

CONSIGLIO PROVINCIALE

Il 21 Marzo 2022 alle ore 10,30, convocato dal Presidente nelle forme prescritte dalla legge, il Consiglio provinciale si è riunito per deliberare sugli oggetti iscritti all'ordine del giorno.

A seguito dell'emergenza Covid-19, la presente seduta si è svolta parzialmente in modalità videoconferenza, ai sensi dell'art. 73 del D.L. 17.3.2020 n. 18, secondo i criteri previamente fissati con l'Atto del Presidente n. 43 del 17.4.2020.

Presiede TOMEI GIAN DOMENICO, Presidente, con l'assistenza del Segretario Generale DI MATTEO MARIA.

Sono presenti, nel corso della trattazione dell'argomento, n. 11 membri su 13, assenti n. 2.
In particolare risultano:

TOMEI GIAN DOMENICO	Presente
COSTI MARIA	Presente in videoconferenza
GUERZONI PAOLA	Presente in videoconferenza
LAGAZZI IACOPO	Presente in videoconferenza
MUZZARELLI GIAN CARLO	Assente
PLATIS ANTONIO	Presente in videoconferenza
POGGI FABIO	Presente in videoconferenza
REBECCHI MAURIZIA	Assente
SANTORO LUIGIA	Presente in videoconferenza
TOMEI GIAN DOMENICO	Presente in videoconferenza
VENTURINI STEFANO	Presente in videoconferenza
VERONESI MATTIA	Presente in videoconferenza
ZANIBONI MONJA	Presente in videoconferenza
ZAVATTI LAVINIA	Presente in videoconferenza

Il Presidente pone in trattazione il seguente argomento:

Atto n. 25

RILASCIO AUTORIZZAZIONE ALL'ALIENAZIONE A MEZZO ASTA PUBBLICA DEL FABBRICATO E RELATIVE AREE DI PERTINENZA DI PROPRIETÀ PROVINCIALE SITUATI A SAVIGNANO S/P (MO), VIA CASSINO N. 60.

Oggetto:

RILASCIO AUTORIZZAZIONE ALL'ALIENAZIONE A MEZZO ASTA PUBBLICA DEL FABBRICATO E RELATIVE AREE DI PERTINENZA DI PROPRIETÀ PROVINCIALE SITUATI A SAVIGNANO S/P (MO), VIA CASSINO N. 60.

La Provincia di Modena è proprietaria di un fabbricato situato in Località Formica, via Cassino n. 60 a Savignano S/P (Mo), a breve distanza dal centro di Vignola, essendo localizzato poco dopo il ponte Muratori, ovvero il ponte della SP 623 che attraversa il fiume Panaro.

L'edificio è composto da due distinte unità immobiliari, un alloggio al piano primo e un locale ad uso magazzino/deposito al piano terra.

L'alloggio situato al primo piano, con accesso tramite scala esterna, è composto da ingresso, corridoio, pranzo, cucina, 2 camere da letto e bagno; la sua superficie commerciale è pari a mq 115,00.

L'alloggio, originariamente adibito ad alloggio di servizio del capocantoniere di zona, è inserito nell'elenco degli alloggi "di edilizia residenziale pubblica (Erp)" di proprietà della Provincia di Modena e, come tale è stato affidato fino ad alcuni anni fa alla gestione dell'Azienda Casa dell'Emilia Romagna di Modena (per brevità ACER Modena) ai sensi dei rispettivi contratti di servizio stipulati con la Provincia di Modena.

Da diversi anni l'alloggio è totalmente inutilizzato e, a causa delle sue pessime condizioni manutentive, non è stato più oggetto di alcun provvedimento di assegnazione.

Il locale a piano terra, in passato utilizzato come magazzino provinciale della zona di Vignola/Savignano S/P, è da tempo inutilizzabile a causa della totale mancanza di ogni forma di impiantistica a norma di legge; la sua superficie è di mq. 115, equivalente ad una superficie commerciale di mq. 57,50.

Il fabbricato nel suo complesso versa in pessime condizioni di manutentive e necessita di importanti e urgenti lavori di manutenzione straordinaria; in particolare l'alloggio del primo piano risulta totalmente inaccessibile a causa del parziale cedimento della copertura e della totale instabilità della scala di accesso esterna.

