



**Verbale n. 65 del 23/07/2018**

*Oggetto:* AUTORIZZAZIONE ALL'ALIENAZIONE A MEZZO ASTA PUBBLICA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE "EX CASERMA FANTI" DI VIA SARAGOZZA NN. 105-109-111 A MODENA E DELL'IMMOBILE EX PALAZZINA DI PS DI VIALE RIMEMBRANZE N. 12 A MODENA

## CONSIGLIO PROVINCIALE

Il 23 LUGLIO 2018 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 MARIA COSTI, Vice 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	Assente
BENATTI ROBERTO	Presente	PLATIS ANTONIO	Presente
CAIUMI MARCO	Assente	REGGIANINI STEFANO	Assente
COSTI MARIA	Presente	SILVESTRI FRANCESCA	Assente
LIOTTI CATERINA RITA	Presente	SOLOMITA ROBERTO	Presente
MORINI MASSIMILIANO	Presente	TOMEI GIAN DOMENICO	Presente
MURATORI EMILIA	Presente		

Il Presidente pone in trattazione il seguente argomento:

Atto n. 65

AUTORIZZAZIONE ALL'ALIENAZIONE A MEZZO ASTA PUBBLICA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE "EX CASERMA FANTI" DI VIA SARAGOZZA NN. 105-109-111 A MODENA E DELL'IMMOBILE EX PALAZZINA DI PS DI VIALE RIMEMBRANZE N. 12 A MODENA

**Oggetto:**

AUTORIZZAZIONE ALL'ALIENAZIONE A MEZZO ASTA PUBBLICA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE "EX CASERMA FANTI" DI VIA SARAGOZZA NN. 105-109-111 A MODENA E DELL'IMMOBILE "EX PALAZZINA DI PS" DI VIALE RIMEMBRANZE N. 12 A MODENA.

La Provincia di Modena è proprietaria del complesso immobiliare denominato "ex Caserma Fanti" situato a Modena, via Saragozza nn. 105-109-111 ed è comproprietaria dell'immobile denominato "ex Palazzina di PS", viale Rimembranze n. 12 a Modena.

Detti immobili sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Modena come segue:

- "ex Caserma Fanti" di via Saragozza nn. 105-109-111

Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita catastale €
143	463	1	B/1	1	5.460 m <sup>3</sup>	6.203,71
143	463	2	B/1	1	24.231 m <sup>3</sup>	27.531,50
143	466	1	area urbana		1.137 mq	

- "Ex Palazzina di PS" viale Rimembranze n. 12 a Modena

Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita catastale €
143	464	7	B/4	1	656m <sup>3</sup>	1.016,39
143	464	8	B/4	1	3.417m <sup>3</sup>	5.294,20
143	464	2 <sup>1</sup>	E/9			99,24

Il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna ha riconosciuto il complesso immobiliare "ex Caserma Fanti" "bene di interesse storico-artistico" ai sensi degli artt. 10 comma 1 e 12 del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. (Decreto del 14/06/2013).

Con successivo Decreto del Direttore Regionale del 19/09/2013 è stata autorizzata la sua alienazione ai sensi dell'art. 55 comma 3 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i..

L'immobile "ex Palazzina di PS" non è di proprietà esclusiva della Provincia di Modena; il Comune di Modena detiene la proprietà di una ridotta porzione dell'immobile, corrispondente alle unità immobiliari di cui ai subalterni 2 e 7.

Il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna ha riconosciuto questo immobile "bene di interesse storico-artistico" ai sensi degli artt. 10 comma 1 e 12 del D.Lgs. n. 42/2004. e s.m.i., denominandolo "Palazzina del Mulino di San Pietro", in ragione delle sue origini in un mulino d'acqua costruito alla metà del XVI secolo (Decreto del 19/06/2014).

Con Decreto del 23/06/2017 il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo ha autorizzato l'alienazione dell'immobile ai sensi dell'art. 55-bis comma 1 del citato del D.Lgs. n. 42/2004.

L'unità immobiliare di cui al subalterno 2, corrispondente al locale di servizio della chiesa del Canale S. Pietro, è esclusa da ogni ipotesi di alienazione e la sua superficie non è stata considerata in sede di calcolo del valore di cessione dell'immobile.

<sup>1</sup> Il Subalterno 2 identifica un vano al piano terra (indipendente dalla restante Palazzina, non comunicante con altri locali della stessa Palazzina e con un suo accesso esclusivo) nel quale si trova la chiesa per la regolazione del flusso del Canale S. Pietro; il locale è di proprietà esclusiva del Comune di Modena e NON è incluso nella presente procedura di alienazione a mezzo asta pubblica.

Il subalterno 7, di proprietà del Comune di Modena, corrispondente ad una serie di locali al piano interrato, terra e rialzato per una superficie totale lorda di circa 200 mq., è dotato di una sua fruibilità autonoma, senza interferenza con il resto dell'edificio.

