



Provincia di Modena

Area Amministrativa
Appalti e Contratti
Contratti e Patrimonio

Determinazione numero 852 del 28/04/2025

OGGETTO: IMMOBILE DI VIA DELLE CINCE N.85 A MARNO S/P (MO) ADIBITA A CENTRO OPERATIVO DEL SERVIZIO VIABILITA' DELL'AREA TECNICA DELLA PROVINCIA DI MODENA - CONTRATTO DI LOCAZIONE REP. 27820 DEL 01/04/2009 - PRESA D'ATTO DEL MUTAMENTO DELLA TITOLARITA' ATTIVA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE E AGGIORNAMENTO IOSTA DEL CANONE ANNAULITA' 2025. .

Il Funzionario delegato CORRADINI LORETTA

Con contratto Rep. 27820 del 01/04/2009 la Provincia di Modena ha assunto in locazione dalla Società SA.MI Srl con sede legale in Marano S/P (MO) via Via Pavullese n. 1783, una porzione di immobile posta in Comune di Marano sul Panaro (MO), Via della Cince n. 85, da destinare a sede del Centro Operativo del Servizio della Provincia di Modena.

Il contratto decorreva dal 01/04/2009 e, a seguito di successivi rinnovi automatici, scadrà il prossimo 31/03/2027.

In data 19/01/2010 la Società DONNINI S.R.L., con sede in Marano sul Panaro (MO), Via Pavullese n. 1783, C.F. 00315570366, ha acquistato l'immobile in oggetto subentrando alla impresa SA.MI Srl nella titolarità del contratto di locazione Rep. 27820/2009.

Con Sentenza n. 64/2023 del 18/05/2023 del Tribunale di Modena è stata dichiarata l'apertura della procedura di liquidazione giudiziale della Società DONNINI S.R.L. (liquidazione giudiziale n. 41/2023), trascritta a Modena il 12/07/2023 ai nn. 20480/14893.

La porzione immobiliare condotta in locazione dalla Provincia di Modena, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Marano S/P (MO) al Foglio 32 mappale 389 subalterno 4, è stata inclusa nell'attivo della liquidazione giudiziale della di proprietà della Società DONNINI S.R.L.

In data 11/06/2024 è stata espletata la procedura competitiva di vendita dei beni iscritti all'attivo della liquidazione giudiziale.

La porzione immobiliare condotta in locazione dalla Provincia di Modena, corrispondente al Lotto A1) è stata aggiudicata alla Società "C.M. MARANO SRL" con sede in Marano S/P (MO), via Impresa n. 570 (C.F. e P.IVA 01962410369), e alla Società "G.E.M. SRL" con sede in Marano S/P (MO), via Castello n. 45 (C.F. e P.IVA 02738910369).

Con Decreto di Trasferimento del Tribunale di Modena Rep. n. 84/2025 del 26/03/2025, il Giudice Delegato alla liquidazione giudiziale della Società Donnini Srl ha disposto il trasferimento della piena ed intera proprietà dell'immobile oggetto del contratto di locazione Rep. 27820/2009 alle predette Società, in ragione del 50% ciascuna.

A decorrere dalla data del 26/03/2025 quindi ogni rapporto contrattuale relativo al contratto di locazione Rep. 27820/2009 deve intercorrere tra la Provincia di Modena e le predette società, in qualità di nuovi soggetti proprietari della porzione immobiliare in oggetto

Il Responsabile del procedimento è il Dirigente del Servizio Appalti e Contratti della Provincia di Modena, Avv. Barbara Bellentani.

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento europeo n. 679/2016, l'Ente Provincia di Modena, in qualità di "Titolare" del trattamento, è tenuta a fornire informazioni in merito all'utilizzo dei dati personali, consultabili nel sito internet dell'Ente:

<https://www.provincia.modena.it/servizi/urp/accessibilita-e-note-legali-del-sito/privacy/> .

Il Titolare del trattamento dei dati personali di cui alla presente Informativa è l'Ente Provincia di Modena, nella persona del Presidente della Provincia pro-tempore, con sede in Modena, Viale Martiri della libertà n. 34, CAP 41121.

