



Provincia di Modena

Lavori pubblici

Direttore di Area MANNI ALESSANDRO

Determinazione n° 22 del 12/02/2015

OGGETTO:

FABBRICATO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DENOMINATO "EX CASA FERRI" SITUATO IN COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA (MO), VIA CRESPELLANI N. 17 - APPROVAZIONE SCHEMA ATTO DI COSTITUZIONE DI SERVITU' DI PASSAGGIO PER USO PUBBLICO.

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 degli enti finanziatori in proporzione al contributo rispettivamente versato.

Con decreto del Soprintendente Regionale del 06.06.2003 il fabbricato denominato "Ex Casa Ferri" è stato dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art. 2 comma 1 lettera a) del D. Lgs. n. 490/1999.

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 e di n. 1 alloggio all'interno del predetto fabbricato.

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

Foglio 121 mappale 149 subalterno 16 cat. A/2 consistenza 3 vani

Foglio 121 mappale 149 subalterno 17 cat. A/2 consistenza 3 vani

Foglio 121 mappale 149 subalterno 20 cat. A/2 consistenza 6,5 vani

Foglio 121 mappale 149 subalterno 21 cat. A/2 consistenza 4,5 vani.

L'accesso al fabbricato denominato "Ex Casa Ferri" avviene 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 rispetto 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 dell'intero fabbricato che verrebbe così dotato di un accesso diretto e pienamente godibile da parte dei residenti.

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".

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.

Con delibera n. 403 dell'11.12.2012, esecutiva ai sensi di legge, la Giunta Provinciale ha approvato la sottoscrizione dell'atto costitutivo della servitù di passaggio a favore del fabbricato ERP denominato "Ex Casa Ferri" di proprietà del Comune di Castelfranco Emilia, della Provincia di Modena e di ACER Modena e a carico dell'area di cui al C.F. Di Castelfranco Emilia Foglio 121 mappale 151 subalterni 4 e 7 di proprietà del sig. Bifulco Gennaro, secondo lo schema contrattuale allegato. Con il medesimo atto la Giunta Provinciale ha dato mandato al Dirigente del Servizio Patrimonio di sottoscrivere il relativo atto di costituzione della servitù di passaggio in nome e per conto della Provincia di Modena.

L'art. 40 comma 1 della Legge Regionale n. 24 del 08.08.2001 ha demandato ad ACER Modena la predisposizione di un inventario dei beni immobili di sua proprietà da trasmettere alla Giunta Regionale per l'approvazione e il loro successivo trasferimento di proprietà ai Comuni della Provincia nel cui territorio gli stessi sono ubicati.

A seguito dell'approvazione del citato inventario con delibera della Giunta Regionale n. 1224 del 30.06.2003, ACER Modena ha "consegnato" al Comune di Castelfranco Emilia gli immobili di sua proprietà situati nel relativo territorio comunale (verbale di consegna Rep. 11512 dell'11.12.2012).

Tra gli immobili trasferiti con il predetto verbale di consegna era ricompreso anche l'alloggio ERP facente parte del fabbricato "Ex Casa Ferri" di via Crespellani n. 17 a Castelfranco Emilia (Mo), identificato al C.F. di detto Comune al Foglio 121 mappale 149 subalterno 18.

Con provvedimento del 22.08.2013 prot.n. 3082 il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali-Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna, ai sensi dell'art. 56 comma 1 lettera b) del D.Lgs. n. 42/2004, ha autorizzato il trasferimento di proprietà dell'alloggio di cui al subalterno 18 da ACER Modena al Comune di Castelfranco Emilia.

In data 11.12.2012 ACER Modena ha sottoscritto un atto di conferma e integrazione del verbale di consegna Rep. 11512 dell'11.12.2012 (atto registrato al n. 5977 in data 10.10.2014 – Atti Privati Serie 3), recependo le prescrizioni imposte dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna nel provvedimento di autorizzazione del 22.08.2013 prot.n. 3082.

