



Provincia
di Modena

Verbale n. 107 del 15/12/2017

Oggetto: IMMOBILE DI VIA BERGAMINI N. 16 ANG. VIA ASCARI A SAN FELICE S/P (MO) DENOMINATO "EX CASERMA DEI VIGILI DEL FUOCO DI SAN FELICE S/P" RILASCIO AUTORIZZAZIONE ALLA SOTTOSCRIZIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE DI ALIENAZIONE CON IL COMUNE DI SAN FELICE S/P.

Pagina 1 di 5

CONSIGLIO PROVINCIALE

Il 15 DICEMBRE 2017 alle ore 09:00, convocato dal Presidente nelle forme prescritte dalla legge, il Consiglio provinciale si è riunito nella sala delle proprie sedute per deliberare sugli oggetti iscritti all'ordine del giorno.

Presiede GIAN CARLO MUZZARELLI, Presidente della Provincia, con l'assistenza del Segretario Generale MARIA DI MATTEO.

Sono presenti, nel corso della trattazione dell'argomento, n. 9 membri su 13, assenti n. 4. In particolare risultano:

BENATTI MAINO	Presente	MUZZARELLI GIAN CARLO	Presente
BENATTI ROBERTO	Assente	PLATIS ANTONIO	Assente
CAIUMI MARCO	Presente	REGGIANINI STEFANO	Assente
COSTI MARIA	Presente	SILVESTRI FRANCESCA	Presente
LIOTTI CATERINA RITA	Assente	SOLOMITA ROBERTO	Presente
MORINI MASSIMILIANO	Presente	TOMEI GIAN DOMENICO	Presente
MURATORI EMILIA	Presente		

Il Presidente pone in trattazione il seguente argomento:

Atto n. 107

IMMOBILE DI VIA BERGAMINI N. 16 ANG. VIA ASCARI A SAN FELICE S/P (MO) DENOMINATO "EX CASERMA DEI VIGILI DEL FUOCO DI SAN FELICE S/P" RILASCIO AUTORIZZAZIONE ALLA SOTTOSCRIZIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE DI ALIENAZIONE CON IL COMUNE DI SAN FELICE S/P.

Oggetto:

IMMOBILE DI VIA BERGAMINI N. 16 ANG. VIA ASCARI A SAN FELICE S/P (MO) DENOMINATO “EX CASERMA DEI VIGILI DEL FUOCO DI SAN FELICE S/P” – RILASCIO AUTORIZZAZIONE ALLA SOTTOSCRIZIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE DI ALIENAZIONE CON IL COMUNE DI SAN FELICE S/P.

La Provincia di Modena è proprietaria dell’immobile situato in via Bergamini n. 16 angolo via Ascari a San Felice S/P (Mo), denominato “Ex Caserma dei Vigili del Fuoco di San Felice S/P”.

L’immobile è catastalmente identificato come segue al Catasto Fabbricati di San Felice S/P:

Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita €
42	156	7	C/6	90 mq.	427,63
42	156	9	BCNC	<i>area corte comune ai sub. 7-10-11-12</i>	
42	156	10	B/1	982 mc	963,61
42	156	11	C/2	36 mq	113,41
42	156	12	BCNC	<i>centrale termica comune ai sub. 7-10-11</i>	

La superficie catastale del mappale 156 è di mq. 1.248.

Il fabbricato si articola in piano terra e primo piano; sul lato ovest si eleva una torretta.

Con decreto n. 4384 del 18/10/2005 il Ministero per i Beni e le Attività Culturali ha riconosciuto l’immobile in oggetto “immobile di interesse culturale ai sensi dell’art. 10 comma 1 e 12 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.” e quindi risulta sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel citato Decreto Legislativo.

Con nota prot. n. 18931 del 21/12/2010 il Ministero per i Beni e le Attività Culturali ha trasmesso il decreto di rilascio dell’autorizzazione all’alienazione dell’immobile in oggetto ai sensi dell’art. 55 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i datato 02/12/2010. Il Ministero ha imposto l’osservanza delle seguenti prescrizioni alla vendita dell’immobile de quo (prescrizioni da riportarsi, ai sensi dell’art. 55-bis del citato decreto legislativo, nell’atto di alienazione):

1. l’esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sull’immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi dell’art. 21 commi 4 e 5 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.
2. l’immobile non dovrà comunque essere destinato ad uso, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione e fruizione pubblica o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene medesimo. A tale riguardo ogni variazione d’uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell’immobile, dovrà essere preventivamente autorizzata dalla competente Soprintendenza, ai sensi dell’art. 21 comma 4 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.

A Maggio ‘2012 l’immobile è stato gravemente danneggiato dal sisma; con Ordinanza prot. n. 10716 del 23.11.2012 (assunta agli atti della Provincia di Modena con prot. n. 113625 del 05.12.2012) l’immobile è stato classificato immobile di categoria “E” totalmente inagibile.

