



## GIUNTA PROVINCIALE

Il 11 DICEMBRE 2012 alle ore 09:30 si riunisce nella sala delle proprie sedute la Giunta provinciale, presieduta dal Presidente della Provincia EMILIO SABATTINI con l'assistenza del Segretario Generale GIOVANNI SAPIENZA.

Sono presenti 9 membri su 9, assenti 0. In particolare risultano:

SABATTINI EMILIO	Presidente della Provincia	Presente
GALLI MARIO	Assessore provinciale	Presente
MALAGUTI ELENA	Assessore provinciale	Presente
ORI FRANCESCO	Assessore provinciale	Presente
PAGANI EGIDIO	Assessore provinciale	Presente
SIROTTI MATTIOLI DANIELA	Assessore provinciale	Presente
TOMEI GIAN DOMENICO	Assessore provinciale	Presente
VACCARI STEFANO	Assessore provinciale	Presente
VALENTINI MARCELLA	Assessore provinciale	Presente

Il Presidente, constatata la presenza del numero legale, pone in trattazione il seguente argomento:

Delibera n. 403

FABBRICATO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DENOMINATO "EX CASA FERRI" IN VIA CRESPELLANI N. 17 A CASTELFRANCO EMILIA (MO) - APPROVAZIONE STIPULA ATTO COSTITUTIVO DI SERVITU' DI PASSAGGIO.

Oggetto:

FABBRICATO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DENOMINATO "EX CASA FERRI" IN VIA CRESPELLANI N. 17 A CASTELFRANCO EMILIA (MO) - APPROVAZIONE STIPULA ATTO COSTITUTIVO DI SERVITU' DI PASSAGGIO.

In data 01.06.1998 con atto Rep. 10697 la Provincia di Modena, il Comune di Castelfranco Emilia e l'Azienda Casa della Provincia di Modena (per brevità ACER Modena) sottoscrivevano un accordo di programma ex art. 27 della Legge n. 142/1990 per la realizzazione dell'intervento di restauro del fabbricato denominato "Ex Casa Ferri" situato in via Crespellani n. 17 a Castelfranco Emilia (Mo), di proprietà comunale, nel quale ricavare un totale di 9 alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP) da assegnare in proprietà a ciascun ente in proporzione al contributo rispettivamente versato.

In data 12.12.2003 con atto Rep. 47979/13430 a ministero Notaio A.Maria Ceserani, il Comune di Castelfranco Emilia ha trasferito alla Provincia di Modena e ad ACER Modena la proprietà rispettivamente di n. 4 alloggi ERP e di n. 1 alloggio ERP.

Gli alloggi di proprietà provinciale sono catastalmente identificati come segue al Catasto Fabbricato di Castelfranco Emilia:

Foglio 121	mappale 149	subalterno 16
Foglio 121	mappale 149	subalterno 17
Foglio 121	mappale 149	subalterno 20
Foglio 121	mappale 149	subalterno 21

L'accesso al fabbricato denominato "Ex Casa Ferri" da via Crespellani; spesso però tale viabilità è chiusa a causa dello svolgimento di manifestazioni culturali-ricreative.

Nell'atto con il quale il Comune di Castelfranco Emilia acquisì la proprietà del fabbricato in oggetto, la venditrice Parrocchia di S.Maria Assunta di Castelfranco Emilia, si era impegnata ad individuare e a mettere a disposizione dell'acquirente (Comune di Castelfranco Emilia) un accesso alternativo a quello di via Crespellani. In realtà tale obbligazione non è stata rispettata dalla venditrice, causa il mancato raggiungimento di un accordo tra la Parrocchia stessa e i soggetti privati proprietari dell'area necessaria per la creazione del nuovo accesso su Piazza Garibaldi.

Volendo risolvere definitivamente la questione, il Comune di Castelfranco Emilia ha quindi ritenuto di farsi carico direttamente dell'individuazione di un'area alternativa per la realizzazione dell'accesso alternativo al fabbricato in oggetto.

Dopo una serie di trattative con i proprietari degli edifici confinanti con il complesso "Ex Casa Ferri", il Comune ha individuato una soluzione idonea che permette:

- l'accessibilità pedonale alternativa rispetto all'esistente, sia all'edificio che alla sua corte interna attualmente priva di collegamento con la via pubblica, ma che storicamente accedeva da via Ripa Inferiore;
- la creazione di un accesso carraio idoneo anche per i servizi pubblici essenziali (attualmente inesistente);
- la valorizzazione stessa del fabbricato che verrebbe così dotato di un accesso diretto e pienamente godibile da parte dei residenti.

La soluzione individuata si concretizzerebbe attraverso la costituzione, mediante una Variante specifica al PRG vigente, di una servitù di passaggio a carico di una porzione del piano terra dell'edificio confinante di proprietà del sig. Bifulco Gennaro che ha manifestato la propria disponibilità.

