



Provincia di Modena

AREA LAVORI PUBBLICI – U.O. PATRIMONIO

---

**“Scheda Tecnica immobili”**

**COMPLESSO IMMOBILIARE  
“EX CASERMA FANTI”  
VIA SARAGOZZA NN. 105-109-111  
E  
IMMOBILE “EX PALAZZINA DI PS”  
VIALE RIMEMBRANZE N. 12  
A MODENA**

- 1- PREZZO BASE D’ASTA .....
- 2 - DATI CATASTALI.....
- 3- POSIZIONE DEGLI IMMOBILI .....
- 4 – URBANISTICA .....
- 5 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI  
5.1 “COMPLESSO IMMOBILIARE EX CASERMA FANTI”.....  
5.2 PALAZZINA “EX PS”.....
- 6 – SPECIFICHE.....
- 7 – ALLEGATI .....

### **1 - PREZZO BASE D'ASTA**

Valutate le condizioni di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano gli immobili oggetto della presente procedura d'asta, il Consiglio Provinciale, con propria deliberazione n. 115 del 19/12/2018, dichiarata immediatamente eseguibile, ha definito i seguenti valori a base d'asta:

**LOTTO 1) - COMPLESSO "EX CASERMA FANTI" DI VIA SARAGOZZA NN. 105-109-111 E IMMOBILE "EX PALAZZINA DI PS" DI VIALE RIMEMBRANZE N. 12 A MODENA .**

**Prezzo complessivo a base d'asta € 4.611.000,00 (no Iva ex art. 4 DPR n.633/1972)**

**LOTTO 2) - COMPLESSO "EX CASERMA FANTI" DI VIA SARAGOZZA NN. 105-109-111 A MODENA - Prezzo a base d'asta € 3.500.000,00 (no Iva ex art. 4 DPR n.633/1972)**

**LOTTO 3) - IMMOBILE "EX PALAZZINA DI PS" DI VIALE RIMEMBRANZE N. 12 A MODENA .**

**Prezzo a base d'asta € 1.232.000,00 (no Iva ex art. 4 DPR n.633/1972)**

### **2 - DATI CATASTALI**

Il complesso immobiliare "Ex Caserma Fanti" di via Saragozza nn. 105-109-111 Modena è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Modena come segue:

Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenz a	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	

L'immobile "Ex Palazzina di PS" di viale delle Rimembranze n. 12 Modena è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Modena come segue:

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

### **3 - POSIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Entrambi gli immobili oggetto d'asta sono situati nel centro storico della città di Modena.

Il complesso immobiliare "ex Caserma Fanti" ha accesso da via Saragozza nn. 105, 109 e 111.

Il lato est del complesso edilizio si affaccia sulla Chiesa di San Pietro; il lato sud, verso viale Rimembranze, confina con il Parco Monumentale delle Rimembranze e con l'immobile "ex Palazzina di Pubblica Sicurezza"; il lato ovest si affaccia su via Saragozza.

L'immobile "ex Palazzina di PS" ha l'accesso principale da viale Rimembranze n. 12 e un accesso secondario dal civico 113 di via Saragozza.

Il lato nord dell'immobile confina con il complesso immobiliare dell'"ex Caserma Fanti", il lato est si affaccia sul Parco Monumentale delle Rimembranze; il lato sud si affaccia sul Viale Rimembranze mentre il lato ovest si affaccia su Via Saragozza.

### **4 - URBANISTICA**

Il vigente piano urbanistico del Comune di Modena colloca entrambi i beni oggetto di vendita all'interno della Zona Territoriale Omogenea "Centro Storico", Zona Elementare n. 3022, area 07.

### **5 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

### **5.1) Complesso immobiliare “Ex Caserma Fanti”**

L'edificio dell' "Ex Caserma Fanti" presenta uno sviluppo planimetrico a "C" (lati ovest, nord ed est), con tre piani fuori terra, rispettivamente di circa mq. 2.629 al Piano Terra (di cui mq. 341 di superfetazioni e mq. 2.288 del fabbricato principale), circa mq. 2.346 al Piano 1° e circa mq. 2.346 al Piano 2°.

Il complesso immobiliare ha un'area cortiliva di pertinenza di mq. 1.670 circa.

Il mappale 466 subalterno 1 (definibile come “strada privata”) - indicato nell'elaborato planimetrico catastale disponibile tra i documenti d'asta in consultazione – è intercluso tra la ex Caserma “Fanti”, la vicina ex “Caserma Garibaldi”, la Chiesa di San Pietro, la cosiddetta “Casa Rossa” (mappale 462) e gli edifici residenziali di via San Pietro.

