

**Elaborati relativi alle
specifiche tecniche ed urbanistiche
del Complesso Edilizio**

**Ex Complesso Edilizio “Divisione di
Urologia”,**

**già Palazzo Boschetti,
di proprietà dell’Azienda U.S.L. di Modena
posto in Modena Via Sant’Agostino n° 18**

**Asta ad unico incanto per l’alienazione in attuazione dell’Accordo di
Programma tra Comune di Modena ed Azienda U.S.L. di Modena
dell’ottobre 1998 e della specifica Convenzione tra i due Enti per
l’esecuzione di procedure di cessione mediante conferimento di
mandato con procura alla vendita.**

Marzo 2004

EX COMPLESSO EDILIZIO “DIVISIONE DI UROLOGIA “ GIA’ PALAZZO BOSCHETTI,
DI PROPRIETA’ DELL’AZIENDA U.S. L. DI MODENA
POSTO IN MODENA VIA SANT’AGOSTINO N° 18

PREZZO A BASE D’ASTA: Euro 4.630.000,00.

Valutato a corpo in rapporto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie di cui alla approvazione dell’adeguamento del Piano Regolatore Generale (P.R.G. vigente) alla L.R. 20/2000, definitivamente approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n° 93 in data 22/12/2003, dei vincoli introdotti dalla Sovrintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali dell’Emilia Romagna in sede di rilascio dell’Autorizzazione all’alienazione, rilasciata con Decreto in data 02/07/2002 e valutato al netto degli oneri posti a carico dell’acquirente.

La valutazione è stata effettuata mediante apposita stima, sotto forma di perizia giurata, redatta dal Prof. Architetto Stefano Stanghellini e depositata presso l’Amministrazione Comunale con prot. 149078, in data 18/11/2002.

UBICAZIONE E IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

L’immobile posto in vendita, costituito da un palazzo storico di pregio con giardino di pertinenza, è ubicato nella zona ovest del centro storico della città, in via S. Agostino n° 18, confina ad ovest con Viale Vittorio Veneto, a nord con il complesso immobiliare denominato “Ospedale Estense”, ad est con la Via Sant’Agostino, dal quale ha accesso anche carrozzi, ed infine a sud con un edificio ad uso residenziale di proprietà privata.

Attualmente l’immobile oggetto di cessione risulta catastalmente così identificato presso l’Agenzia del Territorio di Modena, Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.), Foglio 142:

- mappale 76, Categoria B/2;(Fabbricato ex Urologia ed aree esterne);
 - mappale 75, categoria A/5 (ex fabbricato residenziale da tempo demolito);
- come da estratto di mappa posto in allegato (allegato 1).

Sulla base delle consistenze immobiliari rilevabili dalle visure effettuate presso il Catasto dei Terreni l’estensione complessiva dell’area, compresi i sedimi dei fabbricati, risulta complessivamente pari a mq. 3.133.

L'immobile oggetto di cessione sarà da meglio specificarsi catastalmente, rispetto all'attuale situazione catastale, preliminarmente alla stipula dell'atto di cessione, mediante appositi atti di aggiornamento della mappa e relativi elaborati di aggiornamento al Catasto Fabbricati e con demolizione ed accorpamento al mappale 76 del mappale 75; tali elaborati catastali saranno da redigersi a totale cura e spese del Venditore per la corretta identificazione delle aree e delle strutture impiantistiche esterne e per l'aggiornamento delle schede catastali rispetto all'attuale stato di fatto.

Viene espressamente esclusa dalla presente asta pubblica la cessione dell'esistente centrale termica, posta nell'area cortiliva in interrato, ed i relativi impianti tecnologici, oggi al servizio dell'immobile denominato "ex Divisione di Urologia" e dell'immobile denominato "Ospedale Estense"; di tale centrale termica e tecnologica viene garantita all'acquirente la sola possibilità di servitù di utilizzo come meglio specificato ai successivi punti.

l'aggiornamento catastale relativo alla suddetta centrale termica, oggetto di stralcio dall'attuale mappale 76, verrà anch'esso predisposto a cura e spese del venditore.

