



## Provincia di Modena

Area Lavori Pubblici

### Determinazione numero 28 del 16/01/2020

**OGGETTO: PROCEDURA DI ALIENAZIONE A TRATTATIVA DIRETTA PREVIA GARA UFFICIOSA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE "EX CASERMA FANTI" DI VIA SARAGOZZA NN. 105-109-11 A MODENA - PROVVEDIMENTO DI AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA. .**

Il Dirigente MANNI ALESSANDRO

La Provincia di Modena è proprietaria del complesso immobiliare denominato "Ex Caserma Fanti" situato a Modena, via Saragozza nn. 105-109-111, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Modena come segue:

Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita €
143	463	1	B/1	5.460 m3	6.203,71
143	463	2	B/1	24.231 m3	27.531,50
143	466	1	area urbana	1.137 m2	

Per l'alienazione del suddetto complesso immobiliare l'ente provinciale ha esperito, senza successo, due tentativi di alienazione a mezzo asta pubblica (07/03/2014 e 26/02/2015), due tentativi di alienazione congiuntamente all'immobile denominato "Ex Palazzina di PS" di viale delle Rimembranze n. 12 a Modena (27/09/2017 e 03/05/2018) e due ulteriori aste pubbliche per l'alienazione anche in forma disgiunta dei suddetti immobili (20/09/2018 e 20/02/2019).

In data 16/07/2019 la Provincia di Modena ha ricevuto una proposta irrevocabile di acquisto del citato complesso immobiliare dell'"Ex Caserma Fanti" al prezzo di € 3.500.000,00, corrispondente al valore posto a base dell'ultima asta del 20/02/2019.

Con deliberazione n. 46 del 22/07/2019 il Consiglio Provinciale ha autorizzato l'attivazione di una procedura di alienazione a trattativa diretta previa gara ufficiosa del predetto complesso immobiliare, fissando il termine del 23/09/2019 per la ricezione di eventuali ulteriori proposte irrevocabili di acquisto ad un importo non inferiore ad € 3.500.000,00.

Con determinazione dell'Area Lavori Pubblici n. 164 del 06/08/2019 sono state definite le modalità di espletamento della procedura di alienazione a trattativa diretta ed è stato approvato lo schema del relativo avviso d'alienazione.

Come risulta dal verbale RSP n. 3015 della seduta pubblica del 25/09/2019, entro il citato termine, non sono pervenute all'ente provinciale ulteriori proposte irrevocabili di acquisto del complesso immobiliare dell'"Ex Caserma Fanti".

Al termine della seduta del 25/09/2019, il Direttore dell'Area Lavori Pubblici della Provincia di Modena, che ha presieduto la seduta di gara, ha pertanto dichiarato l'aggiudicazione provvisoria del complesso immobiliare de quo alla Società "OXEN SRL" con sede a Carpi (Mo), via dell'Agricoltura n. 47 (codice fiscale 03723950360) al prezzo di € 3.500.000,00.

Con nota prot.n. 30869 del 26/09/2019 è stata comunicata alla citata Società l'aggiudicazione provvisoria del complesso immobiliare dell' "Ex Caserma Fanti"; con la medesima nota la Provincia di Modena ha richiesto alla Società di comunicare, entro il 31/10/2019, il nominativo della società di scopo che la Società "OXEN SRL" costituirà e che sottoscriverà l'atto di compra-vendita del complesso immobiliare, come dichiarato verbalmente nel corso della seduta di gara dal legale rappresentante della Società OXEN SRL.

Con nota del 28/10/2019 (assunta agli atti con prot.n. 34425 del 28/10/2019) la Società OXEN SRL ha comunicato che l'atto di compra-vendita del complesso immobiliare dell' "Ex Caserma Fanti" sarà stipulato dalla Società "NOBEL SRL UNIPERSONALE", con sede in Carpi (Mo), via dell'Agricoltura n. 47 (codice fiscale 03886540362), società avente identica compagine societaria della Società OXEN SRL e il medesimo amministratore unico.

La nota del 28/10/2019 è stata sottoscritta anche dalla Società NOBEL SRL UNIPERSONALE, che conferma la volontà di acquistare il complesso immobiliare alle medesime condizioni economiche formulate dalla Società OXEN SRL.

Con note del 12/11/2019, acquisite rispettivamente agli atti con prot.n. 36494 e 36495 del 14/11/2019, le Società OXEN SRL e NOBEL SRL UNIPERSONALE rendono le dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR n. 445/2000 e s.m.i. per attestare il possesso dei requisiti necessari alla stipula dell'atto di compra-vendita in oggetto.