Il fabbricato è censito come segue al Catasto Fabbricati del Comune di Savignano S/P:

Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita catastale
18	38	2	A/3	5,5 vani	€ 267,01
18	38	1	C/2	107 mq	€ 221,04

Il fabbricato è dotato di una sua area cortiliva stimata in circa 950 mq.

Il fabbricato in oggetto non presenta "di interesse storico-artistico" ai sensi degli artt. 10 comma 1 e 12 del D. Lgs. n. 42/2004. e s.m.i, come da nota prot. n. 10270 del 06/12/2018 del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali – Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale dell'Emilia Romagna.

In continuità al fabbricato e alla relativa area cortiliva è presente un'area agricola (incolta) di mq. 2.070 mq di superficie catastale, censita al Catasto Terreni del Comune di Savignano S/P al Foglio 18 mappale 31.

Da tempo la struttura tecnica dell'Ente ha maturato la decisione di procedere all'alienazione del fabbricato e del relativo terreno, non avendo la disponibilità delle risorse

necessarie per procedere alla sua completa e complessa ristrutturazione; lo stesso fabbricato inoltre non risulta più funzionale all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'ente provinciale.

Con verbale prot. n. 17572 del 27/05/2019 la Commissione per la Valutazione dei Beni Immobili istituita ai sensi della delibera di Giunta Provinciale n. 486 del 15/07/1997, ha stimato in € 52.000,00 il più probabile valore di cessione del fabbricato in oggetto e delle relative aree, importo così articolato:

- quanto a € 31.800,00 valore dell'unità abitativa posta al primo piano dell'edificio (Foglio 18 mappale 38 subalterno 2);
- quanto a € 15.900,00 valore dell'unità ad uso magazzino/deposito posta al piano terra dell'edificio (Foglio 18 mappale 38 subalterno 1);
- quanto a € 4.300,00 valore del terreno agricolo di cui al Foglio 18 mappale 31.

Per poter procedere all'alienazione del fabbricato in oggetto, stante la presenza al primo piano di un "alloggio di edilizia residenziale pubblica" e come tale soggetto alle norme di cui alla Legge Regionale 08/08/2001 n. 24, la Provincia di Modena, in qualità di ente proprietario, ha dovuto acquisire il necessario nulla osta alla sua vendita rilasciato dalla Segreteria del Tavolo delle Politiche Abitative costituita presso il Comune di Modena, come prescritto dall'art 37 comma 1 della citata L.R. n. 24/2001.

Nella seduta del 23/07/2021 la Segreteria del Tavolo delle Politiche Abitative ha rilasciato il predetto nulla osta alla vendita dell'alloggio di edilizia residenziale pubblica situato al primo piano.

Ai sensi dell'art 37 comma 1 della L.R. n. 24/2001 la quota di proventi eventualmente realizzati dall'alienazione corrispondente al valore dell'alloggio del primo piano dovrà essere ex lege vincolata all'esecuzione di interventi manutentivi e di recupero del patrimonio ERP provinciale.

Avendo completato tutte le attività amministrative propedeutiche alla vendita dell'immobile nel suo complesso, si può ora dare corso alla sua procedura di alienazione.

L'alienazione di questi beni si svolgerà a mezzo asta pubblica ai sensi del R. D. 23.05.1924 n. 827 "Regolamento per l'Amministrazione del Patrimonio e per la Contabilità generale dello Stato", secondo le modalità di cui art. 73 lett. c) del citato R.D.

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

Il Dirigente responsabile del Servizio interessato e il responsabile Finanziario hanno espresso parere, rispettivamente in ordine alla regolarità tecnica e contabile, in relazione alla proposta della presente delibera, ai sensi dell'articolo 49 del Testo Unico degli Enti Locali;

Il Presidente dichiara aperta la trattazione del presente oggetto:

TOMEI GIAN DOMENICO - Presidente della Provincia

Rispetto a quanto si è illustrato nella Conferenza dei Capigruppo, c'è una novità rispetto alla data di valutazione dell'immobile che vi verrà illustrato. Comunque la gara dovrebbe garantire piena valorizzazione del bene. Prego Dottoressa Bellentani.

