



**PROVINCIA
DI PARMA**

UFFICIO GESTIONE AMMINISTRATIVA E VALORIZZAZIONE STRATEGICA DEL PATRIMONIO

Responsabile : SABBADINI SIMONA

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

n. 1245 del 05/09/2024

Oggetto: LOCAZIONE AULE SCOLASTICHE PRESSO PORZIONE IMMOBILE DI PROPRIETA' DELLA PARROCCHIA CORPUS DOMINI IN VIA BANDINI, 6 IN PARMA - APPROVAZIONE SCHEMA DI CONTRATTO ED IMPEGNO DI SPESA

LA RESPONSABILE DELL'UFFICIO

VISTI:

l'art. 107 del Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali (D.Lgs 267/2000);

la legge 7 agosto 1990 n.41 "Norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai procedimenti amministrativi;

l'art. 41 dello Statuto ed il Regolamento per l'organizzazione degli uffici e dei servizi;

l'art 147-bis del D. lgs 267/2000 che dispone in materia di controlli di regolarità amministrativa e contabile degli enti locali;

l'atto di conferimento di responsabilità di E.Q. "Gestione Amministrativa e Valorizzazione Strategica del Patrimonio - Programmazione Rete Scolastica" come da determina dirigenziale n.2104 del 22/12/2023;

Visti, altresì

con con delibera di Consiglio n. 43 dell'11/12/2023 è stato approvato, tra l'altro, il Documento Unico di Programmazione (DUP) 2024 – 2026. Con il medesimo atto sono stati approvati il Programma Triennale dei lavori pubblici 2024 - 2026 ed il relativo Elenco Annuale 2024, il Programma Triennale degli Acquisti di Beni e Servizi 2024 – 2026, il Piano delle Alienazioni e Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare per il triennio 2024 – 2026 e la programmazione delle risorse finanziarie da destinare al Piano Triennale dei Fabbisogni del Personale;

il Bilancio di Previsione 2024-2026, approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n. 45 del 21.12.2023;

il Decreto del Presidente n 9 del 19/01/2024, con cui è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2024 – 2026.

il Decreto del Presidente n. 16 del 31/01/2024, con cui è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (P.I.A.O.)

il Decreto del Presidente n. 131/2024 del 30/07/2024, con cui è stata adottata la V variazione di Bilancio 2024-2026, approvata con delibera di Consiglio 24/2024 del 26/07/2024;

RICHIAMATI inoltre:

-il Decreto Presidenziale n. 263 del 20/12/2023 di approvazione delle “Linee guida per le procedure per l'affidamento dei contratti pubblici - anno 2024”;

-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;

-la Legge 23/1996 che attribuisce alle Province la competenza per gli edifici da destinare ad istituti di istruzione secondaria superiore;

PREMESSO

che con Decreto del Presidente n.140/2024 del 6/08/2024 è stato approvato il piano complessivo delle esigenze e l'assegnazione degli spazi agli istituti scolastici di II grado di competenza provinciale per l'attività scolastica 2024/2025;

che il piano conferma il mantenimento degli spazi ad uso aule scolastiche nella porzione immobiliare in via Bandini 6 in Parma di proprietà della Parrocchia Corpus Domini, a servizio dell'Istituto I.S.I.S Giordani, di cui all'atto di Giunta Provinciale n. 432/2012 di approvazione del contratto di locazione di riferimento;

DATO ATTO

in riferimento al suddetto contratto che, con successiva determina dirigenziale n. 1965/2014, il canone di locazione era aggiornato ai sensi del DL. 66/14 e Legge 89/2014, con inserimento automatico di clausola contrattuale e decurtazione del 15% del canone dal 1/07/2014 per locazioni passive ad uso istituzionale, per un importo annuo aggiornato di € 31.152,50 esente Iva, da corrisondersi in due rate semestrali anticipate di € 15.576,25 e soggetto ad adeguamento Istat nella misura del 75%, fatte salve le sospensioni disposte per legge;

che con determina dirigenziale n. 543/2018 del 7/06/20218 il suddetto contratto era rinnovato con decorrenza dal 1/09/2018 per una durata di anni 6 (sei) e scadenza al 31/08/2024, per un canone di locazione di Euro 31.152,50/annui, esente IVA;

