



Provincia
di Modena

Verbale n. 62 del 29/09/2023

Oggetto: COMPLESSO IMMOBILIARE S.PAOLO A MODENA TRA LE VIE F.SELMI, CASELLE E CAMATTA - TRASFERIMENTO DALLA PROVINCIA DI MODENA AL COMUNE DI MODENA DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA SULL' "ORARORIO SAN PAOLO " E LOCALE DI PERTINENZA (CD SALA DELLE MONACHE) - RILASCIO AUTORIZZAZIONE AL TRASFERIMENTO

Pagina 1 di 6

CONSIGLIO PROVINCIALE

Il 29 settembre 2023 alle ore 15:00, convocato dal Presidente nelle forme prescritte dalla legge, il Consiglio provinciale si è riunito nella sala delle proprie sedute per deliberare sugli oggetti iscritti all'ordine del giorno.

La presente seduta si è svolta in modalità mista, come previsto dal Capo VII bis, art. 31 bis e ss., del Regolamento del Consiglio provinciale approvato con delibera n. 60 del 22 giugno 2022.

Presiede BRAGLIA FABIO, 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:

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

Il Presidente pone in trattazione il seguente argomento:

Atto n. 62

COMPLESSO IMMOBILIARE S. PAOLO A MODENA TRA LE VIE F.SELMI, CASELLE E CAMATTA - TRASFERIMENTO DALLA PROVINCIA DI MODENA AL COMUNE DI MODENA DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA SULL' "ORARORIO SAN PAOLO " E LOCALE DI PERTINENZA (CD SALA DELLE MONACHE) - RILASCIO AUTORIZZAZIONE AL TRASFERIMENTO

Oggetto:

COMPLESSO IMMOBILIARE S.PAULO A MODENA TRA LE VIE F.SELMI, CASELLE E CAMATTA - TRASFERIMENTO DALLA PROVINCIA DI MODENA AL COMUNE DI MODENA DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA SULL' "ORATORIO SAN PAOLO " E LOCALE DI PERTINENZA (CD SALA DELLE MONACHE) - RILASCIO AUTORIZZAZIONE AL TRASFERIMENTO

Con atto Rep. 57476/10919 del 04/03/2013, registrato a Modena in data 07/03/2013 al n. 3195 Serie 1T e trascritto a Modena il 14/03/2013 al n. 6190 R.G. e n. 3569 R.P., l'Azienda Servizi alla Persona - ASP Patronato Figli del Popolo e Fondazione S.Paolo e S.Geminiano ha costituito, a favore della Provincia di Modena, del Comune di Modena e dell'Università agli Studi di Modena e Reggio Emilia, il diritto di superficie, mediante alienazione separatamente dalla proprietà del suolo di cui è rimasta titolare l'ASP medesima, della proprietà delle diverse unità immobiliari che compongono il complesso immobiliare "San Paolo" sito in Modena, in angolo tra via Francesco Selmi, via Caselle e via Camatta.

L'unità immobiliare ricevuta in proprietà superficiaria dalla Provincia di Modena era identificata al Catasto Fabbricati di Modena al Foglio 142, mappale 591 subalterno 21; il suddetto subalterno comprende la porzione immobiliare denominata "Oratorio San Paolo" e locale di pertinenza posto sul lato sud del citato complesso (cd "Sala delle Monache").

Il suddetto diritto di superficie è stato costituito a favore della Provincia di Modena per la durata di 60 (sessanta) anni, con decorrenza dalla data di stipula del citato Atto Rep. 57476/10919, pertanto a partire dal 04/03/2013 e scadenza al 03/03/2073.

Con Decreto del Direttore Regionale del 14/12/2010 il bene denominato "ex Chiesa ed ex Convento di San Paolo" è stato dichiarato bene di interesse storico artistico ai sensi del D.Lgs 42/2004, già D.Lgs 490/1999, ed è quindi sottoposto a tutti i vincoli e gli obblighi previsti dal citato D.Lgs. 42/2004.

Il corrispettivo a carico dell'ente provinciale veniva fissato a corpo in € 251.668,00, da versare a ASP in 24 rate annuali, la prima di € 10.486,17 con decorrenza dal 2010, da aggiornare annualmente con applicazione dell'indice ISTAT riferito all'andamento del costo della vita ridotto al 75%.

