



**PROVINCIA
DI PARMA**

UFFICIO GESTIONE AMMINISTRATIVA E VALORIZZAZIONE STRATEGICA DEL PATRIMONIO

Responsabile : SABBADINI SIMONA

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

n. 1280 del 14/09/2023

Oggetto: APPROVAZIONE SCHEMA DI CONTRATTO CON CONFESERCENTI SERVIZI SRL PER L'UTILIZZO AD USO SCOLASTICO DI SPAZI IN VIA LA SPEZIA 52 A PARMA. IMPEGNO DI SPESA

LA RESPONSABILE D'UFFICIO

Visti:

- l'art.107, commi 2° e 3°, del D. Lgs.267/2000;
- l'art. 41 dello Statuto;
- l'art. 17, comma 1-bis, del D. Lgs. 165/2001;
- gli artt. 5, 21 e 35 del vigente Regolamento per l'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi;
- l'atto di conferimento di responsabilità di P.O. "Gestione Amministrativa e Valorizzazione Strategica del Patrimonio" come da determina dirigenziale n. 1685 del 30/12/2020;

Visti inoltre:

- la delibera di Consiglio n. 60 del 12/12/2022 con cui è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2023 – 2025 e con medesimo atto sono stati approvati il Programma Triennale dei lavori pubblici 2023-2025 e il relativo elenco annuale 2023;
- la delibera di Consiglio n. 61 del 22/12/2022, con cui è stato approvato il Bilancio di previsione 2023 – 2025;
- il Decreto del Presidente n 10 del 23/01/2023, con cui è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2023 – 2025;
- il Decreto del Presidente n. 23 del 03/02/2023, con cui è stato approvato il Piano Integrato di Attività ed Organizzazione 2023 – 2025;

Richiamati:

- il Regolamento Provinciale per la protezione dei dati personali in attuazione del Regolamento UE 2016/679 - Regolamento Generale per la protezione dei dati approvato con atto del Consiglio Provinciale n. 22 del 04/06/2018;
- il Regolamento recante il codice di comportamento dei dipendenti pubblici approvato con atto D.P. n. 290 del 12/12/2022;
- il Patto di integrità in materia di contratti pubblici della provincia approvato con atto D.P. n. 229/2015;

PREMESSO, che:

con Decreto del Presidente n. 155/2023 del 4/09/2023 è stato approvato il piano complessivo delle esigenze e l'assegnazione di aule agli istituti scolastici di II grado di competenza provinciale per l'attività scolastica 2023/2024;

che l'atto, in linea con la passata annualità, conferma la crescita della domanda in capo ai diversi istituti per la crescita della popolazione scolastica con curva esponenziale in aumento per circa un decennio, come da elaborazione dell'Ufficio provinciale Statistica;

che pertanto si evince dall'atto la necessità di mantenere spazi scolastici supplementari, tra i quali sono ricomprese tre aule su sede distaccata per l'istituto Bocchialini di Parma, come confermato dall'Ufficio Programmazione Scolastica nel quadro della programmazione dell'offerta formativa del distretto scolastico provinciale

PRESO ATTO

dell'esito della ricognizione effettuata presso privati/pubblici con avviso di manifestazione d'interesse prot.33653/2022 per l'individuazione di immobili da locare ad uso scolastico nel comune di riferimento;

che Confesercenti Servizi Srl, con manifestazione d'interesse pervenuta agli atti d'ufficio con prot 35443 del 22/11/2022, proponeva locali di proprietà conformi alla destinazione d'uso scolastico e già utilizzati dall'Istituto Bocchialini come sede distaccata nell'ultimo biennio con esito positivo e assenza di criticità; dichiarava inoltre la disponibilità a rimodulare gli spazi per aumentare il numero di locali;

Che seguiva trattativa per il fabbisogno specifico di aule per una sede distaccata dell'Istituto Bocchialini, che permetteva di trovare un accordo per l'utilizzo dei locali per un quadriennio, come da corrispondenza agli atti d'ufficio;

Valutato:

-che l'immobile rappresenta sede idonea per il fabbisogno complessivo di aule dell'Istituto Bocchialini di Parma sia per la tipologia di locali idonei ad uso scolastico sia per la collocazione centrale al capoluogo e facilmente raggiungibile con mezzi pubblici;

-che l'importo richiesto è compatibile con l'aumento dei costi energetici e dal generale costante aumento dei prezzi al consumo, come desumibile da ISTAT-Indici Nazionali dei prezzi al Consumo per le famiglie di operai ed impiegati, nonché per la disponibilità della proprietà alla rimodulazione degli spazi secondo le esigenze manifestate dalla Provincia e dalla scuola entro l'avvio dell'anno scolastico;

-di asseverare come congruo l'importo annuo richiesto tenuto conto della necessità di coprire il fabbisogno complessivo di aule per l'Istituto Bocchialini, dell'assenza di soluzioni alternative conformi alla normativa come evidenziato dagli esiti della manifestazione di interesse prot. 33653/2022;

RITENUTO pertanto di predisporre lo schema di contratto, allegato al presente provvedimento quale parte integrante, tra Provincia di Parma e Confesercenti Servizi srl per il contratto di locazione dei locali posti a Parma in via la Spezia, 52/1A per anni 4 (quattro) con decorrenza dall'a.s. 2023/2024 per un importo complessivo annuo di € 42.700,00 oltre alle necessarie spese di manutenzione e di adeguamento degli spazi scolastici per € 4.150,00 oltre Iva di legge ;

RICHIAMATI

i seguenti punti essenziali del contratto:

-canone: l'importo complessivo annuo della locazione ammonta ad € 35.000,00 oltre iva, da corrispondere in due rate annuali come dettagliato nello schema di contratto comprensive delle spese di funzionamento, oltre ad una spesa relativa ai lavori di adeguamento locali per l'adattamento delle aule necessarie alla ripresa delle attività didattiche, quantificate in euro 4.150,00 oltre ad iva da corrispondersi nel primo anno contrattuale ;

durata della locazione: per anni 4 (quattro), a.s. 2023/2024 – 2024/2025 – 2025/2026 e 2026/2027, rinnovabile previo atto espresso per ulteriori anni 4 (2027-2031);

DATO ATTO

che, viste le clausole contrattuali ed in particolare i punti 18 e 19 concernenti le responsabilità in capo a Provincia/Conduttore e Istituto Scolastico/Utilizzatore, l'Ufficio provinciale provvederà a trasmettere all'Istituto Scolastico utilizzatore degli spazi il contratto di riferimento per la presa visione e restituzione sottoscritta per accettazione;

che si è provveduto all'acquisizione di smart cig per il contratto in oggetto (ZBA3C61773), pur trattandosi di fattispecie esclusa dal Codice dei Contratti e da obbligo di tracciabilità, per l'operatività contabile connessa alla classificazione della matricola fornitore e alla tracciabilità dei pagamenti in linea alla prassi vigente nell'Ente;