In particolare l'accessibilità sarebbe garantita attraverso un nuovo collegamento della corte interna del fabbricato "Ex Casa Ferri" con la viabilità privata che confluisce poi in via Ripa Inferiore. La creazione di un androne al piano terra dell'edificio di proprietà del sig. Bifulco consentirà di realizzare materialmente il collegamento pedonale e carrabile necessario al complesso immobiliare

“Ex Casa Ferri”.

La costituzione di una servitù di passaggio a carico della proprietà privata ed a vantaggio dell'edificio ERP, a fronte di un congruo indennizzo che sarà determinato dal Comune di Castelfranco Emilia ai sensi della normativa vigente in materia di espropri, consentirà la definitiva formalizzazione dell'atto di pianificazione contenuto nella Variante specifica al PRG.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 163 del 07.11.2008 il Comune di Castelfranco Emilia ha approvato la Variante specifica al PRG ai sensi dell'art. 15 comma 4 lett. A) della L.R. n. 47/1978 e s.m.

Con atto Rep. 37 del 17.06.2010, stipulato ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 37/2002 e artt. 44 e 45 del DPR n. 327/2001, il Comune di Castelfranco Emilia e il sig. Bifulco Gennaro hanno formalizzato gli accordi necessari per permettere la creazione del nuovo accesso a servizio del fabbricato ERP “Ex Casa Ferri”, rinviando ad un successivo atto notarile la formale costituzione della predetta servitù di passaggio sopra descritta.

Considerato che all'interno del fabbricato ERP “Ex Casa Ferri” sono presenti unità immobiliari di proprietà del Comune di Castelfranco Emilia (n. 4), della Provincia di Modena (n. 4) e di ACER Modena (n. 1), per la valida costituzione della suddetta servitù di passaggio a favore dell'edificio occorre che tutti gli enti comproprietari intervengano alla sottoscrizione del relativo atto.

Visto lo schema dell'atto costitutivo della servitù di passaggio predisposto dal Notaio incaricato dal Comune di Castelfranco Emilia.

Il presente atto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

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

Per quanto precede,

ad unanimità di voti favorevoli, espressi nelle forme di legge,

#### LA GIUNTA DELIBERA

- 1) di autorizzare, per le motivazioni esposte in premessa e qui richiamate, la sottoscrizione dell'atto costitutivo della servitù di passaggio a favore del fabbricato ERP denominato “Ex Casa Ferri” di via Crespellani n. 17 e a carico dell'area di proprietà del sig. Bifulco Gennaro di cui al Catasto Fabbricati di Castelfranco Emilia Foglio 121 mappale 151 subalterni 4 e 7, secondo lo schema contrattuale allegato al presente atto sotto la lettera “A”, quale sua parte integrante in senso formale e sostanziale;
- 2) di dare atto che la Provincia di Modena non dovrà sostenere alcun onere per la costituzione della presente servitù di passaggio, in quanto sarà lo stesso Comune di Castelfranco Emilia a corrispondere al sig. Bifulco Gennaro l'indennizzo concordato;
- 3) di dare mandato al Dirigente del Servizio Ragioneria e Patrimonio di sottoscrivere il predetto atto di servitù in nome e per conto della Provincia di Modena;
- 4) di dichiarare il presente atto urgente ed immediatamente eseguibile.

---

Della suesesa delibera viene redatto il presente verbale

Il Presidente  
EMILIO SABATTINI

Il Segretario Generale  
GIOVANNI SAPIENZA

**SCHEMA ATTO COSTITUTIVO DI SERVITU'**

Con la presente privata scrittura tra:

- **BIFULCO GENNARO** nato a San Giuseppe Vesuviano (NA) il 2 maggio 1964 codice fiscale BFL GNR 64E02 H931M residente a Castelfranco Emilia (MO) in Via Ripa Inferiore n 49;

MASETTI GIANLUIGI nato a Castelfranco Emilia (MO) il 27 marzo 1967, domiciliato per la carica presso la residenza Municipale di cui infra, agente nel presente atto nella sua qualità di Responsabile pro tempore del Settore Pianificazione Economico Territoriale del Comune di Castelfranco Emilia, in rappresentanza del Comune stesso e non altrimenti, ai sensi degli artt. 42 - 44 dello Statuto del Comune di Castelfranco Emilia, nominato con provvedimento del Sindaco del Comune di Castelfranco Emilia in data 30 settembre 2011 prot.n. 32929, che in copia autentica trovasi allegata al rogito a ministero Notaio Anna Maria Ceserani in data 30 novembre 2011 rep.n. 57548/19490 registrato a Modena il 28 dicembre 2011 al n. 20278 S1T trascritto a Bologna il 28 dicembre 2011 al part. n. 34784 e quindi in rappresentanza del:

- **"COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA"** con sede in Castelfranco Emilia (MO), Piazza della Vittoria n. 8, codice fiscale/partita IVA 00172960361, per dare esecuzione alla delibera del **Consiglio Comunale n. 84 del 31 marzo 2010, all'accordo ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 37/2002 - art. 44-45 del DPR 327/2001** in data 17 giugno 2010 rep.n. 37, registrato a Modena

il

e alla **Determinazione** del Responsabile Settore Pianificazione Economico Territoriale Servizio Urbanistica n. **295 del 27 maggio 2011**, esecutivi ai sensi di Legge, che si allegano alla presente scrittura rispettivamente sotto le lettere **A) - B) et C).**

MEDICI dott. RENZO nato a Concordia sulla Secchia (MO) il 17 luglio 1966, domiciliato per la carica presso la Provincia di Modena di cui infra, agente nel presente atto nella sua qualità di Dirigente del Servizio Patrimonio e Ragioneria della Provincia di Modena, ai sensi dell'art. 53 dello Statuto della Provincia di Modena, ai sensi dell'art. 53 comma 3 lettera e) dello statuto Provinciale, e quindi in rappresentanza della:

**"PROVINCIA DI MODENA"**, di seguito denominata "Provincia", con sede in Modena Viale Martiri della Libertà n. 34, codice fiscale/ partita I.V.A. **01375710363**, per dare esecuzione alla delibera della Giunta Provinciale n. del che in copia conforme si allega sotto la lettera " ".

-

domiciliato per la carica presso l'ACER di cui infra, agente nel presente nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della:

**"ACER AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI MODENA"** di seguito denominata "ACER", con sede in Modena Via Cialdini n. 5 codice fiscale/partita iva **00173680364** per dare esecuzio-

	ne alla delibera n.	del Consiglio di Ammini-
	strazione del	che in copia conforme si al-
	lega sotto la lettera "	".
	CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:	
	<b>ARTICOLO 1</b>	
	<b>CONSENSO E OGGETTO</b>	
	Il Signor <b>Bifulco Gennaro</b> , in esecuzione dell'accordo sotto-	
	scritto con il Comune di Castelfranco Emilia <b>in data 17 giugno</b>	
	<b>2010 rep.n. 37</b> qui allegato sub B), in adempimento agli obbli-	
	ghi ivi assunti	
	<b>COSTITUISCE</b>	
	senza corrispettivo una servitù perpetua di passaggio da eser-	
	citarsi in aderenza a quanto previsto all'articolo <b>2)</b>	
	<b>A CARICO</b>	
	dell'area di sua titolarità posta in Comune di <b>Castelfranco</b>	
	<b>Emilia</b> , Via Ripa Inferiore n. 47, confinante con Via Ripa In-	
	feriore, residue ragioni del concedente, attualmente identifi-	
	cata al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al <b>foglio 121</b>	
	con i <b>mappali</b> :	
	<b>151 sub. 4</b> , Via Ripa Inferiore n. 47, p. T, B.C.N.C. corte co-	
	mune a tutti i subalterni del mappale 151;	
	<b>151 sub. 7</b> , Via Ripa Inferiore n. 47, p. T, area urbana - pas-	
	saggio di mq.30, comune ai subalterni del mappale 151.	
	<b>A FAVORE</b>	
	del complesso per edilizia residenziale pubblica denominato	

"Ex Casa Ferri" in Comune di Castelfranco Emilia, Via Crespellani n. 17, al fine di consentire al complesso immobiliare il collegamento alla Via Ripa Inferiore, rispettivamente di titolarità:

- della **Provincia di Modena**, quanto agli immobili identificati dal mappale 149 con i subalterni 16,17,20 e 21;

- del **Comune di Castelfranco Emilia** quanto agli immobili individuati dai mappale 149 con i subalterni 19, 22, 23 e 24;

- dell'**ACER** quanto all'immobile identificato dal mappale 149 con il subalterno 18;

Detto complesso immobiliare è distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Castelfranco Emilia al **foglio 121** con i mappali:

**149** sub. **16**, Via Don Luigi Crespellani n. 15, p. S1-t, cat. A/2 cl. 2, vani 3 RCEuro 247,90

**149** sub. **17** Via Don Luigi Crespellani n. 17, p. S1-t, cat. A/2 cl. 2, vani 3 RCEuro 247,90

**149** sub. **18** Via Don Luigi Crespellani n. 17, p. S1-t, cat. A/2 cl. 2, vani 4 RCEuro 330,53.

**149** sub. **19** Via Don Luigi Crespellani n. 17, p. S1-t, cat. A/2 cl. 2, vani 3,5 RCEuro 289,22.

**149** sub. **20** Via Don Luigi Crespellani n. 17, p. S1-1, cat. A/2 cl. 2, vani 6,5 RCEuro 537,12.

**149** sub. **21** Via Don Luigi Crespellani n. 17, p. S1-2, cat. A/2 cl. 2, vani 4,5 RCEuro 371,85.

**149** sub. **22** Via Don Luigi Crespellani n. 17, p. S1-2, cat. A/2



cl. 2, vani 3,5 RCEuro 289,22.

