



CONSIGLIO PROVINCIALE

Il 03 AGOSTO 2018 alle ore 14:30, 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 Vice Segretario Generale FABIO LEONELLI.

Sono presenti, nel corso della trattazione dell'argomento, n. 10 membri su 13, assenti n. 3. In particolare risultano:

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

Il Presidente pone in trattazione il seguente argomento:

Atto n. 72

ALIENAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE EX CASERMA FANTI E IMMOBILE EX PALAZZINA DI PS A MODENA DECISIONI IN MERITO ALLA MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA DI ASTA PUBBLICA.

Oggetto:

ALIENAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE "EX CASERMA FANTI" E IMMOBILE "EX PALAZZINA DI PS" A MODENA – DECISIONI IN MERITO ALLA MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA DI ASTA PUBBLICA.

La Provincia di Modena è proprietaria del complesso immobiliare denominato "ex Caserma Fanti" situato a Modena, via Saragozza nn. 105-109-111 e 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"

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

- "Ex Palazzina di PS"

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

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.

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.

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 (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% del valore al Comune di Modena (corrispondente al subalterno 7).

Entrambi gli immobili sono stati riconosciuti "beni 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 (complesso immobiliare "ex Caserma Fanti")
- Decreto del 19/06/2014 ("ex Palazzina di PS")

¹ 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.

L'alienazione dei predetti beni è stata autorizzata ai sensi dell'art. 55 comma 3 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. con i seguenti provvedimenti del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna:

- Decreto del 19/09/2013 e successivo Decreto del 01/03/2018 (complesso immobiliare "ex Caserma Fanti)
- Decreto del 23/06/2017 ("ex Palazzina di PS")

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").

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".

Con deliberazione n. 65 del 23/07/2018 è stata autorizzata, ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. n. 267/2000, l'alienazione di questi due beni, rimettendo al Presidente ogni decisione in merito alle modalità operative di svolgimento della relativa procedura di alienazione (alienazione congiunta ovvero disgiunta).

Il Presidente, considerando che sono già stati esperiti senza successo due tentativi di alienazione congiunta di questi beni (aste del 27/09/2017 e del 03/05/2018), valuta opportuno cambiare le ordinarie modalità operative di svolgimento delle procedure d'asta pubblica condotte sino ad ora dalla Provincia di Modena.

Nel rispetto delle disposizioni di cui al R.D. 23/05/1924 n. 827, che hanno sempre ispirato l'ente provinciale nell'esecuzione di tutte le procedure di alienazione a mezzo asta pubblica, il Presidente ritiene interessante proporre ai potenziali soggetti interessati all'acquisto di concorrere all'asta per l'acquisto congiunto di questi beni ma al contempo ritiene di permettere agli stessi di presentare, in alternativa, un'offerta per il loro acquisto disgiunto.

Nella valutazione delle offerte di acquisto sarà in ogni caso data preferenza alle offerte che riguardano l'acquisto congiunto dei due beni; solo in caso di mancata ricezione di offerte congiunte sarebbero valutate le eventuali offerte di acquisto disgiunte pervenute, applicando in ogni caso il criterio di cui all'art. 73 lettera c) del R.D. n. 827/1924 (offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base indicato nell'avviso d'asta) e quindi scegliendo in ogni caso come soggetto aggiudicatario colui che avrà presentato l'offerta più elevata rispetto ai valori posti a base d'asta.

In merito alla definizione dei valori cessione di questi beni, la proposta che il Presidente presenta al Consiglio Provinciale è così articolata:

	Valore base d'asta	
--	---------------------------	--

Ex Caserma Fanti + Ex Palazzina PS (alienazione congiunta)	€ 4.753.800,00 di cui: € 3.790.800,00 ex Fanti € 963.000,00 ex PS	-10% rispetto all'asta del 27/09/2017
Ex Caserma Fanti (alienazione singola)	€ 3.601.260,00	- 10% rispetto all'asta del 03/05/2018
Ex Palazzina PS (alienazione singola)	€ 1.270.000,00	

Il Presidente precisa che il valore dell'Ex Palazzina di PS, nell'ipotesi di alienazione singola, è stato determinato in € 1.270.000,00, considerando il suo più probabile valore di mercato attuale e in ragione del fatto che per la sua alienazione non sono mai stati esperiti in passato delle procedure d'asta solo per questo immobile; le precedenti aste pubbliche hanno infatti visto l'immobile sempre alienato congiuntamente al complesso dell'Ex Caserma Fanti, quindi non si ritiene corretto applicare dei ribassi d'asta rispetto ai valori delle aste precedenti.

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 Dr. Luca Gozzoli, Capo di Gabinetto dell'Ente, illustra ulteriori dettagli del presente atto.