L'Ente Provincia di Modena ha designato quale Responsabile della protezione dei dati la società Lepida S.c.p.A., contattabile tramite e-mail dpo-team@lepida.it oppure telefonicamente al numero 051/6338860 .

L'Ente ha designato i Responsabili del trattamento nelle persone dei Direttori d'Area in cui si articola l'organizzazione provinciale, che sono preposti al trattamento dei dati contenuti nelle banche dati esistenti nelle articolazioni organizzative di loro competenza.

Per quanto precede,

DETERMINA

1. di prendere atto che con Decreto di Trasferimento del Tribunale di Modena Rep. n. 84/2025 del 26/03/2025, che si allega alla presente determinazione sotto la lettera "A", è stato disposto il trasferimento di proprietà dell'immobile di Via della Cince n. 85 a Marano S/P (MO), condotto in locazione dalla Provincia di Modena con contratto Rep. 27820 del 01/04/2009;
2. di dare atto che, a decorrere dalla data del 26/03/2025, ogni rapporto contrattuale relativo al contratto di locazione Rep. 27820/2009 deve intercorrere tra la Provincia di Modena e i seguenti soggetti proprietari, in ragione del 50% ciascuno, dell'immobile in parola:
 - Società "C.M. MARANO SRL" con sede in Marano S/P (MO), via Impresa n. 570 (C.F. e P.IVA 01962410369)
 - Società "G.E.M. SRL" con sede in Marano S/P (MO), via Castello n. 45 (C.F. e P.IVA 02738910369);
3. di dare atto, a seguito del subentro delle Società "C.M. MARANO SRL" e della Società "G.E.M. SRL" nella titolarità attiva del contratto Rep. 27820/2009 ai sensi del citato Decreto di Trasferimento del Tribunale di Modena, il canone di locazione dell'annualità 01/04/2025 – 31/03/2026, e delle successive annualità contrattuali, di € 27.818,86 IVA compresa, salvo successivi aggiornamenti Istat, già impegnato a favore della Società Donnini Srl sul Capitolo 588 "Affitti passivi per uffici provinciali" del Peg 2025 deve essere corrisposto ai sopra indicati soggetti proprietari;
4. di eliminare l'Impegno di spesa n. 257/2025 assunto sul Capitolo 588 del Peg 2025 a favore della Società Donnini Srl;
5. di dare atto che dal 26/03/2025 il canone annuale di locazione di € 27.818,86 Iva compresa deve essere corrisposto alla Società "C.M. MARANO SRL" in ragione del 50% (€ 13.909,43 Iva compresa) e alla Società "G.E.M. SRL" in ragione del 50% (€ 13.909,43 Iva compresa);
6. di dare atto che l'aggiornamento Istat del canone dell'annualità 01/04/2025-31/03/2026, calcolato al 75% dell'indice Istat per mese di Marzo '25 del 1,7% (1,28%), è pari ad € 356,08, quindi per la predetta annualità il canone di locazione viene elevato dagli attuali € 27.818,86 Iva compresa ad € 28.174,94 Iva compresa;

