



COMUNE DI MODENA

N. 591/2019 Registro Deliberazioni di Giunta

**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE
SEDUTA DEL 29/10/2019**

L'anno 2019 il giorno 29 del mese di ottobre alle ore 11:05 nella Residenza Comunale di Modena, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei signori:

MUZZARELLI GIAN CARLO	Sindaco	Presente
CAVAZZA GIANPIETRO	Vice-Sindaco	Presente
PINELLI ROBERTA		Presente
VANDELLI ANNA MARIA		Presente
FILIPPI ALESSANDRA		Presente
BARACCHI GRAZIA		Presente
FERRARI DEBORA		Presente
BOSI ANDREA		Presente
FERRARI LUDOVICA CARLA		Presente
BORTOLAMASI ANDREA		Presente

Assenti Giustificati:

Assiste il Segretario Generale DI MATTEO MARIA.

Il Presidente pone in trattazione il seguente

OGGETTO n. 591

REVOCA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE CONCESSO ALLA SOCIETÀ MODENA FOOTBALL CLUB SRL DELLE AREE POSTE A MODENA IN VIA GHIARONI, CEDUTE DA SPAZIO COOP UNIMMOBILIARE SOCIETÀ COOPERATIVA CON ATTO PUBBLICO DEL 17/02/2014 REP. 38223/6643

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

- che con atto del Segretario Comunale dr. T. Greco in data 02/06/1990 Rep. 74595, trascritto a Modena il 02/07/1990 part. 8601, il Comune di Modena ha costituito il diritto di superficie per la durata di 40 anni con decorrenza del 01/12/1987 con scadenza al 30/11/2027 su aree di sua proprietà poste a Modena, l'una in via Pio La Torre e l'altra in via Ghiaroni, a favore della società "Polivalente 87 S.C. a R.L." e "Polisportiva Gino Pini S.C. a R.L.";
- che successivamente la "Polivalente 87 S.C. a R.L." ha mutato denominazione sociale in "Cooperativa Polivalente Cometa S.C. A R.L.", incorporando la "Polisportiva Gino Pini S.C. a R.L.", divenendo unica titolare del diritto di superficie sulle due suddette aree;
- che con atto del Notaio S. Vezzi in data 21/07/2006 rep. 113350, la "Cooperativa Polivalente Cometa S.C. a R.L." veniva a sua volta incorporata, unitamente ad altre, nella società Spazio Coop Unimmobiliare Società Cooperativa, divenendo titolare del diritto di superficie di cui sopra citato;
- che con atto del Notaio S. Vezzi in data 20/01/2009 rep. 117281/18573, il Comune di Modena e la Spazio Coop Unimmobiliare Società Cooperativa, in attuazione del Regolamento comunale per la concessione in diritto di superficie approvato con delibera del Consiglio comunale n. 25/2004, hanno provveduto a modificare l'originaria convenzione di diritto di superficie del dr. T. Greco in data 02/06/1990 rep. 74595 sopra citata;

Dato atto:

- che il Comune di Modena con propria deliberazione n. 254 del 25/06/2013 ha autorizzato la società Spazio Coop Unimmobiliare Società Cooperativa alla cessione del diritto di superficie costituito sulle aree di Via Ghiaroni, identificate al Catasto Terreni di Modena al Foglio 235 mappali 98, 99, 102, 103, 104, 153, 207, e al Catasto Fabbricati al Foglio 235 mappali 214 sub 1 e sub 2, alla società Modena Football Club SpA per la realizzazione di un centro sportivo;
- che con atto pubblico in data 17/2/2014 rep. 38223/6643, a ministero notaio Monica Rossi, la società Spazio Coop Unimmobiliare Società Cooperativa ha ceduto alla società Modena Football Club SpA il diritto di superficie, costituito sul terreno di Via Ghiaroni come sopra identificato per complessivi mq. 23.153, ai patti e alle condizioni di cui alla precedente Convenzione stipulata tra il Comune di Modena e Spazio Coop Unimmobiliare Società Cooperativa dal Notaio S. Vezzi in data 20/01/2009 rep. 117281/18573, con una durata fino al 30/11/2027;
- che il suddetto atto di cessione prevede all'art. 2, tra l'altro, che la società Modena Football Club SpA si impegna a realizzare sulle aree oggetto di cessione in diritto di superficie un campo di calcio per 11 giocatori, un campo di calcio per 7 giocatori, riqualificazione aree a verdi e percorsi pedonali, riqualificazione parcheggio per gli atleti, i tecnici e il personale addetto e dichiara di essere a conoscenza e di accettare che l'autorizzazione concessa verrà a decadere qualora il Modena Football Club utilizzi le strutture in modo non conforme al progetto presentato;

