



PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI ANNO 2011-2013

**Approvazione
Modena, 22 Dicembre 2010**



Provincia di Modena

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI ANNO 2011-2013

**Approvazione
Modena, 22 Dicembre 2010**

In copertina:

Pietro Pagliani, *Absidi della chiesa di S. Pietro di Modena*
Acquerello, cm. 59,5 x 47.



Provincia di Modena

***Piano delle alienazioni
e valorizzazioni immobiliari
anno 2011-2013***

Modena, 29 novembre 2010

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI DI CUI ALL'ART. 58 COMMA 1 DELLA LEGGE N. 133/2008

L'art. 58 comma 1 Legge 133/2008 recita: "Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, province, comuni e altri enti locali, ciascun ente con delibera dell'organo di Governo individua, *redigendo apposito elenco*, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Viene così redatto *il piano delle alienazioni e valorizzazioni* immobiliari allegato al bilancio di previsione".

Gli enti locali sono così nuovamente invitati a procedere ad una attività di ricognizione e catalogazione del proprio patrimonio al fine di deciderne la destinazione. Non di rado infatti un più razionale sfruttamento del complesso immobiliare di comuni e province consentirebbe di reperire risorse da destinare prioritariamente agli investimenti senza l'ausilio di nuovo indebitamento.

Per ciò che riguarda la Provincia di Modena la classificazione e la gestione amministrativa degli immobili di proprietà dell'amministrazione provinciale sono attività svolte in modo sistematico dall'U.O. Patrimonio dell'Ente, unitamente alla gestione del complesso degli immobili utilizzati dalla Provincia in base a titoli differenti dalla proprietà (locazione, comodato, concessione in uso).

L'affidabilità dei dati relativi alla consistenza del patrimonio immobiliare è allo stato attuale piuttosto elevata, e da alcuni esercizi non si rendono più necessarie integrazioni o modifiche sostanziali dei dati contenuti nell'inventario dell'ente, se non per casi riferiti a terreni in tutto o in parte coincidenti con i vecchi tracciati delle strade provinciali o all'acquisizione di alcune unità immobiliari adibite a magazzini provenienti dall'Anas spa.

Dal 1997 l'inventario degli immobili, contenente l'elenco puntuale dei beni posseduti è riportato nei suoi dati essenziali nel Volume n.4 del Rendiconto di Gestione, approvato annualmente dal Consiglio Provinciale.

Sulla base dei dati emergenti dall'inventario è stato redatto l'elenco, esposto di seguito, dei beni che non risultano strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'ente.

Tale elenco quindi non comprende gli immobili destinati ad ospitare sedi e magazzini degli uffici provinciali, le sedi degli istituti scolastici provinciali (non utilizzate direttamente dalla Provincia ma messe a disposizione delle scuole per disposizioni normative), gli immobili contraddistinti da particolari vincoli culturali, storici e archeologici.

Elenco immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali:

n°	Denominazione	Ubicazione	Utilizzo
1	Caserma Carabinieri (uffici, alloggi, autorimessa e deposito)	Piazza Marconi Mirandola (Mo) nn. 17-18-19	già soggetto ad asta
2	Caserma Vigili del Fuoco (uffici, autorimessa e deposito)	V. Bergamini,16 – San Felice S/P (Mo)	in comodato al Comune
3	Terreno agricolo	Località Paganine - Modena	Libero
4	Uffici e alloggi Dogana (comproprietà 1/3)	Via Del Passatore nn. 61/63 - Campogalliano (Mo)	Locati
5	Centro Allevamento Selvaggina	Via Ossi n. 1 - Castelvetro (Mo)	Locato