7. di dare atto che il canone dell'annualità 01/04/2025-31/03/2026 di € 28.174,94 Iva compresa deve essere impegnato sul Capitolo 588 "Affitti passivi per uffici provinciali" del Peg 2025 come segue:
 - quanto a € 14.087,47 (€13.909,43 + € 178,04 pari al 50% dell'aggiornamento Istat annuale) a favore della Società "C.M. MARANO SRL";
 - quanto a € 14.087,47 (€13.909,43 + € 178,04 pari al 50% dell'aggiornamento Istat annuale) a favore della Società "G.E.M. SRL";
8. di procedere alla liquidazione del canone annuale aggiornamento di locazione del periodo 01/04/2025-31/03/2026 ad avvenuto ricevimento delle relative fatture emesse della società proprietarie;
9. di dare atto che il nuovo canone annuale di € 28.174,94 Iva compresa, salvo successivi aggiornamenti Istat, dovrà essere previsto ed impegnato sui Peg 2026 e 2027 a favore delle predette società proprietarie;
10. di dare atto che per la fattura n. 2/PA del 12/10/2024 di € 13.909,43 (iva compresa) della Società Donnini Srl in Liquidazione Giudiziale per il periodo 01/10/2024-31/03/2025 è stata dalla medesima Società emessa la Nota di Credito n. 01/PA in data 15/04/2025 dell'importo di € 457,76 Iva compresa, già ricevuta dalla Provincia di Modena, a storno parziale della fattura n. 2/PA del 12/10/2024;
11. di procedere con successivo atto di liquidazione al pagamento della fattura n. 2/PA del 12/10/2024 a favore della Società Donnini Srl in Liquidazione Giudiziale per l'importo di € 13.451,67 Iva compresa, corrispondente al canone di locazione del periodo 01/10/2024-25/03/2025 con imputazione al Residuo n. 1333/2024 del Capitolo 588 del Peg 2025, dando atto che il relativo versamento sarà eseguito nei confronti della stessa, anche se il DURC della citata Società, richiesto dall'ente provinciale, è risultato "non regolare", come confermato anche dal Servizio Avvocatura della Provincia di Modena, appositamente interpellato in merito (vedi pronunciamento assunto al prot.n. 12301 del 08/04/2025);
12. di rilevare, in sede di liquidazione della predetta fattura, un'economia di spesa di € 457,76;
13. di dare atto che le Società nuove proprietarie dell'immobile in oggetto provvederanno all'emissione delle rispettive due fatture per il pagamento del canone di locazione di loro competenza per il periodo 26/03/2025-31/03/2025 per l'importo totale di € 457,76 Iva compresa;
14. di impegnare la somma di € 457,76 Iva compresa sul Capitolo 588 "Affitti passivi per uffici provinciali" del Peg 2025 a favore delle nuove societarie proprietarie dell'immobile come segue:
 - quanto a € 228,88 Iva compresa a favore della Società "C.M. MARANO SRL";
 - quanto a € 228,88 Iva compresa a favore della Società "G.E.M. SRL";
15. di trasmettere la presente determinazione all'U.O. Bilancio e Contabilità Finanziaria dell'Area Amministrativa per gli adempimenti di competenza, dando atto che la stessa diviene esecutiva con l'apposizione del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria.

Il Funzionario delegato
CORRADINI LORETTA

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)

Fall. n. 41/2023



TRIBUNALE DI MODENA

DECRETO DI TRASFERIMENTO

Il Giudice Delegato alla liquidazione giudiziale n. 41/2023 della società "**DONNINI S.R.L.**", con sede legale in Marano Sul Panaro (MO), Via Pavullese n. 1783, iscritta alla C.C.I.A.A. di Modena al n. 119618 REA, numero di iscrizione del Registro delle Imprese di Modena, codice fiscale e Partita IVA 00315570366, capitale sociale euro 1.000.000,00 (unmilione virgola zero zero) interamente versato, avente durata fino al 31.12.2050, dichiarata con sentenza di questo Tribunale in data 18.5.2023 n. 64/2023,

premesso

- che, in data 11.6.2024, all'esito di procedura competitiva di vendita conforme al programma di liquidazione, la consistenza acquisita all'attivo della suindicata procedura di liquidazione giudiziale, costituente il **Lotto A1**), venne aggiudicata alla società "**C.M. MARANO S.R.L.**", con sede in Marano Sul Panaro (MO), avente durata sino al 31.12.2060, di cui meglio infra, ed alla società "**G.E.M. S.R.L.**", con sede in Marano Sul Panaro (MO), avente durata sino al 31.12.2070, di cui meglio infra, in parti uguali tra loro, per il **prezzo di euro 111.005,00** (centoundicimilacinque virgola zero zero);

- che le aggiudicatarie suddette hanno **versato integralmente** tale prezzo nei modi e termini stabiliti nell'avviso di vendita;

visti gli artt. 586 c.p.c. e 216 e 217 c.c.i.;