Dall'anno 2010 all'anno 2022 la Provincia di Modena ha già versato all'ASP Patronato Figli del Popolo e Fondazione S.Paolo e S.Geminiano n. 13 (tredici) rate delle 24 rate totali.

Il citato complesso immobiliare, nella sua totalità, è stato interessato da un importante intervento di restauro, nell'ambito del Programma Sisma 2012 "Opere pubbliche e dei beni culturali".

Con deliberazione della Giunta Comunale di Modena n. 533/2018 è stato approvato il progetto integrato con le migliorie tecniche relative agli interventi di restauro per il ripristino e rafforzamento del complesso denominato "San Paolo", i cui lavori riguardano anche l'"Oratorio San Paolo" (c.d. Sala delle Monache) di cui alla delibera di Giunta Comunale n. 687/2017.

In seguito al mutamento delle funzioni istituzionali assegnate all'ente Provincia, l'ente provinciale non utilizza più da tempo la suddetta porzione immobiliare per le proprie attività istituzionali, quali allestimento e organizzazione diretta di eventi culturali a suo tempo di competenza provinciale;

Con note prot. n. 5213/2019 e prot.n. 9249 del 24/03/2020, la Provincia di Modena ha pertanto richiesto al Comune di Modena di valutare l'acquisizione del diritto di superficie

spettante all'ente provinciale sulla porzione immobiliare denominata "Oratorio San Paolo" (c.d. Sala delle Monache).

Con nota prot.n. 138843 dell'11/05/2021 il Comune di Modena ha comunicato alla Provincia di Modena la propria disponibilità all'acquisto della titolarità del diritto di superficie sulla porzione immobiliare denominata l'"Oratorio San Paolo", identificata al Foglio 142 mappale 591 subalterno 21 (c.d. Sala delle Monache).

Il trasferimento al Comune di Modena della titolarità del diritto di superficie sulla suddetta porzione immobiliare comporta una spesa complessiva di € 115.347,87, relativa alle restanti n. 11 (undici) rate residue da versare, oltre all'aggiornamento Istat sino al 2033, quale differenza tra l'importo convenuto di € 251.668,00 e il totale delle rate annuali già versate, decurtate dall'aggiornamento Istat.

Il trasferimento del diritto di superficie della Provincia di Modena sull'unità immobiliare identificata al Foglio 142 mappale 591 subalterno 21 (c.d. Sala delle Monache) al Comune di Modena rientra nei casi previsto dall'art. 54 comma 3 del D.Lgs. n. 42/2004, e pertanto ad avvenuta sottoscrizione dell'atto di trasferimento, sarà necessario presentare al Segretariato Regionale per l'Emilia-Romagna del Ministero della Cultura la denuncia ex art. 59 del citato D.Lgs. n. 42/2004, come confermato anche dalla comunicazione dello stesso Segretariato Regionale per l'Emilia-Romagna del Ministero della Cultura del 20/10/2022 Class.34.55.07/311.

Con nota del 01/12/2021 l'ASP Patronato Figli del Popolo e Fondazione S.Paolo e S.Geminiano (acquisita agli atti comunali con prot. n. 369925/2021) ha espresso il nulla osta al trasferimento del diritto di superficie, costituito con il citato atto pubblico del 04/03/2013, dalla Provincia di Modena al Comune di Modena sull'unità immobiliare identificata al Foglio 142 mappale 591 subalterno 21 (c.d. Sala delle Monache).

L'intervento di restauro per il ripristino e rafforzamento del Complesso San Paolo, condotto dal Comune di Modena, è stato concluso, come risulta dal certificato di ultimazione dei lavori del 16/12/2020 e successivo verbale di visita e relazione di collaudo del 29/04/2021.

Per effetto di tale intervento edilizio si è reso necessario aggiornare la situazione catastale del complesso edilizio e, con denuncia di variazione della destinazione del 10/03/2023 Pratica n. MO0020954 in atti dal 10/03/2023, l'unità immobiliare identificata al Foglio 142 mappale 591 subalterno 21 (c.d. Sala delle Monache) è attualmente censita al Catasto Fabbricati di Modena, Foglio 142, mappale 591 subalterno 48 zona censuaria 1 categoria B/6 classe U consistenza mc.1.628 dati di superficie totale mq.189 via Francesco Selmi n.67 piano T.