BELLENTANI BARBARA – Dirigente Servizio Appalti e Contratti

Grazie Presidente, buongiorno a tutti. Questa è una delibera che ha ad oggetto l'autorizzazione che per competenza del Consiglio, in base all'articolo 42 del TUEL, deve essere approvata e disposta appunto dal Consiglio Provinciale. Si tratta di un'autorizzazione all'alienazione di un vecchio fabbricato dismesso, in precarie condizioni; veniva utilizzato all'epoca come

immobile destinato come Casa Cantoniera, quindi agli operai del servizio di viabilità. Le condizioni, se avete anche visionato la documentazione fotografica, sono effettivamente precarie ed è antieconomico un intervento per poterlo nuovamente utilizzare. Si tratta di un fabbricato che è una piccola casa indipendente, con un'area cortiliva di circa 2.000 metri quadri e un piccolo magazzino. La perizia che è stata effettuata risale al 2019, che ovviamente non ha tenuto conto di una normativa sopravvenuta in materia edilizia che è da verificare, però che potrebbe comportare anche la demolizione e ricostruzione. Questo sarà un approfondimento che, nel momento in cui andremo a pubblicare il bando, faremo riferimento ovviamente alle disposizioni edilizie vigenti, perché tutti siano consapevoli di quelle che sono le possibilità di recupero dell'immobile. La procedura che è stata individuata per la vendita dell'immobile è una procedura aperta, cioè un'asta pubblica; chiunque può partecipare e questo in un certo senso rende a questo punto il valore che uscirà dopo la consultazione pubblica sarà quello effettivamente di mercato ritenuto più appropriato, quindi non è da escludersi che vi sia, sulla base di questo importo, la partecipazione e la candidatura di più soggetti. Ovviamente la procedura aperta è sicuramente quella che meglio può rendere maggior certezza, dare maggiore elementi di certezza di quello che è il valore dell'immobile. Quindi questi sono gli aspetti, la precisazione che era doverosa rispetto a quanto ci eravamo detti durante la Conferenza dei Capigruppo.

TOMEI GIAN DOMENICO - Presidente della Provincia
Grazie. Chiarimenti. Prego Venturini.

VENTURINI STEFANO - Consigliere

Scusate perché io ho dei problemi di connessione e quindi ci mette un po'. L'intervento era solo per chiedere di valutare comunque bene la situazione; una situazione analoga l'abbiamo già passata in qualche Comune della bassa modenese, nel senso che mettere all'asta un bene pubblico in questo momento può configurarsi anche senza volere un danno erariale per quello che poi è per l'Ente, perché abbiamo già visto, come è successo a Cavezzo, che l'alienazione di beni comunali, poi è andata in un'asta dove, sarà per scarsa pubblicità o altro, comunque hanno partecipato pochissime persone, e dei beni di proprietà pubblica sono stati messi all'asta a un prezzo nettamente inferiore a quello che si è poi verificato e si verifica sul mercato per cose simili. Poi insomma, visto anche la quantità di incentivi alla ricostruzione e alla sistemazione di immobili che ci sono stati in questo periodo, magari conveniva dare una sistemazione all'edificio per poi metterlo in vendita e avere una remunerazione più importante. E' giusto che l'Amministrazione faccia le sue valutazioni, però diciamo che su questa alienazione incombe anche il pericolo di non riuscire a monetizzare quanto è congruo per un edificio o un patrimonio edilizio che, se può essere riqualificato con demolizione e ricostruzione, è soggetto anche a una certa speculazione urbanistica che non è indifferente, e quindi ne può cambiare completamente il suo valore commerciale.

