



Provincia di Modena

***Piano delle alienazioni
e valorizzazioni immobiliari
anno 2012-2014***

Approvato con atto di Giunta n. 32 del 07.02.2012

Modena, 15 febbraio 2012

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI DI CUI ALL'ART. 58 COMMA 1 DELLA LEGGE N. 133/2008

L'art. 58 comma 1 Legge 133/2008 recita: "Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, province, comuni e altri enti locali, ciascun ente con delibera dell'organo di Governo individua, *redigendo apposito elenco*, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Viene così redatto *il piano delle alienazioni e valorizzazioni* immobiliari allegato al bilancio di previsione".

Gli enti locali sono così nuovamente invitati a procedere ad una attività di ricognizione e catalogazione del proprio patrimonio al fine di deciderne la destinazione. Non di rado infatti un più razionale sfruttamento del complesso immobiliare di comuni e province consentirebbe di reperire risorse da destinare prioritariamente agli investimenti senza l'ausilio di nuovo indebitamento.

Per ciò che riguarda la Provincia di Modena la classificazione e la gestione amministrativa degli immobili di proprietà dell'amministrazione provinciale sono attività svolte in modo sistematico dall'U.O. Patrimonio dell'Ente, unitamente alla gestione del complesso degli immobili utilizzati dalla Provincia in base a titoli differenti dalla proprietà (locazione, comodato, concessione in uso).

L'affidabilità dei dati relativi alla consistenza del patrimonio immobiliare è allo stato attuale piuttosto elevata, e da alcuni esercizi non si rendono più necessarie integrazioni o modifiche sostanziali dei dati contenuti nell'inventario dell'ente, se non per casi riferiti a terreni in tutto o in parte coincidenti con i vecchi tracciati delle strade provinciali o all'acquisizione di alcune unità immobiliari adibite a magazzini provenienti dall'Anas spa.

Dal 1997 l'inventario degli immobili, contenente l'elenco puntuale dei beni posseduti è riportato nei suoi dati essenziali nel Volume n.4 del Rendiconto di Gestione, approvato annualmente dal Consiglio Provinciale.

Sulla base dei dati emergenti dall'inventario è stato redatto l'elenco, esposto di seguito, dei beni che non risultano strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'ente.

Tale elenco quindi non comprende gli immobili destinati ad ospitare sedi e magazzini degli uffici provinciali, le sedi degli istituti scolastici provinciali (non utilizzate direttamente dalla Provincia ma messe a disposizione delle scuole per disposizioni normative), gli immobili contraddistinti da particolari vincoli culturali, storici e archeologici.

Elenco immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali:

n°	Denominazione	Ubicazione	Utilizzo attuale
1	Caserma Vigili del Fuoco (uffici, autorimessa e deposito)	V. Bergamini,16 – San Felice S/P (Mo)	in comodato al Comune
2	Terreno agricolo	Località Paganine - Modena	Locato
3	Uffici e alloggi Dogana (comproprietà 1/3)	Via Del Passatore nn. 61/63 - Campogalliano (Mo)	Locati
4	Centro Allevamento Selvaggina	Via Ossi n. 1 - Castelvetro (Mo)	Locato
5	Caserma carabinieri (uffici, alloggio e autorimessa)	V. Provinciale n. 40 - Montefiorino (Mo)	Locato
6	Complesso Ex "Caserma Fanti"	Via Saragozza – Modena	Libero
7	Caserma carabinieri (uffici, alloggio e autorimessa)	Via Roma n. 17 - Ravarino (Mo)	Locato
8	Magazzino e Terreno	Via Cassino n. 60 - Savignano S/P (Mo)	In parte soggetto a concessione
9	Uffici	Via Cittadella n. 30 Modena	In comodato al Csv

10	Locali all'interno dell'area del Polo Scolastico	Via Matteotti n. 2 Pavullo N/F (Mo)	In comodato ad Avap
11	4 Alloggi edilizia popolare gestione Acer – Immobile denominato ex “Casa Ferri”	Via Crespellani, n.12 Castelfranco E. (Mo)	Gestione Acer
12	6 alloggi e 4 autorimesse gestione Acer	Via Bellinzona n. 17 Modena	Gestione Acer
13	8 alloggi gestione Acer	Corso Umberto n. 151 Sestola (Mo)	Gestione Acer
14	2 alloggi gestione Acer	Via Cassino n. 60 Savignano S/P (Mo)	Gestione Acer
15	Rifugio “Ramisecchi”	Strada Comunale Pozze-Foce snc	Libero