Con effetto dalla data di sottoscrizione dell'atto di trasferimento del diritto di superficie spettante alla Provincia di Modena sull'unità immobiliare identificata al Foglio 142 mappale 591 subalterno 48 (c.d. Sala delle Monache), l'ente provinciale cesserà di versare ad ASP Patronato Figli del Popolo e Fondazione S.Paolo e S.Geminiano la rata annuale di cui all' Atto Rep. 57476/10919 del 04/03/2013 (rata annualità 2022 pari ad € 12.470,36).

Si rende quindi necessario autorizzare il trasferimento della proprietà superficaria della Provincia di Modena a favore del Comune di Modena, relativamente alla porzione immobiliare denominata "Oratorio San Paolo", acquista con atto Rep. 57476/10919 in data 04/03/2013.

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

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento europeo n. 679/2016, l'Ente Provincia di Modena, in qualità di "Titolare" del trattamento, è tenuta a fornire informazioni in merito all'utilizzo dei dati personali, consultabili nel sito internet dell'Ente:

<https://www.provincia.modena.it/servizi/urp/accessibilita-e-note-legali-del-sito/privacy/> .

Il Titolare del trattamento dei dati personali di cui alla presente Informativa è l'Ente Provincia di Modena, nella persona del Presidente della Provincia pro-tempore, con sede in Modena, Viale Martiri della libertà n. 34, CAP 41121.

L'Ente Provincia di Modena ha designato quale Responsabile della protezione dei dati la società Lepida S.c.p.A., contattabile tramite e-mail dpo-team@lepada.it oppure telefonicamente al numero 051/6338860 .

L'Ente ha designato i Responsabili del trattamento nelle persone dei Direttori d'Area in cui si articola l'organizzazione provinciale, che sono preposti al trattamento dei dati contenuti nelle banche dati esistenti nelle articolazioni organizzative di loro competenza.

Il Dirigente responsabile del Servizio interessato e il Direttore dell'Area Amministrativa 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:

GOZZOLI LUCA - Capo di Gabinetto

Grazie Presidente. È il complesso del San Paolo, i modenesi lo conoscono, che attualmente trova sede oltre la chiesa sconsecrata di San Paolo, anche la biblioteca della Facoltà di Giurisprudenza e il cortile del Leccio. Nel 2013 l'ASP, Patronati del Popolo e la Fondazione San Paolo e San Gimignano, hanno costituito in favore della Provincia, dell'Università di Modena e del Comune, il diritto di superficie che consentiva l'uso dei locali. Contestualmente per la Provincia è iniziata la fase più complessa per cui, perse tutte le opportunità e anche le competenze per intervenire nel merito, abbiamo sostanzialmente passato la mano all'Università e al Comune che, anche con risorse proprie e non proprie, hanno sistemato e restaurato tutto il comparto storico. Non abbiamo più la necessità di continuare quindi questo diritto di superficie. Arriviamo oggi a fare sostanzialmente il passaggio di questo diritto al Comune di Modena che ne fa l'uso che ritiene più opportuno, ma anche sicuramente più consono perché ha le funzioni e attributi per svolgere iniziative culturali e altro. Questa delibera ci consente di risparmiare più di 10.000 euro all'anno, perché così era definito nel contratto, che c'era una rata annuale a sostegno del diritto di superficie. Il nostro diritto di superficie coincideva con la Sala delle Monache che penso, vado a memoria, dovrebbe essere il vecchio refettorio di quello che era il complesso del convento San Paolo.