Rilevato che la società Modena Football Club SpA, trasformata successivamente in Modena Football Club Srl con atto in data 22/11/2016 rep. 87586 a ministero Notaio dr. Fusco, non ha realizzato gli impianti di cui al citato atto di cessione del 17/02/2014 rep. 38223/6643;

Richiamato l'art. 15.2 del Regolamento comunale per la concessione in diritto di superficie

che prevede quale sanzione la revoca dell'assegnazione del diritto stesso nel caso in cui venga accertato dall'Amministrazione, previo contraddittorio tra le parti, la sussistenza di una o più delle seguenti fattispecie:

- c) "... quando non vengano avviati lavori di costruzione di una parte significativa delle opere e/o degli impianti nei limiti di tempo indicati nella Convenzione",
- d) "qualora il Superficiario modifichi la propria natura giuridica, oppure la Ditta cessi la propria attività o sia posta in liquidazione e non sia più in grado di realizzare o gestire gli impianti e le strutture";

Rilevato che la suddetta società Modena Football Club Srl ha presentato istanza di fallimento con provvedimento del 28/11/2017 ed è stato nominato un Curatore Fallimentare dr. C. Trenti;

Dato atto:

- che, così come stabilito dal citato art. 15 del Regolamento e ai sensi della Legge 241/1990, è stato avviato il contraddittorio mediante comunicazioni con lettera raccomandata del 27/05/2019 prot. 156728, e con successive PEC del 12/06/2019 prot. n. 177400 e del 26/06/2019 prot. n. 191668 al Curatore Fallimentare dr. C. Trenti, presso lo Studio Commerciale Collegium, con un termine per la presentazione di eventuali osservazioni in merito alla revoca della concessione del diritto di superficie;

- che il Curatore Fallimentare, nei termini indicati nelle suddette comunicazioni, con PEC del 11/07/2019, acquisita agli atti comunali con prot. n. 209309, ha esposto le osservazioni in merito alla revoca da parte dell'Amministrazione comunale del suddetto diritto di superficie, chiedendo di archiviare il procedimento di revoca;

Considerato che il Comune di Modena ritiene che le osservazioni presentate dal Curatore Fallimentare non siano accoglibili in quanto la risoluzione anticipata della concessione al Modena Football Club della gestione dello stadio Braglia, conseguente all'avvenuta escussione delle fidejussioni prestate, ha determinato il sopravvenire di un pubblico interesse a riassumere la gestione diretta dell'impianto sportivo e la piena proprietà delle aree poste a Modena in via Ghiaroni e cedute in diritto di superficie a Modena Football Club. L'atto di cessione del diritto di superficie dalla società Spazio Coop Unimmobiliare Società Cooperativa al Modena Football Club SpA all'art. 2 prevede che il Modena Football Club realizzi sulle aree oggetto di cessione un campo di calcio per 11 giocatori, un campo di calcio per 7 giocatori, nonché altre operazioni di riqualificazione: ad oggi non c'è solo la presa d'atto che entro tre anni dalla sottoscrizione della convenzione non sono stati avviati i lavori, causa, ai sensi dell'art. 15.2 del Regolamento comunale per la concessione in diritto di superficie di aree comunali, di revoca del diritto di superficie, quanto la presa d'atto che l'istanza di fallimento presentata dal Modena Football Club Srl comporta che i lavori non saranno realizzati neppure in futuro, facendo venire meno le finalità che avevano motivato la costituzione del diritto di superficie;