TR A S F E R I S C E

da: "**DONNINI S.R.L.**", con sede legale in Marano Sul Panaro (MO), Via Pavullese n. 1783, iscritta alla C.C.I.A.A. di Modena al n. 119618 REA, numero di iscrizione del Registro delle Imprese di Modena, codice fiscale e Partita IVA 00315570366;

a: "**C.M. MARANO S.R.L.**", con sede in Marano Sul Panaro (MO), Via Impresa n. 570, iscritta alla C.C.I.A.A. di Modena al n. 255054 REA, numero di iscrizione del Registro delle Imprese di Modena,



codice fiscale e Partita IVA 01962410369, capitale sociale euro 52.200,00 (cinquantaduemiladuecento virgola zero zero) interamente versato, per la quota di 1/2 (un mezzo); e “**G.E.M. S.R.L.**”, con sede in Marano Sul Panaro (MO), Via Castello n. 45, iscritta alla C.C.I.A.A. di Modena al n. 326719 REA, numero di iscrizione del Registro delle Imprese di Modena, codice fiscale e Partita IVA 02738910369, capitale sociale euro 12.000,00 (dodicimila virgola zero zero) interamente versato, per la quota di 1/2 (un mezzo);

la consistenza immobiliare acquisita all’attivo della sopra indicata procedura e dettagliatamente descritta nella Perizia di Stima del Geom. Matteo Gaddi, oltre citata:

piena ed intera proprietà di magazzino e comproprietà (*per la quota di metà*) di cabine elettriche e terreni facenti parte di un maggior complesso polifunzionale osto nel Comune di Marano Sul Panaro (MO), località La Provincia, Via Delle Cince n. 85, e precisamente:

- magazzino al piano terra dotato di ufficio, spogliatoio, antibagno e due wc (sub. 4), confinante con corte comune su due lati, altre ragioni di cui ai subb. 49 e 23 del mappale 389 del foglio 32, salvo altri;
- cabina elettrica al piano terra di corpo di fabbrica separato, composta da due locali a destinazione contatori e cabina Hera (sub. 37), confinante con corte comune su più lati, unità di cui al sub. 38, salvo altri;
- cabina elettrica al piano terra di corpo di fabbrica separato, composta da singolo locale a destinazione cabina trasformatori, oltre a portico (sub. 38), confinante con corte comune su due lati, unità di cui al sub. 37, salvo altri;
- appezzamento di terreno (reliitto stradale) (mappale 405), adiacente alla SP4 (Fondovalle) in parte adibito ad area cortiliva asfaltata a servizio delle su esposte cabine elettriche ed in parte adibito a verde incolto a ridosso della carreggiata stradale, confinante con Via Fondovalle su più lati, corte comune, salvo altri.

Allibrato al Catasto del Comune di **Marano Sul Panaro** come segue:

Catasto Fabbricati: foglio 32 mappali:

389 sub. 4, Via Delle Cince n. 85, P.T., cat. D/7, RC euro 1.792,00 (magazzino, intera proprietà);

389 sub. 37, Via Delle Cince n. 85, P.T., cat. D/1, RC euro 95,00 (cabina, quota di 1/2);

389 sub. 38 Via Delle Cince, P.T., cat. D/1, RC euro 182,00 (cabina, quota di 1/2);



Catasto Terreni: foglio 32 mappale:

405, relit strad, are 04.40 (terreno, quota di 1/2).

Nel trasferimento è compresa la comproprietà proporzionale sulle parti ed enti dell'intero fabbricato, comuni per legge e per destinazione e quali risultanti dall'elaborato planimetrico depositato ai Servizi Catastali di Modena in data 26.10.2017 prot. n. MO0096391.

Si richiamano le servitù elencate nell'avviso di vendita.

L'immobile è occupato in forza di contratto locazione regolarmente registrato e tuttora in essere e dovrà essere liberato a cura e spese dell'aggiudicatario, come precisato nell'avviso di vendita.

Provenienza:

L'immobile oggetto è pervenuto alla società "DONNINI S.R.L." in forza dell'atto di compravendita del Notaio Giorgio Cariani in data 19.01.2010 rep. n. 78418/32375, debitamente registrato e trascritto a Modena in data 15.2.2010 al n. 2395 reg. particolare (mappale 389 subb. 4-37-38), ed in forza dell'atto di compravendita del Notaio Giorgio Cariani in data 23.7.2014 rep. n. 84565/35956, debitamente registrato e trascritto a Modena in data 11.8.2014 al n. 14208 reg. particolare (mappale 405).