Su richiesta della Provincia di Modena, con successiva nota prot. n. 8136 del 16/08/2016, il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo ha rettificato il precedente decreto del 02/12/2010, stabilendo che l’alienazione dell’immobile “Ex Caserma dei Vigili del Fuoco” dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni e condizioni:

1. prescrizioni specifiche di cui all’art. 55 comma 3 lettere a), b)

- lettera a) – *prescrizioni e condizioni in ordine alle misure di conservazione programmate* – la conservazione del bene dovrà essere assicurata mediante idonei interventi restaurativi e manutentivi, con particolare riferimento alle peculiari qualità architettoniche e artistiche dell'immobile;
 - lettera b) – *condizioni di fruizione pubblica del bene tenuto conto della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso* – visto che attualmente l'immobile, originariamente destinato a caserma è in disuso, le modalità di fruizione saranno quelle consentite dalle previste destinazioni d'uso a servizi sociali, residenza ed attività terziarie;
2. ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., l'immobile non dovrà comunque essere destinato ad uso, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene medesimo. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà essere preventivamente autorizzata dalla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21 comma 4 del D.Lgs.n. 42/2004 e s.m.i.;
3. Ai sensi dell'art. 21 commi 4 e 5 del D.Lgs.n. 42/2004 e s.m.i., l'esecuzione di lavori, opere ed interventi di qualunque genere sull'immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione delle competenti Soprintendenze di settore. In particolare eventuali scavi dovranno essere comunicati alla Soprintendenza Archeologica per eventuali valutazioni di competenza.
4. Il bene, in quanto dichiarato d'interesse, è soggetto agli interventi di cui all'art. 29 commi 1,2,3,4 del D.Lgs.n. 42/2004 e s.m.i., ovvero di conservazione, prevenzione, manutenzione e restauro.

L'immobile in oggetto è attualmente inutilizzato dalla Provincia di Modena per l'esercizio delle proprie attività istituzionali; stante le sue precarie condizioni manutentive non è oggetto di contratti di locazioni e/o comodati d'uso.

L'immobile è stato incluso nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari di cui all'art. 58 comma 1 della Legge n. 133/2008 allegato al Bilancio di Previsione dell'anno 2017, approvato con deliberazione di Consiglio Provinciale n. 61 del 18/07/2017.

Con nota del 20/06/2017 (assunta agli atti della Provincia di Modena con prot.n. 25311 del 20/06/2017) il Comune di San Felice S/P ha presentato domanda di acquisto dell'immobile in parola, offrendo la somma di € 140.000,00 onnicomprensiva delle spese fiscali e notarili e di ogni altro onere che si rendesse necessario per il perfezionamento del relativo atto di compravendita.

Ai sensi dell'art. 11 lettera a) del Regolamento per la Disciplina dei Contratti della Provincia di Modena nelle procedure di alienazione di beni immobili è ammesso il ricorso alla trattativa diretta per motivate speciali circostanze, quali la destinazione degli immobili a finalità di pubblico interesse.

La mancanza delle risorse economiche necessarie per intervenire sull'immobile che versa ormai da anni in precarie condizioni manutentive, le importanti limitazioni imposte dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo ad un suo possibile futuro utilizzo, sconsigliano l'ente provinciale di procedere all'alienazione dell'immobile per il tramite di una procedura ad evidenza pubblica dall'esito quantomeno incerto.

Le garanzie di una futura destinazione pubblica dell'immobile che darebbe la sua alienazione a trattativa diretta al Comune di San Felice S/P, rendono invece meritevole di accoglimento la proposta di acquisto formulata dallo stesso Comune.

Ai sensi del comma 1 comma 138 della Legge 24/12/2012 n. 228 (Legge di stabilità 2013), a decorrere dal 01/01/2014 gli Enti Territoriali possono effettuare operazioni di acquisti immobiliari solamente ove ve se siano comprovate documentalmente l'indispensabilità e l'indilazionabilità, ponendo in capo all'Agenzia del Demanio ogni competenza ad attestare la congruità del prezzo di cessione degli immobili.

In ossequio alla citata normativa il Comune di San Felice S/P, in accordo con la Provincia di Modena, ha inoltrato all'Agenzia del Demanio formale istanza di verifica di congruità del prezzo offerto per l'acquisto del bene in parola, determinato in € 133.500,00, al netto delle spese e degli oneri di stipula.

In attesa del pronunciamento dell'Agenzia del Demanio in ordine alla accertata congruità del predetto prezzo di cessione di € 133.500,00, i due enti convengono di addivenire alla sottoscrizione di un contratto preliminare di compra-vendita che riporti gli aspetti principali dell'alienazione che sarà formalizzata con un successivo contratto definitivo, ad avvenuto ricevimento della richiesta attestazione di congruità demaniale.

