



Provincia
di Modena

**AVVISO PER L'ALIENAZIONE A TRATTATIVA DIRETTA PREVIA GARA UFFICIOSA
DEL COMPLESSO IMMOBILIARE "EX CASERMA FANTI"
SITUATO A MODENA, VIA SARAGOZZA NN. 105-109-111**

IL DIRETTORE DELL'AREA LAVORI PUBBLICI

in esecuzione :

- della deliberazione del Consiglio Provinciale n. 46 del 22/07/2019, dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma del D. Lgs. n. 267/2000;
- della determinazione dell'Area Lavori Pubblici n. 164 del 06/08/2019;

RENDE CONTO

che in data 16/07/2019 è pervenuta alla Provincia di Modena una proposta irrevocabile di acquisto del complesso immobiliare denominato "Ex Caserma Fanti" di via Saragozza nn. 105-109-111, come di seguito identificato:

Foglio	Mappale	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita catastale €
143	463	1	B/1	1	5.460 m3	€ 6.203,71
143	463	2	B/1	1	24.231 m3	€ 27.531,50
143	466	1	area urbana		1.137 mq	

Il proponente l'acquisto ha offerto la somma di € 3.500.000,00 per l'acquisizione del predetto complesso immobiliare, pari al valore posto a base dell'ultima asta pubblica bandita dall'ente provinciale in data 20/02/2019.

Avendo già esperito, senza successo, diversi tentativi di alienazione a mezzo asta pubblica di questo complesso immobiliare, la Provincia di Modena è quindi in condizione di attivare la procedura di vendita a trattativa diretta previa eventuale gara ufficiosa tra gli eventuali soggetti interessati all'acquisto.

AVVISA

che entro il termine delle ore 12,00 del giorno 23/09/2019 la Provincia di Modena riceverà le proposte irrevocabili di acquisto di ogni eventuale ulteriore soggetto interessato all'acquisto del complesso immobiliare sopra descritto.

Le proposte irrevocabili di acquisto dovranno essere presentate per un prezzo non inferiore a € 3.500.000,00.

DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI ALIENAZIONE

Il complesso immobiliare "ex Caserma Fanti" ha accesso da via Saragozza nn. 105, 109 e 111.

Il lato est del complesso edilizio si affaccia sulla Chiesa di San Pietro; il lato sud, verso viale Rimembranze, confina con il Parco Monumentale delle Rimembranze e con l'immobile "ex Palazzina di Pubblica Sicurezza"; il lato ovest si affaccia su via Saragozza.

Il vigente piano urbanistico del Comune di Modena colloca il bene in vendita all'interno della Zona Territoriale Omogenea "Centro Storico", Zona Elementare n. 3022, area 07.

Il complesso immobiliare presenta uno sviluppo planimetrico a "C" (lati ovest, nord ed est), con tre piani fuori terra, rispettivamente di circa mq. 2.629 al Piano Terra (di cui mq. 341 di superfetazioni e mq. 2.288 del fabbricato principale), circa mq. 2.346 al Piano 1° e circa mq. 2.346 al Piano 2°.

Il complesso immobiliare ha un'area cortiliva di pertinenza di mq. 1.670 circa.

Il mappale 466 subalterno 1 (definibile come "strada privata") è intercluso tra la ex Caserma "Fanti", la vicina ex "Caserma Garibaldi", la Chiesa di San Pietro, la cosiddetta "Casa Rossa" (mappale 462) e gli edifici residenziali di via San Pietro.

Tale mappale è gravato da servitù di passaggio di fatto a favore del mappale 462 (“Casa Rossa”), della Chiesa di San Pietro e dell'ex Caserma Garibaldi.

Dal punto di vista funzionale il complesso è oggi suddiviso in tre porzioni con accessi distinti:

- il corpo centrale e quello est, accessibile dall'ingresso carrabile di via Saragozza n. 105 e solo pedonalmente da via San Pietro n. 13, con la corte sulla quale si aprono parte del piano terreno del corpo ovest e le superfetazioni contro il muro sud; è presente anche un accesso diretto dal Parco, sul fronte sud del corpo est, a livello del primo piano;
- l'angolo nord-ovest con gli alloggi degli ufficiali, accessibile da via Saragozza n. 109;
- il corpo ovest (ex caserma di polizia) accessibile solo da via Saragozza n. 111.

Complessivamente la porzione che è stata maggiormente interessata da interventi di ristrutturazione è quella del corpo ovest.