Vista la nota trasmessa a mezzo PEC in data 28/10/2019, acquisita agli atti comunali con prot. 316517, con la quale la società Spazio Coop Unimmobiliare Società Cooperativa dichiara di non avere alcun interesse relativamente alle aree poste in via Ghiaroni, a suo tempo cedute alla Modena Football Club SpA;

Ritenuto necessario procedere alla dichiarazione di revoca della concessione del diritto di superficie, costituita con il citato atto in data 17/2/2014 rep. 38223/6643, a ministero notaio Monica

Rossi, la società Spazio Coop Unimmobiliare Società Cooperativa ha ceduto alla società Modena Football Club SpA il diritto di superficie, costituito sul terreno di Via Ghiaroni come sopra identificato per complessivi mq. 23.153, ai patti e alle condizioni di cui alla precedente Convenzione stipulata tra il Comune di Modena e Spazio Coop Unimmobiliare Società Cooperativa dal Notaio S. Vezzi in data 20/01/2009 rep. 117281/18573, con una durata fino al 30/11/2027;

Richiamati gli artt. 2 e 15 del Regolamento comunale per la concessione in diritto di superficie di aree comunali, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 07/04/2014;

Richiamato l'art. 48 del D.Lgs. n. 267/2000 T.U. Ordinamento EE.LL.;

Visto il parere favorevole del Dirigente Responsabile del Settore Ambiente, Protezione Civile, Patrimonio e Sicurezza del Territorio, arch. Fabrizio Lugli, espresso in ordine alla regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, T.U. Ordinamento EE.LL.;

Visto il parere favorevole del Ragioniere Capo, dott.ssa Stefania Storti, espresso in merito alla regolarità contabile ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, T.U. Ordinamento EE.LL.;

Ad unanimità di voti espressi in forma palese;

D e l i b e r a

- di revocare, per le ragioni precisate in premessa e tutte richiamate, il diritto di superficie concesso alla società MODENA FOOTBALL CLUB SRL, con sede a Modena presso il Curatore Fallimentare in Via Monte Kosica n. 128, Cod. Fisc. 80000970360 PIVA 01334890363, in data 17/2/2014 rep. 38223/6643, a ministero notaio Monica Rossi, da Spazio Coop Unimmobiliare Società Cooperativa, costituito sui terreni posti a Modena in Via Ghiaroni per complessivi mq. 23.153, ai patti e alle condizioni di cui alla precedente Convenzione stipulata tra il Comune di Modena e Spazio Coop Unimmobiliare Società Cooperativa dal Notaio S. Vezzi in data 20/01/2009 rep. 117281/18573, con una durata fino al 30/11/2027;

- di precisare pertanto che le aree da acquisire in piena proprietà al patrimonio comunale sono identificate all'Agenzia Entrate – Direzione Provinciale di Modena – Territorio come segue:

Catasto Terreni, Foglio 235 mappali:

98, sem. arb. di mq. 11.344,
99, area rurale di mq. 1.141,
102, sem. arb. di mq. 580,
103, frutteto di mq. 1.920,
104, vigneto di mq. 2.750,
153, sem. arb. di mq. 2.777,
207, sem. arb. di mq. 2.046,

Catasto Fabbricati, Foglio 235 mappali:

214 sub 1, BCNC area esclusiva del sub 2
214 sub 2, via F. Ghiaroni, Z.C. 3, Cat. E/9, rendita € 1.687,78

l'intera particella 214 è di complessivi mq. 595;

- di dare atto che la gestione del procedimento relativo al perfezionamento della revoca in oggetto, ai sensi dell'art. 74 Statuto, compete al Dirigente Responsabile del Servizio Patrimonio;
- di demandare al competente Servizio Segreteria Generale gli adempimenti relativi alla trascrizione e registrazione del provvedimento di revoca.

