

**DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE
N. 466 DEL 26/05/2025**

OGGETTO

CONTRATTO DI LOCAZIONE PASSIVA PER I LOCALI AD USO LABORATORIO DIDATTICO DI PANIFICAZIONE PRESSO EDIFICIO DI PROPRIETA' DEL GRUPPO SPORTIVO CORREGGESE SRL SITO IN VIA CIRCONDARIA 48G IN COMUNE DI CORREGGIO.

RDP/RUP: CASANOVA LUCA

Dirigente: BUSSEI VALERIO

Servizio Infrastrutture, Mobilità Sostenibile e Patrimonio

IL DIRIGENTE

Premesso che con Decreto del Presidente n. 1 del 09/01/2025 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione per l'esercizio 2025 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;

Con nota assunta al protocollo provinciale con il n. 30665 del 06/09/2023 il Dirigente scolastico del Convitto Nazionale Rinaldo comunica la concreta possibilità di potenziare i laboratori enogastronomici dell'Indirizzo Alberghiero del Convitto Corso aggiungendo, agli attuali laboratori, un nuovo ambiente laboratoriale per svolgere attività di panificazione/arte bianca e pasticceria.

Dalla comunicazione sopra richiamata si evince che:

- 1) i cospicui finanziamenti PON elargiti agli Indirizzi Professionali Agrario e Alberghiero in questi ultimi mesi (al Convitto sono stati destinati ben 350.000,00 €) per il potenziamento della strumentazione laboratoriale. Con questi fondi il Convitto è grado di acquistare tutta la strumentazione occorrente per allestire, ex novo, un Laboratorio di Arte bianca/Panificazione e Pasticceria.
- 2) la disponibilità di NUOVI spazi messa a disposizione dal sig. Aimone Spaggiari (già proprietario del Ristorante, edificio dove si svolgono le esercitazioni di Sala e Cucina dell'Indirizzo Alberghiero); in particolare il sig. Spaggiari propone il piano terra dello stesso edificio dove sono collocati i suddetti laboratori (via Circondaria a Correggio); un'area di circa 143 mq con relativo canone di affitto. Il sig. Spaggiari si farebbe carico dei lavori come da capitolato allegato.
- 3) offrirebbe una concreta risposta di carattere formativo alla pressante richiesta, da parte delle Associazioni del territorio (in primis la CNA) afferenti alla filiera agroalimentare, di addetti alla panificazione e arte bianca visto il progressivo impoverimento degli artigiani in questo settore. Con questo laboratorio i nostri studenti dell'Istituto professionale, del corso QR (Qualifica regionale) e del Corso serale (attivato da quest'anno scolastico) possono trovare modo (in collaborazione con le Associazioni del territorio) di approfondire le tecniche di panificazione e dell'arte bianca e di presentarsi con tutte le carte in regola nel mondo del lavoro.
- 4) il laboratorio di arte bianca, per la specifica manualità richiesta dalla panificazione e la curiosità che suscita la produzione del pane in ogni sua forma, sono elementi formativi particolarmente adatti agli studenti con Bisogni educativi speciali che costituiscono una significativa parte della nostra popolazione scolastica. Valutate le ricadute in termini di qualificazione dell'offerta formativa della scuola, con particolare riferimento agli studenti BES.

Considerato che il Gruppo Sportivo Correggese è proprietario di un immobile posto al piano terra, individuato catastalmente al Foglio 35 mappale 316 sub. 14, di Mq. 143 categoria catastale A/10 con rendita di €. 1.254,99 sito in Correggio Via Circondaria 48G;

Ritenuto di:

- stipulare un contratto di locazione con il Gruppo Sportivo Correggese di un immobile posto al piano terra, individuato catastalmente al Foglio 35 mappale 316 sub. 14, di Mq. 143 categoria catastale A/10 con rendita catastale di €. 1.254,99 sito in Correggio Via Circondaria 48G, per il periodo 01.05.2025 al 30.04.2031 alle seguenti condizioni, da prevedersi come parti essenziali e immodificabili:
 - canone annuo di € 17.160,00 con 2 rate semestrali anticipate;
 - il contratto potrà essere rinnovato alla scadenza per uguale periodo, salvo disdetta di una delle parti da comunicarsi per iscritto all'altra con almeno dodici mesi di preavviso.
- impegnare la somma di Euro 17.160,00, per il periodo dal 01.05.2025 al 30.04.2026, da liquidare a del Gruppo Sportivo Correggese C.F. 00130330350, Missione 01, Programma 05 del Bilancio di Previsione 2025-2027, annualità 2025, Codice del Piano dei Conti Integrato [1030207001](#) ed al corrispondente capitolo 722 del PEG 2025, esigibilità anno 2025;
- impegnare la somma di Euro 17.160,00, per il periodo dal 01.05.2026 al 30.04.2027, da liquidare a del Gruppo Sportivo Correggese C.F. 00130330350, Missione 01, Programma 05 del Bilancio di Previsione 2025-2027, annualità 2026, Codice del Piano dei Conti Integrato [1030207001](#) ed al corrispondente capitolo 722 del PEG 2025, esigibilità anno 2026;
- impegnare la somma di Euro 17.160,00, per il periodo dal 01.05.2027 al 30.04.2028, da liquidare a del Gruppo Sportivo Correggese C.F. 00130330350, Missione 01, Programma 05 del Bilancio di Previsione 2025-2027, annualità 2027, Codice del Piano dei Conti Integrato [1030207001](#) ed al corrispondente capitolo 722 del PEG 2025, esigibilità anno 2027;