Tale mappale è gravato da servitù di passaggio di fatto a favore del mappale 462 (“Casa Rossa”), della Chiesa di San Pietro e dell'ex Caserma Garibaldi.

Dal punto di vista funzionale il complesso è oggi suddiviso in tre porzioni con accessi distinti:

- il corpo centrale e quello est, accessibile dall'ingresso carrabile di via Saragozza n. 105 e solo pedonalmente da via San Pietro n. 13, con la corte sulla quale si aprono parte del piano terreno del corpo ovest e le superfetazioni contro il muro sud; è presente anche un accesso diretto dal Parco, sul fronte sud del corpo est, a livello del primo piano;
- l'angolo nord-ovest con gli alloggi degli ufficiali, accessibile da via Saragozza n. 109;
- il corpo ovest (ex caserma di polizia) accessibile solo da via Saragozza n. 111.

Complessivamente la porzione che è stata maggiormente interessata da interventi di ristrutturazione è quella del corpo ovest.

Dal punto di vista manutentivo l' “ex Caserma Fanti” risente dell'ormai prolungato periodo di disuso, oltre che della vetustà del fabbricato.

Le parti strutturali non presentano evidenze di dissesti tali da costituire un pericolo immediato; il complesso avrebbe necessità di interventi di natura conservativa, soprattutto alle coperture, al fine di mantenere l'attuale stato di buona conservazione delle murature di sostegno.

→ **il complesso immobiliare in oggetto è stato riconosciuto “immobile 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), in quanto testimonia le tecniche costruttive antiche e la tipologia delle caserme militari della prima metà dell'Ottocento; per la sua stessa ampiezza, la specifica articolazione edilizia, e per le soluzioni architettoniche e formali adottate rappresenta una testimonianza delle modalità della crescita urbana di Modena nel secolo XIX e contribuisce a connotare e qualificare un'ampia porzione della stessa città di Modena.

Il complesso in oggetto quindi è sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel citato Decreto Legislativo n. 42/2004 e s.m.i..

Con Decreto del 19/09/2013 è stata autorizzata l'alienazione del citato complesso immobiliare ai sensi dell'art. 55 comma 3 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.

Con successivo Decreto del 01/03/2018 è stato disposto l'aggiornamento e la modifica del predetto Decreto del 19/09/2013, relativamente alle prescrizioni specifiche di cui all'art. 55 comma 3 lettera b).

L'alienazione del complesso immobiliare “ex Caserma Fanti” è autorizzata con le seguenti prescrizioni e condizioni:

1. lett. 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;  
lett. b) condizioni di fruizione pubblica del bene tenuto conto della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso – le modalità di fruizione saranno quelle consentite dalle previste destinazioni d'uso ad uffici, terziario, residenza, attività culturali, ricettive, area verde e di pubblico passaggio. Si prescrive la fruizione pubblica della strada interna compresa tra le via San Pietro, il Parco delle Rimembranze, la chiesa di S. Pietro (foglio 143 part. G) e la facciata est del palazzo (foglio 143 part. 463);

2. Ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., l'immobile non dovrà comunque essere destinato ad usi, 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. 42/2004 e s.m.i.
3. Ai sensi dell'art. 21 commi 4 e 5 del DLgs. n. 42/2004 e s.m.i., l'esecuzione di lavori, opere ed interventi di qualunque genere sull'immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza. Anche gli eventuali scavi dovranno essere comunicati alla Soprintendenza per le 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;
5. Ai sensi dell'art. 30 del D.Lgs.n. 42/2004 e s.m.i., i proprietari o detentori del bene sono tenuti a garantirne la conservazione.

Ai sensi dell'art. 55-bis comma 1 del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. , le prescrizioni e condizioni sopra esposte dovranno essere riportate nel successivo atto di alienazione, del quale costituiscono obbligazione ai sensi dell'articolo 1456 del Codice Civile ed oggetto di apposita clausola risolutiva espressa.

Ai sensi dell'art. 55-bis comma 2 del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., il Soprintendente, qualora verifichi l'inadempimento, da parte dell'acquirente, della predetta obbligazione, fermo restando l'esercizio dei poteri di tutela, dà comunicazione delle accertate inadempienze alle amministrazioni alienanti, ai fini della risoluzione di diritto dell'atto di alienazione.

Il complesso immobiliare in oggetto è attualmente libero.