* * *

Gli oneri e i patti afferenti al compendio in oggetto sono quelli contenuti e/o richiamati nel citato titolo di provenienza.

La consistenza sopra descritta è trasferita nello stato di fatto e di diritto anche urbanistico in cui si trova, a corpo e non a misura, con ogni annesso e connesso, accesso o recesso, fisso ed infisso, con tutte le adiacenze e pertinenze, accessioni, nuove costruzioni ed ampliamenti, con le servitù attive e passive in quanto legalmente esistenti e competenti, per gli usi, comunioni, diritto, azioni, ragioni ed oneri ad essa inerenti.

Ai fini di una migliore descrizione, anche in relazione alle norme urbanistiche, si richiama la Perizia di Stima redatta dal Geom. Matteo Gaddi, depositata agli atti, che qui si ha per integralmente trascritta. Se del caso, ricorrendone i presupposti di legge, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e di cui all'art. 40, comma 6° della L. 28.2.1985 n. 47.

Il Giudice Delegato



ORDINA

al competente Dirigente dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Modena – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di procedere alla cancellazione, relativamente e limitatamente agli immobili descritti, delle seguenti formalità:

- **ipoteca volontaria iscritta a Modena in data 15.2.2010 ai nn. 4438/818**, per euro 1.090.000,00, a favore della BANCA CRV CASSA DI RISPARMIO DI VIGNOLA S.P.A. e a carico della società DONNINI S.R.L.;
- **sentenza di apertura della procedura di liquidazione giudiziale trascritta a Modena il 12.7.2023 ai nn. 20480/14893**, a favore della MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DELLA SOCIETA' 'DONNINI S.R.L.' e a carico della società DONNINI S.R.L..

INGIUNGE

alla società "DONNINI S.R.L." ovvero al curatore p.t. ed a chiunque occupi senza titolo detti beni, di rilasciare gli stessi, come sopra trasferiti e descritti, in piena disponibilità dell’aggiudicataria.

Ai fini fiscali

si dà atto che la cessione in oggetto è soggetta ad I.V.A., trattandosi di cessione di porzione di fabbricato strumentale per natura non suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, posta in essere da soggetto IVA, per la quale il curatore (parte alienante) ha dichiarato di volersi avvalere dell’opzione di cui all’art. 10, primo comma, n. 8-ter D.P.R. 633/1972, chiedendo espressamente l’assoggettamento del presente trasferimento ad IVA.

Detta cessione, pertanto, sarà assoggettata:

- ad IVA, ai sensi dell’art. 17, comma 6 D.P.R. 633/1972 (reverse charge);
- ad imposta di registro in misura fissa (art. 40 D.P.R. 131/1986);
- ad imposta ipotecaria con aliquota del 3%;
- ad imposta catastale con aliquota dell’1%.

Modena, 20/03/2025

IL GIUDICE DELEGATO

Camilla Ovi





Provincia di Modena

VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE

Bilancio e Contabilità finanziaria

Determinazione n. 852 del 28/04/2025

Proposta n. 1642/2025 - Area Amministrativa - Contratti e Patrimonio

OGGETTO: IMMOBILE DI VIA DELLE CINCE N.85 A MARNO S/P (MO) ADIBITA A CENTRO OPERATIVO DEL SERVIZIO VIABILITA' DELL'AREA TECNICA DELLA PROVINCIA DI MODENA - CONTRATTO DI LOCAZIONE REP. 27820 DEL 01/04/2009 - PRESA D'ATTO DEL MUTAMENTO DELLA TITOLARITA' ATTIVA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE E AGGIORNAMENTO IOSTA DEL CANONE ANNAULITA' 2025.

Ai sensi dell' art. 151 del Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000, si appone il visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria.

Modena li, 30/04/2025

Il Dirigente
GUIZZARDI RAFFAELE

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)