Dal punto di vista manutentivo l'“ex Caserma Fanti” risente dell'ormai prolungato periodo di disuso, oltre che della vetustà del fabbricato.

→ **il complesso immobiliare in oggetto è stato riconosciuto “immobile di interesse storico-artistico” ai sensi degli artt. 10 comma 1 e 12 del D. Lgs. n. 42/2004. e s.m.i.**

(Decreto del 14/06/2013), in quanto testimonia le tecniche costruttive antiche e la tipologia delle caserme militari della prima metà dell'Ottocento; per la sua stessa ampiezza, la specifica articolazione edilizia, e per le soluzioni architettoniche e formali adottate rappresenta una testimonianza delle modalità della crescita urbana di Modena nel secolo XIX e contribuisce a connotare e qualificare un'ampia porzione della stessa città di Modena.

Il complesso in oggetto quindi è sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel citato Decreto Legislativo n. 42/2004 e s.m.i..

Con Decreto del 19/09/2013 è stata autorizzata l'alienazione del citato complesso immobiliare ai sensi dell'art. 55 comma 3 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.

Con successivo Decreto del 01/03/2018 è stato disposto l'aggiornamento e la modifica del predetto Decreto del 19/09/2013, relativamente alle prescrizioni specifiche di cui all'art. 55 comma 3 lettera b).

L'alienazione del complesso immobiliare “ex Caserma Fanti” è autorizzata con le seguenti prescrizioni e condizioni:

1. 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);
2. 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.
3. Ai sensi dell'art. 21 commi 4 e 5 del DLgs. 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.
4. 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;

5. 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.

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.

Il complesso immobiliare in oggetto è attualmente libero.

Il complesso immobiliare ha le seguenti classi energetiche:

- 1) sala mensa e camerate - via Saragozza 111 classe F (APE prot.n. 05095-004903-2014 del 15/01/2014)
- 2) appartamento p. II int. 4 - Via Saragozza 109 classe G (APE prot.n. 05095-004934-2014 del 15/01/2014)
- 3) appartamento p. I int. 3 - Via Saragozza 109 classe G (APE prot.n. 05095-004942-2014 del 15/01/2014)
- 4) appartamento p. I int. 2 - Via Saragozza 109 classe G (APE prot.n. 05095-004944-2014 del 15/01/2014)
- 5) Uffici servizio leva - Via Rimembranze classe G (APE prot.n. 05095-004951-2014 del 15/01/2014)
- 6) Zona camerate caserma Via Saragozza classe G (APE prot.n. 05095-004955-2014 del 15/01/2014)
- 7) Caserma classe F (APE prot.n. 05095-004962-2014 del 15/01/2014).

MODALITA' PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA DI ALIENAZIONE

Per partecipare alla procedura di alienazione, l'interessato deve presentare alla Provincia di Modena una proposta irrevocabile di acquisto su carta semplice e redatta secondo il modulo reso disponibile dalla Provincia di Modena, contenente:

- indicazione dei propri dati: nominativo, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale, recapito telefonico, numero fax, indirizzo e-mail ed eventuale indirizzo Pec;
- specificazione se si partecipa per conto proprio o per conto di ditta individuale/persona giuridica, indicando l'esatta e completa denominazione/ragione sociale, sede legale, codice fiscale e Partita Iva (se presente), numero di telefono, numero fax, indirizzo Pec, forma giuridica e propria carica in seno alla persona giuridica;
- l'indicazione in cifre e in lettere del prezzo offerto per l'acquisto (che non deve essere inferiore ad € 3.500.000,00);
- impegno a mantenere irrevocabile la proposta di acquisto presentata per il periodo di 150 giorni dalla data di presentazione;

e inoltre se persona fisica:

- indicazione del regime patrimoniale prescelto se coniugato (o in alternativa dichiarazione di non essere coniugato),
- di non avere riportato condanne definitive per nessuno dei reati elencati all'art. 80 comma 1 del D.Lgs. n. 50/2016;
- di non essere interdetto, inabilitato o fallito e che non sono in corso procedure per la dichiarazione di nessuno di tali stati alla data del presente avviso;
- di inesistenza, alla data del presente avviso, a proprio carico di cause di incapacità a contrarre con la P.A.

e inoltre se ditte individuali/persone giuridiche:

- indicazione dei dati di iscrizione nel registro delle imprese della C.C.I.A.A. (numero, sede e data di iscrizione nel Registro Imprese, numero di iscrizione nel Registro Ditte);