Essendosi conclusi tutti i controlli di rito disposti dall'Ente Provinciale sulle dichiarazioni rese dalle predette Società, si può ora dare corso all'aggiudicazione definitiva del complesso immobiliare "Ex Caserma Fanti" di proprietà provinciale di via Saragozza nn. 105-109-111 a Modena alla Società NOBEL Srl UNIPERSONALE, con sede in Carpi (Mo), via dell'Agricoltura n. 47 (codice fiscale 03886540362), al prezzo di € 3.500.000,00.

Il Responsabile del procedimento è il Direttore dell'Area Lavori Pubblici della Provincia di Modena Ing. Alessandro Manni.

Si informa che il titolare del trattamento dei dati personali forniti dall'interessato è la Provincia di Modena, con sede in Modena, viale Martiri della Libertà 34, e che il Responsabile del trattamento dei medesimi dati è il Direttore dell'Area Lavori Pubblici.

Le informazioni che la Provincia deve rendere ai sensi dell'art. 13 del Reg. UE 679/2016 (RGPD-Regolamento Generale Protezione Dati) ed ex. D.lgs 10 Agosto 2018 n°101 che integra e modifica il D.Lgs. 196/2003 sono contenute nel "Documento Privacy", di cui l'interessato potrà prendere visione presso la Segreteria dell' Area Amministrativa della Provincia di Modena e nel sito internet dell'Ente: [www.provincia.modena.it](http://www.provincia.modena.it).

Il Responsabile della protezione dei dati (RPD) potrà essere contattato all'indirizzo di posta elettronica [responsabileprotezionedati@provincia.modena.it](mailto:responsabileprotezionedati@provincia.modena.it) o al numero 059/2032975.

Per quanto precede,

#### D E T E R M I N A

1) di aggiudicare definitivamente, per le motivazioni esposte in premessa e qui richiamate, alla SOCIETA' NOBEL SRL UNIPERSONALE con sede a Carpi (Mo), via dell'Agricoltura n. 47 (codice fiscale 03886540362) il complesso immobiliare "Ex Caserma Fanti" di via Saragozza nn. 105-109-111 a Modena, censito come segue al Catasto Fabbricati del Comune di Modena:

Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita €
143	463	1	B/1	5.460 m3	6.203,71
143	463	2	B/1	24.231 m3	27.531,50
143	466	1	area urbana	1.137 m2	

2) di dare atto che il complesso immobiliare "Ex Caserma Fanti" di via Saragozza nn. 105-109-111 a Modena sarà alienato alla sopra indicata SOCIETA' NOBEL SRL UNIPERSONALE, al prezzo complessivo di € 3.500.000,00;

3) di provvedere, in corrispondenza della data di stipula del relativo atto di compra-vendita, all'accertamento della suddetta somma di € 3.500.000,00 al Capitolo 1250 "Proventi per alienazione di stabili" del Bilancio 2020;

4) di dare atto che, essendo il complesso immobiliare dell'"Ex Caserma Fanti" sottoposto alle disposizioni di tutela contenute nel D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. (Decreto di vincolo del 14/6/2013), l'alienazione è autorizzata nel rispetto delle seguenti prescrizioni e condizioni :

- ◆ lett. a) prescrizioni e condizioni in ordine alle misure di conservazione programmate – la conservazione del bene dovrà essere assicurata mediante idonei interventi restaurativi e manutentivi, con particolare riferimento alle peculiari qualità architettoniche e artistiche dell'immobile;
- ◆ lett. b) condizioni di fruizione pubblica del bene tenuto conto della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso – le modalità di fruizione saranno quelle consentite dalle previste destinazioni d'uso ad uffici, terziario, residenza, attività culturali, ricettive, area verde e di pubblico passaggio. Si prescrive la fruizione pubblica della strada interna compresa tra le via San Pietro, il Parco delle Rimembranze, la chiesa di S. Pietro (foglio 143 part. G) e la facciata est del palazzo (foglio 143 part. 463);
- ◆ ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., l'immobile non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione e fruizione pubblica o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene medesimo. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà essere preventivamente autorizzata dalla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21 comma 4 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.;
- ◆ ai sensi dell'art. 21 commi 4 e 5 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., l'esecuzione di lavori, opere ed interventi di qualunque genere sull'immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza. Anche gli eventuali scavi dovranno essere comunicati alla Soprintendenza per le valutazioni di competenza;
- ◆ il bene, in quanto dichiarato d'interesse, è soggetto agli interventi di cui all'art. 29 commi 1, 2, 3, 4 del D.Lgs.n. 42/2004 e s.m.i. ovvero di conservazione, prevenzione, manutenzione e restauro;
- ◆ ai sensi dell'art. 30 del D.Lgs.n. 42/2004 e s.m.i., i proprietari o detentori del bene sono tenuti a garantirne la conservazione.