TOMEI GIAN DOMENICO - Presidente della Provincia

Non sono preoccupato del danno erariale in quanto c'è una gara, c'è un'asta pubblica; un'asta che, proprio perché adesso può essere demolito e ricostruito, potrà aumentare anche il valore e, se aumenta il valore, ci sarà un'offerta ovviamente congrua. Pensare, primo, di intervenire su dei fabbricati di cui non se ne ha la necessità, quello si potrebbe raffigurare come danno erariale; invece in altre realtà stiamo ragionando dove invece serve la casa cantoniera, serve un luogo dove i dipendenti e i cantonieri possono fermarsi anche nel periodo invernale e della

neve, e mi riferisco a una casa cantoniera sul tratto di strada che è stata acquisita dalla Statale 12 tra Lama e Pievepelago. Allora sì che in quel caso la sistemazione per l'uso, per le competenze della Provincia, che sono la manutenzione delle strade, è sicuramente opportuno. In questo caso intervenire sarebbe sicuramente un danno. Comunque siamo tranquilli sul bene che viene ceduto. Proprio perché ci sono incentivi in questo momento, è forse anche questo un elemento che può valorizzare questo bene e portare nelle casse della Provincia risorse che possono essere investite per le competenze della Provincia stessa, strade e scuole in modo particolare.

Non avendo nessun altro Consigliere chiesto la parola, il Presidente pone ai voti, per appello nominale, la presente delibera che viene approvata come segue:

PRESENTI	n. 11	
FAVOREVOLI	n. 6	(Presidente Tomei, Consiglieri, Costi, Guerzoni, Lagazzi, Poggi e Zaniboni)
CONTRARI	n. 3	(Consiglieri Santoro, Venturini e Zavatti)
ASTENUTI	n. 2	(Consigliere Veronesi, Consigliere Platis)

Per quanto precede,

IL CONSIGLIO DELIBERA

- 1) di confermare che il fabbricato di via Cassino n. 60 a Savignano S/P (Mo) e le relative aree di pertinenza sono classate come “patrimonio disponibile” della Provincia di Modena, essendo tali beni inseriti da anni nei rispettivi Piani delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari di cui all'art. 58 comma 1 della legge n. 133/2008 allegati ai bilanci di previsione dell'ente, e da ultimo al bilancio di previsione 2022-2024 approvato con deliberazione di Consiglio Provinciale n. 118/2021;
- 2) di autorizzare, per le motivazioni esposte in premessa e qui richiamate, l'esperimento di un tentativo di alienazione a mezzo asta pubblica, secondo le modalità di cui all'art. 73 lett. c) del R.D. 23/05/1924 n. 827, dell'immobile di via Cassino n. 60 a Savignano S/P (Mo) e del relativo terreno di pertinenza come di seguito catastalmente identificati:

- Catasto Fabbricati del Comune di Savignano S/P

Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita catastale
18	38	2	A/3	1	5,5 vani	€ 267,01
18	38	1	C/2	2	107 mq	€ 221,04

- Catasto Terreni del Comune di Savignano S/P

Foglio	Mappale	Qualità	Superficie	Reddito domenicale	Reddito Agrario
18	31	Incolto prod.	2.070 mq	€ 0,43	€ 0,21

- 3) di fissare in complessivi € 52.000,00 il valore complessivo a base d'asta dell'immobile di via Cassino n. 60 a Savignano S/P (Mo) e del relativo terreno di pertinenza;
 - 4) di dare mandato al Dirigente del Servizio Appalti e Contratti della Provincia di Modena di provvedere con propri successivi atti all'approvazione del relativo avviso d'asta, inclusa la definizione di tutti gli aspetti della relativa procedura di alienazione a mezzo asta pubblica, così come l'individuazione dei sistemi di pubblicità ritenuti più idonei in rapporto alla tipologia dei beni da alienare;
 - 5) di dare atto che con successivo atto del medesimo Dirigente del Servizio Appalti e Contratti, in esito alla seduta d'asta che sarà bandita, si provvederà all'esatta quantificazione del valore complessivo di cessione del fabbricato e del relativo terreno nonché alla determinazione della quota valore corrispondente all'alloggio di edilizia residenziale pubblica che dovrà essere vincolata al reinvestimento in politiche abitative come prescritto dall'art 37 comma 1 della L.R. n. 24/2001.
-

Della sujestesa delibera viene redatto il presente verbale

Il Presidente
TOMEI GIAN DOMENICO

Il Segretario Generale
DI MATTEO MARIA