Dato atto che per la sottoscritta responsabile non sussistono le condizioni di conflitto di interesse ex art. 6 bis della Legge 241/1990 come introdotto dalla legge 190/2012;

DETERMINA

di **PRENDERE ATTO** di quanto approvato dal Decreto del Presidente n. 155 del 04/09/2023 recante "Analisi e programmazione degli spazi assegnati ai Dirigenti Scolastici degli Istituti secondari di II grado di competenza provinciale per l'attività dell'anno scolastico 2023/2024 – Approvazione Piano complessivo delle esigenze e assegnazioni spazi";

di **APPROVARE** l'allegato contratto con Confesercenti Servizi srl (P.IVA e CF 01941540344) per l'utilizzo di locali presso la sede di via La Spezia n. 52/1A a Parma quali sede distaccata dell'Istituto Bocchialini di Parma per anni quattro e così sino al Giugno 2027, rinnovabili per ulteriori anni quattro previo atto espresso;

di provvedere al perfezionamento e sottoscrizione del contratto di riferimento, qui allegato quale parte integrante, con Confesercenti Servizi srl, provvedendo a trasmetterne copia all'Istituto scolastico utilizzatore per la presa visione e sottoscrizione di tutti i punti di pertinenza, concernenti in particolare il corretto utilizzo degli spazi e le responsabilità nei confronti degli spazi e delle persone;

di dare atto che l'importo sarà liquidato a Confesercenti Servizi srl, previa emissione di fattura elettronica, nel rispetto del sistema di *split payment* e nella seguente modalità:

a.s. 2023-2024

-€ 21.650,00 oltre iva, e così per € 26.413,00 entro il giorno 31 Ottobre 2023;

a.s. 2024-2025

-€ 17.500,00 oltre iva, e così per € 21.350,00 , entro il giorno 31 Marzo 2024;
-€ 17.500,00 oltre iva, e così per € 21.350,00, entro il giorno 31 Ottobre 2024;

a.s. 2025-2026

-€ 17.500,00 oltre iva, e così per € 21.350,00 , entro il giorno 31 Marzo 2025;
-€ 17.500,00 oltre iva, e così per € 21.350,00 , entro il giorno 31 Ottobre 2025;

a.s. 2026-2027

-€ 17.500,00 oltre iva, e così per € 21.350,00, entro il giorno 31 Marzo 2026;
-€ 17.500,00 oltre iva, e così per € 21.350,00, entro il giorno 31 Ottobre 2026;

-€ 17.500,00 oltre iva, e così per € 21.350,00, entro il giorno 31 Marzo 2027;

di IMPEGNARE, pertanto, la spesa complessiva di **€ 175.863,00** (locazione quadriennale) come segue:

-quanto ad € 26.413,00 al cap. 408200900000/0 programmazione scolastica affitto aule del Bilancio di Previsione 2023 – 2025, annualità 2023;

-quanto ad € 42.700,00 al cap. 408200900000/0 programmazione scolastica affitto aule del Bilancio di Previsione 2023 – 2025, annualità 2024;

-quanto ad € 42.700,00 al cap. 408200900000/0 programmazione scolastica affitto aule del Bilancio di Previsione 2023 – 2025, annualità 2025;

che le successive annualità faranno carico al corrispondente capitolo di bilancio, come segue:

- quanto ad € 42.700,00 per anno 2026;

- quanto € 21.350,00 per anno 2027;

di dare atto che tutte le informazioni inerenti la spesa in argomento sono contenute nell'allegata scheda contabile;

di dare atto che l'esigibilità della spesa sopra riportata avverrà nella rispettiva annualità di bilancio secondo le modalità riportate nel contratto e soprandicate;

di dare comunicazione a controparte dell'avvenuto impegno contabile ai sensi dell'art. 191 degli Enti locali;

di disporre la pubblicazione del presente provvedimento nella sezione Amministrazione Trasparente del sito web della Provincia di Parma ai sensi dell'art. 9 del D.Lgs. 33/2013 e s.m.i. riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni

Sottoscritta dal Responsabile
(SABBADINI SIMONA)
con firma digitale

ALLEGATO: SCHEDA CONTABILE

PRP - 3183 / 2023

Esercizio 2023

Pagina 1 di 3

Movimenti Anno 2023

E-S	Capitolo/Art.	Tipo Movimento	Missione/Titolo	Macroaggregato	Importo
		Cig/Cup	Programma/Tipologia	Livello 4	
				Livello 5	
S	408200900000 / 0 PROGRAMMAZIONE SCOLASTICA Affitto aule	Impegno 1215 / 2023 ZBA3C61773	04 - Istruzione e diritto allo studio 02 - Altri ordini di istruzione non universitaria	103 - Acquisto di beni e servizi 1030207 - Utilizzo di beni di terzi 1030207001 - Locazione di beni immobili	26.413,00
Totale Impegni					26.413,00