che la proprietà, Parrocchia Corpus Domini, interviene nella fattispecie contrattuale come soggetto non passivo di imposta come da nota agli atti d'ufficio;

che, previa corrispondenza intercorsa tra le parti di cui al prot. 23883/2024, è stata acquisita al registro di protocollo dell'ente con n. 24270/2024 la dichiarazione di volontà di rinnovo della

proprietà Parrocchia Corpus Domini del contratto di locazione di porzione di immobile di via Bandini, 6 in Parma per uso scolastico, allegata al presente atto quale parte integrante; di dare, altresì atto, che per il sottoscritto responsabile di P.O. non sussistono le condizioni di conflitto di interesse ex art. 6 bis della Legge 241/1990, come introdotto dalla Legge 190/2012.

DETERMINA

di approvare lo schema di contratto di locazione di porzione dell'immobile, da destinare ad aule scolastiche, sito in via Bandini n. 6, in Parma di proprietà della Chiesa Parrocchiale Corpus Domini per anni 6 (sei) con decorrenza dal 1/09/2024 e così sino al 31/08/2030, per un canone annuo di € 31.152,50 esente Iva, da versare in due rate anticipate al 15 febb e 31 luglio di ciascun anno, soggetto ad adeguamento Istat nella misura del 75% fatte salve le sospensioni disposte per legge;

di liquidare entro 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione del contratto alla proprietà il rateo di euro 15.576,25 (quindicimilacinquecentosettantasei/25) relativo al periodo Luglio - Dicembre 2024 (6/12);

di impegnare la spesa complessiva di € 192.107,08 (locazione per anni 6) al capitolo 408200900000 - "Canoni di locazione – Istituti scolastici" - del Bilancio di competenza come di seguito specificato:

- quanto a € 10.390,18 ad integrazione dell'impegno di spesa 3/2024, sul quale già disponibili € 5.186,07, registrato al capitolo 408200900000 "Canoni di locazione – Istituti scolastici" - "Locazione di Beni immobili" del Bilancio di Previsione 2024/2026, anno 2024, a copertura della quota riferita al secondo semestre 2024;

- quanto ad € 31.152,50 al capitolo 408200900000 "Canoni di locazione – Istituti scolastici" - "Locazione di Beni immobili" del Bilancio di Previsione 2024_2026, anno 2025, soggetto ad adeguamento Istat nella misura del 75% fatte salve le sospensioni disposte per legge;

- quanto ad € 31.152,50 al capitolo 408200900000 "Canoni di locazione – Istituti scolastici" - "Locazione di Beni immobili" del Bilancio di Previsione 2024_2026, anno 2026, soggetto ad adeguamento Istat nella misura del 75% fatte salve le sospensioni disposte per legge;

di dare atto che l'importo residuo di € 114.225,83, per canoni restanti fino alla scadenza contrattuale, prevista per il 31/08/2030, sarà registrato sui rispettivi bilanci di competenza 2027, 2028 e 2029 per € 31.152,50 annui e pro quota (8/12) per l'anno 2030 per € 20.768,33, con eventuale adeguamento Istat annuale nella misura del 75%, fatte salve le sospensioni disposte per legge da imputarsi ad analogo capitolo;

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;

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 - 3016 / 2024

Esercizio 2024

Pagina 1 di 3

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 Affitto aule	Variazione Impegno 3 / 2024	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	10.390,18
Totale Variazione Impegni					10.390,18

ALLEGATO: SCHEDA CONTABILE
PRP - 3016 / 2024

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 Affitto aule	Impegno 81 / 2025	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	31.152,50
				Totale Impegni	31.152,50