Si definiscono alienabili ai sensi del piano ex art.58 della Legge 133/2008 gli immobili contrassegnati dal numero 1 al numero 6 in quanto:

- l'immobile al n. 1, attualmente sfitto, è assegnato momentaneamente in comodato gratuito al Comune di San Felice sul Panaro;
- il terreno agricolo di cui al n. 2 è stato concesso in locazione al proprietario confinante per un periodo limitato di tempo, principalmente per evitare che il suo eventuale stato di abbandono possa ridurre il valore complessivo;
- anche se il canone di locazione per gli uffici e alloggi di Campogalliano (n. 3) è ritenuto soddisfacente, di fatto la gestione del comparto doganale effettuata tra Provincia di Modena e gli altri due comproprietari (CCIAA di Modena e Comune di Modena) non risponde più agli interessi per la quale era stata concepita. La cessione da parte della Provincia sconta tuttavia oggettive difficoltà, dovute principalmente alla detenzione di una quota solo parziale di proprietà e alla particolare destinazione d'uso del complesso;
- il contratto di locazione del Centro Allevamento Selvaggina di Castelvetro (n. 4) non è stato rinnovato alla scadenza. All'attuale locatario è stato concesso di rimanere sul fondo per completare i cicli riproduttivi degli animali e per dare modo alla Provincia di effettuare le verifiche tecniche necessarie per una successiva alienazione del bene;
- per l'immobile di cui al n. 5 è attualmente in fase di stipula un nuovo contratto di locazione con il Ministero dell'Interno; lo stabile però necessita di ingenti lavori di manutenzione straordinaria da tempo rinviati e, a fronte di un canone percepito non particolarmente elevato, sarebbe più conveniente procedere alla sua alienazione;
- il complesso immobiliare di cui al n. 6, era stato acquistato dal Comune di Modena per la realizzazione di una sede degli uffici provinciali in sostituzione degli spazi condotti in locazione. Il previsto processo di ristrutturazione degli immobili è stato arrestato a causa della crisi economico-finanziaria del 2008, per cui allo stato attuale il complesso è utilizzato come deposito di materiale provinciale. Alla luce dei vincoli imposti dal patto di stabilità, delle incerte prospettive in merito al ruolo delle Province nell'ambito del riassetto amministrativo-istituzionale dello Stato, oltre che delle politiche in materia di alienazioni indotte dalla recente normativa nazionale, si ritiene utile inserire anche la ex caserma nell'elenco degli immobili alienabili.

Si ritiene invece che gli immobili contrassegnati dal numero 7 al numero 15 non necessitino al momento di essere inseriti nell'elenco cui si riferisce il piano delle alienazioni e valorizzazioni in quanto:

- la caserma di cui al n. 7 è locata ad un canone giudicato congruo, che contribuisce positivamente alle entrate correnti dell'ente;
- i beni in Comune di Savignano sul Panaro (n. 8) necessitano di ulteriori approfondimenti tecnico-amministrativi prima di affrontare percorsi di valorizzazione. Inoltre dai beni si ricava una sia pur modesta entrata da canone concessorio senza particolari previsioni di spese nel breve-medio periodo;
- i locali di cui ai nn. 9 e 10 sono soggetti a contratti di comodato e sono stati valorizzati dallo stesso comodatario che ha ristrutturato o effettuato migliorie significative.

Eventuali decisioni sulla destinazione di questi immobili potranno essere assunte solo in prossimità della scadenza dei contratti (il primo nel 2013);

- gli immobili contrassegnati dal n. 11 al n. 14 sono attualmente gestiti da ACER dell'Emilia Romagna della Provincia di Modena in forza di uno specifico contratto concessorio. Per ora non esistono prospettive immediate di ulteriori alienazioni del patrimonio esistente.
- l'immobile contrassegnato dal n. 15 è stato acquisito con atto di cessione Rep. 27913 del 28.09.2009 dalla Società per la Valorizzazione dell'Abetone Srl (Sva) in esecuzione del verbale di conciliazione n. 2/2009, che ha definito le controversie e le vertenze da tempo in essere tra la Provincia di Modena e la Società; sono attualmente in corso degli approfondimenti tecnici per valutare l'eventuale successiva alienabilità dell'immobile.