ALLEGATO: SCHEDA CONTABILE
PRP - 3183 / 2023

Movimenti Anno 2024

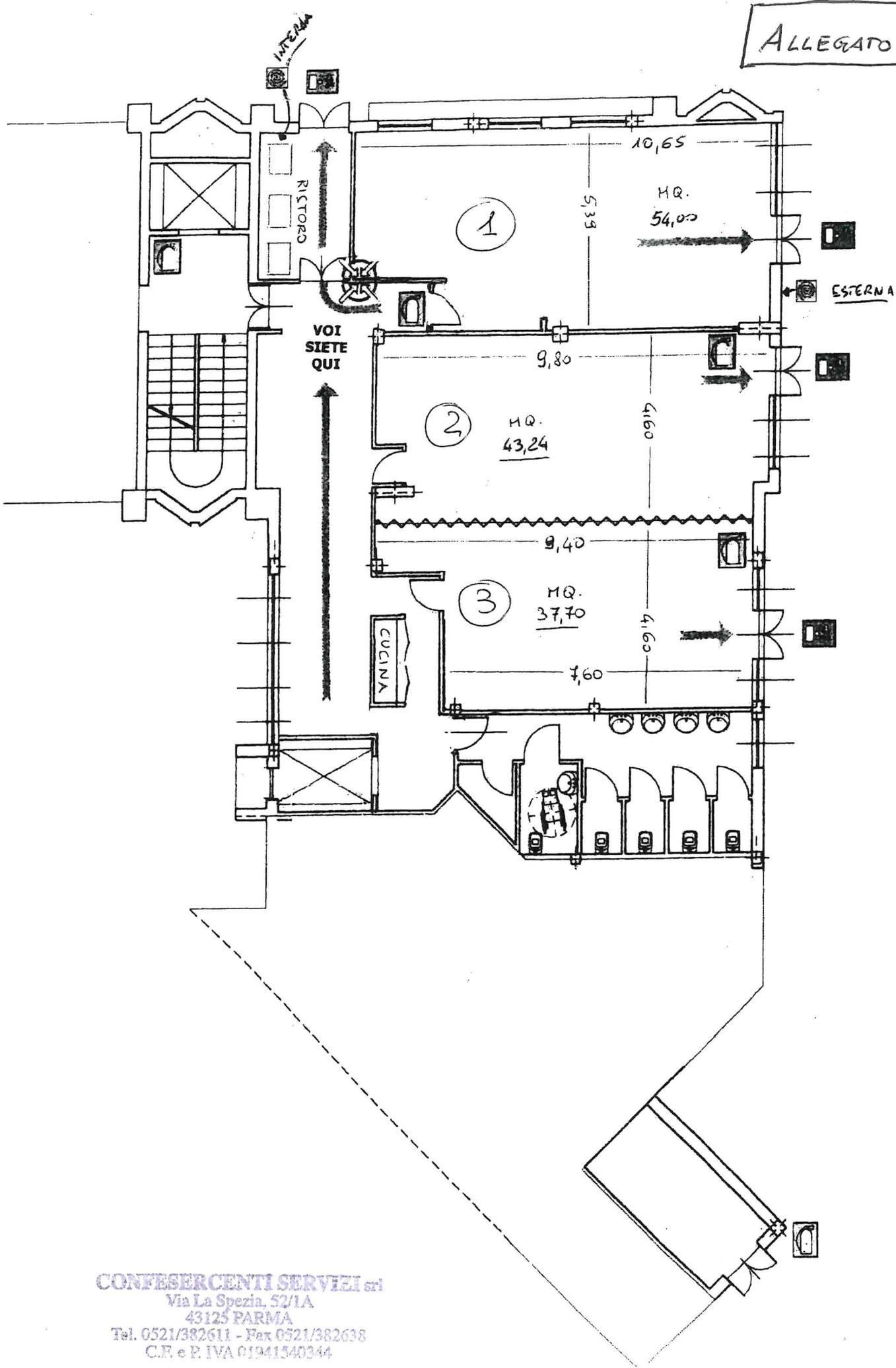
E-S	Capitolo/Art.	Tipo Movimento	Missione/Titolo	Macroaggregato	Importo
		Cig/Cup	Programma/Tipologia	Livello 4	
				Livello 5	
S	408200900000 / 0 PROGRAMMAZIONE SCOLASTICA Affito aule	Impegno 91 / 2024 ZBA3C61773	04 - Istruzione e diritto allo studio 02 - Altri ordini di istruzione non universitaria	103 - Acquisto di beni e servizi 1030207 - Utilizzo di beni di terzi 1030207001 - Locazione di beni immobili	42.700,00
				Totale Impegni	42.700,00

ALLEGATO: SCHEDA CONTABILE
PRP - 3183 / 2023

Movimenti Anno 2025

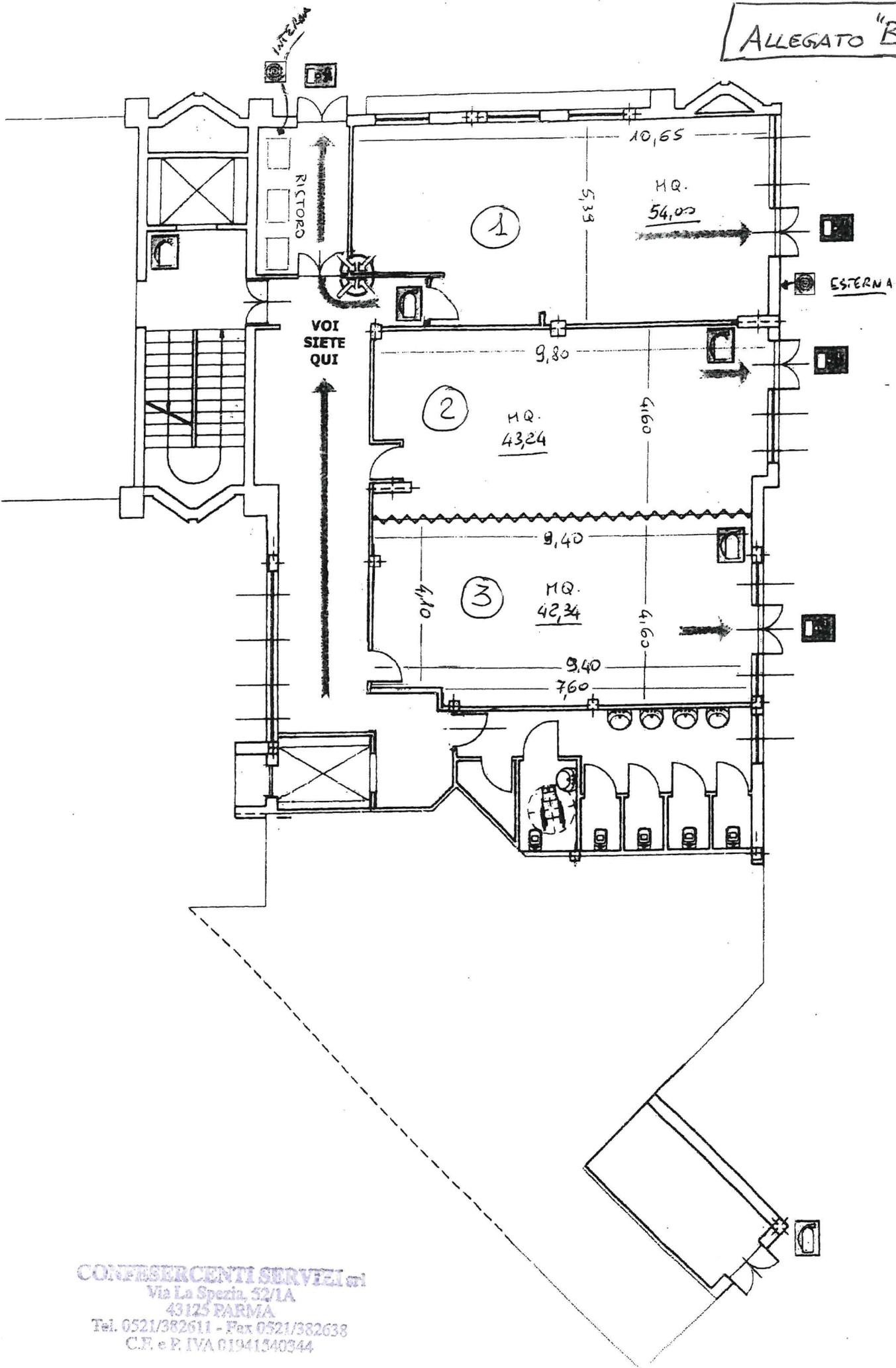
E-S	Capitolo/Art.	Tipo Movimento	Missione/Titolo	Macroaggregato	Importo
		Cig/Cup	Programma/Tipologia	Livello 4	
				Livello 5	
S	408200900000 / 0 PROGRAMMAZIONE SCOLASTICA Affito aule	Impegno 36 / 2025 ZBA3C61773	04 - Istruzione e diritto allo studio 02 - Altri ordini di istruzione non universitaria	103 - Acquisto di beni e servizi 1030207 - Utilizzo di beni di terzi 1030207001 - Locazione di beni immobili	42.700,00
				Totale Impegni	42.700,00

