



Provincia
di Modena

Verbale n. 115 del 19/12/2018

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

Pagina 1 di 5

CONSIGLIO PROVINCIALE

Il 19 DICEMBRE 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 GIAN DOMENICO TOMEI, Presidente della Provincia, con l'assistenza del Segretario Generale MARIA DI MATTEO.

Sono presenti, nel corso della trattazione dell'argomento, n. 13 membri su 13, assenti n. 0. In particolare risultano:

BRAGLIA FABIO	Presente	PARADISI MASSIMO	Presente
COSTI MARIA	Presente	PLATIS ANTONIO	Presente
CUGUSI MARCO	Presente	RUBBIANI MARCO	Presente
LIOTTI CATERINA RITA	Presente	SOLOMITA ROBERTO	Presente
MAGNANI SIMONA	Presente	TOMEI GIAN DOMENICO	Presente
MUZZARELLI GIAN CARLO	Presente	ZANIBONI MONJA	Presente
NANNETTI FEDERICA	Presente		

Il Presidente pone in trattazione il seguente argomento:

Atto n. 115

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

Oggetto:

COMPLESSO IMMOBILIARE "EX CASERMA FANTI" DI VIA SARAGOZZA NN. 105-109-111 E IMMOBILE "EX PALAZZINA DI PS" DI VIALE RIMEMBRANZE N. 12 A MODENA. AUTORIZZAZIONE ALL'ESPERIMENTO DI UN NUOVO TENTATIVO DI ALIENAZIONE A MEZZO 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" in 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
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 m ²	

- "ex Palazzina di PS"

Foglio	Mappale	subalterno	Categoria	consistenza	Rendita
143	464	7	B/4	656 m ³	€ 1.016,39
143	464	8	B/4	3.417 m ³	€ 5.294,20
143	464	2	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, identifica il locale di servizio della chiusa del Canale S. Pietro, ed è esclusa da ogni ipotesi di alienazione quindi 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.; detta unità immobiliare è dotata 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 enti, 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 sopra descritti 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)

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, sempre 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, 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 solo 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 stato autorizzato, ai sensi dell’art. 42 del D.Lgs. n. 267/2000, l’esperimento di un ulteriore tentativo di alienazione di questi due beni, rimettendo al Presidente ogni decisione in merito alle modalità operative di svolgimento della relativa procedura di vendita (alienazione congiunta ovvero disgiunta).

Accogliendo la proposta operativa del Presidente, il Consiglio Provinciale ha deliberato, con successivo atto n. 72 del 03/08/2018, di bandire un’asta pubblica ex art. 73 lettera c) del R.D. n. 824/1927 per la vendita congiunta di questi beni, ammettendo però anche la presentazione di offerte di acquisto disgiunte. Con la citata deliberazione n. 72/2018 il Consiglio Provinciale stabiliva che, nella valutazione delle offerte di acquisto pervenute si sarebbe dato in ogni caso data preferenza alle offerte che riguardano l’acquisto congiunto dei due beni; solo in caso di mancata ricezione di offerte per l’acquisto congiunto, sarebbero state valutate le eventuali offerte di acquisto disgiunte pervenute.

Purtroppo anche l’asta pubblica svoltasi in data 20/09/2018 è andata deserta (vedi Verbale RSP n. 2959 del 20/09/2018).

Le motivazioni che nel corso degli anni hanno ispirato l’azione dismissoria di questi immobili da parte della Provincia di Modena sono tutt’ora attuali e pienamente condivisibili (reperimento delle risorse economiche necessarie per garantire l’espletamento delle funzioni istituzionali rimaste in capo all’ente provinciale vale a dire la gestione della viabilità provinciale e la gestione degli istituti scolastici superiori).

Si ritiene quindi necessario esperire un nuovo tentativo di alienazione di questi immobili a mezzo asta pubblica ai sensi dell’art. 73 lettera c) del R.D. n. 827/1924, applicando una riduzione del 3% (con gli opportuni arrotondamenti) dei valori posti a base dell’ultima asta del 20/09/2018.

Si ritiene inoltre di utilizzare le medesime modalità operative già proposte in occasione dell’asta del 20/09/2018, vale a dire alienazione congiunta ovvero disgiunta degli immobili di cui sopra.