- i dati anagrafici del titolare per le imprese individuali, delle persone delegate a rappresentare ed impegnare legalmente la società stessa per le società di capitale, ovvero di tutti i soci per le società in nome collettivo e di tutti i soci accomandatari, per le società in accomandita semplice, e dichiarazione che a carico di detti soggetti non sussistono condizioni ostative o inibizioni a contrarre con la P.A. e gli stessi non hanno riportato condanne definitive per nessuno dei reati elencati all'art. 80 comma 1 del D.Lgs. n. 50/2016;
- che l'impresa non si trova in stato di fallimento, liquidazione o situazione equivalente e non ha presentato domanda di concordato e di amministrazione controllata alla data del presente avviso d'asta;
- dichiarazione che a carico della Ditta non è stata applicata la sanzione interdittiva di cui all'art. 9 comma 2 lettera c) del D. Lgs. n. 231/2001 o altra sanzione che comporta il divieto a contrarre con la Pubblica Amministrazione;

La proposta dovrà essere sottoscritta dal proponente e dovrà aver come allegato la fotocopia di un valido documento d'identità dello stesso.

In caso di sottoscrizione da parte di un procuratore, dovrà essere prodotta la relativa procura speciale.

La proposta irrevocabile di acquisto dovrà essere inserita in una busta chiusa, controfirmata sui lembi di chiusura, recante all'esterno la seguente dicitura "PROPOSTA DI ACQUISTO EX CASERMA FANTI".

All'esterno del plico dovranno essere inoltre riportate le generalità e i recapiti del proponente.

La busta dovrà essere consegnata a mano o tramite agenzia di recapiti autorizzata (corriere) e dovrà pervenire, a pena di esclusione, entro e non oltre le **ore 12,00 del giorno 23 Settembre 2019** presso l'Ufficio Archivio e Protocollo della Provincia di Modena situato in Viale Martiri della Libertà n. 34 a Modena durante i seguenti orari:

dal lunedì al venerdì dalle ore 8,45 alle 13,00
lunedì e giovedì dalle ore 14,45 alle 17,00.

Trascorso il termine fissato non sarà riconosciuta valida nessuna altra proposta di acquisto.

MODALITA' DI ESPLETAMENTO DELLA PROCEDURA DI ALIENAZIONE

Viene fissata al **25/09/2019 alle ore 10,00**, presso la sede provinciale di via J.Barozzi n. 340, la seduta pubblica di gara ufficiosa per la vendita del complesso immobiliare in oggetto.

Lo svolgimento della seduta di gara sarà diretto da una Commissione presieduta dal Direttore dell'Area Lavori Pubblici e composta dal Segretario Provinciale oltre ad altri due funzionari dell'ente, di cui uno con funzioni di segretario verbalizzante.

Il Presidente della Commissione darà pubblica comunicazione dell'avvenuta o meno ricezione di ulteriori proposte irrevocabili di acquisto entro la scadenza del 23/09/2019 ore 12.00.

Qualora entro il suddetto termine non saranno pervenute alla Provincia di Modena ulteriori proposte irrevocabili di acquisto, il Presidente della Commissione aggiudicherà provvisoriamente il bene al soggetto che ha già presentato la proposta irrevocabile di acquisto al prezzo di € 3.500.000,00.

Se entro il termine del 23/09/2019 la Provincia di Modena riceverà ulteriori proposte irrevocabili di acquisto, il Presidente della Commissione darà ulteriore corso alla seduta di gara ufficiosa.

Il Presidente della Commissione procederà all'apertura delle buste pervenute e, dopo aver valutato la correttezza formale delle proposte irrevocabili di acquisto ricevute, darà pubblica comunicazione della proposta che riporta il prezzo più alto offerto per l'acquisto dell'"Ex Caserma Fanti".

Questo importo diventerà per tutti i presenti il valore di riferimento per il successivo svolgimento della gara ufficiosa.

A tutti i proponenti presenti sarà data facoltà di aumentare il predetto prezzo di riferimento, offrendo dei rilanci del valore minimo di € 20.000,00 ciascuno.

Dopo ciascun rilancio la Commissione concederà 3 (=tre) minuti di tempo per la presentazione di nuovi rilanci sul prezzo così determinato.

Constatata l'assenza di ulteriori rilanci, il Presidente della Commissione dichiarerà conclusa la procedura di vendita e il complesso immobiliare dell' "Ex Caserma Fanti" sarà aggiudicato provvisoriamente a favore del soggetto che avrà offerto l'importo più alto per il suo acquisto.