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;

Visto l'obiettivo di gestione di 1° livello n. 0105/2;

D E T E R M I N A

Di stipulare un contratto di locazione con il Gruppo Sportivo Correggese C.F. 00130330350, di un immobile posto al piano terra, individuato catastalmente al Foglio 35 mappale 316 sub. 14, di Mq. 143 categoria catastale A/10 con rendita catastale di €. 1.254,99 sito in Correggio Via Circondaria 48G, canone annuo di € 17.160,00 con 2 rate semestrali anticipate per adibirlo a Laboratorio Didattico di Panificazione, per il periodo 01.05.2025 al 30.04.2031;

Di impegnare la somma di Euro 17.160,00, per il periodo dal 01.05.2025 al 30.04.2026, da liquidare a del Gruppo Sportivo Correggese C.F. 00130330350, Missione 01, Programma 05 del Bilancio di Previsione 2025-2027, annualità

2025, Codice del Piano dei Conti Integrato [1030207001](#) ed al corrispondente capitolo 722 del PEG 2025, esigibilità anno 2025;

Di impegnare la somma di Euro 17.160,00, per il periodo dal 01.05.2026 al 30.04.2027, da liquidare a del Gruppo Sportivo Correggese C.F. 00130330350, Missione 01, Programma 05 del Bilancio di Previsione 2025-2027, annualità 2026, Codice del Piano dei Conti Integrato [1030207001](#) ed al corrispondente capitolo 722 del PEG 2025, esigibilità anno 2026;

Di impegnare la somma di Euro 17.160,00, per il periodo dal 01.05.2027 al 30.04.2028, da liquidare a del Gruppo Sportivo Correggese C.F. 00130330350, Missione 01, Programma 05 del Bilancio di Previsione 2025-2027, annualità 2027, Codice del Piano dei Conti Integrato [1030207001](#) ed al corrispondente capitolo 722 del PEG 2025, esigibilità anno 2027;

Di trasmettere il presente provvedimento all'U.O. Procedure di Gara e contratti assicurativi, per gli adempimenti di propria spettanza.

Reggio Emilia, lì 26/05/2025

IL DIRIGENTE DEL
Servizio Infrastrutture, Mobilità Sostenibile
e Patrimonio
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, lì.....Qualifica e firma

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

** *** **

BOZZA CONTRATTO DI LOCAZIONE

** *** **

Repertorio n.

Protocollo n.

** *** **

Con la presente scrittura privata da valere tra le parti, ad ogni effetto di legge, oggi giorno del mese di _____ dell'anno duemilaventicinque, presso la sede della Provincia di Reggio Emilia, in Corso Garibaldi n. 59, sono presenti i Signori:

1) Spaggiari Aimone, nato a Correggio (RE) il 2.07.1947 ed ivi residente in Via Filatorio 11, il quale interviene ed agisce in nome e per conto del Gruppo Sportivo Correggese S.r.l. con sede in Correggio (RE) in Via Circondaria 48/G, codice fiscale 00130330350, nella veste di Presidente e Rappresentante Legale (*proprietario e locatore*);

2) la Provincia di Reggio Emilia, rappresentata dall'Ing. Valerio Bussei, nato a _____ il _____, domiciliato per la carica a Reggio Emilia, Corso Garibaldi n. 59, il quale nella sua qualità di Dirigente del Servizio Infrastrutture Mobilità Sostenibile Patrimonio, 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. _____ del _____, dello Statuto e del Regolamento per la disciplina dei contratti dell'Ente ed in nome, per conto e nell'esclusivo interesse della Provincia medesima, di seguito denominata semplicemente "Provincia", "Conduttore";