ALLEGATO: SCHEDA CONTABILE
PRP - 3016 / 2024

Movimenti Anno 2026

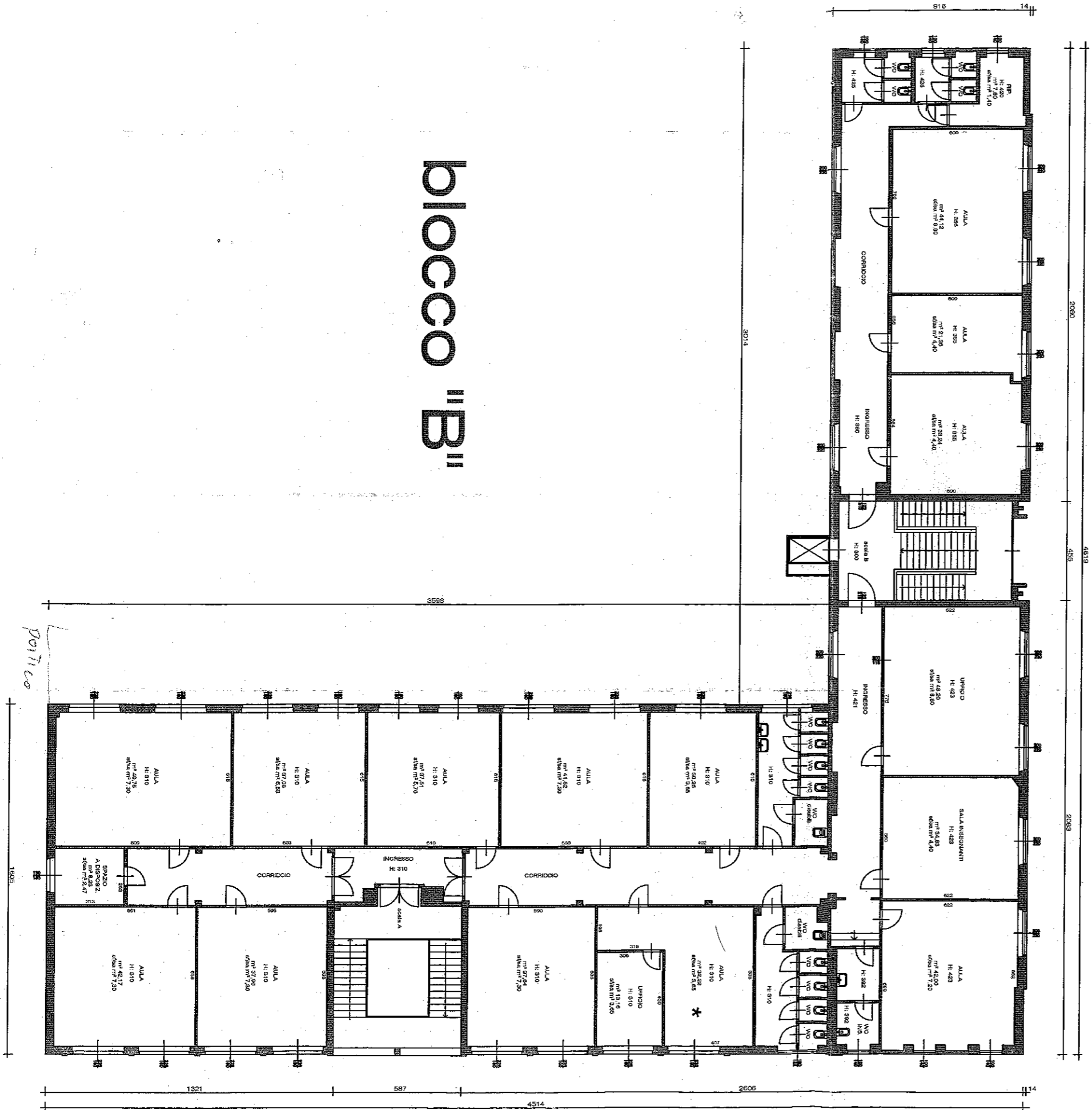
E-S	Capitolo/Art.	Tipo Movimento	Missione/Titolo	Macroaggregato	Importo
		Cig/Cup	Programma/Tipologia	Livello 4	
				Livello 5	
S	408200900000 / 0 PROGRAMMAZIONE SCOLASTICA Affitto aule	Impegno 42 / 2026	04 - Istruzione e diritto allo studio 02 - Altri ordini di istruzione non universitaria	103 - Acquisto di beni e servizi 1030207 - Utilizzo di beni di terzi 1030207001 - Locazione di beni immobili	31.152,50
				Totale Impegni	31.152,50