Inoltre

LA GIUNTA COMUNALE

Al fine di poter procedere in tempi brevi agli adempimenti per la formalizzazione della revoca;

Visto l'art. 134 c. 4 del D.Lgs. n. 267/2000, T.U. Ordinamento EE.LL.;

Ad unanimità di voti espressi in forma palese;

D e l i b e r a

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.

Letto, approvato e sottoscritto con firma digitale:

Il Sindaco
MUZZARELLI GIAN CARLO

Il Segretario Generale
DI MATTEO MARIA



COMUNE DI MODENA

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA
SETTORE AMBIENTE, PROTEZIONE CIVILE, PATRIMONIO E
SICUREZZA DEL TERRITORIO**

OGGETTO: REVOCA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE CONCESSO ALLA SOCIETÀ MODENA FOOTBALL CLUB SRL DELLE AREE POSTE A MODENA IN VIA GHIARONI, CEDUTE DA SPAZIO COOP UNIMMOBILIARE SOCIETÀ COOPERATIVA CON ATTO PUBBLICO DEL 17/02/2014 REP. 38223/6643

Si esprime il parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione n. 3371/2019, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Modena li, 28/10/2019

Sottoscritto dal Dirigente
(LUGLI FABRIZIO)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

ATTESTAZIONE DI COPERTURA FINANZIARIA
Settore Risorse Finanziarie e Affari Istituzionali

OGGETTO: REVOCA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE CONCESSO ALLA SOCIETÀ MODENA FOOTBALL CLUB SRL DELLE AREE POSTE A MODENA IN VIA GHIARONI, CEDUTE DA SPAZIO COOP UNIMMOBILIARE SOCIETÀ COOPERATIVA CON ATTO PUBBLICO DEL 17/02/2014 REP. 38223/6643

NON si attesta l'esistenza della copertura finanziaria della spesa relativa alla presente proposta di deliberazione n. 3371/2019, ai sensi degli artt. 147 bis, comma 1, e 153, comma 5, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL., in quanto NON RICHIESTA.

Modena li, 28/10/2019

Sottoscritto dal Dirigente
(MANELLI DAVIDE)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE
Settore Risorse Finanziarie e Affari Istituzionali

OGGETTO: REVOCA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE CONCESSO ALLA SOCIETÀ MODENA FOOTBALL CLUB SRL DELLE AREE POSTE A MODENA IN VIA GHIARONI, CEDUTE DA SPAZIO COOP UNIMMOBILIARE SOCIETÀ COOPERATIVA CON ATTO PUBBLICO DEL 17/02/2014 REP. 38223/6643

Si esprime parere FAVOREVOLE in merito alla regolarita' contabile della presente proposta di deliberazione n. 3371/2019, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.

Modena li, 28/10/2019

Sottoscritto dal Dirigente
(STORTI STEFANIA)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

ATTESTAZIONE DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE

Deliberazione di Giunta n. 591 del 29/10/2019

**OGGETTO : REVOCA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE CONCESSO
ALLA SOCIETÀ MODENA FOOTBALL CLUB SRL DELLE AREE POSTE
A MODENA IN VIA GHIARONI, CEDUTE DA SPAZIO COOP
UNIMMOBILIARE SOCIETÀ COOPERATIVA CON ATTO PUBBLICO
DEL 17/02/2014 REP. 38223/6643**

La presente Deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per quindici giorni consecutivi a decorrere dal 30/10/2019 ed è immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 c. 4 del D.lgs n. 267/2000

Modena li, 15/11/2019

**II SEGRETARIO GENERALE
(DI MATTEO MARIA)
con firma digitale**