Sarà inoltre cura dello stesso venditore individuare con un apposito elaborato catastale (elaborato planimetrico) la perimetrazione planimetrica dei diritti attualmente esistenti, rispetto al complesso immobiliare oggetto di cessione, sull'area posta a nord dello stesso ora catastalmente identificata al Foglio 142, mappale 74, non compresa nella presente alienazione ed oggi intestata al Comune di Modena, corrispondente all'accesso carraio da Via Sant'Agostino dell'Ospedale Estense, asservimento i cui contenuti vengono meglio specificati ai punti successivi.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

L'originale denominazione dell'edificio, oggi comunemente chiamato "Divisione di Urologia" e quella di "Palazzo Boschetti". Eretto nel XVIII secolo come palazzo gentilizio con funzione di residenza, fu poi acquistato nel 1768, per divenirne la sede, dalla Opera Pia Generale dei Poveri che, nel 1807, prese il nome di "Congregazione di Carità"; a seguito della Legge 847/1937 le gestioni assistenziali delle Congregazioni di Carità conflirono poi nelle gestioni degli Enti Comunali di Assistenza poi successivamente trasferite, per prevalenza di funzioni, alle nuove Istituzioni Sanitarie.

Parte del fabbricato oggi esistente e posto verso sud è costituito da un precedente separato corpo di fabbrica a destinazione residenziale, con la relativa area cortiliva, proveniente dai beni dell'ex Ente Comunale di Assistenza poi trasferito, unitamente all'ex Palazzo Boschetti, alle Istituzioni sanitarie.

L'immobile in oggetto è stato utilizzato, fino all'attuale trasferimento in altra sede, come Divisione di Urologia dell'adiacente Ospedale Estense da cui è comunque architettonicamente entità del tutto distinta. A tale edificio è però funzionalmente legato per quanto riguarda in particolare l'impianto di riscaldamento e la produzione di acqua sanitaria, la centrale termica è infatti unica e posta nel giardino della ex Urologia, oltre ad un accesso carraio comune ai due complessi.

Nel corso del tempo l'edificio ha subito consistenti modifiche sia per quanto concerne l'originaria disposizione interna degli spazi, che per quanto attiene alla struttura ed ai prospetti; in particolare il secondo piano risulta essere stato sopraelevato per ospitare camere di degenza.

Di forma planimetrica approssimativamente rettangolare, con tre corti interne, il palazzo si sviluppa su tre piani fuori terra, di cui uno in rialzato; possiede inoltre un piano seminterrato ed un sottotetto in parte praticabile. L'area cortiliva occupa una superficie di circa 1.795 mq., le corti interne circa 153 mq. Dalla misurazione grafica delle attuali planimetrie la superficie complessiva calpestabile dell'edificio, al netto dell'ingombro dei muri, risulta approssimativamente di mq. 3.739, la superficie utile lorda dell'edificio risulta di circa 5.541 mq., la superficie commerciale, ragguagliata ai criteri correnti di mercato, risulta di circa 4.389 mq.; gli spazi interni così come derivanti dalle successive riqualificazioni edilizie svolgono la funzione ospedaliera.

Il prezzo a base d'asta come sopra determinato è comunque stato definito a corpo, diverse superfici riscontrate in sede di progettazione esecutiva non daranno comunque luogo a variazione di prezzo.

Al fine di meglio evidenziare le caratteristiche planimetriche e distributive dell'edificio sono disponibili le planimetrie aggiornate dei vari piani del fabbricato oltre alla planimetria delle aree di pertinenza (allegati 2, 3, 4, 5, 6, 7 su richiesta).

PROPRIETA' DELL'IMMOBILE - CONSEGNA:

Il Complesso immobiliare è divenuto di proprietà dell'Azienda U.S.L.. di Modena in esecuzione del D.Lgs. n° 502/1992 e successive modifiche ed integrazioni mediante Decreto del Presidente della Giunta Regionale dell'Emilia - Romagna n° 355 del 28/06/1996; l'immobile era precedentemente pervenuto al Comune di Modena con vincolo di destinazione sanitaria in esecuzione della Legge 833/77.

La cessione del Complesso Edilizio avviene sulla base di quanto stabilito nell'Accordo di Programma intervenuto tra Comune di Modena ed Azienda U.S.L. di Modena nell'ottobre 1998, finalizzato alla determinazione dei reciproci rapporti patrimoniali e finanziari per la realizzazione ed il completamento del programma di edilizia sanitaria che, tra l'altro, ha previsto la cessione a terzi del complesso immobiliare in oggetto per il finanziamento del Nuovo Ospedale di

Baggiovara. Tale Accordo è stato ulteriormente specificato mediante un primo protocollo attuativo tra i due Enti sottoscritto in data 06/05/2003 a seguito del quale è stato conferito al Comune di Modena apposito mandato con procura per l'alienazione dell'immobile in oggetto approvato dalla Azienda US.L. di Modena con Deliberazione n° 167, del 29/07/2003, e dal Comune di Modena con Determinazione del Dirigente Responsabile n° 1555, del 13/08/2003; il relativo Atto Pubblico è stato sottoscritto a Ministero Notaio Ferrari Dott. Cesare Amorotti in data 5.03.2004, Rep. n° 95815/15087.

