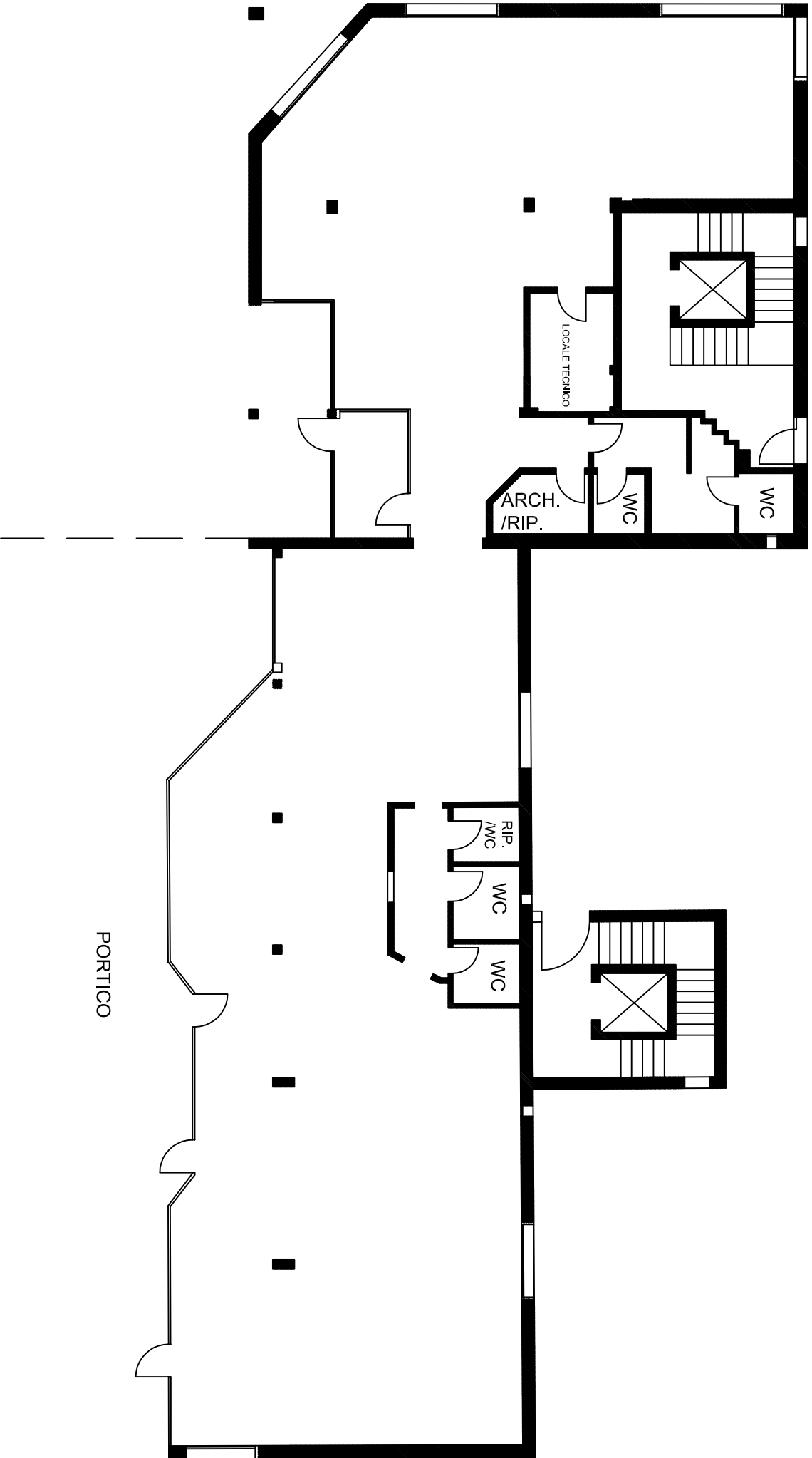
Le parti dichiarano di essere bene a conoscenza, dopo approfondita lettura, delle clausole del presente contratto, che approvano espressamente e specificamente.

Reggio Emilia

Il locatore

Il conduttore

Locali via Carletti - Correggio





Visto, si attesta con esito FAVOREVOLE la regolarità contabile e la copertura finanziaria della spesa della determina N. 491 del 17/07/2020.

Reggio Emilia, li 17/07/2020

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO BILANCIO

F.to TIRABASSI ALFREDO LUIGI