A seguito dell'avvenuto trasferimento di proprietà dell'alloggio di cui al subalterno 18, occorre modificare lo schema dell'atto di costituzione della predetta servitù di passaggio a favore del fabbricato "Ex Casa Ferri", dando atto che ad oggi i soggetti proprietari dello stesso sono rimasti il Comune di Castelfranco Emilia e la Provincia di Modena.

Visto il nuovo schema di atto di costituzione della servitù di passaggio in parola inviato dal Notaio incaricato dal Comune di Castelfranco Emilia per la stipula,

Il Responsabile del procedimento è il Direttore dell'Area Lavori Pubblici della Provincia di Modena Ing. Alessandro Manni.

Si informa che il titolare del trattamento dei dati personali forniti dall'interessato è la Provincia di Modena, con sede in Modena, viale Martiri della Libertà 34, e che il Responsabile del trattamento dei medesimi dati è il Direttore dell'Area Lavori Pubblici della Provincia di Modena Ing. Alessandro Manni.

Le informazioni che la Provincia deve rendere ai sensi dell'art. 13 del D.lgs. 196/2003 sono contenute nel "Documento Privacy", di cui l'interessato potrà prendere visione presso la segreteria dell'Area Lavori Pubblici della Provincia di Modena e nel sito internet dell'Ente www.provincia.modena.it.

Per quanto precede,

il Dirigente determina

- 1) di prendere atto che, in applicazione dell'art. 40 comma 1 della L.R. n. 24 del 08.08.2001, con verbale di consegna Rep. 11512 dell'11.12.2012 ACER Modena ha trasferito la proprietà dell'alloggio ERP censito al Catasto Fabbricato del Comune di Castelfranco Emilia al Foglio 121 mappale 149 subalterno 18 al Comune di Castelfranco Emilia;
- 2) di provvedere alla sottoscrizione dell'atto costitutivo della servitù di passaggio per uso pubblico 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 il nuovo schema contrattuale allegato al presente atto sotto la lettera "A", quale sua parte integrante in senso formale e sostanziale;
- 3) 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 e a provvedere al pagamento di tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipula del presente atto.

Il Direttore di Area ALESSANDRO

MANNI

Originale Firmato Digitalmente

(da sottoscrivere in caso di stampa)

Si attesta che la presente copia, composta di n..... fogli, è conforme all'originale firmato digitalmente.

Modena, li

Protocollo n. _____ del _____

	Allegato "A"	
	Repertorio n.	
	COSTITUZIONE DI SERVITU' PER USO PUBBLICO	
	REPUBBLICA ITALIANA	
	IL DUEMILAQUINDICI	
	In Castelfranco Emilia (MO)	
	dinanzi a me dr.	
	Notaio in	
	appartenente al Distretto Notarile di	
	sono comparsi i Signori:	
	BIFULCO GENNARO nato a San Giuseppe Vesuviano (NA) il 2 maggio	
	1964 codice fiscale BFL GNR 64E02 H931M residente a Castel-	
	franco Emilia (MO) in Via Ripa Inferiore n 49;	
	MASETTI geom. GIANLUIGI nato a Castelfranco Emilia (MO) il 27	
	marzo 1967, domiciliato per la carica presso la residenza Mu-	
	nicipale, agente nel presente atto nella sua qualità di Re-	
	sponsabile del Settore Pianificazione Economico Territoriale	
	del Comune di Castelfranco Emilia, in rappresentanza del Comu-	
	ne stesso, nominato con decreto del Sindaco in data 30 settem-	
	bre 2011 prot.n. 32929, prorogato con provvedimento in data 26	
	settembre 2014 prot.n. 31972 e quindi in rappresentanza del:	
	"COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA" con sede in Castelfranco Emi-	
	lia (MO), Piazza della Vittoria n. 8, codice fiscale/partita	

IVA n. **00172960361**, per dare attuazione alla delibera del Consiglio Comunale del **31 marzo 2010 n. 84**, alla Determinazione dell'Ing. Carlo Maria Piacquadio, Responsabile Settore Pianificazione Economico Territoriale Servizio Urbanistica n. **295 del 27 maggio 2011**, e alla Determinazione del geom. Gianluigi Masetti Responsabile del Settore Pianificazione Economico Territoriale