Il complesso immobiliare ha le seguenti classi energetiche:

- 1) sala mensa e camerate - via Saragozza 111 classe F (APE prot.n. 05095-004903-2014 del 15/01/2014)
- 2) appartamento p. II int. 4 - Via Saragozza 109 classe G (APE prot.n. 05095-004934-2014 del 15/01/2014)
- 3) appartamento p. I int. 3 - Via Saragozza 109 classe G (APE prot.n. 05095-004942-2014 del 15/01/2014)
- 4) appartamento p. I int. 2 - Via Saragozza 109 classe G (APE prot.n. 05095-004944-2014 del 15/01/2014)
- 5) Uffici servizio leva - Via Rimembranze classe G (APE prot.n. 05095-004951-2014 del 15/01/2014)
- 6) Zona camerate caserma Via Saragozza classe G (APE prot.n. 05095-004955-2014 del 15/01/2014)
- 7) Caserma classe F (APE prot.n. 05095-004962-2014 del 15/01/2014).

## **5.2) Immobile “Ex Palazzina di PS”**

L'immobile “**Ex Palazzina di PS**” ha una pianta di forma quadrilatera con quattro piani fuori terra (pianoterra/interrato, piano rialzato, primo, secondo e terzo) e struttura portante in muratura.

L'immobile ha una superficie commerciale complessiva di circa 1.250 mq.

Sotto una porzione dell'immobile, sul lato ovest, scorre il “Canale San Pietro” (di competenza del Comune di Modena) e in un vano al piano terra dell'edificio si trova una chiusa per la regolazione del flusso del canale stesso. Il locale, corrispondente al subalterno 2, è di proprietà esclusiva del Comune di Modena.

Detto locale è indipendente dalla restante “Palazzina ex PS” in quanto non comunicante con altri locali e dotato di un suo accesso esclusivo.

**Il subalterno 2 non è incluso nella presente procedura di alienazione e rimarrà nella piena proprietà e disponibilità del Comune di Modena.**

I subalterni 7 e 8 del Foglio 143 mappale 464 sono rispettivamente di proprietà del Comune di Modena e della Provincia di Modena.

Il subalterno 7 (proprietà "Comune di Modena") comprende locali situati al piano interrato/terra e al piano rialzato, per una superficie commerciale di circa 112 mq., corrispondente ad una superficie lorda di circa mq. 200.

Il subalterno 8 (proprietà "Provincia di Modena") comprende locali situati ai piani terra/rialzato, primo, secondo e terzo, per una superficie commerciale di circa 1.134 mq, corrispondente ad una superficie lorda di circa mq. 1.434, di cui mq. 300 circa di sottotetto e mq. 11 circa di balconi.

La presente procedura di alienazione include pertanto soltanto i subalterni 7 e 8 e, in sede di sottoscrizione dell'atto di compravendita, intervorranno i rappresentanti di entrambi questi enti.

In sede di sottoscrizione dell'eventuale atto di compravendita, il Comune di Modena costituirà servitù di passaggio a favore del mappale 464 e a carico dei mappali 476 e 465 di sua proprietà, formalizzando in questo modo la servitù di passaggio di fatto esistente.

Si precisa che nella presente procedura di alienazione non è inclusa l'area antistante la Palazzina Ex PS, adibita a parcheggio pubblico.

**→ l'immobile in oggetto è stato riconosciuto "immobile di interesse storico-artistico" ai sensi degli artt. 10 comma 1 e 12 del D. Lgs. n. 42/2004. e s.m.i.,** ed è stato denominato dalla competente Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna "Palazzina del Mulino di San Pietro", in ragione della sua origine in un mulino ad acqua costruito dai monaci benedettini del Convento di San Pietro alla metà del XVI sec (Decreto del 19/06/2014).

L'immobile è quindi è sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel citato Decreto Legislativo.

Con Decreto del 23/06/2017, ai sensi dell'art. 55 comma 3 del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. è stata autorizzata l'alienazione dell'immobile, con l'imposizione delle seguenti prescrizioni e condizioni che, ex art. 55-bis comma 1 del citato D.Lgs. dovranno essere riportate nel successivo atto di alienazione, e che di tale atto costituiscono obbligazione ai sensi dell'articolo 1456 del Codice Civile ed oggetto di apposita clausola risolutiva espressa:

1. la conservazione del bene dovrà essere assicurata mediante idonei interventi restaurativi e manutentivi, con particolare riferimento alle peculiarità architettoniche e artistiche dell'immobile;
2. le modalità di fruizione saranno quelle consentite dalle previste destinazioni d'uso ad attività terziarie/direzionali, commerciali (limitatamente al piano terra) e residenza;
3. ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs.n. 42/2004 e s.m.i., l'immobile non dovrà comunque essere destinati a scopi, 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. 42/2004 e s.m.i.
4. 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. Anche gli eventuali scavi dovranno essere comunicati alla Soprintendenza per le valutazioni di competenza;
5. il bene, in quanto dichiarato d'interesse, è soggetto agli interventi di cui all'art. 29 commi 1, 2, 3 e 4 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., ovvero di conservazione, prevenzione, manutenzione e restauro;
6. ai sensi dell'art. 30 del D. Lgs. 42/2004 e s. m. i. i proprietari possessori o detentori del bene sono tenuti a garantirne la conservazione.