**149 sub. 23** Via Don Luigi Crespellani n. 17, p. S1-2, cat. A/2

cl. 2, vani 3 RCEuro 247,90.

**149 sub. 24** Via Don Luigi Crespellani n. 17, p. S1-3, cat. A/2

cl. 2, vani 6 RCEuro 495,80.

**ARTICOLO 2**

**MODALITA' DI ESERCIZIO DELLA SERVITU'**

La servitù in oggetto consiste nel diritto di passaggio da esercitarsi a piedi e con ogni mezzo sia nelle ore diurne che notturne per consentire l'accesso e recesso alla Via Ripa Inferiore dal complesso per edilizia residenziale pubblica denominato "Ex Casa Ferri".

Le spese di manutenzione ordinaria della servitù sono a carico del Comune di Castelfranco Emilia mentre le spese di straordinaria amministrazione sono a carico del Signor Bifulco Gennaro.

**ARTICOLO 3**

**EFFETTI**

Gli effetti della presente servitù decorrono dalla sottoscrizione del presente atto.

**ARTICOLO 4**

**PROVENIENZA E GARANZIE**

Il Signor BIFULCO GENNARO dichiara che il fondo servente gli è pervenuto per compravendita dal signor Berti Stefano nato a Monza (MI) il 9 ottobre 1966, con rogito a ministero Notaio

Mauro Borghi in data 20 gennaio 2006, rep. n. 43699/8545 trascritto a Bologna il 7 febbraio 2006 al part. n. 5411.

I predetti beni immobili erano pervenuti al Signor Berti Stefano quanto alla quota di un mezzo per successione legittima in morte della madre Cappellini Rosanna, nata a Montecreto (MO) il 4 febbraio 1939, residente a Castelfranco Emilia (MO) ed ivi deceduta il 29 dicembre 1985 (denuncia di successione registrata a Modena il 9 giugno 1986 al n. 15, vol. 901 trascritta a Bologna il 6 agosto 1987 al part. n. 15955 e quanto alla restante quota di un mezzo per successione legittima in morte del padre Berti Odoardo, nato a Palagano (MO) il 9 gennaio 1932, residente a Castelfranco Emilia (MO) ed ivi deceduto il 27 ottobre 2002 ( denuncia di successione registrata a Modena il 20 marzo 2003 al n. 467 vol. 958 e trascritta a Bologna il 30 maggio 2003 al part. n. 16981.

Il Signor BIFULCO GENNARO garantisce la piena proprietà dell'area asservita, la sua libertà da ipoteche, censi, livelli, decime, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi fiscali, con promessa di rilievo dall'evizione, con eccezione dell' **ipoteca iscritta a Bologna il 7 febbraio 2006 al part.n. 1834**, in corso di cancellazione dalle unità in contratto in virtù di assenso autenticato nella firma dal Notaio Anna Maria Ceserani in data 7 dicembre 2011 rep.n. 57560/19501 registrato a Modena il 28 dicembre 2011 al n. 20283 S1T in corso di annotamento.

## ARTICOLO 5



Provincia  
di Modena

**Verbale n. 403 del 11/12/2012**

*Oggetto:* FABBRICATO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA  
DENOMINATO "EX CASA FERRI" IN VIA CRESPELLANI N. 17 A  
CASTELFRANCO EMILIA (MO) - APPROVAZIONE STIPULA ATTO  
COSTITUTIVO DI SERVITU' DI PASSAGGIO.

Pagina 1 di 1

**GIUNTA PROVINCIALE**

La delibera di Giunta n. 403 del 11/12/2012 è pubblicata all'Albo Pretorio di questa Provincia, per quindici giorni consecutivi, a decorrere dalla data sotto indicata.

Modena, 12/12/2012

L'incaricato alla pubblicazione  
VACCARI NICOLETTA

Originale firmato digitalmente



Provincia  
di Modena

**Verbale n. 403 del 11/12/2012**

*Oggetto:* FABBRICATO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA  
DENOMINATO "EX CASA FERRI" IN VIA CREPELLANI N. 17 A  
CASTELFRANCO EMILIA (MO) - APPROVAZIONE STIPULA ATTO  
COSTITUTIVO DI SERVITU' DI PASSAGGIO.

Pagina 1 di 1

**GIUNTA PROVINCIALE**

La delibera di Giunta n. 403 del 11/12/2012 è divenuta esecutiva in data 22/12/2012

IL SEGRETARIO GENERALE  
SAPIENZA GIOVANNI

Originale firmato digitalmente