La porzione immobiliare di proprietà provinciale corrisponde al subalterno 8, comprende i locali situati ai piani terra/rialzato, primo, secondo e terzo, ed ha una superficie totale lorda di circa 1.135 oltre al piano sottotetto di circa 300 mq.

Considerate le superfici di rispettiva proprietà dei due soggetti comproprietari, i tecnici provinciali e comunali hanno concordato di assegnare la quota del 91% del valore complessivo dell'immobile alla Provincia di Modena (corrispondente al subalterno 8) e il restante 9% (corrispondente al subalterno 7) del valore al Comune di Modena.

Per l'alienazione dell' "ex Caserma Fanti" sono già stati esperiti infruttuosamente in passato due tentativi di asta pubblica ai sensi dell'art. 73 lettera c) del R. D. 23.05.1924 n. 827 (aste del 07/03/2014 e del 26/02/2015).

In data 27/09/2017 si è svolto, con esito negativo, un tentativo di alienazione a mezzo asta pubblica ex art. 73 lettera c) del RD 23/05/1924 n. 827 per l'alienazione congiunta di questi due immobili, al prezzo complessivo a base d'asta di € 5.282.000,00 (di cui € 4.212.000,00 valore attribuito al complesso "Ex Caserma Fanti" e € 1.070.000,00 valore attribuito all'"ex Palazzina di PS").

Con Decreto del Direttore Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo del 01/03/2018 è stato disposto l'aggiornamento e la modifica del precedente Decreto del 19/09/2013, contenente le prescrizioni specifiche di cui all'art. 55 comma 3 lettera b) all'alienazione del complesso immobiliare dell'"ex Caserma Fanti".

Accogliendo la richiesta formulata dalla Provincia di Modena, il Decreto prevede infatti che le modalità di fruizione del complesso "saranno quelle consentite dalle previste destinazioni d'uso ad uffici, terziario, residenza, attività culturali, ricettive, area verde e di pubblico passaggio; e prescritta inoltre la fruizione pubblica della strada interna compresa tra le vie San Pietro, il Parco delle Rimembranze, la Chiesa di S.Pietro e la facciata est del palazzo".

In data 03/05/2018 è stato compiuto, ugualmente con esito negativo, un tentativo di alienazione a mezzo asta pubblica ex art. 73 lettera c) del RD 23/05/1924 n. 827 per l'alienazione di questi due immobili, al prezzo complessivo a base d'asta di € 5.017.900,00 (di cui € 4.001.400,00 valore attribuito al complesso "Ex Caserma Fanti" e € 1.016.500,00 valore attribuito all'"ex Palazzina di PS"), valore ottenuto applicando una riduzione del 5% del precedente valore a base d'asta in ragione della maggiore appetibilità che si riteneva potessero avere acquisito i due beni a seguito della revisione delle prescrizioni specifiche alla vendita imposte dalla Soprintendenza all'"Ex Caserma Fanti".

Le persistenti difficoltà economiche dell'ente provinciale e l'incertezza di quale sarà il futuro istituzionale delle province, rendono necessaria la dismissione di questi immobili, nella speranza di reperire con la loro vendita delle risorse economiche da destinare all'esercizio delle funzioni istituzioni tutt'ora in capo alle province (strade ed edilizia scolastica).

Considerato che i due tentativi di alienazione a mezzo asta pubblica di questi due immobili insieme non hanno avuto successo, si ritiene opportuno valutare un cambiamento della metodologia di vendita, ammettendo la possibilità di procedere alla loro alienazione singolarmente.

Le differenti caratteristiche strutturali, dimensionali e di destinazione che gli stessi hanno rendono infatti plausibile ritenere che la platea dei potenziali soggetti interessati al loro acquisto potrebbe essere maggiore se gli stessi vengono trattati singolarmente.

Allo stato attuale pertanto si ritiene che la condotta più conveniente per l'ente provinciale sia quella di autorizzare ex art. 42 del D.Lgs. n. 267/2000 la vendita degli immobili in oggetto per le motivazioni sopra esposte e, di rinviare a successivi provvedimenti del Presidente della Provincia di Modena la decisione di bandire un'unica asta pubblica per la loro alienazione congiunta ovvero di bandire aste disgiunte, nonché ogni conseguente decisione in merito alla definizione dei rispettivi valori di cessione.

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.

La Presidente f.f. concede la parola al Direttore dell'Area dei Lavori Pubblici, Ing. Alessandro Manni, che illustra il presente atto e informa che anche l'ultima asta ha avuto esito infruttuoso, così che da verifiche di mercato si è ipotizzato una alienazione disgiunta dei due immobili.

Dai Consiglieri Platis e Benatti Roberto viene richiesto di emendare il punto 2 del dispositivo che recita:

“2) di rimettere al Presidente della Provincia di Modena ogni decisione in merito alle modalità operative di svolgimento della procedura di alienazione dei suddetti beni (alienazione congiunta ovvero disgiunta), nonché ogni decisione in merito alla definizione dei rispettivi valori di cessione;”.