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 Presidente concede la parola al Funzionario dell'Ente, Dott.ssa Loretta Corradini, che informa della lieve riduzione del valore a base d'asta, pur nel rispetto del valore di mercato del bene.

Il Presidente, non avendo nessun Consigliere chiesto la parola, pone ai voti il presente atto, per alzata di mano, che viene approvato come segue:

PRESENTI	n. 13
FAVOREVOLI	n. 12
NON PARTECIPA AL VOTO	n. 1 (Vice Presidente Muzzarelli in quanto Sindaco del Comune di Modena)

Per quanto precede,

IL CONSIGLIO DELIBERA

1. di autorizzare, per le motivazioni esposte in premessa e qui richiamate, l'attivazione della procedura di dismissione dell'immobile denominato "ex Caserma Fanti" situato a Modena, via Saragozza nn. 105-109-111 e della quota parte di proprietà provinciale dell'immobile denominato "ex Palazzina di PS" situato in viale Rimembranze n. 12 a Modena;
2. di dare corso alla procedura di alienazione dei predetti immobili a mezzo asta pubblica ai sensi e secondo le modalità di cui all'art. 73 lett. c) del R.D. n. 827/1924;
3. di fissare in € 4.611.000,00 il valore complessivo a base d'asta degli immobili in oggetto (Ex Caserma fanti e ex Palazzina di PS);
4. di dare atto che nella medesima procedura di alienazione a mezzo asta pubblica saranno accolte anche eventuali offerte presentate per l'acquisto disgiunto degli immobili posti in vendita e, dette offerte saranno valutate, nella medesima sede, soltanto nel caso di mancata ricezione di offerte per l'acquisto congiunto dei beni in asta;
5. di dare 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	€ 3.500.000,00
ex Palazzina di PS (sub 7 e sub 8)	€ 1.232.000,00

6. di dare atto che sul valore a base d'asta dell'ex Palazzina di PS di cui al punto 5), la quota di competenza della Provincia di Modena è pari ad € 1.121.120,00 (91% del valore totale) e la quota di competenza del Comune di Modena è pari ad € 110.880,00 (9% del valore totale), come illustrato in premessa;
7. di trasmettere copia della presente deliberazione al Comune di Modena per permettere a detto ente, in qualità di comproprietario dell'"ex Palazzina di PS", di approvare il valore a base d'asta determinato dalla Provincia di Modena;

8. di dare atto che, nell'ambito della successiva procedura d'asta pubblica, tutte le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente in aumento rispetto ai valori di cui al precedenti punti 3) e 5) e detti immobili saranno aggiudicati a favore del soggetto che avrà presentato l'offerta più vantaggiosa per la Provincia di Modena;
9. di dare mandato al Direttore dell'Area Lavori Pubblici della Provincia di Modena di provvedere, con propri successivi atti, all'approvazione del relativi 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;
10. 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, all'eventuale quantificazione della quota di 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";

Il 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. 13
FAVOREVOLI	n. 12
NON PARTECIPA AL VOTO	n. 1 (Vice Presidente Muzzarelli in quanto Sindaco del Comune di Modena)

Della suestesa delibera viene redatto il presente verbale

Il Presidente
GIAN DOMENICO TOMEI

Il Segretario Generale
MARIA DI MATTEO



Provincia
di Modena

Verbale n. 115 del 19/12/2018

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

Pagina 1 di 1

CONSIGLIO PROVINCIALE

La delibera di Consiglio n. 115 del 19/12/2018 è pubblicata all'Albo Pretorio di questa Provincia, per quindici giorni consecutivi, a decorrere dalla data sotto indicata.

Modena, 19/12/2018

L'incaricato alla pubblicazione
VACCARI NICOLETTA

Originale firmato digitalmente



Provincia
di Modena

Verbale n. 115 del 19/12/2018

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

Pagina 1 di 1

CONSIGLIO PROVINCIALE

La delibera di Consiglio n. 115 del 19/12/2018 è divenuta esecutiva in data 29/12/2018

IL SEGRETARIO GENERALE
DI MATTEO MARIA

Originale firmato digitalmente