6	Caserma carabinieri (uffici, alloggio e autorimessa)	V. Provinciale n. 40 - Montefiorino (Mo)	Locato
7	Caserma carabinieri (uffici, alloggio e autorimessa)	Via Roma n. 17 - Ravarino (Mo)	Locato
8	Magazzino e Terreno	Via Cassino n. 60 - Savignano S/P (Mo)	In parte soggetto a concessione
9	Uffici	Via Cittadella n. 30 Modena	In comodato al Csv
10	Locali all'interno dell'area del polo scolastico	Via Matteotti n. 2 Pavullo N/F (Mo)	In comodato ad Avap
11	4 Alloggi edilizia popolare gestione Acer – Immobile denominato ex “Casa Ferri”	Via Crespellani, n.12 Castelfranco E. (Mo)	Gestione Acer
12	Area edificabile	Via Campi, ex civico 166 Modena	Gestione Acer
13	6 alloggi e 4 autorimesse gestione Acer	Via Bellinzona n. 17 Modena	Gestione Acer
14	8 alloggi gestione Acer	Corso Umberto n. 151 Sestola (Mo)	Gestione Acer
15	2 alloggi gestione Acer	Via Cassino n. 60 Savignano S/P (Mo)	Gestione Acer
16	Rifugio “Ramisecchi”	Strada Comunale Pozze-Foce snc	Libero

Si definiscono alienabili ai sensi del piano ex art.58 della Legge 133/2008 gli immobili contrassegnati dal numero 1 al numero 6 sono in quanto:

- per il primo complesso immobiliare, da tempo sfitto, sono già stati compiuti senza successo due aste pubbliche e di recente la Giunta Provinciale ha autorizzato l'esperienza di un ulteriore tentativo di vendita a mezzo asta pubblica applicando un ribasso del 10% dell'ultimo prezzo a base d'asta;
- l'immobile al n. 2, attualmente sfitto, è assegnato momentaneamente in comodato gratuito al Comune di San Felice sul Panaro e la Provincia di Modena è in attesa di ricevere dalla Soprintendenza l'autorizzazione all'alienazione, trattandosi di immobile riconosciuto di interesse storico-artistico, culturale ai sensi dell'art. 10 del D. Lgs. n. 42/2004;
- il terreno agricolo di cui al n. 3 dell'elenco è rientrato di recente nella piena disponibilità dell'ente a seguito della cessazione del contratto di locazione stipulato con un'azienda agraria sperimentale controllata da una società partecipata dalla Provincia di Modena.
- anche se il canone di locazione per gli uffici e alloggi di Campogalliano (n. 4) è ritenuto soddisfacente, di fatto la gestione del comparto doganale effettuata tra Provincia di Modena e gli altri due comproprietari (CCIAA di Modena e Comune di Modena) non risponde più agli interessi per la quale era stata concepita. La cessione da parte della Provincia sconta tuttavia oggettive difficoltà, dovute principalmente alla detenzione di una quota solo parziale di proprietà e alla particolare destinazione d'uso del complesso;
- il contratto di locazione del Centro Allevamento Selvaggina di Castelvetro (n. 5) non è stato rinnovato alla scadenza. All'attuale locatario è stato concesso di rimanere sul fondo per completare i cicli riproduttivi degli animali e per dare modo alla Provincia di effettuare le verifiche tecniche necessarie per una successiva alienazione del bene.
- per l'immobile di cui al n. 6 è attualmente in fase di stipula un nuovo contratto di locazione con il Ministero dell'Interno; lo stabile però necessita di ingenti lavori di manutenzione straordinaria da tempo rinviati e, a fronte di un canone percepito non particolarmente elevato, sarebbe più conveniente procedere alla sua alienazione.

Si ritiene invece che gli immobili contrassegnati dal numero 7 al numero 16 non necessitino al momento di essere inseriti nell'elenco cui si riferisce il piano delle alienazioni e valorizzazioni in quanto:

- la caserma di cui al n. 7 è locata ad un canone giudicato congruo, che contribuisce positivamente alle entrate correnti dell'ente;
- i beni in Comune di Savignano sul Panaro (n. 8) necessitano di ulteriori approfondimenti tecnico-amministrativi prima di affrontare percorsi di valorizzazione. Inoltre dai beni si ricava una sia pur modesta entrata da canone concessorio senza particolari previsioni di spese nel breve-medio periodo;
- i locali di cui ai nn. 9 e 10 sono soggetti a contratti di comodato e sono stati valorizzati dallo stesso comodatario che ha ristrutturato o effettuato migliorie significative. Eventuali decisioni sulla destinazione di questi immobili potranno essere assunte solo in prossimità della scadenza dei contratti (il primo nel 2013);
- gli immobili contrassegnati dal n. 11 al n. 15 sono attualmente gestiti da ACER dell'Emilia Romagna della Provincia di Modena in forza di uno specifico contratto concessorio. Per ora non esistono prospettive immediate di ulteriori alienazioni del patrimonio esistente.
- l'immobile contrassegnato dal n. 16 è stato acquisito con atto di cessione Rep. 27913 del 28.09.2009 dalla Società per la Valorizzazione dell'Abetone Srl (Sva) in esecuzione del verbale di conciliazione n. 2/2009, che ha definito le controversie e le vertenze da tempo in essere tra la Provincia di Modena e la Società; sono attualmente in corso degli approfondimenti tecnici per valutare l'eventuale successiva alienabilità dell'immobile.

