



Provincia di Modena

Area Lavori Pubblici

Direttore di Area MANNI ALESSANDRO

Determinazione n° 115 del 12/06/2019

OGGETTO:

PROCEDURA DI ALIENAZIONE A MEZZO ASTA PUBBLICA DELL'IMMOBILE "EX PALAZZINA DI PS" DI VIALE RIMEMBRANZE N. 12 A MODENA – RETTIFICA DELLA DETERMINAZIONE AREA LAVORI PUBBLICI N. 40 DEL 15/03/2019..

La Provincia di Modena è proprietaria, unitamente al Comune di Modena, dell'immobile denominato "Ex Palazzina di PS" situato a Modena, viale Rimembranze n. 12, in passato adibito a sede di uffici provinciali ma attualmente libero da persone e cose.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Modena come segue:

Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita €
143	464	7	B/4	656 m3	1016,39
143	464	8	B/4	3.417 m3	5294,2
143	464	2	E/9		99,24

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

Il subalterno 2 del medesimo mappale 464 identifica un vano al piano terra (indipendente dalla restante palazzina, non comunicante con altri locali della stessa e dotato di un suo accesso esclusivo) nel quale si trova la chiusa di regolazione del flusso del Canale S.Pietro; il locale è di proprietà esclusiva del Comune di Modena e non è mai stato interessato da alcuna procedura di alienazione.

In data 27/09/2017 e 03/05/2018 sono stati esperiti, senza successo, due tentativi di asta pubblica per l'alienazione congiunta dell'Ex Palazzina di PS e del complesso immobiliare dell'Ex Caserma Fanti di via Saragozza nn. 105-109-111 a Modena.

In data 20/09/2018 è andata deserta anche l'asta pubblica che consentiva l'alienazione in forma disgiunta dei predetti immobili.

Con successiva delibera n. 115 del 19/12/2018 il Consiglio Provinciale ha autorizzato l'esperimento di un ulteriore tentativo di alienazione a mezzo asta pubblica del complesso "Ex Caserma Fanti" e della quota parte di proprietà provinciale dell'Ex Palazzina di PS, applicando una riduzione del 3% dei valori posti a base dell'ultima procedura d'asta del 20/09/2018.

In particolare il Consiglio ha previsto l'alienazione congiunta dei suddetti immobili al prezzo complessivo di € 4.611.000,00 e ha deliberato che, in mancanza di offerte per il loro acquisto congiunto, sarebbero state valutate anche le eventuali offerte per l'acquisto disgiunto di tali immobili pervenute entro il termine fissato dall'Ente provinciale, definendo i seguenti valori a base d'asta: € 3.500.000,00 per l'Ex Caserma Fanti ed € 1.232.000,00 per l'Ex Palazzina di PS.

Con nota prot.n. 4027 del 07/01/2019 il Comune di Modena ha confermato la propria volontà di procedere all'alienazione del subalterno 7 di sua proprietà dell'Ex Palazzina di PS, esprimendo parere favorevole agli importi posti a base d'asta dalla Provincia di Modena.

Con determinazione dell'Area Lavori Pubblici n. 3 del 08/01/2019 è stato approvato lo schema del relativo avviso d'asta e sono state definite le modalità di espletamento della relativa procedura di alienazione

In data 20/02/2019 si è svolta la seduta d'asta pubblica e, come risulta dal relativo verbale RSP n. 2982 del 20/02/2019, entro il termine fissato per la ricezione delle offerte, non sono pervenute offerte per l'acquisto congiunto del complesso immobiliare dell'Ex Caserma Fanti e dell'Ex Palazzina di PS (Lotto n. 1) nè offerte per l'acquisto disgiunto dell'Ex Caserma Fanti (Lotto n. 2), mentre è pervenuta un'offerta per l'acquisto disgiunto dell'Ex Palazzina di PS (Lotto n. 3).

L'offerta d'acquisto del Lotto n. 3 è stata presentata dalla SOCIETA' RENIA SRL, con sede in Modena, Strada Vignolese n. 1175 (P.IVA 03757050368), che ha offerto la somma di € 1.252.000,00 per l'acquisto disgiunto dell'immobile Ex Palazzina di PS (Lotto n. 3), con un aumento di € 20.000,00 sul valore posto a base d'asta fissato in € 1.232.000,00.