ALESSANDRO ING. MANNI, nato a Modena il **01 novembre 1958**, domiciliato per la carica presso la Provincia di Modena di cui infra, agente nel presente atto nella sua qualità di Direttore dell'Area Lavori Pubblici della:

"PROVINCIA DI MODENA", con sede in Modena Viale Martiri della Libertà n. 34, codice fiscale/ partita I.V.A. 01375710363 autorizzato da

I medesimi delle cui identità personali, qualifiche, poteri e capacità di agire io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto a cui si

PREMETTE

- che il Comune di Castelfranco Emilia con delibera del Consiglio n. 163 del 7 novembre 2008 ha approvato una Variante specifica al PRG vigente, ai sensi dell'art. 15, comma 4, lettera a) della L.R. n. 47/1978 e successive modifiche ed integrazioni, avente ad oggetto "la costituzione di una servitù di pas-

saggio a favore del complesso per edilizia residenziale pubblica denominato Ex Casa Ferri" ed ha apposto un vincolo

espropriativo sull'immobile di proprietà del signor Bifulco Gennaro consistente in un fabbricato posto in Comune di Castelfranco Emilia (MO) Via Ripa Inferiore n. 49 distinto al Catasto Fabbricati a **foglio 121** con parte dei mappali:

151 sub 1 - 151 sub 2 - 151 sub 3;

- che l'Amministrazione Comunale intendendo garantire, nell'interesse pubblico, la creazione di detto diritto di passaggio per accedere e recedere dalla Via Ripa Inferiore all'area pertinenziale del fabbricato "Ex Casa Ferri" in Comune di Castelfranco Emilia (MO) Via Don Luigi Crespellani distinto nel Catasto Fabbricati a **foglio 121** mappale **149** subalterni da **13 a 24** estremi inclusi, utilizzando gli strumenti previsti dall'art.23 della L.R. 37/02 e dagli art. 44-45 del DPR 327/2001, ha riconosciuto al Signor Bifulco Gennaro, quale compensazione in luogo dell'imposizione di servitù e dei costi di esecuzione delle opere necessarie per la realizzazione dell'accesso, diritti edificatori da trasferire in altro ambito del territorio comunale su area indicata dal signor Bifulco Gennaro, addivendo alla redazione di una Bozza dell' **Accordo** redatto ai sensi dell'art. 11 della Legge 241/1990 e dell'art. 23 L.R. 37/02 che il **Consiglio Comunale ha approvato con delibera n. 84 del 31 marzo 2010**, autorizzando il Sindaco a sottoscriver-

lo, sottoscrizione avvenuta in data 17 giugno 2010 rep.n. 37;

- che in detto **Accordo** le parti hanno convenuto di addivenire alla stipula della servitù di uso pubblico al termine dell'ultimazione delle opere di ristrutturazione da realizzare dal Signor Bifulco Gennaro relative all'accesso all'area pertinenziale dell'Ex Casa Ferri e del collaudo delle stesse, opere da eseguirsi a sua cura e spese;

- che, onde garantire l'esatta esecuzione delle opere il Signor Bifulco Gennaro in data 30 luglio 2010 ha consegnato al Comune di Castelfranco Emilia la polizza fideiussoria n. 341/10 rilasciata dalla Cassa di Risparmio di Cento Spa per un importo complessivo di Euro 150.000,00 (centocinquantamila virgola zero zero), valida ed operante sino al termine sopra indicato;

- che, in seguito alla denuncia di variazione n. MO0116380 del 2 maggio 2011 n. 44229.1/2011 per diversa distribuzione di spazi interni e ristrutturazione, la porzione di titolarità del Signor Bifulco Gennaro da assoggettare al passaggio pubblico è attualmente identificata al Catasto fabbricati del Comune di Castelfranco al **foglio 121** con i **mappali**:

151 sub. 4, Via Ripa Inferiore n. 47, p. T, B.C.N.C. corte comune a tutti i subalterni del mappale 151;