L'alienazione a terzi del Complesso Edilizio è stata autorizzata da parte della Giunta Regionale dell'Emilia - Romagna, a norma dell'Art. 5, secondo comma, del D.lgs 502/92, con propria Deliberazione n. 663, del 14.04.2003.

La proprietà garantisce che, al momento dell'alienazione, l'immobile avrà cessato la sua funzionalità ed attività sanitaria e reso libero da ogni vincolo di destinazione sanitaria.

Il Complesso Edilizio è inoltre stato dichiarato dalla Competente Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali dell'Emilia Romagna del Ministero per i Beni e le Attività Culturali con proprio Decreto in data 2 luglio 2002 di interesse particolarmente importante ai sensi dell'Art. 2 (comma 1, lettera a) del Decreto Legislativo 490/1999, ed è, pertanto, da intendersi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute dal predetto Decreto Legislativo. Per maggior chiarezza il Decreto di cui sopra viene integralmente allegato (Allegato 8). L'immobile è quindi oggetto di eventuale esercizio del diritto di prelazione da parte degli Enti Territoriali aventi diritto ai sensi dell'Art. 13 del DPR 283/2000.

Dalla data del rogito di compravendita decorreranno gli effetti attivi e passivi ed il compratore verrà contestualmente immesso nel formale possesso dell'immobile compravenduto; il rogito di compravendita sarà da stipularsi entro la data del 30 giugno 2005; entro tale data il venditore garantisce il compimento di tutte le operazioni di liberazione dei locali e di esecuzione dei lavori connessi alla separazione degli impianti per gli adempimenti assunti in carico.

DESTINAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA:

Nel nuovo Piano Regolatore Generale (P.R.G.) adottato con Deliberazione C.C. n° 20, del 07/04/2003, e definitivamente approvato con Deliberazione C.C. n° 93, del 22/12/2003, (Adeguamento del Piano Regolatore Generale vigente ai sensi dell'Art. 43, comma 5 della L.R. n° 20/2000) e negli atti di pianificazione denominati Piano Strutturale Comunale (PSC), Piano Operativo Comunale (POC) e nel Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), l'intervento sul complesso edilizio risulta regolato come segue:

Carta integrata di RUE con PSC e POC – Centro Storico:

Individuazione Decreti di Tutela, ai sensi del D.Lgs 29/10/1999 n. 40 (PSC):

Tutela n° 137: Decreto Lgs. 490/99, Art. 2, del 02/07/2002.

Giardino di interesse Storico e Testimoniale (RUE).

Categoria d'intervento:

Restauro e Risanamento Conservativo (PSC);

Destinazioni d'uso Urbanistico:

(edificio ex mappale 76) Polifunzionale A4 (RUE);

(edificio ex mappale 77) Residenza A1a (RUE).

Tutte le norme e le specifiche contenute negli atti di pianificazione approvati con l'atto deliberativo del Consiglio Comunale n° 93, del 22/12/2003, si intendono, anche se non espressamente sopra indicati integralmente, richiamati.

PRESCRIZIONI PER L'ALIENAZIONE E VINCOLI RELATIVI ALL'INTERVENTO EDILIZIO:

Contestualmente alle disposizioni di tutela di cui al citato Decreto in data 2 luglio 2002 (Allegato 8) la competente Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali dell'Emilia Romagna del Ministero per i Beni e le Attività Culturali ha autorizzata l'alienazione dell'immobile con le seguenti prescrizioni:

- venga previsto ogni opportuno intervento di restauro, consolidamento e risanamento al fine di garantire il recupero e la conservazione del bene;
- si prevedano misure conservative per l'intero vano occupato dallo scalone marmoreo con decorazioni a soffitto, per la Cappella e per la Biblioteca;
- sia previsto, nel progetto di riqualificazione, il recupero del giardino ed il mantenimento sul posto della grande cancellata escludendo, pertanto, un possibile utilizzo del giardino a parcheggio scoperto o garage interrato;
- siano previste destinazioni d'uso per residenze e/o uffici privati o pubblici, con particolare riferimento alle attività ed agli usi non compatibili di cui all'Art. 21, comma 2, del D.Lgs 490/99;
- sia prevista nel contratto di alienazione, la clausola risolutiva espressa di cui all'Art. 11 del Citato D.P.R. 283/2000.