NUOVI SPAZI PRESSO
CORPUS DOMINI - PARMA
PIANO TERZO

Scala 1:200

mq calpestabili = 808,28

di disegni

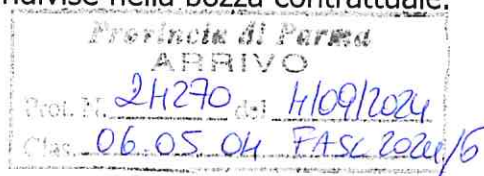


blocco "B"

La proprietà Parrocchia Corpus Domini dichiara la volontà di rinnovare il contratto di locazione relativo alle aule scolastiche di Via Bandini, 6 in Parma, agli stessi patti e condizioni delle clausole principali e a fronte delle modifiche non sostanziali condivise nella bozza contrattuale.

Il Parroco

don Marco Uriati



CONTRATTO DI LOCAZIONE DI PORZIONE DI IMMOBILE

AD USO AULE SCOLASTICHE

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

TRA:

PARROCCHIA CORPUS DOMINI, con sede legale in Parma, piazzale Alessandro Rolla n. 3, Codice Fiscale 92022740341, in persona del legale rappresentante Uriati Don Marco [REDACTED] [REDACTED] domiciliato presso la Parrocchia Corpus Domini di Parma, in seguito per brevità chiamata “Locatore” o “Parte locatrice”;

E

PROVINCIA DI PARMA, con sede legale in Parma, Viale 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 gestione Amministrativa del Patrimonio e Programmazione Rete Scolastica Parma Dott. Geol. Andrea Ruffini [REDACTED] [REDACTED] seguito, per brevità, chiamata “Conduttore” o “Parte conduttrice”;

VISTA:

la Legge n. 23/1996, che attribuisce alle Province la competenza in merito alla realizzazione, alla fornitura e alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici da destinare a sede di istituti e scuole di istruzione secondaria superiore, con l’onere di provvedere altresì alle spese per

l'arredamento dei locali e per le diverse utenze;

l'esigenza di mantenere nel territorio urbano di Parma, i locali a destinazione scolastica presso il terzo piano dell'edificio di via Bandini n. 6, di proprietà della Parrocchia Corpus Domini come sopra rappresentata;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1 - Oggetto

La Parrocchia Corpus Domini, come sopra rappresentata, concede in locazione alla Provincia di Parma, come sopra rappresentata, che accetta, i locali situati al terzo piano dell'immobile sito in Parma, via Bandini n. 6, censito al N.C.E.U. di Parma alla Sezione 1, Foglio 20, particella 977, subalterno 12, categoria catastale B/5, per una superficie calpestabile di circa mq. 800, come individuati nella planimetria allegata al presente atto.

Art. 2 - Durata

La locazione decorre dal 1° settembre 2024 ed avrà una durata di anni 6 (sei), con termine il 31 agosto 2030, rinnovabili per ulteriori anni 6 (sei) e così ad ogni scadenza successiva con atto espresso del Conduttore da comunicare al Locatore a mezzo lettera raccomandata A/R o posta elettronica certificata spedita entro il 31/05 di ciascun anno di scadenza.

Le parti convengono espressamente la facoltà concessa al Conduttore di recedere in qualsiasi momento dal contratto per sopravvenute esigenze in ordine alla programmazione scolastica dandone avviso al Locatore mediante lettera raccomandata A/R o posta elettronica certificata, spedita almeno 3 (tre) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

In caso di recesso o disdetta e conseguente risoluzione del rapporto di locazione, il Conduttore dovrà lasciare completamente liberi di sé, aventi

causa e cose sue, i locali e riconsegnarli al Locatore previo controllo dello stato di conservazione/manutenzione, corrispondendo l'eventuale importo per danni accertati oltre la normale usura. In difetto, il Conduttore sarà tenuto a corrispondere al Locatore i danni per l'occupazione abusiva dei locali, oltre il rimborso delle relative spese.