ALLEGATO "A"

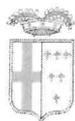


CONFESERCENTI SERVIZI srl
Via La Spezia, 52/1A
43125 PARMA
Tel. 0521/382611 - Fax 0521/382638
C.F. e R. IVA 01941340344

ALLEGATO "B"



CONFESERCENTI SERVIZI srl
Via La Spezia, 52/1A
43125 PARMA
Tel. 0521/382611 - Fax 0521/382638
C.F. e P. IVA 01941540344



**PROVINCIA
DI PARMA**

Servizio Pianificazione Territoriale - Trasporti
Programmazione Rete Scolastica – Europa
Gestione Amministrativa del Patrimonio
Statistica - S.I.T. e Sicurezza Territoriale
Servizio Prevenzione e Protezione D.Lgs 81/2008
Servizio Polizia Provinciale

Str. ^{one} Martiri della Libertà, 15
43123 Parma
Tel. 0521 931739
Fax 0521 931960
protocollo@postacert.provincia.-
parma.it

IL DIRIGENTE

Dott. geol. Andrea Ruffini

e-mail: a.ruffini@provincia.parma.it

www.provincia.parma.it

Parma, 26/06/2023
Protocollo riportato nella pec

Spett.le
CONFESERCENTI Servizi srl
via pec: confesercentiserviziparma@pec.it

**c.a.
AD Gian Antonio Vinci**

Oggetto: Avviso di indagine per locazione immobiliare o acquisto di immobile da adibire ad aule scolastiche di istruzione secondaria superiore prot. n. 33653/2022. Proposta di Confesercenti Servizi srl prot. n. 35443/2022.

Conferma accettazione clausole contrattuali.

Gentilissimi,

nell'ambito del procedimento di avviso per manifestazione di interesse e dei successivi contatti intercorsi per la locazione di locali situati a Parma, in Via La Spezia n. 52/1A, siamo a confermare l'interesse per gli spazi proposti in locazione e all'intenzione di siglare un contratto con le seguenti clausole principali:

- locali: riorganizzazione dei locali su tre aule anziché due, con accettazione del preventivo relativo all'ampliamento e adeguamento delle aule integrato nel canone di locazione del primo anno contrattuale per complessivi € 3.150,00;
- canone di locazione annuo: 35.000,00 € oltre ad iva di legge;
- durata: 4 anni, rinnovabili con altri 4 anni previo atto espresso;
- contratto da siglare entro l'avvio dell'anno scolastico 2023/2024, perfezionati i necessari atti amministrativi.

Confermando la disponibilità degli uffici provinciali a fornire chiarimenti a riguardo, inviamo distinti saluti.

Il Dirigente
Dott. geol. Andrea Ruffini
firmato digitalmente
ai sensi dell'art. 21 dlgs 82/2005

- SCRITTURA PRIVATA -
CONTRATTO DI LOCAZIONE DI PORZIONE DI IMMOBILE
DA ADIBIRSI AD USO SCOLASTICO - CIG ZBA3C61773

Con la presente scrittura privata da valersi ad ogni effetto di ragione e di legge fra i sottoscritti:

LOCATORE

CONFESERCENTI SERVIZI S.R.L., avente sede legale in Parma (PR), Via La Spezia n. 52/1A, P.Iva e Codice Fiscale: 01941540344, iscritta al n. 189100 del R.E.A. della C.C.I.A.A. dell'Emilia, in nome e per conto della quale interviene al presente l'Amministratore Delegato Sig. VINCI GIAN ANTONIO, nato a Parma 25.09.1981, residente in Parma (PR), Via Clemente Asperti n. 35, codice fiscale: VNC GNT 81P25 G337 O, in seguito, per brevità, chiamata "locatore" o "parte locatrice";

CONDUTTORE

PROVINCIA DI PARMA, avente sede legale in Parma (PR), Via Martiri della Libertà n. 15, P.Iva e Codice Fiscale: 80015230347, in nome e per conto della quale interviene al presente il Dirigente del Servizio Programmazione Rete Scolastica Parma Sig. Dott. Geol. RUFFINI ANDREA, nato a Parma il 05.04.1975, residente in Parma (PR), Via Monte Grappa n. 2, codice fiscale: RFF NDR 75D05 G337 I, in seguito, per brevità, chiamata "conduttore" o "parte conduttrice";