Si fa comunque presente che essendo l'area soggetta ad un vincolo di tutela ai sensi del Decreto Legislativo 490/1999 ogni trasformazione deve essere sottoposta preventivamente al parere della Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali dell'Emilia-Romagna.

PRESCRIZIONI – CONFORMITA' EDILIZIA:

L'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova; resteranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri di ristrutturazione, compresi gli oneri per il ripristino ed il recupero delle recinzioni perimetrali e degli accessi.

Ferme restando le specifiche prescrizioni indicate ai vari punti nel presente elaborato tecnico resteranno a carico dell'acquirente anche tutti gli oneri per gli eventuali adeguamenti degli esistenti allacciamenti alle pubbliche reti.

Ai sensi della Legge 47 del 28/02/1985 si da atto che l'immobile è stato realizzato antecedentemente al 01/09/1967. Per le modifiche intervenute successivamente come risultanti dagli elaborati grafici depositati presso l'Ufficio Tecnico Patrimoniale, corrispondenti alle planimetrie aggiornate con apposita rilevazione dei vari piani del fabbricato (Allegati 2, 3, 4, 5, 6, 7 da richiedere), oltre a quelle autorizzate di cui ai progetti presentati direttamente dalla Azienda U.S.L. di Modena o precedentemente dalla Unità Sanitaria Locale n. 16, di seguito elencati, al fine della legittimazione dello stato di fatto attuale dell'immobile per il periodo in cui lo stesso è rimasto nel patrimonio dell'Ente, il Comune di Modena dichiara che le variazioni intervenute risultano effettuate mediante opere direttamente eseguite per la funzionalità degli spazi rispetto alle attività svolte nell'edificio.

- Progetto n. 2116/88, del 30/06/1988, Concessione Edilizia, U. S. L. n. 16 Modena;
- Progetto n. 2117/88, del 30/06/1988, Concessione Edilizia, U. S. L. n. 16 Modena;
- Progetto n. 897/89, del 28/03/1989, Concessione Edilizia, U. S. L. n. 16 Modena;
- Progetto n. 361/90, del 10/02/1990, Concessione Edilizia, U. S. L. n. 16 Modena;
- Progetto n. 600/90, del 03/03/90, Concessione Edilizia, U. S. L. n. 16 Modena;
- Progetto n. 2955/93, del 24/11/1993, Autorizzazione edilizia, U. S. L. n. 16 Modena;
- Progetto n. 3087/94, del 05/12/1994, Autorizzazione Edilizia, Az. USL Modena;
- Progetto n.3375/1995, del 31/07/1995, Denuncia Inizio Attività, Az. USL Modena;
- Progetto n. 72 /1998, del 16/01/1998, Opere Interne Art. 26, Az. USL Modena;
- Progetto n.2081/1998, del 29/07/98, Concessione Edilizia, Az. USL Modena.

SERVITU' – OPERE A CARICO – ALTRE CLAUSOLE

- L'area individuata catastalmente con il mappale 74, con accesso dal civico n. 16 di Via Sant'Agostino, che come già detto non sarà oggetto di cessione, rappresenta attualmente, oltre che l'accesso carraio all'Ospedale Estense, l'accesso principale al complesso immobiliare oggetto di cessione pur in presenza di un secondo accesso allo stesso immobile posto sul lato sud in adiacenza al civico n. 20 della stessa via; in sede di atto di trasferimento, con specifica perimetrazione planimetrica da individuarsi mediante appositi

elaborati catastali, verrà istituita apposita servitù di passaggio, pedonale e carraio, a favore dell'immobile oggetto di cessione. Tale servitù verrà limitata longitudinalmente nello spazio compreso tra l'attuale portone di accesso di Via Sant'Agostino e all'attuale cancello metallico posto ad ovest del fabbricato ex Urologia, mentre lateralmente avrà come limite le murature esterne dei due complessi immobiliari (Ex Urologia e Ospedale Estense);