5) di dare atto che, ai sensi dell'art. 55-bis comma 1 del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. , le prescrizioni e condizioni sopra esposte dovranno essere riportate nel successivo atto di alienazione del quale costituiscono obbligazione ai sensi dell'articolo 1456 del Codice Civile ed oggetto di apposita clausola risolutiva espressa; ai sensi dell'art. 55-bis comma 2 del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., il Soprintendente, qualora verifichi l'inadempimento, da parte dell'acquirente, della predetta obbligazione, fermo restando l'esercizio dei poteri di tutela, dà comunicazione delle accertate inadempienze alle amministrazioni alienanti, ai fini della risoluzione di diritto dell'atto di alienazione;

6) di dare atto il complesso immobiliare in oggetto è alienato nelle condizioni di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutte le servitù attive e passive, tanto apparenti quanto non apparenti, canoni ed oneri, e con tutti i pesi che vi fossero inerenti;

7) di dare atto che il complesso immobiliare in oggetto è individuato nell'ampiezza e consistenza conformemente allo stato di fatto e di diritto goduto dall'Ente provinciale, senza responsabilità da parte di questo Ente per le differenze che sussistono tra le sopra indicate superfici e qualità catastali e quelle effettive.

8) di dare atto che la vendita sarà fatta, a corpo e non a misura, allo stesso titolo e nello stato e forma in cui gli immobili appartengono alla stessa Provincia di Modena; non vi sarà luogo ad azione per lesione, né aumento o diminuzione di prezzo, per qualunque materiale errore nella

descrizione dei beni posti in vendita, nell'indicazione delle superfici, dei confini, dei numeri di mappa e coerenze, sebbene eccedente la tolleranza stabilita dalla legge;

9) di dare atto che la Provincia di Modena non presta alcuna garanzia per la funzionalità, utilizzabilità e conformità dell'impiantistica degli immobili alle norme in materia di sicurezza;

10) di dare atto che la Provincia di Modena garantisce la legittima provenienza del complesso immobiliare, la sua libertà da evizione o pretese di terzi che vantino diritti di proprietà sul bene;

11) di dare atto che, trattandosi di immobile sottoposto alle disposizioni di tutela previste dal D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., dopo l'avvenuta sottoscrizione dell'atto di compravendita l'acquirente dovrà provvedere ad eseguire apposita denuncia dell'avvenuta alienazione nelle forme e nei termini di cui all'art. 59 del D.Lgs. n. 42/2004;

12) darsi atto che, ai sensi dell'art. 60 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. il Ministero o, nel caso previsto dall'articolo 62, comma 3, la Regione o l'altro ente pubblico territoriale interessato, hanno facoltà di acquistare in via di prelazione i beni culturali alienati a titolo oneroso al medesimo prezzo stabilito nell'atto di alienazione; la prelazione è esercitata nel termine di sessanta giorni dalla data di ricezione della denuncia prevista dall'articolo 59 sopraccitato;

13) di dare atto che, ai sensi dell'art. 61, comma 4, del citato D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., in pendenza del termine di sessanta giorni dalla data di ricezione della citata denuncia, l'atto di compravendita rimane condizionato sospensivamente all'esercizio della prelazione ed è vietata la consegna degli immobili alienati;

14) di dare atto che il mancato esercizio del suddetto diritto di prelazione, che configura l'avveramento della condizione sospensiva, dovrà essere fatto risultare da un successivo atto pubblico che le parti si obbligano a stipulare e, dalla data di stipula di tale atto decorreranno gli effetti attivi e passivi della vendita e l'aggiudicatario sarà immesso nel possesso degli immobili oggetto di alienazione;

15) di dare atto qualora, invece, venga esercitato il diritto di prelazione, Provincia di Modena si obbliga a restituire l'intero corrispettivo della vendita entro sessanta giorni dalla notifica del provvedimento di prelazione;

16) di dare atto che tutte le spese notarili, imposte e tasse inerenti il trasferimento di proprietà dei beni in oggetto sono ad esclusivo carico dell'acquirente Società NOBEL SRL UNIPERSONALE, che dovrà scegliere un Notaio di propria fiducia per la stipula dell'atto di compravendita e l'esecuzione degli adempimenti sopra descritti;

17) di trasmettere la presente determinazione alla U.O. Contabilità Straordinaria e alla U.O. Bilancio per gli adempimenti di competenza, dando atto che la stessa diventerà esecutiva con l'apposizione del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria.

Il Dirigente  
MANNI ALESSANDRO

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