



Provincia  
di Modena

**Verbale n. 10 del 09/03/2018**

*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.

**RINVIATA**

Pagina 1 di 5

## CONSIGLIO PROVINCIALE

Il 09 MARZO 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. 10 membri su 13, assenti n. 3. In particolare risultano:

|                      |          |                       |          |
|----------------------|----------|-----------------------|----------|
| BENATTI MAINO        | Assente  | MUZZARELLI GIAN CARLO | Assente  |
| BENATTI ROBERTO      | Presente | PLATIS ANTONIO        | Presente |
| CAIUMI MARCO         | Presente | REGGIANINI STEFANO    | Assente  |
| COSTI MARIA          | Presente | SILVESTRI FRANCESCA   | Presente |
| 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. 10

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 e dell'immobile denominato "ex Palazzina di PS" situato a Modena, viale Rimembranze n. 12.

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

• "ex Caserma Fanti"

| Foglio | Mappale | Subalterno | Categoria   | Classe | Consistenza | Rendita catastale € |
|--------|---------|------------|-------------|--------|-------------|---------------------|
| 143    | 463     | 1          | B/1         | 1      | 5.460 m3    | 6.203,71            |
| 143    | 463     | 2          | B/1         | 1      | 24.231 m3   | 27.531,50           |
| 143    | 466     | 1          | area urbana |        | 1.137 mq    |                     |

• "ex Palazzina di PS"

| Foglio | Mappale | Subalterno | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita catastale € |
|--------|---------|------------|-----------|--------|-------------|---------------------|
| 143    | 464     | 7          | B/4       | 1      | 656 m3      | 1.016,39            |
| 143    | 464     | 8          | B/4       | 1      | 3.417 m3    | 5.294,20            |
| 143    | 464     | 2          | E/9       |        |             | 99,24               |

Il complesso "ex Caserma Fanti" è stato acquisito con atto Rep 27678 del 30/04/2008 dal Comune di Modena.

Il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna ha riconosciuto il complesso immobiliare "di interesse storico-artistico" ai sensi degli artt. 10 comma 1 e 12 del D. Lgs. n. 42/2004. e s.m.i., (nota assunta agli atti con prot. n. 72842 del 03/07/2013).

Con successiva nota assunta agli atti con prot.n. 101761 del 14/10/2013 la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna ne ha autorizzato l'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 è comproprietario di una ridotta porzione di questo immobile, corrispondente alle unità di cui ai subalterni 2 e 7.

Il subalterno 2 corrisponde al locale di servizio della Chiusa del Canale S. Pietro e non è stato incluso nell'istanza di autorizzazione alla vendita, trattandosi di unità immobiliare che resta escluso da qualsivoglia procedura di eventuale alienazione a terzi e da ogni calcolo del relativo valore di cessione.

Il subalterno 7 corrisponde ad una serie di locali al piano interrato, terra e rialzato per una superficie totale lorda di circa 200 mq.; detto subalterno è dotato di fruibilità autonoma, senza interferenza con il resto dell'edificio.

La porzione immobiliare di proprietà provinciale corrisponde al subalterno 8 ed è stata acquisita con atto di compra-vendita Rep. 3995 del 24/06/1929.

L'unità 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.

Il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna ha riconosciuto questo immobile "di interesse storico-artistico" ai sensi degli artt. 10 comma 1 e 12 del D. Lgs. n. 42/2004. e s.m.i., (vedi nota assunta agli atti con prot. n. 9413 del 30/06/2014), denominandolo "Palazzina del Mulino di San Pietro", in ragione delle sue origini in un mulino d'acqua costruito alla metà del XVI secolo.

Con nota prot.n. 5126 del 03/07/2017 il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo ha notificato alla Provincia di Modena il decreto di autorizzazione all'alienazione dell'immobile ai sensi dell'art. 55 del D.Lgs. n. 42/2004.

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

In data 27/09/2017 si è svolto, con esito negativo, un ulteriore tentativo di alienazione a mezzo 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 € 5.282.000,00, 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".

Nello specifico dell' "ex Palazzina di PS", considerando 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.

Le sempre maggiori difficoltà economiche dell'ente provinciale, oltre all'incertezza di quale sarà il futuro istituzionale delle stesse province, impongono alla Provincia di Modena di dare ulteriore corso alla procedura di dismissione di questi due beni immobili, con l'auspicio di reperire in questo modo le risorse necessarie per cercare di continuare a garantire l'esercizio delle funzioni istituzioni rimaste in capo alle province (strade ed edilizia scolastica).

Ai sensi del combinato disposto dell'art. 6 della Legge n. 783/1908 e degli artt. 32, 35 e 38 del R.D. 17.06.1909 n. 454, si ritiene di procedere all'alienazione dei predetti beni apportando una diminuzione del 5% sul prezzo base d'ultima asta del 27/09/2017, fissando quindi in € 5.017.900,00 il nuovo prezzo complessivo a base d'asta.