151 sub. 7, Via Ripa Inferiore n. 47, p. T, area urbana di mq. 30;

- che l'immobile di edilizia residenziale pubblica all'epoca della stipula dell'**Accordo** era di proprietà, parte del Comune di Castelfranco Emilia, parte della Provincia di Modena e parte dell'"Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Modena" e più precisamente:

* del **Comune di Castelfranco Emilia** la porzione identificata a foglio 121 con i mappali 149 sub. 19 - 149 sub. 22 - 149 sub. 23 et 149 sub. 24;

* della **Provincia di Modena** la porzione identificata a foglio 121 con i mappali 149 sub. 16 - 149 sub. 17 - 149 sub. 20 et 149 sub. 21;

* dell'**Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Modena** la porzione identificata a foglio 121 con il mappale 149 sub. 18.

A detti enti competono i diritti di proporzionale comproprietà sulle parti comuni ed in particolare sulla **corte comune identificata nell'elaborato planimetrico prot.n. MO0120507 del 1° agosto 2006 a foglio 121 con il mappale 149 sub.13;**

- che la L.R. n. 24 dell'8 agosto 2001 all'art. 40 comma 1 ha previsto la trasformazione dell'"Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Modena" in Ente Pubblico Economico denominato **"Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di Modena" (ACER)** ed ha demandato all'Ente la predisposizione di un inventario dei beni immobili di proprietà da trasmettere alla

Giunta Regionale per l'approvazione e successivamente trasferire in proprietà ai Comuni della Provincia nel cui territorio sono ubicati;

- che la Giunta Regionale con delibera n. 1224 del 30 giugno 2003 ha approvato l'inventario e conseguentemente "ACER" Modena ha "consegnato" al Comune di Castelfranco Emilia gli immobili che erano di sua proprietà in detto Comune con verbale autenticato dal Segretario Generale del Comune in data 11 dicembre 2012 rep.n. 11512 trascritto a Bologna il 14 gennaio 2013 al part. n. 1186;

- che tra gli immobili trasferiti con detto Verbale era ricompreso anche l'immobile facente parte della "ex Casa Ferri" identificato nel Catasto Fabbricati a foglio 121 con il mappale 149 sub. 18, dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art. 2 comma 1 lettera a) del D.Lgs. n. 490/1999 con Decreto del Soprintendente Regionale del 6 maggio 2003;

- che stante la natura di bene di interesse culturale di detto immobile, "ACER Modena" ha richiesto al Ministero competente l'autorizzazione al trasferimento della proprietà al Comune di Castelfranco Emilia;

- che il Ministero con provvedimento in data 22 agosto 2013 prot. n. 3082 ha autorizzato ai sensi dell'art. 56 comma 1 lettera b) del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. l'alienazione dell'immobile ponendo prescrizioni circa il suo utilizzo e manuten-

zione;

- che il Comune di Castelfranco Emilia e "ACER Modena" hanno confermato il trasferimento dell'immobile con atto autenticato nelle sottoscrizioni dal segretario Generale del Comune di Castelfranco Emilia in data 22 settembre 2014 rep.n. 11542 registrato a Modena il 10 ottobre 2014 al n. 5977 trascritto a Bologna il 15 ottobre 2014 al part.n. 25828;

- che, stante il rilascio della polizza fideiussoria, e l'esito favorevole del collaudo delle opere realizzate nel fabbricato onde realizzare l'accesso di cui sopra, collaudo compiuto dall'Ing. Baroni Maurizio in data 6 maggio 2011 asseverato con giuramento dinanzi al Tribunale di Modena in data

e il riconoscimento a favore del signor Bifulco Gennaro dei diritti edificatori indicati nell' **Accordo**, il Signor Bifulco Gennaro, con il presente atto intende costituire servitù di pubblico passaggio a carico dell'area di cui sopra al fine di consentire accesso e recesso alla Via Ripa Inferiore al complesso per edilizia residenziale pubblica denominato "Ex Casa Ferri".