Considerato che il Gruppo Sportivo Correggese è proprietario di un immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Correggio al Foglio 35, mappale 316 sub. 14, di MQ. 143,00, sito in Correggio (RE) in Via Circondaria 48/G al piano terra;

Considerato che è intenzione del Gruppo Sportivo Correggese procedere alla ristrutturazione della nuova unità immobiliare, per destinarla a "Laboratorio Didattico";

Visto l'Attestato di Prestazione Energetica;

DICHIARANO, CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

1) Il Gruppo Sportivo Correggese S.r.l. concede in locazione alla Provincia di Reggio Emilia i locali posti al piano terra adibiti a Laboratorio Didattico, evidenziati nella planimetria allegata al presente contratto (allegato A);

2) 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 Convitto "Corso" di Correggio. Ogni altra

destinazione, che non abbia il suddetto preciso scopo, dovrà essere debitamente autorizzata.

3) La locazione avrà durata di anni 6 a decorrere dal 01.05.2025 e così fino al 30.04.2031, il contratto potrà essere rinnovato alla scadenza per uguale periodo, salvo disdetta di una delle parti da comunicarsi per iscritto all'altra con almeno dodici mesi di preavviso.

4) Il canone di locazione è stabilito ed accettato in iniziali Euro 17.160,00, da pagarsi in due rate semestrali anticipate; detto canone, ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 392/1978, come sostituito dall'art. 1, comma 9-sexies, della Legge n. 118/1985, sarà soggetto ogni anno alle variazioni accertate dall'ISTAT, verificatesi nell'anno precedente; le variazioni in aumento non possono essere superiori al 75% dell'indice, accertato, dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.-----

5) Il Gruppo Sportivo Correggese si impegna ad eseguire a sue spese, i lavori ricompresi nel Capitolato Opere (allegato B).

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, se non nei casi di cui all'art. 36 della Legge 392/78.

8) Il conduttore dichiara di aver visitato l'immobile, 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.

9) Sono a carico del conduttore tutte le riparazioni rientranti nelle opere di ordinaria manutenzione. Le modifiche autorizzate dal locatore non saranno oggetto di ripristino alla cessazione del contratto.

10) Il conduttore non ha facoltà di recesso nei primi sei anni, qualunque ne sia la motivazione invocata; avrà, invece, facoltà di recedere in qualsiasi momento dopo l'inizio del settimo anno, dandone avviso mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, almeno dodici mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

11) Sono a carico del conduttore, oltre il pagamento del canone, gli oneri accessori indicati dall'art.

9 della Legge 392/1978, ad eccezione delle spese di riscaldamento che saranno rimborsate forfetariamente come indicato al precedente articolo 5.-----

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

13) Le spese di registrazione, nonché la relativa imposta annuale di registro, anche per le eventuali successive rinnovazioni, sono a carico per metà del conduttore e per metà del locatore.