- Sulla stessa area e con la stessa estensione verrà istituita a favore dell'immobile oggetto di cessione apposita servitù al fine di permettere la nuova realizzazione, il mantenimento e la manutenzione di condotte e linee per l'allacciamento alle reti tecnologiche esistenti sulla Via Sant'Agostino;
- Sullo stesso mappale 74, sul lato est in prossimità della medesima via, in sopraelevazione è presente un corpo di fabbrica su più livelli che permette il collegamento tra il fabbricato denominato Ospedale Estense ed il fabbricato ex Urologia; tali superfici, come evidenziate nelle planimetrie, sono oggetto della presente cessione;

Resterà a carico del venditore provvedere al tamponamento mediante muratura delle attuali aperture che permettono l'accesso all'Ospedale Estense, disattivando inoltre l'impianto di elevazione esistente;

- Nel giardino retrostante l'immobile oggetto di cessione ed in prossimità della recinzione ovest su Viale Vittorio Veneto è presente un piccolo manufatto in muratura ospitante le apparecchiature di misurazione delle utenze gas, connesso alla centrale termica e conseguentemente non oggetto della presente cessione; eventuali utenze necessarie a servizio dell'immobile ex Urologia potranno essere richieste autonomamente all'Ente erogatore;
- Con appositi atti catastali verrà stralciato dall'attuale mappale 76 la centrale termica interrata, più sopra menzionata, che, unitamente al piccolo manufatto sopra descritto, non è oggetto di cessione e che resterà di proprietà del venditore o suoi aventi causa; se espressamente richiesto dall'acquirente, in sede di rogito, verrà garantita la possibilità di servitù di utilizzo degli impianti della suddetta centrale termica a servizio del fabbricato oggetto di cessione. La gestione della centrale avverrà condominialmente sia per gestione ordinaria che per straordinaria ferma restando la proprietà in capo all'Azienda USL di Modena o suoi aventi causa;
- Qualora l'acquirente decidesse di non fruire della centrale tecnologica esistente mediante autonomizzazione degli impianti all'interno dell'edificio (Riscaldamento – Acqua sanitaria) tutte le spese relative alla predisposizione dei nuovi impianti, da realizzarsi interamente all'interno dell'edificio oggetto di cessione o sue pertinenze, saranno assunte a totale carico

dello stesso così come la disattivazione delle connessioni impiantistiche esistenti e la messa in sicurezza;

- Il venditore dà atto dell'esistenza in interrato nell'area cortiliva individuata catastalmente al mappale 75 e 76 di numerose connessioni impiantistiche tra la centrale tecnologica ed il complesso Ospedale Estense, di linee di connessione tra la cabina elettrica esistente sul lato sud-ovest dell'edificio posto in vendita e la centrale termica e di ulteriori connessioni con l'adiacente Ospedale Estense, di connessioni tra gli impianti a rete esistenti su Viale Vittorio Veneto e via Sant'Agostino, la summenzionata cabina elettrica, la centrale tecnologica ed il complesso Estense.

All'interno dell'area oggetto di cessione sono pure presenti connessioni in rete tra l'attuale cabina di trasformazione di META, identificata con il n. 512 e le vie Sant'Agostino e Vittorio Veneto e quindi delle conseguenti servitù a favore del venditore e delle Società operanti nella distribuzione e gestione dei pubblici servizi; il venditore si riserva inoltre il diritto di realizzare all'interno dell'area cortiliva eventuali connessioni in rete tra la suddetta Cabina Elettrica e il Complesso Estense;

Nel rogito di vendita verrà dato atto dell'esistenza di tali connessioni in rete e dell'esistenza delle relative servitù gravanti sui mappali sopra citati oltre che dell'esistenza di un condotto per l'evacuazione dei fumi corrente tra la centrale termica e il complesso Estense;

- Relativamente alla centrale termica di cui sopra in sede di rogito verrà istituita a favore del venditore apposita servitù di accesso dal mappale 74 al nuovo mappale mediante il quale sarà identificata l'esistente centrale così come per gli impianti meccanici di connessione esistenti;
- Sul Lato sud-ovest, come si è detto, è presente una cabina elettrica di trasformazione gestita dalla Soc. META SpA, contraddistinta dal numero 512, a servizio sia della rete pubblica adiacente che dell'utenze private oltre che dell'edificio oggetto di cessione e del complesso Estense; tale cabina di trasformazione, che sarà ceduta unitamente al fabbricato oggetto di asta, dovrà rimanere in uso alla Società META e quindi sarà assoggettata a servitù di uso. Tale servitù di cui si allega uno schema di contratto (allegato 9) dovrà essere necessariamente stipulata tra acquirente e Soc. META SpA successivamente alla stipula del rogito di compravendita;
- Attualmente la suddetta cabina META fornisce energia, con una unica utenza in media tensione, al fabbricato oggetto di cessione ed al complesso dell'Ospedale Estense; la trasformazione e la immissione agli impianti dell'energia viene indipendentemente garantita mediante una apposita apparecchiatura di trasformazione posta, all'interno del fabbricato, in locali indipendenti dalla cabina e con gestione diretta del venditore, sono inoltre presenti