Quanto sopra premesso da ritenersi parte sostanziale del presente atto i comparenti, rispettivamente in proprio e nelle anzidette qualità, convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1

	CONSENSO E OGGETTO	
	Il Signor Bifulco Gennaro , in adempimento a quanto previsto	
	dall' Accordo sottoscritto con il Comune di Castelfranco Emi-	
	lia in data 17 giugno 2010 rep.n. 37	
	COSTITUISCE	
	A CARICO	
	dell'area posta in Comune di Castelfranco Emilia, Via Ripa In-	
	feriore n. 47, confinante con beni di proprietà del conceden-	
	te, con immobili identificati dai mappali 151, 145, 150, Via	
	Ripa Inferiore, attualmente identificata al Catasto Fabbricati	
	del medesimo Comune al foglio 121 con i mappali:	
	151 sub. 4 , Via Ripa Inferiore n. 47, p. T, B.C.N.C. corte co-	
	mune a tutti i subalterni del mappale 151;	
	151 sub. 7 , Via Ripa Inferiore n. 47, p. T, area urbana di mq.	
	30, ed	
	A FAVORE	
	dell' area cortiliva comune dell'immobile in Castelfranco Emi-	
	lia (MO), Via Don Luigi Crespellani n. 17, denominato "ex Casa	
	Ferri" distinta nel Catasto fabbricati in virtù dell'elaborato	
	planimetrico sopra citato a foglio 121 con il mappale 149	
	sub.13 BCNC corte comune a tutte le unità immobiliari, fabbri-	
	cato come indicato in premessa, di proprietà del Comune di Ca-	
	stelfranco Emilia e della Provincia di Modena , enti che a mez-	
	zo come sopra accettano, servitù perpetua di pubblico passag-	

	gio onde consentire, al complesso "ex Casa Ferri" l'accesso e	
	il recesso alla Via Ripa Inferiore.	
	Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis della	
	legge 27 febbraio 1985 n. 52 il signor Bifulco Gennaro dichia-	
	ra, che i dati di identificazione catastale del fondo asservi-	
	to sopra riportati riguardano le unità immobiliari raffigurate	
	nell'elaborato planimetrico sopra citato, depositato in Cata-	
	sto che in copia non autentica - previa visione ed approvazio-	
	ne delle parti e mia - si allega al presente atto sotto la	
	lettera " ";	
	- che i dati catastali e l'elaborato sono conformi allo stato	
	di fatto;	
	- io Notaio attesto di aver verificato, in previsione della	
	presente stipula, la coerenza degli intestatari catastali con	
	le risultanze dei Registri Immobiliari.	
	ARTICOLO 2	
	MODALITA' DI ESERCIZIO DELLA SERVITU'	
	La servitù consiste nel diritto di passaggio pedonale e non da	
	esercitarsi sia nelle ore diurne che notturne.	
	Le spese di manutenzione ordinaria sono a carico del Signor	
	Bifulco Gennaro mentre le spese di straordinaria amministra-	
	zione sono a carico del Comune.	
	ARTICOLO 3	
	EFFETTI	

Gli effetti attivi e passivi del presente atto decorrono dalla data odierna.

ARTICOLO 4

IL signor Bifulco Gennaro dichiara che l'immobile asservito gli è pervenuto unitamente a maggior proprietà per compravendita con atto 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, garantisce la libertà di quanto asservito da ipoteche, censi, livelli, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli, e privilegi fiscali, con promessa di rilievo all'evizione.

ARTICOLO 5

MENZIONI FISCALI

Ai fini fiscali le parti dichiarano che la presente servitù ha valore di Euro 40.000,00 (quarantamila virgola zero zero).

ARTICOLO 6

I Comparenti danno atto di essere stati da me Notaio informati ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. n. 196/2003 (codice in materia di protezione dei dati personali), e di voler consentire, come autorizzano, l'intero trattamento dei dati personali per tutti i fini di legge, le comunicazioni a tutti gli Uffici competenti e la conservazione dei dati.

ARTICOLO 7

SPESE

[illegible]