L'immobile è attualmente libero.

Con Attestato di Certificazione Energetica prot. n. 00341-111093-2011 rilasciato in data 28/12/2011 l'immobile è stato incluso nella classe energetica "E" (EP tot 54,40 kWh/m<sup>3</sup>/anno).

## **6 - SPECIFICHE**

La Provincia di Modena precisa che entrambi gli immobili oggetto del presente avviso d'asta saranno alienati nelle condizioni di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutte le servitù attive e passive, tanto apparenti quanto non apparenti, canoni, censi ed oneri, anche se non indicati nella descrizione e con tutti i pesi che vi fossero inerenti.

I fabbricati sono individuati nell'ampiezza e nella consistenza conformemente allo stato di fatto e di diritto goduti, senza responsabilità da parte dell'Ente per le differenze che sussistono tra le sopra indicate superfici e qualità catastali e quelle effettive.

La vendita sarà fatta a corpo e non a misura, allo stesso titolo e nello stato e forma in cui gli immobili appartengono alla stessa Provincia di Modena.

Non vi sarà luogo ad azione di lesione, né aumento o diminuzione di prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione dei beni posti in vendita o nella determinazione del prezzo d'asta, nell'indicazione delle superfici, dei confini, dei numeri di mappa e coerenze, sebbene eccedente la tolleranza stabilita dalla legge, dovendosi intendere come espressamente dichiarato dal concorrente di ben conoscere i beni in oggetto, nel loro valore e in tutte le parti che li compongono. Trattandosi di immobili sottoposti alle disposizioni di tutela previste dal Decreto Legislativo 22/02/2004 n. 42, dopo l'avvenuta sottoscrizione dell'atto di compravendita (o dei singoli atti di compravendita) l'acquirente dovrà provvedere ad eseguire apposita denuncia dell'avvenuta alienazione nelle forme e nei termini di cui all'art. 59 del D.Lgs. n. 42/2004.

Ai sensi dell'art. 60 del D.Lgs. n. 42/2004 il Ministero o, nel caso previsto dall'articolo 62, comma 3, la Regione o l'altro ente pubblico territoriale interessato, hanno facoltà di acquistare in via di prelazione i beni culturali alienati a titolo oneroso al medesimo prezzo stabilito nell'atto di alienazione.

La prelazione è esercitata nel termine di sessanta giorni dalla data di ricezione della denuncia prevista dall'articolo 59 sopraccitato.

Ai sensi dell'art. 61, comma 4, del citato D.Lgs. n. 42/2004, in pendenza del termine di sessanta giorni dalla data di ricezione della citata denuncia, l'atto di compravendita rimane condizionato sospensivamente all'esercizio della prelazione ed è vietata la consegna degli immobili alienati.

Il mancato esercizio del suddetto diritto di prelazione (che configura l'avveramento della condizione sospensiva) dovrà essere fatto risultare da un successivo atto pubblico che le parti si obbligano a stipulare.

Dalla data di stipula di tale atto decorreranno gli effetti attivi e passivi della vendita ed l'aggiudicatario sarà immesso nel possesso degli immobili oggetto di alienazione.

Qualora, invece, venga esercitato il diritto di prelazione, sarà restituito l'intero corrispettivo della vendita entro sessanta giorni dalla notifica del provvedimento di prelazione.

## **7 – ALLEGATI** (*pubblicati sul sito internet della Provincia di Modena*)

- 1) complesso immobiliare "**ex Caserma Fanti**":
  - elaborato grafico storico
  - piane A3 in scala 1 a 200
  - planimetria generale area
  - piante sezioni e prospetti
  - estratto di mappa catastale
  - elaborato planimetrico catastale foglio 143 mapp. 466
  - attestati APE
  - documentazione fotografica esterna e interna
  
- 2) immobile "**ex Palazzina di PS**"
  - piante
  - piante prospetti
  - planimetrie catastali
  - attestato ACE
  - documentazione fotografica esterna e interna
  - estratto di mappa catastale