

PIANO 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. ANNO 2015

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 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 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 dalla 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).

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.

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 della Provincia di Modena

n°	Denominazione	Ubicazione	Utilizzo attuale
1	Immobile ex sede Caserma Vigili del Fuoco (uffici, autorimessa e deposito)	V. Bergamini,16 – San Felice S/P (Mo)	Libero
2	Uffici e alloggi Dogana (proprietà 1/3)	Via Del Passatore nn. 61/63 - Campogalliano (Mo)	Locati
3	Centro Allevamento Selvaggina	Via Ossi n. 1 - Castelvetro di Modena (Mo)	Occupato senza titolo
4	Caserma carabinieri (uffici, alloggio e autorimessa)	V. Provinciale n. 40 - Montefiorino (Mo)	Occupato sine titolo
5	Complesso immobiliare Ex "Caserma Fanti"	Via Saragozza – Modena	Libero
6	Caserma carabinieri (uffici, alloggio e autorimessa)	Via Roma n. 17 - Ravarino (Mo)	Locato
7	Uffici provinciali	Corso Canalgrande n. 3 – Modena	Occupato
8	Magazzino e Terreno	Via Cassino n. 60 - Savignano S/P (Mo)	Libero
9	Immobile ad uso uffici	Via Cittadella n. 30 Modena	In comodato
10	Locali all'interno dell'area del Polo Scolastico	Via Matteotti n. 2 Pavullo N/F (Mo)	In comodato
11	n. 4 Alloggi edilizia popolare presso immobile denominato ex "Casa Ferri"	Via Crespellani, n.12 Castelfranco E. (Mo)	Gestione Acer
12	n. 6 alloggi edilizia popolare e n. 4 autorimesse	Via Bellinzona n. 17 Modena	Gestione Acer
13	n. 8 alloggi edilizia popolare	Corso Umberto n. 151 Sestola (Mo)	Gestione Acer

14	n. 2 alloggi edilizia popolare	Via Cassino n. 60 Savignano S/P (Mo)	Gestione Acer
15	Rifugio "Ramisecchi"	Strada Comunale Pozze-Foce snc	Libero

Si definiscono alienabili e/o comunque soggetti a valorizzazione ai sensi del piano ex art. 58 della Legge 133/2008 gli immobili di seguito indicati in quanto:

- l'immobile al n. 1, a seguito degli eventi sismici di Maggio '2012, è stato dichiarato inagibile; non sono ancora state assunte decisioni in merito alla sua ristrutturazione e/o ad una sua eventuale cessione a trattativa diretta al Comune di San Felice S/P, che si è dichiarato interessato al suo acquisto. La cessione è ostacolata dal considerevole divario che si registra in merito al valore da attribuire a tale bene da parte dei due enti;
- anche se il canone di locazione per gli uffici e alloggi di Campogalliano (immobile n. 2) è ritenuto soddisfacente, di fatto la gestione del comparto doganale effettuata tra Provincia di Modena e gli altri due soggetti 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 alla detenzione di una quota solo parziale di proprietà dell'intero complesso immobiliare e alla sua particolare destinazione d'uso che lo rendono scarsamente appetibile nell'ambito del mercato immobiliare;
- il contratto di locazione del Centro Allevamento Selvaggina di Castelvetro di Modena (immobile n. 3) non è stato rinnovato alla scadenza e nel corso del 2013 sono stati compiuti due tentativi infruttuosi di alienazione a mezzo asta pubblica. La Provincia di Modena è tutt'ora in attesa che il Comune di Castelvetro di Modena completi la procedura di modifica dell'attuale destinazione urbanistica del complesso, onde rendere maggiormente appetibile dal punto di vista del mercato immobiliare l'intero complesso; prudenzialmente il valore di stima attribuito a tale immobile viene calcolato abbattendo del 50% il prezzo posto a base dell'ultima asta;
- l'immobile di cui al n. 4 necessita di ingenti e importanti 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 o al suo trasferimento al locatario a fronte del sostenimento delle spese manutentive. Il locatario non si è dimostrato interessato a questa proposta e sono tutt'ora in corso accordi con il Comune di Montefiorino per addivenire al stipula di un contratto di comodato tra Provincia e Comune in base al quale sarà lo stesso Comune a provvedere, a sua cura e spese, ad eseguire i necessari interventi di manutenzione e incasserà il canone di locazione che il Ministero dell'Interno verserà nei prossimi 20 anni;
- il complesso immobiliare di cui al n. 5 era stato acquistato dal Comune di Modena per essere adibito ad uffici provinciali, in sostituzione di altri spazi attualmente condotti in locazione dall'ente. Il previsto processo di ristrutturazione dell'immobile è stato però arrestato a causa della crisi finanziaria e del processo di riordino delle province in atto. Il complesso immobiliare è quindi ora alienabile e, dopo avere ottenuto l'autorizzazione all'alienazione da parte della competente Soprintendenza regionale, la Provincia di Modena ha già esperito due tentativi di asta pubblica (07/03/2014 e 26/02/2015), risultati però infruttuosi;
- per gli uffici provinciali attualmente dislocati in Corso Canalgrande n. 3 a Modena (immobile n. 7) è stata esperito infruttuosamente un primo tentativo di alienazione nel 2013. I locali sono ancora occupati dal Servizio Informatica, ma liberabili in breve tempo; l'attuale condizione di stagnazione del mercato immobiliare inducono a rinviare di qualche tempo l'esperimento di una nuova asta pubblica, considerando che trattasi di immobile non a destinazione residenziale e il valore di vendita è piuttosto elevato (€ 1.015.000,00);
- l'immobile contrassegnato al n. 15 non riveste alcun interesse per le attività istituzionali dell'ente e il suo progressivo stato di abbandono unito alla sua particolare collocazione

rendono consigliabile la sua alienazione, previa verifica di un eventuale interesse del Comune di Fiumalbo alla sua acquisizione.

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. 6 è locata ad un canone giudicato congruo, che contribuisce positivamente alle entrate correnti dell'ente;
- i beni in Comune di Savignano s/P (immobile n.8) necessitano di ulteriori approfondimenti tecnico-amministrativi prima di affrontare percorsi di valorizzazione;
- l'immobile di cui al n. 9 è oggetto di un contratto di comodato ed è stato valorizzato dallo stesso comodatario che ha eseguito importanti e consistenti lavori di ristrutturazione, apportando una serie di migliorie significative;
- 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. 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. 11 al n. 14 sono attualmente gestiti da ACER di Modena in forza di uno specifico contratto concessorio. Al momento non sono state sviluppate ipotesi di alienazioni del patrimonio ERP provinciale, in quanto l'ente è attualmente impegnato nella realizzazione di altri due importanti interventi di edilizia residenziale pubblica a Modena (n. 19 alloggi ERP in via dello Zodiaco) e Savignano s/P.

Sulla scorta delle considerazioni fin qui effettuate si riporta di seguito **l'elenco degli immobili suscettibili di alienazione e/o valorizzazione per il triennio 2015 - 2017**, completo di identificativi catastali di ogni unità immobiliare giudicata 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	
Campogalliano, via del Passatore nn. 61-63 (quota di 1/3) Dogana di Campogalliano	CF Fg. 25 mapp. 564 sub. 2-3-10	A/10	
	CF Fg. 25 mapp. 564 sub. 5 - 6	A/2	
	CF Fg. 25 mapp. 564 sub. 11	C/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 e 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	