La Vice Presidente, non avendo alcun Consigliere chiesto la parola, pone ai voti per alzata di mano la presente delibera che viene approvata con il seguente risultato:

PRESENTI n. 10
VOTI FAVOREVOLI n. 9
NON VOTANTI n. 1 (Muzzarelli, in quanto Sindaco del Comune di Modena)

Per quanto precede,

IL CONSIGLIO DELIBERA

1) di dare corso alla procedura di dismissione del complesso immobiliare denominato "ex Caserma Fanti" situato a Modena, via Saragozza nn. 105-109-111 e dell'immobile denominato "ex Palazzina di PS", viale Rimembranze n. 12 a Modena, la cui alienazione è già stata autorizzata con la propria precedente deliberazione n. 65 del 23/07/2018;

2) di condividere la proposta operativa presentata dal Presidente in ordine alle modalità di svolgimento della procedura di alienazione a mezzo asta pubblica degli immobili di cui al punto 1);

3) darsi atto che sarà quindi bandita una nuova procedura di alienazione a mezzo asta pubblica ex R.D. 23/05/1924 n. 827 per l'alienazione congiunta dei citati beni, fissando in € 4.753.800,00 il valore complessivo a base d'asta (di cui € 3.790.800,00 relativo all'Ex Caserma Fanti e € 963.000,00 relativo all'Ex Palazzina di PS);

4) di darsi atto che nella medesima procedura di alienazione a mezzo asta pubblica saranno accolte anche eventuali offerte di acquisto presentate per ciascuno degli immobili posti in vendita e, dette offerte sanno valutate, nella medesima sede, soltanto nel caso di mancata ricezione di offerte per l'acquisto congiunto dei beni in asta;

5) di darsi atto che per l'alienazione disgiunta degli immobili di cui al punto 1) vengono fissati i seguenti valori a base d'asta:

Ex Caserma Fanti	€ 3.601.260,00
Ex Palazzina PS	€ 1.270.000,00

6) di darsi atto che tutte le offerte di acquisto che saranno presentate nell'ambito della citata procedura d'asta pubblica dovranno essere esclusivamente presentate in aumento rispetto ai valori di cui ai precedenti punti 3) e 5);

7) di dare mandato al Direttore dell'Area Lavori Pubblici della Provincia di Modena di provvedere, con propri successivi atti, all'approvazione del relativo avviso d'asta, inclusa la definizione di tutti gli aspetti della relativa procedura di alienazione a mezzo asta pubblica, così come l'individuazione dei sistemi di pubblicità ritenuti più idonei in rapporto alla tipologia dei beni da alienare;

8) di rinviare ad un successivo atto del Direttore dell'Area Lavori Pubblici della Provincia di Modena, in esito alla seduta d'asta che sarà bandita, l'eventuale ed esatta quantificazione della quota del prezzo di cessione spettante al Comune di Modena sul valore totale di aggiudicazione, corrispondente alla sua percentuale di comproprietà dell'immobile "Ex Palazzina di PS", somma quest'ultima che sarà corrisposta allo stesso Comune ad avvenuta sottoscrizione dell'eventuale atto di compravendita dei beni oggetto di alienazione;

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

PRESENTI	n. 10
VOTI FAVOREVOLI	n. 9
NON VOTANTI	n. 1 (Muzzarelli, in quanto Sindaco del Comune di Modena)

Della sujestesa delibera viene redatto il presente verbale

La Vice Presidente
MARIA COSTI

Il Vice Segretario Generale
FABIO LEONELLI



Provincia
di Modena

Verbale n. 72 del 03/08/2018

Oggetto: ALIENAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE EX CASERMA FANTI E IMMOBILE EX PALAZZINA DI PS A MODENA DECISIONI IN MERITO ALLA MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA DI ASTA PUBBLICA.

Pagina 1 di 1

CONSIGLIO PROVINCIALE

La delibera di Consiglio n. 72 del 03/08/2018 è pubblicata all'Albo Pretorio di questa Provincia, per quindici giorni consecutivi, a decorrere dalla data sotto indicata.

Modena, 08/08/2018

L'incaricato alla pubblicazione
VACCARI NICOLETTA

Originale firmato digitalmente



Provincia
di Modena

Verbale n. 72 del 03/08/2018

Oggetto: ALIENAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE EX CASERMA FANTI E IMMOBILE EX PALAZZINA DI PS A MODENA DECISIONI IN MERITO ALLA MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA DI ASTA PUBBLICA.

Pagina 1 di 1

CONSIGLIO PROVINCIALE

La delibera di Consiglio n. 72 del 03/08/2018 è divenuta esecutiva in data 18/08/2018

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
LEONELLI FABIO

Originale firmato digitalmente