P R E M E S S O

a) - che CONFESERCENTI SERVIZI S.R.L. risulta proprietaria di un immobile sito in Parma (PR), Via La Spezia n. 52/1A, posizionato su quattro livelli (piano terra, piano primo, piano secondo e piano interrato) e adibito ad uffici e centro di formazione professionale, avente i seguenti dati catastali: Categoria D8 - Sezione 1 - Foglio 16 - Particella 633 - Subalterno 2;

b) - che nel succitato immobile, il centro di formazione professionale, costituito da aule formative, corridoio comune, area ristoro e servizi igienici, risulta posizionato al piano terra, in una porzione immobiliare ben distinta e separata dagli uffici posti al piano terra e ai piani superiori e al garage e

scantinato posti al piano interrato, con possibilità di accesso esterno autonomo e indipendente, così come da planimetrie allegate alla presente scrittura privata;

c) - che tale porzione di immobile, fino a giorno 10 Settembre 2021, è stata utilizzata dalla parte locatrice in via esclusiva, per la realizzazione di corsi di formazione professionale, riunioni e incontri di vario genere, con un effettivo utilizzo limitato agli orari pomeridiani e serali dalle ore 14:00 in poi;

d) - che, per il periodo coincidente con gli anni scolastici 2021-2022 e 2022-2023, e quindi dal 27.09.2021 al 04.06.2022 e dal 12.09.2022 al 03.06.2023, per le sole giornate dal Lunedì al Sabato e per gli orari compresi tra le ore 07:30 e le ore 13:30 dei suddetti giorni, tra le parti è intercorso specifico **“contratto di locazione di porzione di immobile da adibirsi ad uso scolastico”**, giunto ora alla sua naturale scadenza, riguardante l'intera porzione immobiliare adibita a centro di formazione professionale (completa di ingresso con area ristoro food & beverage, corridoio comune di accesso alle aule formative, aule formative, servizi igienici con due bagni uomini, due bagni donne, un bagno disabili e un ripostiglio e dotato di impianto di riscaldamento/condizionamento autonomo e di accesso alla rete internet via cavo e via wireless in tutte le aule), affinché la parte conduttrice la potesse concedere in uso agli istituti scolastici del territorio provinciale che ne avessero fatto richiesta;

e) - che la porzione immobiliare adibita a centro di formazione professionale della parte concedente, al fine di renderla idonea alle esigenze della parte conduttrice, è stata interessata a suo tempo, a spese di quest'ultima, da importanti lavori di ristrutturazione che hanno comportato l'accorpamento delle due aule piccole, portando il n. complessivo delle stesse da n. 4 aule originarie a n. 3 aule attuali, di cui una da mq. 54 circa (aula n. 1) e le altre due rispettivamente da mq. 44 circa (aula n. 2) e mq. 38 circa (aula n. 3), queste ultime accorpabili in una unica aula da mq. 82 circa, tramite rimozione di parete mobile e utilizzata come tale nel biennio di locazione stante il periodo di pandemia da Covid-19, come da planimetria allegata sotto la lettera **“A”**;

f) - che la parte conduttrice è interessata ad assumere nuovamente in locazione, per i prossimi 4

(quattro) anni scolastici (2023 – 2027) rinnovabili di altri 4 (quattro) anni scolastici (2027 – 2031), per le sole giornate dal Lunedì al Sabato e per gli orari compresi tra le ore 07:30 e le ore 13:30 dei suddetti giorni, l'intera porzione immobiliare adibita a centro di formazione professionale e ad aule scolastiche, per concederla in uso agli istituti scolastici del territorio provinciale che ne facciano richiesta, con l'obiettivo di aumentare gli spazi a disposizione di questi ultimi, consentendone l'utilizzo, alla parte locatrice, negli orari e nei giorni diversi da quelli sopra indicati, previa pulizia e sanificazione al termine dell'utilizzo stesso;

g) – che la parte conduttrice, stante la cessazione dell'emergenza pandemica mondiale, ha espresso l'esigenza di poter usufruire per il prossimo quadriennio, con oneri e spese interamente a suo carico, di n. 3 (tre) aule, tramite il ripristino della parete mobile tra l'aula n. 1 e l'aula n. 2, la rimozione del locale attrezzato ad uso cucina posizionato di fronte all'aula n. 3 e l'ampliamento di quest'ultima portandola dagli attuali mq. 38 circa ai mq. 44 circa, come meglio evidenziato nella planimetria allegata sotto la lettera **“B”**;

h) – che la parte concedente si è resa disponibile ad apportare, in nome e per conto della conduttrice, le succitate modifiche strutturali che prevedono lavori di demolizione delle pareti divisorie in cartongesso e ripristino locali con conseguente modifica e adeguamento del relativo impianto elettrico, e a concedere in locazione alla conduttrice l'intera porzione immobiliare oggetto della presente, così come meglio sopra descritta nella planimetria allegata sotto la lettera **“B”**, per i prossimi 4 (quattro) anni scolastici (2023 – 2027) rinnovabili di altri 4 (quattro) anni scolastici (2027 – 2031), per le sole giornate dal Lunedì al Sabato e per gli orari compresi tra le ore 07:30 e le ore 13:30 dei suddetti giorni;

i) – che per quanto sopra intercorre tra le parti specifico accordo, espresso tramite “Conferma accettazione clausole contrattuali” che si allega sotto la lettera **“C”**, sottoscritto, in nome e per conto della conduttrice, dal Dirigente Dott. Geol. Andrea Ruffini ed inviato tramite PEC alla concedente il giorno 26 Giugno 2023, nel quale la parte conduttrice si è resa disponibile ad assumere in locazione

la succitata porzione immobiliare alle seguenti condizioni:

> durata della locazione: 4 anni scolastici, rinnovabili di altri 4 anni scolastici previo atto espresso, per le giornate e gli orari meglio indicati al sopracitato punto h);

> canone di locazione per anno scolastico: euro 35.000,00 oltre ad iva di legge;

> disposizione locali: riorganizzazione dei locali su tre aule anziché due, con accettazione del preventivo relativo all'ampliamento e adeguamento delle aule integrato in aggiunta al canone di locazione del primo anno contrattuale per complessivi euro 3.150,00 oltre iva di legge a cui si sono successivamente aggiunti ulteriori euro 1.000,00 oltre iva di legge per spostamento e installazione lavagne e proiettori e spostamento delle prese di rete fissa per l'accesso a Internet;

l) - che il conduttore necessita di poter usufruire, sempre in via esclusiva negli orari e nelle giornate meglio sopra indicati, di un'area esterna delimitata, a disposizione degli studenti e docenti per i momenti di ricreazione e che il locatore si è reso disponibile a concederla in uso;

m) - che sempre la parte conduttrice necessita di poter usufruire di un'area parcheggio cicli e motocicli dedicata agli alunni/docenti e di n. tre stalli auto riservati al personale docente e al collaboratore scolastico, e che la parte locatrice si è resa disponibile a concederli in uso;

n) - che le parti, avendo raggiunto l'accordo, intendono ora procedere alla formalizzazione del contratto di locazione;

tutto ciò premesso,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

1) - **CONFESERCENTI SERVIZI S.R.L.**, proprietaria, in piena libertà, mediante il presente atto, concede in locazione alla **PROVINCIA DI PARMA**, la quale, parimenti accetta, la porzione di immobile con relative pertinenze, ubicata al piano terra, lato Nord/Nord-Est del fabbricato posto in Parma (PR), Via La Spezia n. 52/1A, così come meglio descritta in premessa ed evidenziata nella planimetria allegata sotto la lettera "**B**", con già le modifiche indicate ai punti g) e h) delle premesse, vista e piaciuta dalla conduttrice, affinché quest'ultima la possa utilizzare, quali aule didattiche da mettere a disposizione

degli istituti scolastici che ne facciamo richiesta.