Art. 3 - Canone

Il canone di locazione viene determinato concordemente tra le parti in Euro 31.152,50 (trentunomilacentocinquantadue/50) annui iva esente, da corrispondersi in due rate semestrali anticipate (entro 15 febbraio e 31 luglio) di Euro 15.576,25 (quindicimilacinquecentosettantasei/25) ciascuna. Entro 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione del contratto il Conduttore corrisponderà al Locatore euro 15.576,25 (quindicimilacinquecentosettantasei/25) relativi al secondo semestre 2024. Tutti i suddetti pagamenti dovranno avvenire, nel rispetto del termine indicato, mediante bonifico bancario, da effettuarsi sul C/C [REDACTED]. 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. Il Locatore ha indicato quali persone designate ad operare sul c/c dedicato i sigg.ri [REDACTED].

A partire dal 1° Settembre 2025 e quindi con effetto sul canone dovuto da tale data il canone locativo sarà aggiornato annualmente in misura pari al 75% della variazione positiva dei prezzi al consumo per le famiglie di ope-

rai ed impiegati rilevata dall'Istat, fatte salve le sospensioni a tale adeguamento disposte per legge.

Art. 4 - Destinazione d'uso

L'immobile oggetto del presente contratto viene concesso ed accettato in locazione esclusivamente ad uso attività scolastiche.

E' consentita, previa autorizzazione scritta del Locatore, la sublocazione anche parziale dei locali per attività connesse e/o indotte alle attività del Conduttore, rimanendo comunque la Provincia di Parma unica ed esclusiva referente per la proprietà. Il presente contratto è cedibile solo con il consenso scritto del Locatore.

Art. 5 - Oneri e responsabilità del Conduttore

Sono a carico del Conduttore le spese di funzionamento dei locali concessi oltre, per la quota di competenza, le spese condominiali, comprendenti riscaldamento, forniture di acqua ed energia elettrica, pulizie delle parti comuni, manutenzione ordinaria dell'ascensore e dei presidi anti-incendio centralizzati e relativi alle parti comuni. In particolare la suddivisione delle spese condominiali sarà la seguente: elettricità parti comuni, acqua, pulizia parti comuni, manutenzione ordinaria e telefono ascensore, anti-incendio parti comuni, manutenzione ordinaria - 333,333/1.000; riscaldamento - 208,806/1.000.

Saranno inoltre a carico del Conduttore - per quota parte - le spese di conduzione dell'immobile, nonché le spese di sgombero della neve dalle aree stradali (marciapiedi) e cortilizie poste ai lati delle pubbliche vie adiacenti le unità immobiliari in cui sono ricompresi i locali dallo stesso condotti.

Il Conduttore è costituito custode della cosa locata, si obbliga ad usare e mantenere la stessa con la dovuta diligenza e ad effettuare tutti quegli interventi di piccola manutenzione ordinaria contemplati dalla legge (artt. 1576 e 1609 c.c.).

Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto od omissione di terzi, anche inquilini o condomini dello stabile, da casi fortuiti quali quelli dovuti alle intemperie, furti o ad atti vandalici.

Il Conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione o trasformazione ai locali, nonché agli impianti tutti, senza il preventivo consenso scritto del Locatore. I miglioramenti e le addizioni eventualmente assentite ed eseguite dal Conduttore, se non diversamente stabilito, resteranno a favore del Locatore al termine della locazione, senza alcun compenso anche se autorizzati, a meno che il Locatore non richieda la restituzione dei locali nel pristino stato, a cura e spese del Conduttore. Il Conduttore è reso edotto della puntuale conformità dei locali in ordine alla normativa vigente in materia, in particolare in ordine alle prescrizioni espresse al CPI vigente. Il Conduttore si impegna inoltre ad includere i locali in oggetto nella polizza assicurativa dei beni patrimoniali a destinazione scolastica. Il Conduttore è espressamente esonerato dal versamento del deposito cauzionale di cui all'art. 11 della legge 392/1978.

Art. 6 - Oneri e responsabilità del Locatore

Sono a carico del Locatore tutte le altre spese di straordinaria manutenzione e tutti quegli interventi e riparazioni atti a conservare all'immobile la sua destinazione e ad evitare maggiori danni che compromettano l'efficienza in

relazione all'uso a cui è adibito. Il Locatore attesta che il cespite locato presenta la puntuale conformità alla normativa vigente in materia. Il Locatore potrà visitare l'immobile locato ogniqualvolta lo ritenga necessario per verificare lo stato locativo e di manutenzione, previo accordo con il Conduttore.