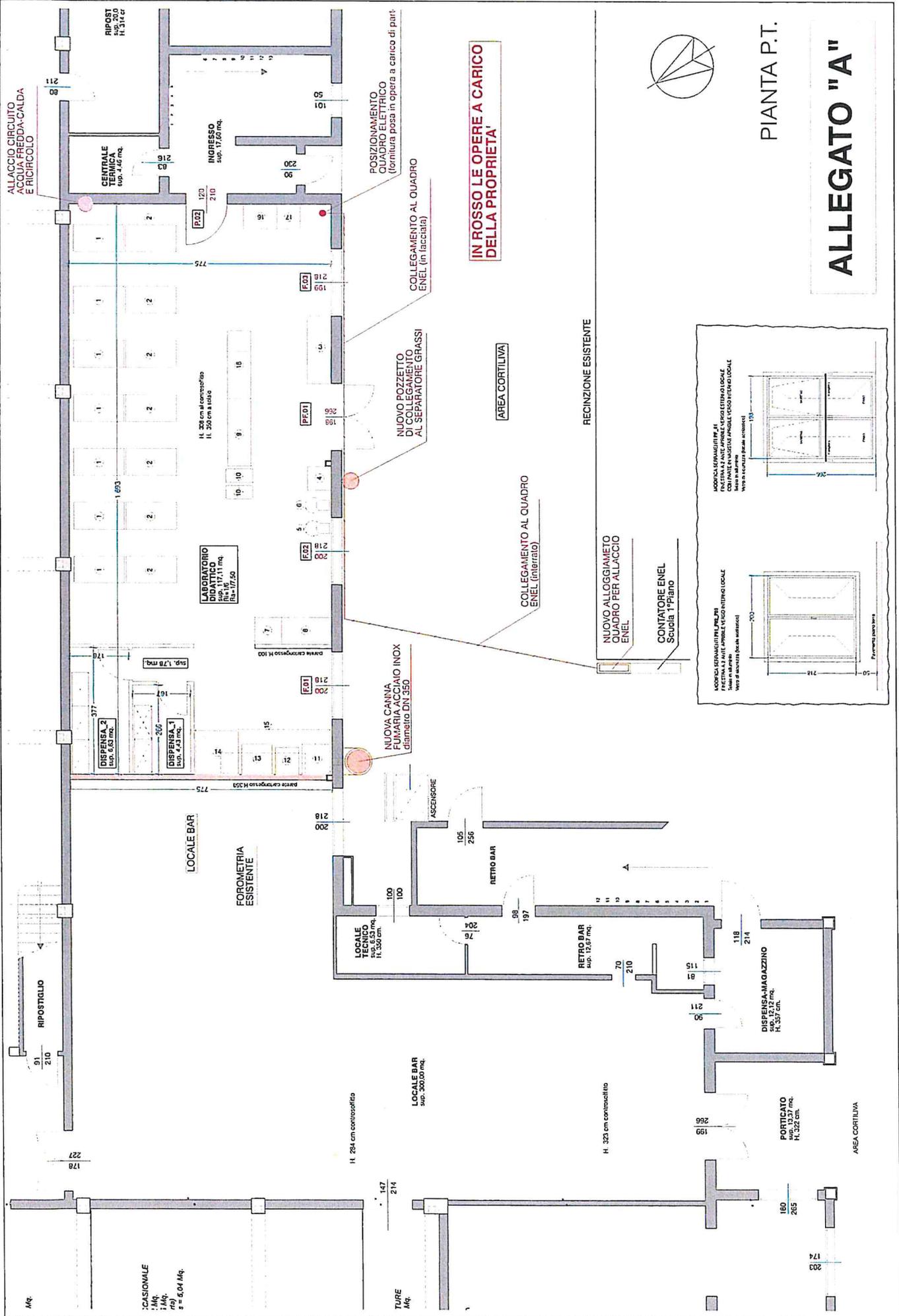
14) Entrambe le parti contraenti si ritengono giuridicamente vincolate con la sottoscrizione del presente contratto. -----

15) Per qualunque contestazione relativa al presente contratto, Foro competente sarà quello di Reggio Emilia. -----

I sottoscritti, previa lettura delle disposizioni del presente contratto, dichiarano di confermarle ed approvarle, espressamente, reietta sin d'ora ogni reciproca eccezione.
Letto, confermato e sottoscritto.

Il Locatore
Gruppo Sportivo Correggese S.r.l.
Il Presidente e Rappresentante Legale

Il Conduttore
Provincia di Reggio Emilia

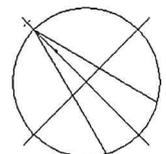
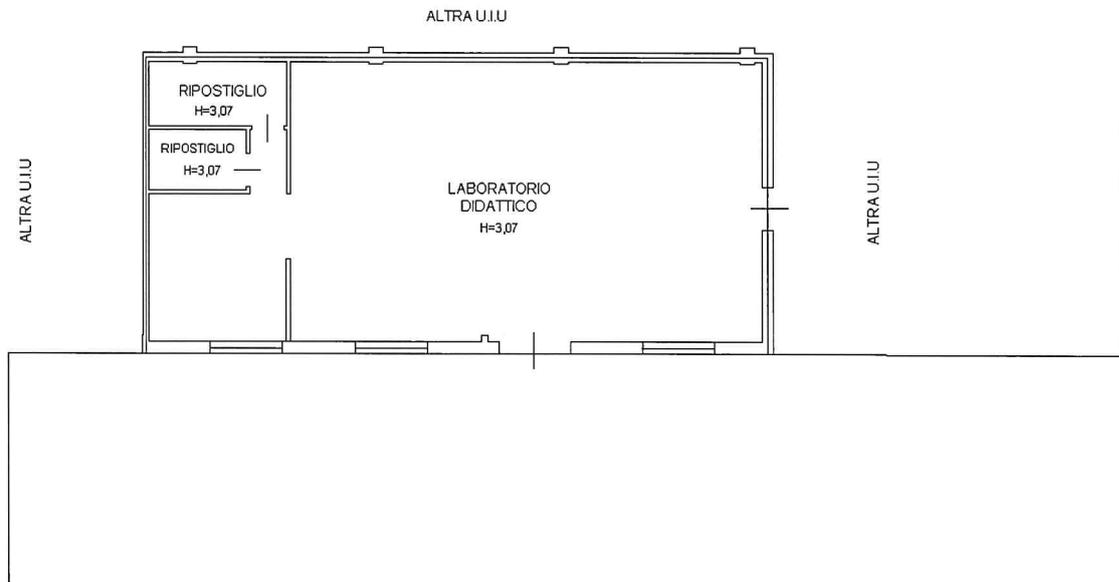


Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Emilia

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Comune di Correggio	
Via Circondaria _____ civ. 48-G	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Albarelli Daniele
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 35	
Particella: 316	
Subalterno: 14	Prov. Reggio Emilia N. 1843

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA



CAPITOLATO OPERE

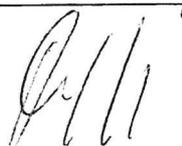
A CARICO DELLA PROPRIETA'

Modifica progetto del 10.02.2025

1) I locali verranno consegnati nello stato in cui sono stati visionati da parte locataria nelle settimane precedenti, ovvero liberi da arredi e cose ad eccezione delle attrezzature ivi stoccate e di proprietà di parte locataria medesima.

2) Le opere a carico della proprietà sono:

A	<i>Realizzazione della parete in cartongesso per la divisione con la zona Bar secondo quanto indicato nel progetto di cui all'allegato "A".</i>
B	<i>Realizzazione della porta di comunicazione P.02 indicata nell'allegato "A"; la porta di dimensioni finite 120x210 sarà ad anta in PVC colore bianco.</i>
C	<i>Sostituzione delle finestre F.01-F.02-F.03 con nuove finestre di pari dimensione 200x218 a due ante prive di avvolgibile; eventuale oscuramento dovrà essere realizzato in luce nella spalletta muraria tra serramento e filo esterno parete mediante installazione di soluzioni oscuranti da concordare tra le parti (onere di fornitura e posa a carico della proprietà). Sostituzione della porta finestra PF.01, avente anche funzione di uscita di emergenza in caso di necessità, con una nuova tipologia di serramento a due ante di cui ogni metà apribile a vasistas, con sopraluce apribile in modo da conseguire il raggiungimento del rapporto aerante unitamente alla superficie delle finestre F.01-F.02-F.03. Il raggiungimento del rapporto areante "diretto" pari a 1/8 sarà conseguibile, oltre che dalla modifica dei serramenti come anzidetto, diminuendo la superficie interna del laboratorio realizzando, come da variante al progetto, i locali dispensa (realizzazione di tali locali a carico dell'affittuario).</i>
D	<i>Fornitura di energia elettrica con idonea potenza fino al punto indicato nell'allegato "B", ovvero a soffitto nell'angolo sud/est del locale oggetto di locazione nel punto in cui verrà installato Q.E. di gestione delle reti impiantistiche in progetto. La fornitura e posa del Q.E. così come delle reti impiantistiche è a carico di parte locataria.</i>
E	<i>Predisposizione degli allacci acqua calda – fredda e di ricircolo fino al punto indicato nell'allegato "A"</i>
F	<i>Fornitura e posa di canna fumaria in acciaio INOX diametro DN 350 come indicato negli allegati "A" e "B".</i>
G	<i>Predisposizione dell'allaccio al pozzetto di separazione grassi, a sua volta collegato alla fogna pubblica, come indicato nell'allegato "B"; a carico di parte locataria resta il collegamento degli scarichi idrici interni in progetto, mediante il passaggio attraverso la fondazione in cemento armato, con il pozzetto predisposto dalla proprietà all'esterno in area cortiliva ai piedi del fabbricato.</i>
H	<i>Sono inoltre a carico della proprietà la presentazione del titolo edilizio per il cambio d'uso al SUAP del Comune di Correggio, oltre a tutti gli atti correlati, denuncia catastale come laboratorio, APE.</i>



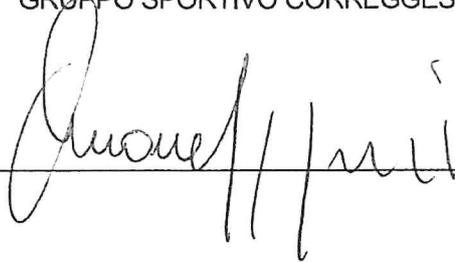
Reggio Emilia (RE), li 10/02/2025

Allegati:

a) VARIANTE PROGETTO_10_02_2025

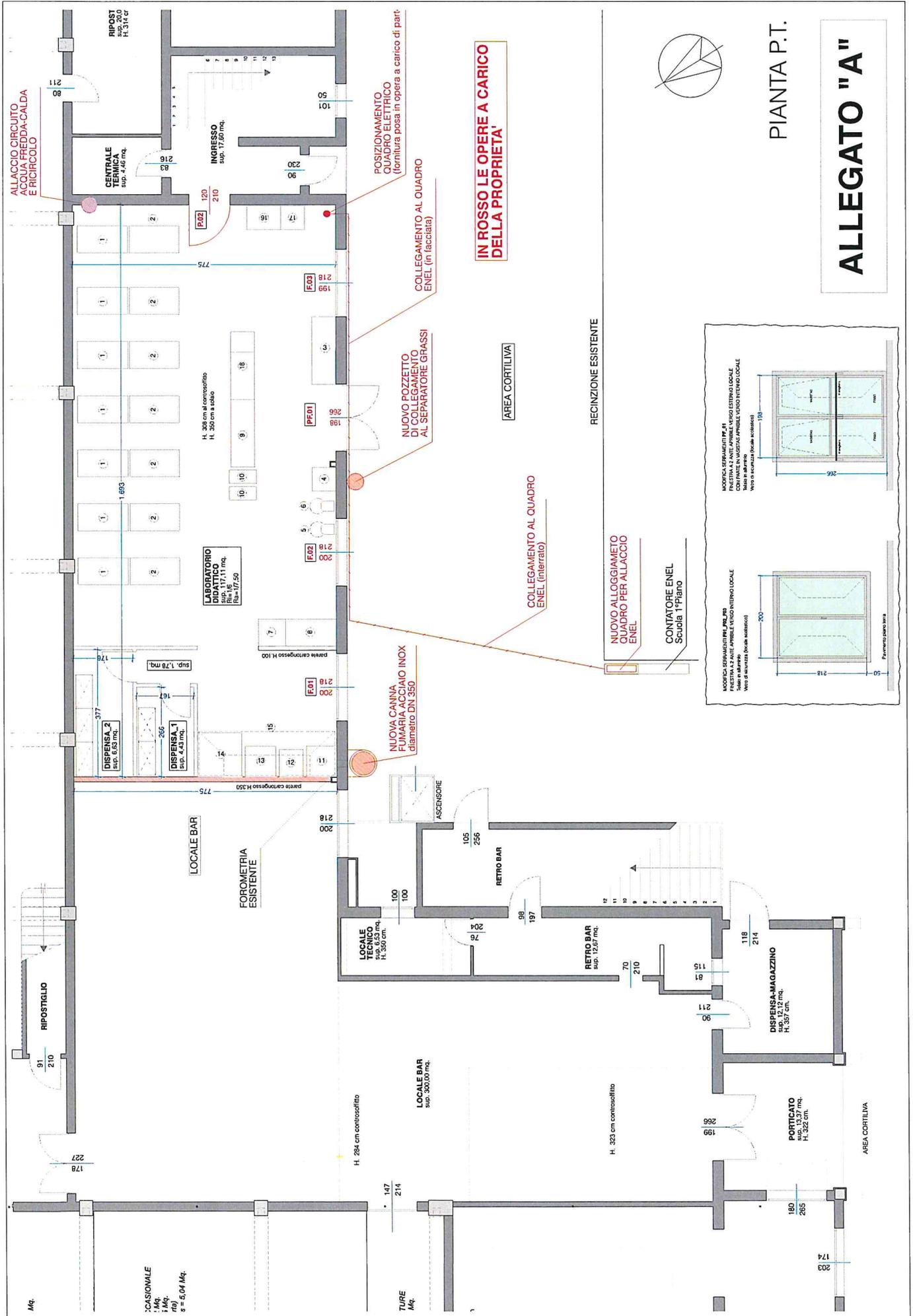
La proprietà

GRUPPO SPORTIVO CORREGGESE srl



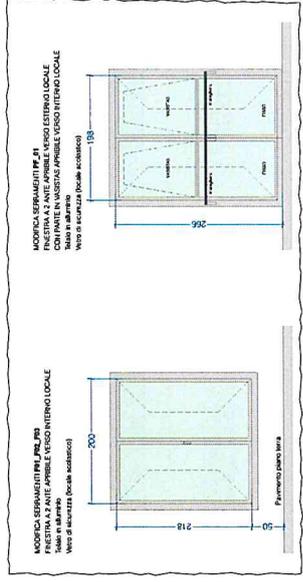
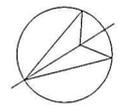
A handwritten signature in black ink, appearing to read "Giuseppe Rossi", is written over a horizontal line. The signature is stylized and cursive.

