



## Provincia di Modena

Area Amministrativa  
Appalti e Contratti  
Contratti e Patrimonio

### Determinazione numero 1315 del 02/08/2024

**OGGETTO: PROCEDURA DI ALIENAZIONE A MEZZO ASTA PUBBLICA DEL FABBRICATO E ANNESSO TERRENO DI PROPRIETÀ PROVINCIALE SITUATI A SAVIGNANO S/P (MO), VIA CASSINO N. 60 - PROVVEDIMENTO DI AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA.**

Il Dirigente BELLENTANI BARBARA

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.

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

L'alloggio, in passato 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 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.

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.

Gli immobili sono censiti al catasto del Comune di Savignano S/P, come segue:

#### Catasto Fabbricati

Foglio	Mappe	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 950 mq.

Il fabbricato non possiede i requisiti "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 – Direzione Regionale per i Beni e Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna.

In aderenza al fabbricato è presente un'area agricola (incolta) di mq. 2.070 di superficie catastale, censita al Catasto Terreni Fg 18 mappale 31.

Con deliberazione n. 25 del 21/03/2022 il Consiglio Provinciale ha disposto che il fabbricato e il terreno di via Cassino n. 60 a Savignano S/P (Mo) sono beni classificati come "patrimonio disponibile" dell'ente provinciale, essendo gli stessi inseriti da anni nel Piano delle Alienazione e Valorizzazione immobiliari di cui all'art. 58 comma 1 della Legge n. 133/2008.

Con la medesima deliberazione il Consiglio Provinciale ne aveva autorizzato l'alienazione 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, al prezzo a base d'asta di € 52.000,00.

In data 14/12/2022 si è svolta la relativa seduta d'asta, dichiarata deserta stante il mancato ricevimento, entro il termine assegnato nell'avviso pubblico del 02/11/2022, di offerte per l'acquisto dei predetti beni.

Con successiva deliberazione n. 10 del 18/03/2024 il Consiglio Provinciale ha autorizzato l'esperimento di un nuovo tentativo di alienazione a mezzo di asta pubblica dei predetti beni, disponendo un ribasso del 10% del prezzo a base d'asta del 2022, come previsto all'art. 11 comma 1 del Regolamento per la disciplina dei Contratti della Provincia di Modena, fissando quindi il nuovo prezzo a base d'asta in € 46.800,00.

Con determina n. 444 del 21/03/2024 è stato approvato lo schema del relativo avviso d'asta pubblica e sono state definite le relative forme di pubblicazione.

L'avviso d'asta pubblicata è datato 22/03/2024.

In data 29/04/2024 si è svolta la relativa seduta pubblica d'asta e, come risulta dal verbale RSP n. 3317 del 29/04/2024, entro il termine fissato per la ricezione delle offerte (ore 12,00 del giorno 26/04/2024), è pervenuta una sola offerta presentata dalla SOCIETÀ VICAL SRL, con sede in Savignano sul Panaro (Mo) via Cassino n. 96, (C.F/P.IVA 03520020367), che ha offerto la somma di € 54.700,00 per l'acquisto dei beni in oggetto.

I controlli di rito disposti dall'ente provinciale sulle dichiarazioni rese dalla ditta in sede di partecipazione alla gara si sono conclusi, con esito positivo, in data 24/06/2024.

Si può pertanto dare corso all'aggiudicazione definitiva degli immobili in Via Cassino n. 60 in Comune di Savignano sul Panaro (Mo) a favore della SOCIETÀ VICAL SRL, con sede in Savignano sul Panaro (Mo) via Cassino n. 96, (C.F/P.IVA 03520020367).

In ragione del fatto che all'interno dell'immobile di via Cassino n. 60 è presente un alloggio Erp, ai sensi dell'art. 37 comma 1 della L.R. n. 24/2001, la quota parte di valore corrispondente a questo alloggio, pari ad € 33.449,05, deve avere un reinvestimento obbligato in Erp, in termini di nuove acquisizioni di alloggi Erp o manutenzione del patrimonio Erp dell'ente.

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@lepida.it](mailto:dpo-team@lepida.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.

Per quanto precede,

#### DETERMINA

- 1) di aggiudicare in via definitiva, per le motivazioni esposte in premessa e qui richiamate, alla SOCIETÀ VICAL SRL, con sede in Savignano sul Panaro (Mo) via Cassino n. 96, (C.F./P.IVA 03520020367), in persona del legale rappresentante sig. Guarniero Moreno nato a Bazzano (Bo), residente a Vignola via Ungaretti Giuseppe n. 61, C.F. GRNMRN63B06A726W, i seguenti beni immobili di proprietà provinciale situati in via Cassino n. 60 a Savignano sul Panaro (Mo) e censiti come segue:

##### Catasto Fabbricati

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

##### Catasto Terreni

Foglio	Mappale	Qualità	Superficie	Redd.dom.	Redd. agrario
18	31	Incol.prod.	2.070 mq	€ 0,43	€ 0,21