Non avendo alcun Consigliere chiesto la parola, il Presidente pone ai voti, per appello nominale, la presente delibera che viene approvata con il seguente risultato:

PRESENTI n. 11

FAVOREVOLI	n. 8	(Presidente Braglia, Consiglieri, Costi, Guerzoni, Lagazzi, Poggi, Rebecchi e Zaniboni Consigliere Veronesi)
CONTRARI	n. 3	(Consiglieri Santoro, Venturini e Zavatti)

Per quanto precede,

IL CONSIGLIO DELIBERA

- 1) di autorizzare, per le motivazioni espone in premessa e qui richiamate, il trasferimento al Comune di Modena del diritto di superficie spettante alla Provincia di Modena sull'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati di Modena, foglio 142, mappale 591 subalterno 48, zona censuaria 1, categoria B/6, classe U, consistenza mc.1.628, dati di superficie totale mq.189, via Francesco Selmi n.67 piano T, denominata "Oratorio San Paolo" (c.d. Sala delle Monache);
- 2) di dare atto che il Comune di Modena destinerà la citata porzione immobiliare a spazi culturali;
- 3) di dare atto che, con effetto dalla data di sottoscrizione dell'atto di trasferimento del citato diritto di superficie spettante alla Provincia di Modena, l'ente provinciale cesserà di versare ad ASP Patronato Figli del Popolo e Fondazione S.Paolo e S.Geminiano la rata annuale di cui all' Atto Rep. 57476/10919 del 04/03/2013 (rata annualità 2022 pari ad € 12.470,36);
- 4) di dare atto che il presente trasferimento della proprietà superficiale spettante all'ente provinciale, fuori dal campo IVA, avviene al prezzo complessivo di € 115.347,87, quale somma ancora dovuta per le restanti n. 11 (undici) rate annuali residue da versare, che il Comune di Modena verserà all'Azienda Servizi alla Persona - ASP Patronato Figli del Popolo e Fondazione S.Paolo e S.Geminiano;
- 5) di dare atto che la proprietà superficiale dell'unità immobiliare sopra indicata viene trasferita al Comune di Modena con tutti gli obblighi previsti dall'atto Rep.n.57476/10919 del 04/03/2013;
- 6) di dare atto che nel presente trasferimento di proprietà superficiale sono compresi anche i proporzionali diritti condominiali pro-quota sulle parti ed enti comuni per legge ai sensi dell'art.1117 e seguenti del Codice Civile;
- 7) di dare atto che gli spazi oggetto del presente trasferimento di proprietà superficiale vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con ogni annesso e connesso, accesso e recesso, usi, diritti, servitù attive e passive, se ed in quanto legalmente esistenti e pertinenti;
- 8) di dare atto che, a norma dell'art.61 comma 4 del D.Lgs. 22/1/2004 n.42 e s.m.i., l'efficacia del trasferimento della proprietà superficiale è condizionata sospensivamente

al decorso del termine di sessanta giorni dalla ricezione della denuncia prevista dall'art.59, senza che sia stato esercitato il diritto di prelazione spettante a norma dell'art.60 c.1 allo Stato, alla Regione e agli altri enti pubblici territoriali, nel cui ambito si trova il bene, onde gli effetti attivi e passivi del possesso vengono fatti decorrere dalla scadenza di tale termine;

- 9) di dare atto che tutte le spese inerenti e conseguenti alla sottoscrizione dell'atto di trasferimento della proprietà superficaria al Comune di Modena sono interamente a carico del medesimo Comune di Modena;
- 10) di dare atto che il Dirigente del Servizio Appalti e Contratti della Provincia di Modena, Avv. Barbara Bellentani, provvederà con successivo provvedimento all'approvazione dello schema dell'atto di trasferimento della proprietà superficaria che sarà sottoscritto con il Comune di Modena;
- 11) di dare mandato al medesimo Dirigente di sottoscrivere il citato atto in nome e per conto della Provincia di Modena.

Il Presidente, stante l'urgenza di sottoscrivere l'atto di trasferimento del diritto di superficie prima del termine di pagamento della rata dell'anno 2023 del diritto di superficie sull'unità immobiliare in oggetto, pone in votazione l'immediata eseguibilità della presente deliberazione, per appello nominale, ai sensi dell'art. 134 - 4° comma della D.Lgs. 267/2000, che viene approvata all'unanimità dei presenti come segue:

PRESENTI n. 11

FAVOREVOLI n. 11 (Presidente Braglia, Consiglieri Costi, Guerzoni, Lagazzi, Poggi, Rebecchi e Zaniboni
Consigliere Veronesi
Consiglieri Santoro, Venturini e Zavatti)

Della suesposta delibera viene redatto il presente verbale

Il Presidente
BRAGLIA FABIO

Il Segretario Generale
DI MATTEO MARIA