Il contenimento del ribasso d'asta al 5%, rispetto alla percentuale di ribasso di norma applicata del 10%, si ritiene possa essere giustificato anche in relazione alla maggiore appetibilità che hanno acquisito i beni nel loro complesso a seguito dell'accoglimento dell'istanza presentata dalla Provincia di Modena con nota prot.n. 1148 dell'11/01/2018 di rimozione dei vincoli di pubblico utilizzo del cortile e della strada interna dell'"Ex Caserma Fanti", come comunicato dalla Soprintendenza di Bologna e da provvedimento in corso di formalizzazione.

Con nota prot.n. 33025 del 06/03/2018 il Comune di Modena, in qualità di comproprietario dell'immobile in oggetto, ha confermato di avere inserito l'unità immobiliare di sua proprietà (corrispondente al subalterno 7) nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari di cui all'art. 58 del D.L. n. 112/2008 allegato al Bilancio di Previsione dell'anno 2018 approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 16 del 22/02/2018.

L'alienazione di questi due immobili si svolgerà a mezzo asta pubblica ai sensi del R. D. 23/05/1924 n. 827 "*Regolamento per l'Amministrazione del Patrimonio e per la Contabilità generale dello Stato*", secondo le modalità di cui art. 73 lett. c) del citato R.D.

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 al presente atto, ai sensi dell'articolo 49 del Testo Unico degli Enti locali.

Per quanto precede,

#### IL CONSIGLIO DELIBERA

- 1) di autorizzare, per le motivazioni esposte in premessa e qui richiamate, l'esperimento di un ulteriore tentativo di alienazione a mezzo asta pubblica, secondo le modalità di cui all'art. 73 lett. c) del R.D. 23/05/1924 n. 827, del complesso immobiliare dell'"Ex Caserma Fanti" di via Saragozza nn. 105-109-111 e dell'immobile "ex Palazzina di Ps" di viale Rimembranze n. 12 a Modena;
- 2) di bandire un'unica procedura di alienazione ad asta pubblica ai sensi e secondo le modalità di cui all'art. 73 lett. c) del R.D. 23/05/1924 n. 827 di questi due beni immobili, fissando in € 5.017.900,00 il relativo valore a base d'asta complessivo (€ 4.001.400,00 + € 1.016.500,00);
- 3) 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;
- 4) 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;
- 5) di rendere il presente atto immediatamente eseguibile.

La Vice Presidente concede la parola al Direttore dell'Area Lavori Pubblici, ing. Manni, che relaziona il presente argomento.

Il Consigliere Platis eccepisce un ritardo nell'invio del materiale relativo all'oggetto inserito all'ordine del giorno e chiede il rinvio della trattazione.

Sia la Vice Presidente che il Capo di Gabinetto, Luca Gozzoli, e l'Ing. Manni spiegano che la proposta di deliberazione è nei contenuti la stessa degli scorsi tentativi d'asta tranne che per quanto riguarda il contenimento del ribasso d'asta al 5% anziché al 10%, in relazione alla rimozione dei vincoli di pubblico utilizzo su alcune parti del bene.

Il Consigliere Benatti Roberto chiede informazioni sulle strategie di utilizzo del bene.

L'Ing. Manni chiarisce che la Provincia può anche rendere disponibili gli studi precedenti sull'utilizzo dell'immobile, in merito alle possibili strategie di utilizzo.

La Vice Presidente pone l'accento sull'importanza della riqualificazione del bene e sul fatto che la vendita comporti benefici al bilancio provinciale.

Poi dà la parola al Segretario Generale in merito alla eccezione del Consigliere Platis e a questo punto decide di sospendere i lavori per convocare una riunione dei Capigruppo.

Alla ripresa dei lavori la decisione è quella di non mettere ai voti la possibilità di procedere alla trattazione del punto che viene rinviato, in quanto dalla riunione dei capigruppo è emersa la contrarietà del capogruppo Caiumi a procedere alla trattazione per questioni di forma e la volontà favorevole dei capigruppo Benatti Roberto e Muratori a trattare l'argomento.

Per quanto precede, la Vice Presidente fa presente che **LA PRESENTE PROPOSTA DI DELIBERAZIONE VIENE RINVIATA.**

---

Della sujestesa delibera viene redatto il presente verbale

La Vice Presidente  
MARIA COSTI

Il Segretario Generale  
MARIA DI MATTEO



Provincia  
di Modena

**Verbale n. 10 del 09/03/2018**

*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. - (RINVIATA)

Pagina 1 di 1

**CONSIGLIO PROVINCIALE**

La delibera di Consiglio n. 10 del 09/03/2018 è pubblicata all'Albo Pretorio di questa Provincia, per quindici giorni consecutivi, a decorrere dalla data sotto indicata.

Modena, 12/03/2018

L'incaricato alla pubblicazione  
VACCARI NICOLETTA

Originale firmato digitalmente



Provincia  
di Modena

**Verbale n. 10 del 09/03/2018**

*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. - (RINVIATA)

Pagina 1 di 1

**CONSIGLIO PROVINCIALE**

La delibera di Consiglio n. 10 del 09/03/2018 è divenuta esecutiva in data 22/03/2018

IL VICE SEGRETARIO GENERALE  
LEONELLI FABIO

Originale firmato digitalmente