2) – Per espressa pattuizione fra le parti, la locazione è fatta ed accettata per il periodo di 4 (quattro) anni scolastici (2023–2027) rinnovabili di altri 4 (quattro) anni scolastici (2027–2031), per le sole giornate dal Lunedì al Sabato e per gli orari compresi tra le ore 07:30 e le ore 13:30 dei suddetti giorni e quindi, per il primo anno scolastico, dal 15 Settembre 2023 al 6 Giugno 2024 e per i successivi anni scolastici in base alle date che verranno stabilite dalla Regione Emilia Romagna.

3) – Le parti di comune accordo danno atto e riconoscono che il rinnovo contrattuale del secondo quadriennio, e quindi per gli anni scolastici 2027–2031, in deroga a quanto previsto dall'art. 1597 del C.C., potrà avvenire solo previo atto espresso da parte del conduttore.

4) – La porzione immobiliare meglio identificata in premessa, con annessa area esterna, viene consegnata in ottimo stato di conservazione, con impianti elettrico e termoidraulico a norma ai sensi del D.M. 37/08 (ex L. 476/90) e con le modifiche strutturali richieste in premessa; il conduttore si impegna fin da ora a riconsegnarla, al termine del periodo locativo, per qualsivoglia motivo tale termine intervenga, nel medesimo ottimo stato in cui oggi dichiara di averla ricevuta, salvo il normale deperimento dovuto al normale uso.

5) – Stante l'uso promiscuo, se pur in momenti diversi, dei banchi e delle cattedre presenti, le parti, di comune accordo, si impegnano a far sì che al termine delle rispettive attività didattiche, gli stessi siano lasciati completamente liberi e sgombri da oggetti di qualsiasi natura. All'uopo si precisa che l'utilizzo, da parte del locatore, delle aule di formazione per le proprie attività formative, avverrà senza modificare alcunché per quanto attiene il posizionamento degli arredi e delle attrezzature presenti (banchi, cattedre, ecc...), e che al termine dell'utilizzo, le aule e le relative attrezzature, saranno pulite e sanificate al pari di come sono state lasciate da parte del collaboratore scolastico al termine dell'attività didattica scolastica.

6) – La parte conduttrice è edotta del fatto che nei locali oggetto della presente scrittura privata è presente un ascensore che porta all'esterno e ai piani superiori, il cui accesso in ingresso e in uscita è

stato bloccato e protetto da chiave in possesso della sola parte locatrice.

7) - Il canone locativo è pattuito, in ragione di anno scolastico, di Euro 35.000,00 (trentacinquemila/00) oltre iva di legge assoluta ai sensi dell'art. 17 ter del DPR 633/1972, da corrisondersi in due rate anticipate secondo le modalità e termini meglio indicati al successivo punto 7.2).

7.1) - Stanti i lavori di adeguamento interni dei locali testé concessi in locazione, meglio indicati in premessa, e quindi a copertura dei costi straordinari sostenuti dalla parte locatrice per l'effettuazione degli stessi, quantificati in complessivi euro 4.150,00 (quattromilacentocinquanta/00) oltre iva di legge così come indicato al punto i) delle premesse, le parti di comune accordo danno atto e riconoscono espressamente che il canone di locazione riguardante il primo anno scolastico, e quindi relativo al periodo intercorrente tra il 15 Settembre 2023 e il 6 Giugno 2024, venga quantificato in complessivi Euro 39.150,00 (trentanovemilacentocinquanta/00) oltre iva di legge assoluta ai sensi dell'art. 17 ter del DPR 633/1972, da corrisondersi in due rate anticipate secondo le modalità meglio specificate al successivo punto 7.2).

7.2) - La corresponsione delle suddette rate, da effettuarsi previa emissione di fattura elettronica da parte del locatore, avverrà a mezzo di bonifico a favore del c/c bancario con IBAN n° IT97F0623012700000035793786 intestato a Confesercenti Servizi S.r.l..

Il suddetto c/c bancario è stato indicato dal Locatore quale conto corrente dedicato a tutti i movimenti finanziari afferenti il contratto medesimo, atto a consentire la piena tracciabilità delle operazioni, ai sensi dell'art. 3 della L. 136/2010 e ss.mm. e ii., a pena di nullità assoluta del presente contratto. A tal fine si è provveduto all'acquisizione di smart cig per il contratto in oggetto (ZBA3C61773), pur trattandosi di fattispecie esclusa dal Codice dei Contratti e da obbligo di tracciabilità, per l'operatività contabile connessa alla classificazione della matricola fornitore e alla tracciabilità dei pagamenti in linea con la prassi vigente nell'Ente. Il locatore ha indicato quale persona designata ad operare sul c/c dedicato la sig.ra Gallo Rosaria nata a Parma il 13.09.1965,

C.F.: GLL RSR 65P53 G337 O.

La corresponsione del canone pattuito avverrà secondo le seguenti modalità:

– per l'anno scolastico 2023–2024, in due rate, di cui la prima da corrispondersi entro il giorno 31 Ottobre 2023 di importo pari ad euro 21.650,00 (ventunomilaseicentocinquanta/00) oltre iva e la seconda da corrispondersi entro il giorno 31 Marzo 2024 di importo pari ad euro 17.500,00 (diciassettemilacinquecento/00) oltre iva;

– per gli anni scolastici successivi, in due rate uguali, di importo pari ad euro 17.500,00 (diciassettemilacinquecento/00) oltre iva cadauna da corrispondersi, la prima entro il giorno 31 Ottobre e la seconda entro il giorno 31 Marzo dell'anno scolastico in corso. La liquidazione avverrà nel rispetto del sistema di split payment.

8) – Nel canone di locazione anzidetto risultano altresì compresi: oneri di natura comune, costi di smaltimento rifiuti solidi urbani, consumi di acqua potabile, di energia elettrica, di gas e riscaldamento.

8.1) – Sempre nel suddetto canone non risultano invece compresi i costi relativi ai materiali di consumo necessari per le aule didattiche e per i servizi igienici, i cui costi saranno ad esclusivo carico del conduttore o dell'istituto scolastico da quest'ultimo individuato.

9) – Il mancato pagamento del canone, decorsi venti giorni dalla scadenza prevista, costituisce motivo di risoluzione del contratto, salvo quanto previsto dall'art. 55 della Legge 392/78.