Sulla scorta delle considerazioni fin qui effettuate si riporta di seguito **l'elenco degli immobili suscettibili di alienazione per il triennio 2012/2014**, completo di identificativi catastali di ogni unità immobiliare e di ipotesi di valore minimo che, prima dell'emanazione del bando pubblico di vendita, sarà aggiornato con perizia di stima dei tecnici provinciali .

Descrizione immobili	Identificativi catastali	Cat.	Mq.	Ipotesi di valore	Ipotesi anno di alienazione
San Felice S/P, via Bergamini n. 16 (ex Caserma dei VV.FF)	CF Fg. 42 mapp. 156 sub. 7	C/6			
	CF Fg. 42 mapp. 156 sub. 9	BCNC			
	CF Fg. 42 mapp. 156 sub. 10	B/1			
	CF Fg. 42 mapp. 156 sub. 11	C/2			
	CF Fg. 42 mapp. 156 sub. 12	BCNC			
	totale			€ 270.000,00*	2014
Modena – Terreno in località Paganine	CT Fg. 250 mapp. 50		28.420		
	CT Fg. 250 mapp. 77		7.710		
	CT Fg. 250 mapp. 78		7.830		
	CT Fg. 250 mapp. 86		33.545		
	CT Fg. 250 mapp. 89		44.115		
	CT Fg. 250 mapp. 90		4.700		
	totale		126.320	€ 600.000,00	2012
Campogalliano, via del Passatore nn. 61-63 (quota di 1/3) Dogana di Campogalliano	CF Fg. 25 mapp. 564 sub. 2	A/10			
	CF Fg. 25 mapp. 564 sub. 3	A/10			
	CF Fg. 25 mapp. 564 sub. 5	A/2			
	CF Fg. 25 mapp. 564 sub. 6	A/2			
	CF Fg. 25 mapp. 564 sub. 7	A/2			
	totale			€ 513.013,85	2014
Castelvetro, via Ossi n. 1 Centro Allevamento Selvaggina	CF Fg. 35 mapp. 74		2.807		
	CF Fg. 35 mapp. 78		7.813		
	CF Fg. 35 mapp. 82		53.938		
	CF Fg. 35 mapp. 87		4.403		
	CF Fg. 35 mapp. 88		22.635		
	CF Fg. 35 mapp. 114		112.076		

	CF Fg. 35 mapp. 171		450		
	CF Fg. 35 mapp. 172		102		
	CF Fg. 35 mapp. 173		1.022		
	CF Fg. 35 mapp. 174		3		
	CF Fg. 41 mapp. 95		3.669		
	totale			€ 1.291.142,25	2012
Montefiorino, via Provinciale n. 40 (Caserma Carabinieri)	CF Fg. 15 mapp. 194 sub. 3	B/1			
	CF Fg. 15 mapp. 194 sub. 4	C/6			
	CF Fg. 15 mapp. 194 sub. 5	A/3			
	CF Fg. 15 mapp. 196 sub. 6	BCNC			
	CT Fg. 15 mapp. 197	terreno			
	totale			270.000,00*	2014
Complesso "Ex Caserma Fanti" di Modena	C.F. Fg. 143 mapp. 463 sub. 1	B/1			
	C.F. Fg. 143 mapp. 463 sub. 2	B/1			
	C.F. Fg. 143 mapp. 466 sub. 1	area urbana			
	totale			4.870.000,00**	2013

****la stima del valore di questi due fabbricati è attualmente in corso di riesame, in quanto le Amministrazioni comunali su cui insistono gli immobili, interessate all'acquisto, hanno prodotto documentazione tecnica volta a supportare l'ipotesi di revisione al ribasso del valore di stima determinato dalla Provincia di Modena.***

***** Prezzo di acquisto dal Comune di Modena.***