Si rende quindi necessario autorizzare, per quanto di competenza, la sottoscrizione del predetto contratto preliminare, con il quale la Provincia di Modena promette di alienare al Comune di San Felice S/P l'immobile "Ex Caserma dei Vigili del Fuoco di San Felice S/P" al prezzo di complessivi € 133.500,00.

Il Dirigente responsabile del Servizio interessato e il Responsabile del Servizio Finanziario hanno espresso parere favorevole, rispettivamente in ordine alla regolarità tecnica e contabile in relazione alla proposta della presente delibera, ai sensi dell'articolo 49 del Testo Unico degli Enti locali.

Il Direttore dell'Area Lavori Pubblici, Alessandro Manni, illustra il presente atto ponendo l'accento sull'importanza dell'autorizzazione alla sottoscrizione del contratto preliminare di alienazione della Caserma dei Vigili del Fuoco, tenuto conto del finanziamento concesso.

Il Presidente pone ai voti per alzata di mano la presente delibera, che viene approvata all'unanimità con il seguente risultato:

PRESENTI n. 9

FAVOREVOLI n. 9

Per quanto precede,

IL CONSIGLIO DELIBERA

- 1) di autorizzazione, per le motivazioni esposte in premessa e qui richiamate, la sottoscrizione di un contratto preliminare di vendita con il Comune di San Felice S/P per l'immobile di proprietà provinciale situato in via Bergamini n. 16 angolo via Ascari a San Felice S/P (Mo), denominato "Ex Caserma dei Vigili del Fuoco di San Felice S/P" così identificato al Catasto Fabbricati di San Felice S/P:

Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita €
42	156	7	C/6	90 mq.	427,63
42	156	9	BCNC	area corte comune ai sub. 7-10-11-12	

42	156	10	B/1	982 mc	963,61
42	156	11	C/2	36 mq	113,41
42	156	12	BCNC	<i>centrale termica comune ai sub. 7-10-11</i>	

- 2) di dare atto che il prezzo di alienazione dell'immobile è convenuto in € 133.500,00 al netto di ogni spesa e onere inerente e conseguente alla sottoscrizione dell'atto di compravendita;
- 3) di dare mandato al Direttore dell'Area Lavori Pubblici di provvedere con successivo atto all'approvazione dello schema del contratto preliminare di alienazione e alla sua sottoscrizione in nome e per conto della Provincia di Modena;
- 4) di dare atto che si procederà alla stipula del contratto definitivo di alienazione dell'immobile in oggetto soltanto ad avvenuto ricevimento dell'attestazione di congruità del suddetto prezzo rilasciata dall'Agenzia del Demanio ai sensi e in applicazione del comma 1 comma 138 della Legge 24/12/2012 n. 228 (Legge di stabilità 2013);
- 5) di dare atto che qualora il valore di cessione congruito dall'Agenzia del Demanio non corrispondesse al prezzo convenuto tra le parti di € 133.500,00, si procederà all'adozione di successivi atti deliberativi per portare in ogni caso a conclusione la presente procedura di alienazione.

Il Presidente pone in votazione l'immediata eseguibilità della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 134 - 4° comma della D.Lgs. 267/2000, e ne proclama l'esito: approvata con voto favorevole unanime dei Consiglieri presenti.

Della suestesa delibera viene redatto il presente verbale

Il Presidente
GIAN CARLO MUZZARELLI

Il Segretario Generale
MARIA DI MATTEO



Provincia
di Modena

Verbale n. 107 del 15/12/2017

Oggetto: IMMOBILE DI VIA BERGAMINI N. 16 ANG. VIA ASCARI A SAN FELICE S/P (MO) DENOMINATO "EX CASERMA DEI VIGILI DEL FUOCO DI SAN FELICE S/P" RILASCIO AUTORIZZAZIONE ALLA SOTTOSCRIZIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE DI ALIENAZIONE CON IL COMUNE DI SAN FELICE S/P.

Pagina 1 di 1

CONSIGLIO PROVINCIALE

La delibera di Consiglio n. 107 del 15/12/2017 è pubblicata all'Albo Pretorio di questa Provincia, per quindici giorni consecutivi, a decorrere dalla data sotto indicata.

Modena, 18/12/2017

L'incaricato alla pubblicazione
VACCARI NICOLETTA

Originale firmato digitalmente



Provincia
di Modena

Verbale n. 107 del 15/12/2017

Oggetto: IMMOBILE DI VIA BERGAMINI N. 16 ANG. VIA ASCARI A SAN FELICE S/P (MO) DENOMINATO "EX CASERMA DEI VIGILI DEL FUOCO DI SAN FELICE S/P" RILASCIO AUTORIZZAZIONE ALLA SOTTOSCRIZIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE DI ALIENAZIONE CON IL COMUNE DI SAN FELICE S/P.

Pagina 1 di 1

CONSIGLIO PROVINCIALE

La delibera di Consiglio n. 107 del 15/12/2017 è divenuta esecutiva in data 28/12/2017

IL SEGRETARIO GENERALE
DI MATTEO MARIA

Originale firmato digitalmente