



PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI ANNO 2013-2015

Approvazione

Modena, 23 Gennaio 2013



Provincia di Modena

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI ANNO 2013-2015

**Approvazione
Modena, 23 Gennaio 2013**

In copertina:
*Immagine di **S.Felice** dopo gli eventi sismici del 20 e 29 Maggio 2012*

PIANO TRIENNALE 2013-2015 DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI DI CUI ALL'ART. 58 COMMA 1 DELLA LEGGE N. 133/2008 DELLA LEGGE N. 133/2008 DELLA PROVINCIA DI MODENA.

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.

Dall'anno 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 attuale
1	Caserma Vigili del Fuoco (uffici, autorimessa e deposito)	V. Bergamini, 16 – San Felice S/P (Mo)	Libero
2	Terreno agricolo	Località Paganine - Modena	Locato
3	Uffici e alloggi Dogana (comproprietà 1/3)	Via Del Passatore nn. 61/63 - Campogalliano (Mo)	Locati
4	Centro Allevamento Selvaggina	Via Ossi n. 1 - Castelvetro (Mo)	Locato
5	Caserma carabinieri (uffici, alloggio e autorimessa)	V. Provinciale n. 40 - Montefiorino (Mo)	Locato
6	Complesso Ex "Caserma Fanti"	Via Saragozza – Modena	Libero
7	Caserma carabinieri (uffici, alloggio e autorimessa)	Via Roma n. 17 - Ravarino (Mo)	Locato
8	Uffici provinciali	Corso Canalgrande n. 3 – Modena	Liberi nel corso del 2013
9	Magazzino e Terreno	Via Cassino n. 60 - Savignano S/P (Mo)	In parte soggetto a concessione
10	Uffici	Via Cittadella n. 30 Modena	In comodato al Csv
11	Locali all'interno dell'area del Polo Scolastico	Via Matteotti n. 2 Pavullo N/F (Mo)	In comodato ad Avap

12	n. 4 Alloggi edilizia popolare immobile denominato ex "Casa Ferri"	Via Crespellani, n.12 Castelfranco E. (Mo)	Gestione Acer
13	n. 6 alloggi e n. 4 autorimesse gestione Acer	Via Bellinzona n. 17 Modena	Gestione Acer
14	n. 8 alloggi gestione Acer	Corso Umberto n. 151 Sestola (Mo)	Gestione Acer
15	n. 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 di seguito indicati in quanto:

- l'immobile al n. 1 non è locato e, a seguito degli eventi sismici di Maggio '2012, è stato dichiarato del tutto inagibile (inagibilità di tipo E per grave rischio esterno);
- il terreno agricolo di cui al n. 2 è stato concesso in locazione al proprietario confinante per un periodo limitato di tempo (sino al 31.10.2013), principalmente per evitare che il suo eventuale stato di abbandono possa ridurre il valore complessivo;
- anche se il canone di locazione per gli uffici e alloggi di Campogalliano (immobile n. 3) 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 della quota di proprietà provinciale 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 (immobile n. 4) non è stato rinnovato alla scadenza; al precedente locatario è stato concesso di rimanere sul fondo per completare i cicli riproduttivi degli animali e per dare modo alla Provincia di Modena di effettuare le verifiche tecniche necessarie per una successiva alienazione del bene;
- per l'immobile di cui al n. 5 è ancora in fase di stipula il 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 all'alienazione del fabbricato;
- il complesso immobiliare di cui al n. 6 era stato acquistato dal Comune di Modena per essere destinato ad uffici provinciali, in sostituzione di altri spazi attualmente condotti in locazione dall'ente. Il previsto processo di ristrutturazione degli immobili è stato però arrestato a causa della crisi economico-finanziaria, quindi allo stato attuale il complesso è utilizzato solo parzialmente come deposito di materiale provinciale; Alla luce inoltre dei pesanti vincoli imposti dal patto di stabilità alle Province, le incerte prospettive di quello che sarà il futuro ruolo delle Province nell'ambito dell'attuale processo di riassetto amministrativo-istituzionale dello Stato, unite alle politiche in materia di alienazioni indotte dalla recente normativa nazionale, si ritiene opportuno inserire anche la ex Caserma nell'elenco degli immobili alienabili;
- in base al processo di riorganizzazione della Provincia di Modena gli uffici provinciali attualmente dislocati in Corso Canalgrande n. 3 a Modena (n. 8) saranno trasferiti in altra sede e quindi detti locali saranno liberati nel corso del 2012;
- l'immobile contrassegnato dal n. 16 non riveste alcun interesse per le attività istituzionali dell'ente e il suo progressivo stato di abbandono unito alla sua particolare collocazione ne rendono consigliabile l'alienazione;

Si ritiene invece che gli immobili di seguito indicati 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.9) necessitano di ulteriori approfondimenti tecnico-amministrativi prima di affrontare percorsi di valorizzazione;
- l'immobile di cui al n. 10 è oggetto di un contratto di comodato ed è stato valorizzato dallo stesso comodatario che ha eseguito importanti lavori di ristrutturazione, apportando una serie di migliorie significative. Avendo lo stesso comodatario manifestato interesse alla stipula di un nuovo contratto di comodato oltre l'attuale scadenza contrattuale (agosto '2013), con l'impegno ad eseguire ulteriori interventi di manutenzione straordinaria negli anni resesi necessari, si ritiene che eventuali decisioni sulla sua alienazione debbano essere rinviata ad un momento successivo;
- l'immobile di cui al n. 11 è oggetto di un contratto di comodato ed è stato valorizzato dallo stesso comodatario che ha eseguito importanti lavori di ristrutturazione, apportando una serie di migliorie significative. Il comodatario - A.V.A.P. di Pavullo N/F – ha chiesto di poter continuare ad utilizzare l'immobile in attesa del completamento dei lavori realizzazione della sua nuova sede. In ogni caso la stessa collocazione dell'immobile all'interno del Polo Scolastico "Cavazzi-Sorbelli-Marconi" lo rende scarsamente appetibile in termini immobiliari;
- gli immobili contrassegnati dal n. 12 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.

Sulla scorta delle considerazioni fin qui effettuate si riporta di seguito **l'elenco degli immobili suscettibili di alienazione per il triennio 2013 - 2015**, completo di identificativi catastali di ogni unità immobiliare alienabile.

Descrizione immobili	Identificativi catastali	Cat.	Mq.
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	
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		
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	

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
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	
Complesso "Ex Caserma Fanti" di Modena	C.F. Fg. 143 mapp. 463 sub. 1	B/1	
	C.F. Fg. 143 mapp. 463 sub. 2	B/1	
	C.F. Fg. 143 mapp. 466 sub. 1	area urbana	
Uffici di Corso Canalgrande n. 3 – Modena	C.F. Fg. 143 mapp. 364 sub. 11	A/10	325
	C.F. Fg. 143 mapp. 364 sub. 5	C/6	14
Rifugio "Ramisecchi" - Strada Comunale Pozze- Foce snc a Fiumalbo (Mo)	C.F. Fg. 41 mapp. 81	area urbana	
	CF. Fg. 41 mapp. 32	A/3	
	C.T. Fg. 40 mapp. 27	terreno	
	C.T. Fg. 40 mapp. 28	Bosco ceduo	