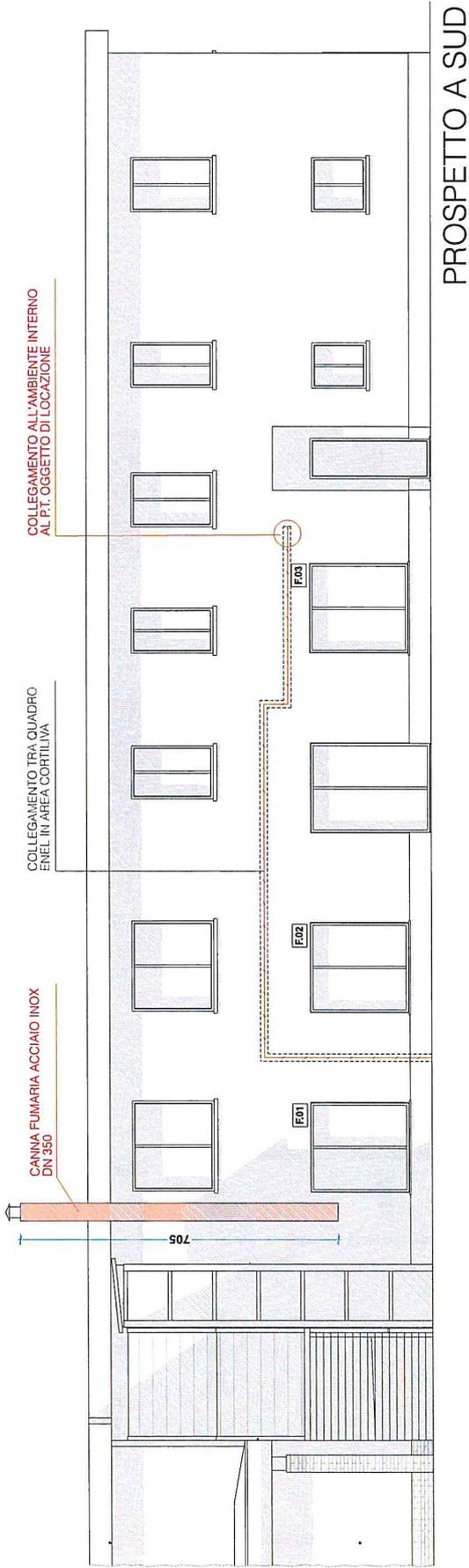
Provincia di Reggio Emilia



PIANTA P.T.

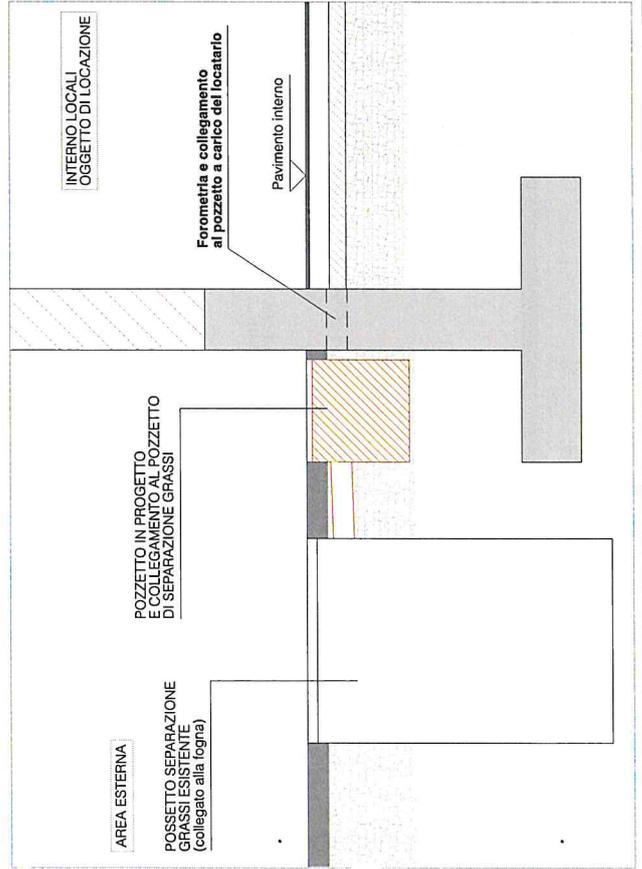
ALLEGATO "A"