10) – Il canone di locazione, per espressa pattuizione contrattuale, non verrà aggiornato ai sensi dell'art. 32 della Legge n° 392/78.

11) – I locali sono concessi all'uso esclusivo di cui al precedente punto 1) con divieto al conduttore di mutarne anche in parte o anche solo temporaneamente tale destinazione.

12) – E' vietata la sublocazione e la cessione, anche ad uso gratuito, sia parziale che totale, del contratto, mentre è consentita la concessione gratuita dell'utilizzo dei locali da parte degli istituti scolastici individuati dalla parte conduttrice.

13) - Il silenzio o l'acquiescenza del locatore al mutamento dell'uso pattuito, alla cessione o subaffitto, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del conduttore.

14) - La sublocazione, anche parziale, la cessione abusiva o il mutamento, anche parziale, della destinazione d'uso dei locali, produrranno, ipso iure, la risoluzione del contratto per colpa del conduttore, fermo restando l'obbligo di corrispondere al locatore il risarcimento del danno arrecato, a norma dell'art. 1456 C.C.

15) - L'accesso ai locali oggetto della presente locazione dovrà avvenire, sia per gli studenti che per i docenti, esclusivamente tramite la cancellata esterna e la porta di ingresso al centro di formazione, le cui chiavi saranno consegnate al collaboratore scolastico indicato dalla parte conduttrice, che provvederà ad aprire e chiudere gli accessi agli orari concordati.

15.1) - Al conduttore viene concessa la facoltà di applicare una targa identificativa, di dimensioni contenute, dell'istituto scolastico interessato, a lato dell'entrata al centro di formazione.

15.2) - Al conduttore viene altresì concesso l'utilizzo di un'area parcheggio cicli e motocicli dedicata agli alunni/docenti posizionata sul fronte fabbricato, nonché di n. 3 posti auto all'aperto, posizionati sul retro del fabbricato, a disposizione del corpo docente e del collaboratore scolastico.

16) - Al conduttore viene qui concessa la possibilità di effettuare, a spese dello stesso, all'interno e all'esterno dei locali, quei lavori (da autorizzarsi previamente da parte della proprietà) di miglioria e/o manutenzione, che egli ritenga opportuni per rendere gli stessi maggiormente idonei ad ospitare l'attività didattica in questione.

16.1) - Per espressa pattuizione contrattuale, il conduttore è fin da ora autorizzato, a cura e spese dello stesso, ad installare lavagne a muro, siano esse tradizionali che interattive multimediali, sempre con l'impegno di ripristinarne le condizioni originarie, a proprie spese, in caso di cessazione del rapporto di locazione.

17) - Più genericamente resta comunque espressamente inteso che, al termine della locazione ed in

ogni caso, tutte le opere eseguite dal conduttore, con o eventualmente anche senza il preventivo consenso del locatore, e che non saranno asportate dal locale a cura e spese del conduttore stesso, rimarranno acquisite dalla proprietà senza diritto a compenso alcuno.

17.1) - Il locatore si riserva altresì la facoltà, al termine del rapporto locativo, di esigere dal conduttore la messa in pristino dei locali concessi o, a propria esclusiva discrezione, di optare per ritenere le opere eseguite all'interno e all'esterno dell'immobile dal locatario, senza che allo stesso, a tale titolo, sia dovuto alcun indennizzo.

18) - Il conduttore è responsabile sia verso il locatore che verso terzi in genere di ogni abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile locato e dei suoi impianti; in particolare per incendio, ostruzione di apparecchi sanitari, spandimento di acqua, fughe di gas, danneggiamento impianti climatizzazione e sanitari, etc.

Il locatore non assume alcuna responsabilità per danni causati a cose o persone che possano derivare da qualsivoglia persona nell'accedere all'immobile o porzione immobiliare locata e/o nel permanere all'interno o all'esterno dello stesso.

A copertura di eventuali danni il conduttore e/o l'istituto scolastico occupante i locali, è obbligato alla stipula di idonea polizza assicurativa con primaria compagnia di assicurazione.

Il conduttore e/o l'Istituto scolastico occupante i locali, provvederà inoltre a stipulare idonea assicurazione di responsabilità civile a copertura di eventuali danni causati alle persone occupanti i locali, siano essi docenti, alunni, operatori scolastici, collaboratori, ecc..

19) - Il conduttore risulta obbligato a comunicare alla proprietà, con la massima sollecitudine, ogni guasto, turbativa o altro, che possano arrecare danno in modo diretto o indiretto all'immobile e/o ai suoi impianti e/o a terzi in genere.

20) - Tutte le riparazioni di ordinaria manutenzione di cui agli articoli 1.576 e 1.609 del Codice Civile, così come quelle di straordinaria manutenzione ma occasionate da incuria o colpa del conduttore, sono da intendersi a carico del conduttore stesso.

21) - Le riparazioni e/o manutenzioni di natura straordinaria saranno assunte dal locatore, ma con esclusione di opere derivanti da esigenze di natura particolare del conduttore, la cui eventuale esecuzione resterà a carico del conduttore stesso.

22) - In caso di inadempienza alla effettuazione dei lavori di propria competenza da parte del conduttore, il locatore avrà la facoltà di sostituirsi allo stesso, con diritto all'integrale rimborso delle spese sostenute, entro dieci giorni dalla data della richiesta.

23) - Il locatore potrà effettuare riparazioni all'interno del locale concesso in locazione, senza che ciò possa comportare indennità al conduttore, anche se la durata delle riparazioni risultasse superiore a giorni venti, con ciò derogandosi per espressa volontà delle parti, al disposto di cui all'art. 1584 del Codice Civile.

24) - Il conduttore è altresì strettamente tenuto all'osservanza di tutte le disposizioni di legge relative all'attività da effettuarsi nel locale concesso in locazione.

24.1) - Stante la locazione di porzione immobiliare ben distinta e separata dal resto dell'edificio con accesso esterno autonomo e indipendente, le parti, di comune accordo, danno atto e riconoscono che, non figurando alcuna interferenza tra le parti, i necessari adempimenti derivanti dalla normativa vigente in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro (D.Lgs 81/08, valutazione rischi, piano evacuazione, ecc..) e igienico sanitaria (protocolli sanitari e anticontagio, cassette pronto soccorso, ecc...), saranno di esclusiva competenza della parte conduttrice e/o dell'istituto scolastico da quest'ultima individuato.

24.2) - All'uopo si precisa che nei suddetti locali sono presenti n. 3 estintori a polvere da Kg. 6, n. 2 manichette antincendio, di cui una interna e una esterna e n. 7 luci di emergenza, tutti con regolare manutenzione effettuata a carico della parte locatrice.