apparecchiature specifiche per l'autonoma produzione di energia elettrica (gruppo elettrogeno e raffreddamento gruppo elettrogeno), e per garantire l'erogazione dell'energia (Power Center BT). Tali apparecchiature saranno oggetto di rimozione a cura e spese del venditore entro la data del rogito di compravendita; il venditore provvederà direttamente a realizzare a propria cura e spese entro la medesima data un nuovo Power Center in bassa tensione all'interno del complesso "Ospedale Estense" in adiacenza della preesistente cabina elettrica di trasformazione, attualmente in disuso, posta su Viale Vittorio Veneto al civico 17, all'interno della quale la Società Meta Spa provvederà ad installare un nuovo impianto di trasformazione per l'alimentazione delle utenze della zona e dell'attuale Ospedale Estense. Ad avvenuta esecuzione di tali opere l'intero Complesso dell'Ospedale Estense verrà reso indipendente dall'attuale impiantistica dell'edificio posto in vendita salvo che per l'esistente cabina elettrica META, la centrale termica e le relative reti connesse;

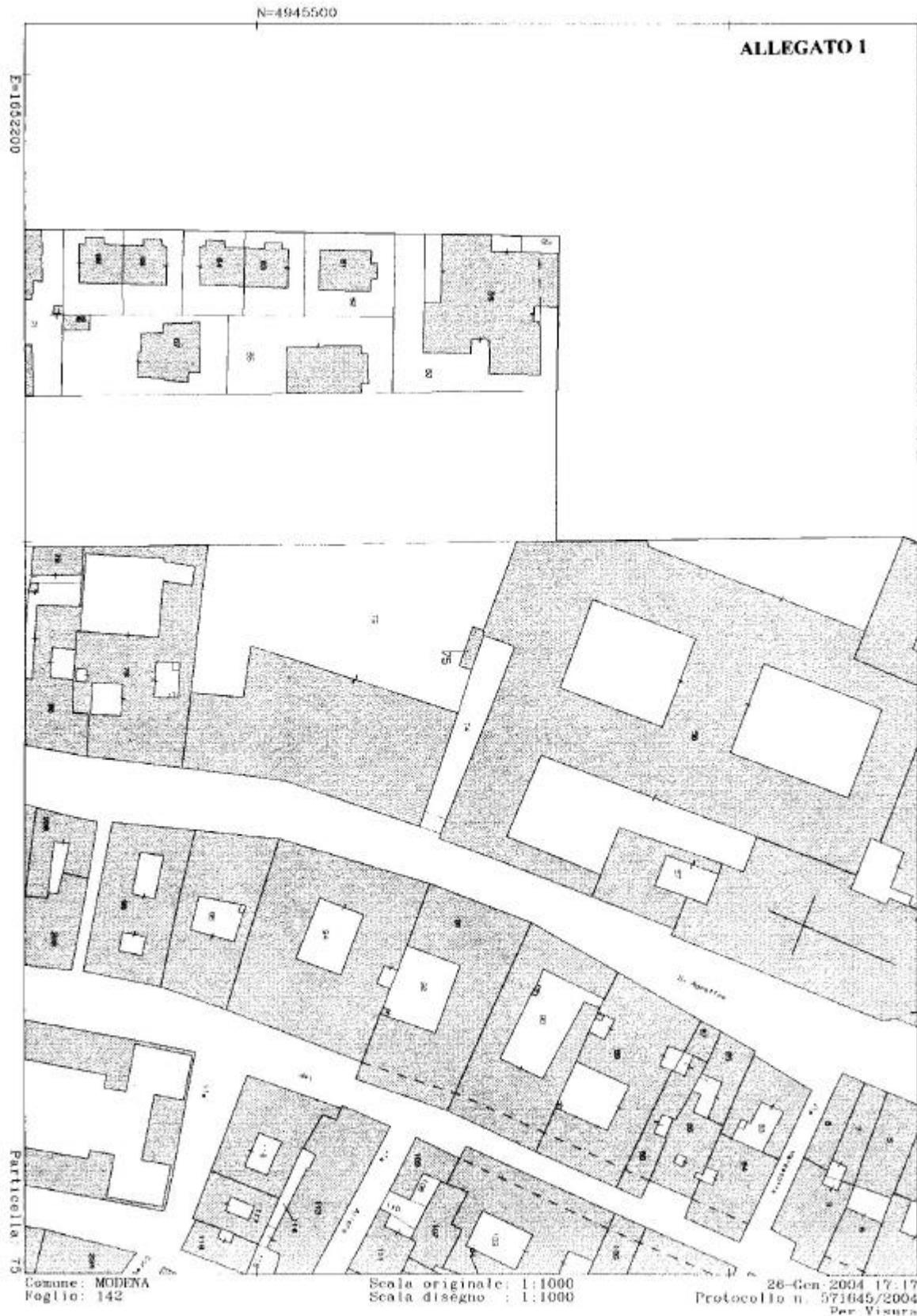
- L'acquirente dovrà conseguentemente provvedere a propria cura e spese alla attivazione di una nuova fornitura in bassa tensione in derivazione dalla attuale cabina META MT/BT per l'alimentazione del fabbricato oggetto di cessione ed alla realizzazione di un nuovo quadro generale di