Qualora i proponenti presenti non intendano avvalersi della suddetta facoltà di rilancio, la Provincia di Modena alienerà il bene al soggetto che avrà presentato la proposta irrevocabile con il più alto prezzo di acquisto.

Al termine della seduta, colui che risulterà aggiudicatario provvisorio del complesso immobiliare in oggetto sarà tenuto a depositare la somma di € 350.000,00 (pari al 10% del prezzo minimo di vendita) a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Provincia di Modena" a titolo di caparra confirmatoria.

Sarà ritirato soltanto l'assegno del soggetto che risulterà aggiudicatario provvisorio del complesso immobiliare.

In sede di stipula dell'atto di compravendita detto importo sarà decurtato dal prezzo di vendita.

La Provincia di Modena si riserva la facoltà di trattenere la suddetta somma qualora, senza giustificato motivo l'aggiudicatario non addivenga alla sottoscrizione dell'atto di compra-vendita del complesso immobiliare in parola, ovvero qualora i controlli di rito disposti sulle dichiarazioni rese in sede di partecipazione alla procedura in oggetto si concludessero con esito negativo.

Al termine dei controlli di rito disposti dalla Provincia di Modena sulle dichiarazioni rese dall'aggiudicatario, si procederà all'adozione della determinazione dirigenziale conclusiva del procedimento di alienazione e sarà pertanto formalizzata l'aggiudicazione definitiva del complesso immobiliare in parola.

Entro non oltre 90 giorni dalla data di esecutività della determinazione dirigenziale di aggiudicazione definitiva dovrà essere sottoscritto l'atto di compravendita.

La Provincia di Modena darà formale comunicazione all'aggiudicatario dell'avvenuta adozione di tale atto e contestualmente indicherà il termine entro il quale dovrà essere sottoscritto l'atto di compravendita.

Il saldo del prezzo di acquisto dovrà essere versato in una unica soluzione in sede di stipula dell'atto di compravendita.

DISPOSIZIONI GENERALI

La Provincia di Modena precisa che 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, censi ed oneri, e con tutti i pesi che vi fossero inerenti.

Gli immobili di cui sopra sono individuati 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.

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, dovendosi intendere come espressamente dichiarato dal concorrente di ben conoscere il complesso immobiliare in oggetto, nel suo valore e in tutte le parti che lo compongono.

Si precisa 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.

La Provincia di Modena garantisce la legittima provenienza degli immobili, la loro libertà da evizione o pretese di terzi che vantino diritti di proprietà sul bene.

Trattandosi di immobile sottoposto alle disposizioni di tutela previste dal Decreto Legislativo 22/02/2004 n. 42, 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.

Ai sensi dell'art. 60 del D.Lgs. n. 42/2004 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.

Ai sensi dell'art. 61, comma 4, del citato D.Lgs. n. 42/2004, 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.

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.

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.

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.

La vendita del complesso immobiliare dell' "Ex Caserma Fanti" è soggetta alle imposte proporzionali di registro, ipotecarie e catastali. Tutte le spese notarili, imposte e tasse inerenti il trasferimento di proprietà dei beni in oggetto sono ad esclusivo carico dell'acquirente, che dovrà scegliere un Notaio di propria fiducia per la stipula dell'atto di compravendita e l'esecuzione degli adempimenti successivi sopra descritti.

Informazioni, notizie e/o sopralluoghi potranno essere ottenuti, a richiesta, presso l'U.O. Patrimonio della Provincia di Modena, durante i seguenti orari di apertura al pubblico:

dal lunedì al venerdì dalle ore 8,45 alle ore 13,00

I recapiti telefonici da contattare sono i seguenti: tel. 059/209636 (ufficio Amministrativo) – 059/209676 (ufficio Tecnico).

Il Responsabile del Procedimento è il Direttore dell'Area Lavori Pubblici Ing. Alessandro Manni.

Ai sensi del Regolamento UE 679/2016, si informa che:

- a) i dati personali forniti e raccolti in occasione della presente procedura saranno utilizzati esclusivamente in funzione e per i fini della procedura di cui trattasi e saranno altresì conservati sino alla conclusione del procedimento;
- b) il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei partecipanti e della loro riservatezza;
- c) in relazione ai suddetti dati l'interessato potrà esercitare i diritti di cui all'art. 15 del Regolamento UE 679/2016;
- d) il soggetto attivo della raccolta dei dati è la Provincia di Modena.

Modena, 07/08/2019

IL DIRETTORE AREA LAVORI PUBBLICI
Ing. Alessandro Manni

Originale firmato digitalmente.