Art. 7 - Norme transitorie

Le parti rinviando a successivo e separato negozio la valutazione di eventuali interventi di manutenzione straordinaria atti ad un più funzionale utilizzo dei locali.

Il Locatore dichiara che l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) e il Certificato di Prevenzione Antincendio (CPI) relativi all'immobile oggetto del presente contratto sono in corso di rinnovo; il Locatore si impegna a consegnarlo al Conduttore non appena disponibile. Il Conduttore prende atto di tale circostanza e accetta di ricevere l'APE e il CPI rinnovati successivamente alla firma del presente contratto.

Art. 8 - Spese di registrazione

La registrazione del contratto e i successivi rinnovi della stessa è convenuta a cura della proprietà con spese a carico del Locatore e del Conduttore in parti uguali (50%).

Art. 9 – Risoluzione automatica

L'inadempimento da parte del Conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto, produce *ipso jure* la risoluzione del medesimo, salvo il diritto per il Locatore di agire per il maggior danno.

Art. 10 – Domicilio del Conduttore

A tutti gli effetti del presente contratto e per tutte le comunicazioni relative,

nonché per la notifica degli atti giudiziari ai quali il presente contratto possa dare luogo, il Conduttore elegge domicilio presso la sede operativa dell'Ente in Parma - V.le Martiri della Libertà 15.

Art. 11 - Controversie

Resta convenuto fra le Parti che le eventuali controversie, comunque derivanti dal presente contratto, saranno deferite alla competenza del Foro di Parma. Per tutto quanto non previsto nel presente atto è fatto rinvio alle norme del Codice Civile e alle altre disposizioni normative già emanate, in materia di contratti di diritto privato.

Art.12 Trattamento dei dati personali

I dati contenuti nella presente convenzione saranno trattati per lo svolgimento delle funzioni istituzionali della Provincia, in conformità alle disposizioni per la protezione dei dati previste dal Regolamento Europeo 2016/679, dalle disposizioni nazionali e dal regolamento dell'Ente in materia.

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

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente in Parma

PARROCCHIA CORPUS DOMINI

PROVINCIA DI PARMA

Il Parroco

Il Dirigente

Don Marco Uriati

Andrea Ruffini

firmato digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.to lgs.82/2005

firmato digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.to lgs.82/2005



**PROVINCIA
DI PARMA**

VISTO di REGOLARITA' CONTABILE ATTESTANTE LA COPERTURA FINANZIARIA

UFFICIO GESTIONE AMMINISTRATIVA E VALORIZZAZIONE STRATEGICA DEL PATRIMONIO

Determinazione Dirigenziale n. **1245 / 2024**

Proposta n. 3016/2024

Oggetto: LOCAZIONE AULE SCOLASTICHE PRESSO PORZIONE IMMOBILE DI PROPRIETA' DELLA PARROCCHIA CORPUS DOMINI IN VIA BANDINI, 6 IN PARMA - APPROVAZIONE SCHEMA DI CONTRATTO ED 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 - CANONE DI LOCAZIONE AULE SCOLASTICHE IN VIA BANDINI 6 IN PARMA - ANNO 2025

Cod.V Livello 1030207001

- Impegno n.81/2025 - euro €31.152,50

Rif. Bil. PEG 408200900000/0 - CANONE DI LOCAZIONE AULE SCOLASTICHE VIA BANDINI, 6 IN PARMA - ANNO 2026

Cod.V Livello 1030207001

- Impegno n.42/2026 - euro €31.152,50

Rif. Bil. PEG 408200900000/0 - CANONE DI LOCAZIONE AULE SCOLASTICHE VIA BANDINI 6 IN PARMA - ANNO 2024 RATEO 6/12

Cod.V Livello 1030207001

- Var. Impegno n.3/2024 - euro €10.390,18

Parma, li 09/09/2024

Sottoscritto dal Responsabile del
Servizio Finanziario
MENOZZI IURI
con firma digitale