- 2) di dare atto che i citati immobili di proprietà provinciale saranno alienati alla sopra indicata SOCIETÀ VICAL SRL, al prezzo complessivo di € 54.700,00;
- 3) di dare atto che la somma di € 936,00, a titolo di caparra confirmatoria, è già stata versata dalla ditta aggiudicatrice in sede di presentazione dell'offerta (Accertamento n. 754/2024 Ordinativo n. 2212 del 29/04/2024);
- 4) di dare atto che la restante somma di € 53.764,00 a titolo di saldo del prezzo di cessione spettante alla Provincia di Modena, sarà versata dalla citata ditta in sede di stipula dell'atto di compravendita;
- 5) di accertare la predetta somma al Capitolo 1250 "Proventi per alienazione di stabili" del PEG 2024;
- 6) di dare atto che l'importo complessivo di cessione dei beni in oggetto pari ad € 54.700,00 deve essere suddiviso come segue:
  - quanto a € 33.449,05 quale quota valore corrispondente all'alloggio ERP che deve essere vincolata al reinvestimento in politiche abitative, come prescritto dall'art. 37 comma 1 della L.R. n. 24/2001;
  - quanto a € 21.250,95 quale quota valore corrispondente al locale magazzino/deposito (€ 16.727,26) e all'area agricola (€ 4.523,69), somma libera da vincoli di reinvestimento;
- 7) di accertare la somma di € 33.449,05 al Capitolo 1250 "Proventi per alienazione di stabili" del Peg 2024;
- 8) di accertare la somma di € 21.250,95 al Capitolo 1250 del Peg 2024, dando atto che occorre incrementare della somma di € 20.314,95 l'Accertamento n. 754/2024;
- 9) di dare atto che, come previsto dall'avviso d'asta del 22/03/2024, l'atto di compravendita dei beni in oggetto sarà sottoscritto entro 90 giorni dalla data di esecutività della presente determinazione;
- 10) di dare atto che l'atto di compravendita sarà sottoscritto ai seguenti patti e condizioni:
  - l'acquirente prende atto e accetta che, come previsto nell'avviso d'asta del 22/03/2024, l'ente provinciale non produrrà l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) relativo all'alloggio situato al primo piano dell'edificio oggetto di vendita, causa l'impossibilità di garantire l'accesso in sicurezza al citato alloggio per poter prendere visione dell'impianto

- di riscaldamento esistente; l'acquirente rinuncia pertanto a proporre qualsiasi azione di nullità, annullamento, invalidità o risarcimento derivante dalla omessa consegna dell'APE.
- i beni vengono alienati a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto nel quale attualmente si trovano, con tutti i diritti e gli oneri che ne derivano, con aderenze, pertinenze, infissi, semifissi, con servitù attive e passive se ed in quanto abbiano diritto di esistere;
  - dalla data di stipula dell'atto di compravendita decorreranno tutti gli effetti attivi e passivi del trasferimento e l'acquirente sarà immesso nel possesso dei beni;
  - la Provincia di Modena non presta alcuna garanzia per la funzionalità, utilizzabilità e conformità alle norme di sicurezza dell'impiantistica dell'immobile;
  - la Provincia di Modena garantisce la legittima provenienza dei beni, la loro libertà da evizione e pretese di terzi in genere;
  - la presente alienazione non è soggetta ad IVA per mancanza dell'elemento soggettivo (articolo 4 del D.P.R. n. 633/1972 e s.m.e i.);
  - di dare atto che la presente alienazione sarà soggetta alle imposte proporzionali di registro, ipotecarie e catastali e, tutte le imposte e tasse connesse alla stipula incluso l'onorario del notaio che provvederà alla stipula dell'atto, sono ad esclusivo carico dell'acquirente, come indicato nell'avviso d'asta del 22/03/2024;
- 11) di autorizzare il notaio, in sede di stipula, di apportare le integrazioni e modifiche necessarie alla migliore comprensione dell'atto di compravendita, o previste da disposizioni di legge o eventuali rettifiche tecniche;
- 12) di quantificare in € 518,50 iva inclusa il totale delle spese di pubblicazione del presente incanto (pubblicazione su "La Gazzetta di Modena", "Vivo") sostenute dalla Provincia di Modena;
- 13) di dare atto che, come previsto dall'avviso d'asta del 22/03/2024, tali spese sono a carico dell'aggiudicatario;
- 14) di accertare al Capitolo 970 "Entrate diverse" del Peg 2024 la somma di € 518,50 che sarà versata dal soggetto aggiudicatario a mezzo Pago-PA;
- 15) di trasmettere la presente determinazione alla U.O. Contabilità Straordinaria e all'U.O. Bilancio e Contabilità Finanziaria 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  
BELLENTANI BARBARA

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