I Consiglieri chiedono di eliminare le parole: “nonché ogni decisione in merito alla definizione dei rispettivi valori di cessione”, in modo da ritornare in consiglio provinciale per definire i valori di alienazione.

La Presidente dà pertanto lettura del punto due come richiesto di emendare:

“2) di rimettere al Presidente della Provincia di Modena ogni decisione in merito alle modalità operative di svolgimento della procedura di alienazione dei suddetti beni (alienazione congiunta ovvero disgiunta)”.

Dopo di che pone ai voti l'emendamento richiesto, per alzata di mano che viene approvato all'unanimità come segue:

PRESENTI	n.	9
FAVOREVOLI	n.	9

Non avendo nessun altro Consigliere chiesto la parola, la Presidente pone ai voti la presente delibera, come emendata, che viene approvata all'unanimità come segue:

PRESENTI	n.	9
FAVOREVOLI	n.	9

Per quanto precede,

### IL CONSIGLIO DELIBERA

- 1) di autorizzare, per le motivazioni esposte in premessa e qui richiamate, ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. n. 267/2000 l'alienazione a mezzo asta pubblica, dei seguenti immobili di proprietà provinciale:

- “ex Caserma Fanti” di via Saragozza nn. 105-109-111

Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita catastale €
--------	---------	------------	-----------	--------	-------------	---------------------

143	463	1	B/1	1	5.460 m <sup>3</sup>	6.203,71
143	463	2	B/1	1	24.231 m <sup>3</sup>	27.531,50
143	466	1	area urbana		1.137 mq	

- "Ex Palazzina di PS" viale Rimembranze n. 12 a Modena

Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita catastale €
143	464	7	B/4	1	656m <sup>3</sup>	1.016,39
143	464	8	B/4	1	3.417m <sup>3</sup>	5.294,20
143	464	2 <sup>2</sup>	E/9			99,24

- 2) di rimettere al Presidente della Provincia di Modena ogni decisione in merito alle modalità operative di svolgimento della procedura di alienazione dei suddetti beni (alienazione congiunta ovvero disgiunta);
- 3) di dare atto che in ogni caso la/le procedure di alienazione dei suddetti beni si svolgeranno a mezzo asta pubblica secondo le modalità di cui all'art. 73 lett. c) del R.D. 23/05/1924 n. 827.

La Presidente f.f. pone in votazione l'immediata eseguibilità della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 134 - 4° comma della D.Lgs. 267/2000, che viene approvata all'unanimità come segue:

PRESENTI n. 9  
FAVOREVOLI n. 9

Della sujestesa delibera viene redatto il presente verbale

Il Vice Presidente  
MARIA COSTI

Il Segretario Generale  
MARIA DI MATTEO

<sup>2</sup> Il Subalterno 2 identifica un vano al piano terra (indipendente dalla restante Palazzina, non comunicante con altri locali della stessa Palazzina e con un suo accesso esclusivo) nel quale si trova la chiusa per la regolazione del flusso del Canale S.Pietro; il locale è di proprietà esclusiva del Comune di Modena e NON è incluso nella presente procedura di alienazione a mezzo asta pubblica.



Provincia  
di Modena

**Verbale n. 65 del 23/07/2018**

*Oggetto:* AUTORIZZAZIONE ALL'ALIENAZIONE A MEZZO ASTA PUBBLICA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE "EX CASERMA FANTI" DI VIA SARAGOZZA NN. 105-109-111 A MODENA E DELL'IMMOBILE EX PALAZZINA DI PS DI VIALE RIMEMBRANZE N. 12 A MODENA

Pagina 1 di 1

**CONSIGLIO PROVINCIALE**

La delibera di Consiglio n. 65 del 23/07/2018 è pubblicata all'Albo Pretorio di questa Provincia, per quindici giorni consecutivi, a decorrere dalla data sotto indicata.

Modena, 30/07/2018

L'incaricato alla pubblicazione  
PIPINO ANGELA

Originale firmato digitalmente



Provincia  
di Modena

**Verbale n. 65 del 23/07/2018**

*Oggetto:* AUTORIZZAZIONE ALL'ALIENAZIONE A MEZZO ASTA PUBBLICA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE "EX CASERMA FANTI" DI VIA SARAGOZZA NN. 105-109-111 A MODENA E DELL'IMMOBILE EX PALAZZINA DI PS DI VIALE RIMEMBRANZE N. 12 A MODENA

Pagina 1 di 1

**CONSIGLIO PROVINCIALE**

La delibera di Consiglio n. 65 del 23/07/2018 è divenuta esecutiva in data 09/08/2018

IL VICE SEGRETARIO GENERALE  
LEONELLI FABIO

Originale firmato digitalmente