utenza elettrica in derivazione dal punto di consegna in bassa tensione di alimentazione degli impianti elettrici esistenti nell'edificio. Resta quindi inteso che al momento del rogito gli impianti collegati risulteranno disattivati e non funzionanti. Dovrà essere inoltre messo a disposizione della Società fornitrice l'apposito locale di misura con accesso indipendente oggi collocato in adiacenza sul lato est della cabina n.512 e denominato in sito come "Consegna n. 5090";
- Relativamente agli impianti speciali connessi all'attuale funzione ospedaliera il venditore si riserva a suo insindacabile giudizio, il recupero, anche parziale, delle attrezzature, delle apparecchiature e degli impianti presenti all'interno dell'immobile oggetto di cessione; il recupero, che non sarà comunque oggetto di indennizzo a qualsiasi titolo, dovrà essere effettuato dal venditore entro e non oltre la data del rogito. In riferimento all'impiantistica l'eventuale demolizione o rimozione degli impianti che resteranno all'interno dell'immobile sarà da effettuarsi a totale carico dell'acquirente nell'ambito dei lavori di recupero dell'edificio;
- Il venditore garantisce lo sgombero degli attuali stoccati dei gas medicali e la messa in sicurezza degli impianti di distribuzione e degli impianti speciali. I locali, all'atto della consegna, saranno, a carico del venditore, liberi da arredi, persone e cose.