Sulla scorta delle considerazioni fin qui effettuate si riporta di seguito **l'elenco degli immobili suscettibili di alienazione per l'anno 2011**, completo di identificativi catastali di ogni unità immobiliare e di ipotetico valore di vendita.

Descrizione immobili	Identificativi catastali	Cat.	Mq.	Ipotesi di valore
Mirandola, Piazza Marconi nn. 17-18-19 (ex Caserma CC.)	CF Fg. 110 mapp. 360 sub. 4	B/1		
	CF Fg. 110 mapp. 362 sub. 2	BCNC		
	CF Fg. 110 mapp. 362 sub. 3	A/3		
	CF Fg. 110 mapp. 362 sub. 4	A/3		
	CF Fg. 110 mapp. 362 sub. 5	C/2		
	CF Fg. 110 mapp. 362 sub. 6	C/6		
	CF Fg. 110 mapp. 362 sub. 7	BCNC		
		totale		
San Felice S/P, via Bergamini n. 16 (ex Caserma dei VV.FF)	CF Fg. 42 mapp. 156 sub. 7	C/6		
	CF Fg. 42 mapp. 156 sub. 9	BCNC		
	CF Fg. 42 mapp. 156 sub. 10	B/1		
	CF Fg. 42 mapp. 156 sub. 11	C/2		
	CF Fg. 42 mapp. 156 sub. 12	BCNC		
		totale		
Modena – Terreno in località Paganine	CT Fg. 250 mapp. 50		28.420	
	CT Fg. 250 mapp. 77		7.710	
	CT Fg. 250 mapp. 78		7.830	

	CT Fg. 250 mapp. 86		33.545	
	CT Fg. 250 mapp. 89		44.115	
	CT Fg. 250 mapp. 90		4.700	
	totale		126.320	€ 600.000,00
Campogalliano, via del Passatore nn. 61-63 (quota di 1/3) Dogana di Campogalliano	CF Fg. 25 mapp. 564 sub. 2	A/10		
	CF Fg. 25 mapp. 564 sub. 3	A/10		
	CF Fg. 25 mapp. 564 sub. 5	A/2		
	CF Fg. 25 mapp. 564 sub. 6	A/2		
	CF Fg. 25 mapp. 564 sub. 7	A/2		
	totale			€ 513.013,85
Castelvetro, via Ossi n. 1 Centro Allevamento Selvaggina	CF Fg. 35 mapp. 74		2.807	
	CF Fg. 35 mapp. 78		7.813	
	CF Fg. 35 mapp. 82		53.938	
	CF Fg. 35 mapp. 87		4.403	
	CF Fg. 35 mapp. 88		22.635	
	CF Fg. 35 mapp. 114		112.076	
	CF Fg. 35 mapp. 171		450	
	CF Fg. 35 mapp. 172		102	
	CF Fg. 35 mapp. 173		1.022	
	CF Fg. 35 mapp. 174		3	
	CF Fg. 41 mapp. 95		3.669	
	totale			€ 1.291.142,25
	Montefiorino, via Provinciale n. 40 (Caserma Carabinieri)	CF Fg. 15 mapp. 194 sub. 3	B/1	
CF Fg. 15 mapp. 194 sub. 4		C/6		
CF Fg. 15 mapp. 194 sub. 5		A/3		
CF Fg. 15 mapp. 196 sub. 6		BCNC		
CT Fg. 15 mapp. 197		terreno		
totale			270.000,00	