Accertata la regolarità della procedura di gara ed essendosi conclusi tutti i controlli di rito disposti dall'Ente Provinciale sulle dichiarazioni rese dalla Società RENIA Srl in sede di partecipazione all'asta, con determinazione dell'Area Lavori Pubblici n. 40 del 15/03/2019 è stata dichiarata l'aggiudicazione definitiva dell'immobile Ex Palazzina di PS di viale Rimembranze n. 12 a Modena alla SOCIETA' RENIA SRL, con sede a Modena, Strada Vignolese n. 1175 (P.IVA 03757050368), che ha offerto la somma di € 1.252.000,00 per l'acquisto del predetto immobile.

Nella medesima determinazione n. 40/2019 sono state definite le quote di competenza della Provincia di Modena e del Comune di Modena sul valore complessivo di cessione, quantificate come segue:

PROVINCIA DI MODENA	91%	€ 1.139.320,00
COMUNE DI MODENA	9%	€ 112.680,00
	totale	€ 1.252.000,00

Nella citata determinazione n. 40/2019 si dava atto che, come indicato nella "Scheda Tecnica Immobili" allegata alla determinazione dell'Area Lavori Pubblici n.3 del 08/01/2019, in sede di sottoscrizione dell'atto di compravendita dell'immobile in oggetto, "il Comune di Modena costituirà una servitù di passaggio a favore del mappale 464 del Foglio 143 e a carico dei mappali 476 e 465 di sua proprietà, formalizzando in questo modo la servitù di passaggio di fatto esistente".

In realtà è stato accertato che l'intestazione catastale del mappale 476 è errata e l'effettivo proprietario dell'area è il Demanio dello Stato che a concesso l'utilizzo della stessa al Comune di Modena con vincolo di destinazione ad uso pubblico.

Anche sul mappale 465 del foglio 143, di proprietà del Comune di Modena, esiste un vincolo di destinazione ad uso pubblico (vedasi atto Rep. 2260 del 24/06/1938).

Per queste ragioni quindi il Comune di Modena non può legittimamente costituire alcuna servitù di passaggio a carico dei mappali 465 e 476 e a favore del mappale 464.

Pertanto in sede di sottoscrizione dell'atto di compravendita il Comune di Modena dichiarerà che "sono pienamente garantiti sia l'accesso all'ingresso principale (di cui al civico 12) attraverso il mappale 476, sia l'accesso all'ingresso del seminterrato (tramite la rampa esistente) attraverso il mappale 465".

Si rende quindi necessario rettificare in questo senso la determinazione dell'Area Lavori Pubblici n. 40 del 15/03/2019, confermando in ogni altra sua parte la citata determinazione.

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. n. 196/2003 ed in attuazione del Regolamento UE 679/2016 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 Direttore di Area ALESSANDRO MANNI determina

- 1) di rettificare, per le motivazioni esposte in premessa e qui richiamate, la determinazione dell'Area Lavori Pubblici n. 40 del 15/03/2019, dando atto che in sede di sottoscrizione dell'atto di compravendita dell'immobile denominato "Ex Palazzina di PS" situato a Modena, viale Rimembranze n. 12, il Comune di Modena non costituirà una servitù di passaggio a favore del mappale 464 del Foglio 143 e a carico dei mappali 465 e 476 di sua proprietà, ma dichiarerà che "sono pienamente garantiti sia l'accesso all'ingresso principale (di cui al civico 12) attraverso il mappale 476, sia l'accesso all'ingresso del seminterrato (tramite la rampa esistente) attraverso il mappale 465";
- 2) di confermare in ogni altra sua parte la citata determinazione dell'Area Lavori Pubblici n. 40 del 15/03/2019;
- 3) di provvedere alla sottoscrizione dell'atto di compravendita in oggetto ad avvenuta esecutività della presente determinazione dirigenziale;
- 4) di trasmettere copia della presente determinazione al Comune di Modena e al notaio incaricato per la stipula dell'atto di compravendita in oggetto.

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