PROSPETTO A SUD

PARTICOLARE POZZETTO DI ALLACCIO SCARICHI IDRICI

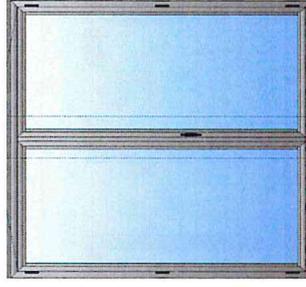


CARATTERISTICHE SERRAMENTI

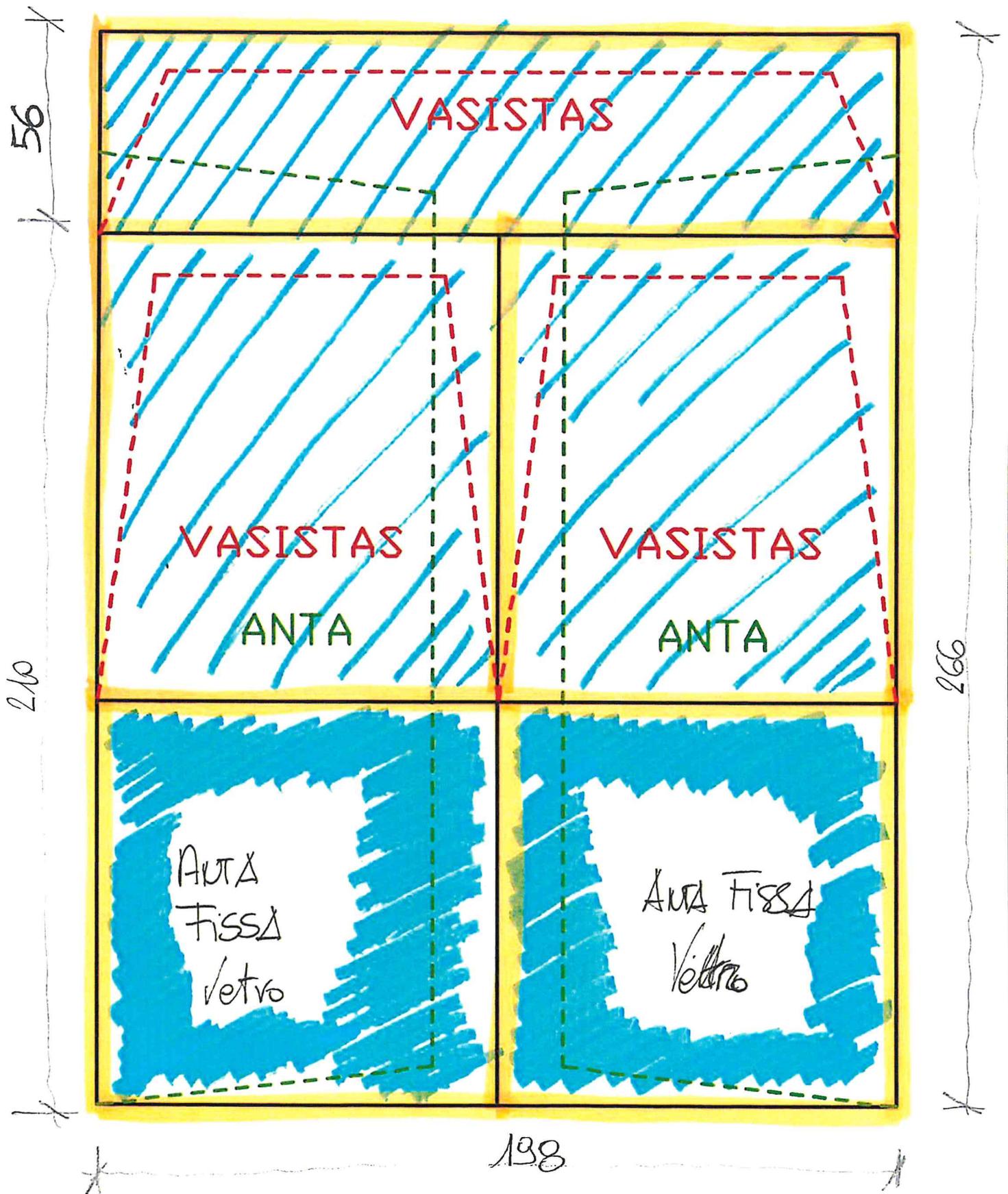
Finestra da realizzare con profili in alluminio serie DOGMA anodizzati Argento con fermavetro non arrotondato con taglio a 90°.

Finestra dotata di:

- Cerniere maggiorate Summa
 - Cremonese di chiusura
 - Catenacci anta semi-fissa
 - Guarnizioni di tenuta
 - Legni e coprifili
- Tamponamento mediante vetro stratificato 33.1.g.one+15weg+33.1 trasparente.



ALLEGATO "B"



MODIFICA SERRAMENTO PF.01 per conseguimento rapporti aeranti interni

--- VASISTAS

--- ANTA



Visto, si attesta con esito FAVOREVOLE la regolarità contabile e la copertura finanziaria della spesa della determina N. 466 del 26/05/2025.

Reggio Emilia, li 26/05/2025

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO BILANCIO

F.to DEL RIO CLAUDIA