24.3) - Si precisa inoltre che l'attuale videocamera di sorveglianza interna, che riprende il corridoio del centro di formazione professionale, a tutela della privacy del personale discente (anche minorenni) e docente, interromperà automaticamente la registrazione nell'orario di utilizzo dei locali

e quindi dalle ore 07:30 alle ore 13:30 nei giorni dal Lunedì al Sabato compresi. Resteranno invece attive le tre telecamere esterne a controllo delle cancellate di accesso fronte e retro fabbricato.

25) - Il locatore non richiede al conduttore alcuna somma a titolo di deposito cauzionale ed a garanzia dell'esatto adempimento delle clausole contrattuali.

26) - Per qualunque contestazione relativa al presente contratto, il Foro competente sarà quello di Parma.

27) - Il presente contratto, stipulato in forma di scrittura privata ed inserito nell'apposito Repertorio dell'Ente, è soggetto a registrazione in caso d'uso, con onere e pagamento dell'imposta di registro a carico della parte richiedente. Il presente contratto viene sottoscritto mediante apposizione di firma digitale e soggetta a bollo fin dall'origine. Ai fini dell'imposta di bollo il presente contratto, emesso in duplice copia, è regolarizzato attraverso l'apposizione di n. 3 contrassegni del valore di euro 16,00 cad. (1 contrassegno ogni 4 pagine) nonché di n. 3 contrassegni del valore di euro 2,00 cad. (1 contrassegno per ognuno dei 3 allegati) di cui seguono gli identificativi che vengono apposti sulle copie analogiche del presente atto, conservate agli atti dell'Ufficio Contratti dell'Ente.

28) - Nessuna azione potrà essere intentata dal conduttore moroso, salvo ad esso il separato esercizio delle proprie ragioni.

29) - Il conduttore viene nominato custode della cosa locatagli.

30) - Il locatore e il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione (ai sensi del D. Lgs 196/2003, come modificato dal D. Lgs. 101/2018 di adeguamento alle disposizioni del Reg. UE 2016/679 - GDPR).

31) - Per tutto quanto non qui contemplato, troveranno applicazione le norme del Codice Civile in materia di locazione ad uso commerciale, la legge 27.07.78 n° 392 e sue successive modifiche e/o integrazioni.

32) - In caso occorra, il presente contratto si integra con gli usi e consuetudini locali.

33) - Tutte le clausole del presente contratto vengono ritenute essenziali per la stipula dello stesso.

34) - APE (Attestato di Prestazione Energetica). Ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 19.08.2005 n° 192, come modificato dall'art. 1, commi 7) e 8) del Decreto Legge n° 145/2013, il conduttore dichiara di avere ricevuto dal locatore le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell'edificio oggetto della presente locazione (Attestato n° 00211-040799-2013 rilasciato il 30.05.2013 a firma P.I. Dattaro Romano) attualmente in fase di rinnovo.

- Letto, approvato e sottoscritto digitalmente in Parma.

Il locatore (Confesercenti Servizi S.r.l.)

Il conduttore (Provincia di Parma)

Gian Antonio Vinci

Andrea Ruffini

Con la sottoscrizione della presente scrittura si dà atto dell'approvazione espressa dei seguenti punti:

Ai sensi degli art. 1.341 e successivi del C.C., le parti, previa rilettura dell'intero atto, dichiarano di approvare espressamente, esclusa fin da ora ogni eccezione al riguardo, le clausole contenute nei punti - 1) consistenza e destinazione d'uso dell'immobile, - 2) durata, giorni e orari della locazione, - 4) e 17) stato riconsegna e ripristino locali al termine della locazione, - 7), 7.1) e 7.2) importo canone, recupero costi straordinari e modalità di pagamento, - 8) e 8.1) oneri e spese comprese e non comprese nel canone di locazione, - 9) clausola risolutiva, - 11) uso esclusivo e divieto di mutamento di destinazione, - 15) modalità di accesso ai locali, - 16) necessità di approvazione preventiva del locatore per effettuazione opere, - 18) responsabilità del conduttore per danni causati a cose e persone e stipula polizze assicurative, - 24) obbligo di osservanza norme di legge in relazione all'attività svolta, - 24.1) responsabilità conduttore in materia di sicurezza luoghi lavoro e norme igienico-sanitarie.

Il locatore (Confesercenti Servizi S.r.l.)

Il conduttore (Provincia di Parma)

Gian Antonio Vinci

Andrea Ruffini



**PROVINCIA
DI PARMA**

VISTO di REGOLARITA' CONTABILE ATTESTANTE LA COPERTURA FINANZIARIA

UFFICIO GESTIONE AMMINISTRATIVA E VALORIZZAZIONE STRATEGICA DEL PATRIMONIO

Determinazione Dirigenziale n. **1280 / 2023**

Proposta n. 3183/2023

Oggetto: APPROVAZIONE SCHEMA DI CONTRATTO CON CONFESERCENTI SERVIZI SRL
PER L'UTILIZZO AD USO SCOLASTICO DI SPAZI IN VIA LA SPEZIA 52 A PARMA.
IMPEGNO DI SPESA

si appone visto FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabile attestante la copertura finanziaria
(comma 7 art. 183 del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali - D.lgs 267/2000)

in relazione ai seguenti impegni di spesa :

*Rif. Bil. PEG 408200900000/0 - CONFESERCENTI SERVIZI SRL UTILIZZO AD USO SCOLASTICO DI SPAZI
IN VIA LA SPEZIA 52 A PARMA SCADENZA GIUGNO 2027*

Cod.V Livello 1030207001

- Impegno n.36/2025 - euro €42.700,00

*Rif. Bil. PEG 408200900000/0 - CONFESERCENTI SERVIZI SRL UTILIZZO AD USO SCOLASTICO DI SPAZI
IN VIA LA SPEZIA 52 A PARMA. SCADENZA GIUGNO 2027*

Cod.V Livello 1030207001

- Impegno n.91/2024 - euro €42.700,00

*Rif. Bil. PEG 408200900000/0 - CONFESERCENTI SERVIZI SRL UTILIZZO AD USO SCOLASTICO DI SPAZI
IN VIA LA SPEZIA 52 A PARMA. SCADENZA GIUGNO 2027*

Cod.V Livello 1030207001

- Impegno n.1215/2023 - euro €26.413,00

Parma, li 15/09/2023

Sottoscritto dal Responsabile del
Servizio Finanziario
MENOZZI IURI
con firma digitale