ALLEGATI:

- *Allegato 1 – Estratto di mappa di inquadramento delle aree ;*

- *Allegati 2, 3, 4, 5, 6, 7* – Planimetrie dei vari piani del fabbricato e dell'area cortiliva
(In formato AutoCad e da richiedere all'Ufficio Tecnico Patrimoniale);
- *Allegato 8* – Decreto in data 2 luglio 2002 della Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali dell'Emilia Romagna
- *Allegato 9* – Schema di contratto di servitù d'uso relativo alla cabina META n. 512.

ALLEGATO 1



V. MUNIZI DI MODENA
Ufficio del Soprintendente

18.7.02



MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI

Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali dell'Emilia Romagna
21.06.2002
Il Soprintendente Regionale

VISTO il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368;
 VISTO il Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n.490 costituente il Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali ed ambientali;
 VISTO il Decreto Presidente della Repubblica 7 settembre 2000 n. 283;
 VISTO il Decreto Presidente della Repubblica 29 dicembre 2000, n. 441;
 VISTO il Decreto Legislativo 30 marzo 2001 n. 165;
 VISTA la richiesta di alienazione del bene sotto descritto da parte della proprietà Azienda USL di Modena presentata in data 08.04.2002 e successivamente integrata in data 02.07.2002;

RITENUTO che l'immobile facente parte del complesso Ospedaliero di Via S. Agostino – Divisione Urologia, sito in provincia di Modena, comune di Modena; segnato in N.C.E.U. al Foglio n.142, mappali 75 e 76, situato in Via S. Agostino, 18, Viale Vittorio Veneto, come dall'unità planimetria catastale, riveste interesse particolarmente importante ai sensi del citato Decreto Legislativo 490/1999 in quanto *l'immobile viene edificato nel XVIII secolo come palazzo gentilizio di proprietà della famiglia Boschetti. Nel 1768 l'intero edificio viene acquisito dall'Opera Pia Generale dei Poveri e destinato ad assistenza sanitaria. Nel 1807 l'Opera Pia Generale dei Poveri prende il nome di Congregazione di Carità. Nel 1981, per l'effetto della Legge 833/1978 (Legge istitutiva del Servizio Sanitario Nazionale), il Comune di Modena diviene proprietario dell'immobile; lo stesso viene affidato all'allora USL n.16 di Modena con vincolo di destinazione sanitaria. Dal 1966, la proprietà è passata all'Azienda U.S.L. di Modena.*

L'immobile è a pianta pressoché rettangolare (una parte del fronte segue l'andamento sinuoso della Via S. Agostino), e si sviluppa per tre piani fuori terra. La configurazione odierna dell'edificio è frutto di varie trasformazioni dovute, soprattutto, all'adeguamento del complesso alla destinazione ospedaliera. Pur tuttavia, la Biblioteca e la Cappella conservano la morfologia originaria con i soffitti affrescati (attribuiti alla scuola del Boulanger); mentre lo scalone monumentale risalente agli anni Venti conserva la decorazione a soffitto dovuta al pittore modenese Evaristo Cappelli. L'area cortiliva conserva tracce dell'originario disegno del giardino signorile rese, purtroppo, poco leggibili dalla presenza delle strutture connesse all'impiantistica del complesso.

RITENUTO che l'immobile è da considerarsi assoggettato "ipso jure", ai sensi dell'art. 5 del citato Decreto Legislativo 490/1999, alle disposizioni di tutela contenute nel decreto stesso, in quanto proprietà della Azienda USL di Modena;

VISTA la relazione prot.n.8935 del 10/06/2002, a firma dei funzionari responsabili del procedimento, con la quale la Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Bologna, esaminata la documentazione presentata, ha espresso il proprio parere in merito alla richiesta di autorizzazione all'alienazione;



MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI

Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali dell'Emilia Romagna

A U T O R I Z Z A

L'alienazione del bene sopra individuato con le seguenti prescrizioni:

- venga previsto ogni opportuno intervento di restauro, consolidamento e risanamento al fine di garantire il recupero e la conservazione del bene;
- si prevedano misure conservative per l'intero vano occupato dallo scalone marmoreo con decorazioni a soffitto, per la Cappella e per la Biblioteca;
- sia previsto, nel progetto di riqualificazione, il recupero del giardino ed il mantenimento sul posto della grande cancellata escludendo, pertanto, un possibile utilizzo del giardino a parcheggio scoperto o garage interrato;
- siano previste destinazioni d'uso per residenze e/o uffici privati o pubblici, con particolare riferimento alle attività ed agli usi non compatibili di cui all'art.21, comma 2, del D. Lgs 490/99;
- sia prevista, nel contratto di alienazione, la clausola risolutiva espressa di cui all'art. 11 del citato D.P.R. 283/2000.

RITENUTA inoltre l'opportunità di esplicitare il vincolo gravante, ope legis, sull'immobile, notificandolo al soggetto proprietario e trascrivendolo presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;

D I C H I A R A

L'immobile denominato **Divisione Urologia del complesso Ospedaliero di Via S. Agostino n.18, Modena** – meglio individuato nelle premesse e descritto nella allegata planimetria catastale, presenta per i motivi sopra esposti interesse particolarmente importante ai sensi dell'art. 2 (comma 1 lettera a) del citato Decreto Legislativo 490/1999, ed è, pertanto, da intendersi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.

Il presente provvedimento sarà notificato, in via amministrativa, al rappresentante della proprietà sopra individuata (Azienda USL di Modena).

A cura del Soprintendente Regionale per i Beni e le Attività Culturali dell'Emilia Romagna, esso verrà, quindi, trascritto nei confronti della proprietà come sopra indicata, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ed avrà efficacia anche nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo.

Avverso il presente decreto è ammessa proposizione di ricorso giurisdizionale avanti il T.A.R. competente per territorio, secondo le modalità di cui alla legge 6 dicembre 1971, n.1034, ovvero è ammesso ricorso straordinario al Capo dello Stato, ai sensi del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta notificazione del presente atto.

Bologna, li 2 luglio 2002



Pagina 2 di 2



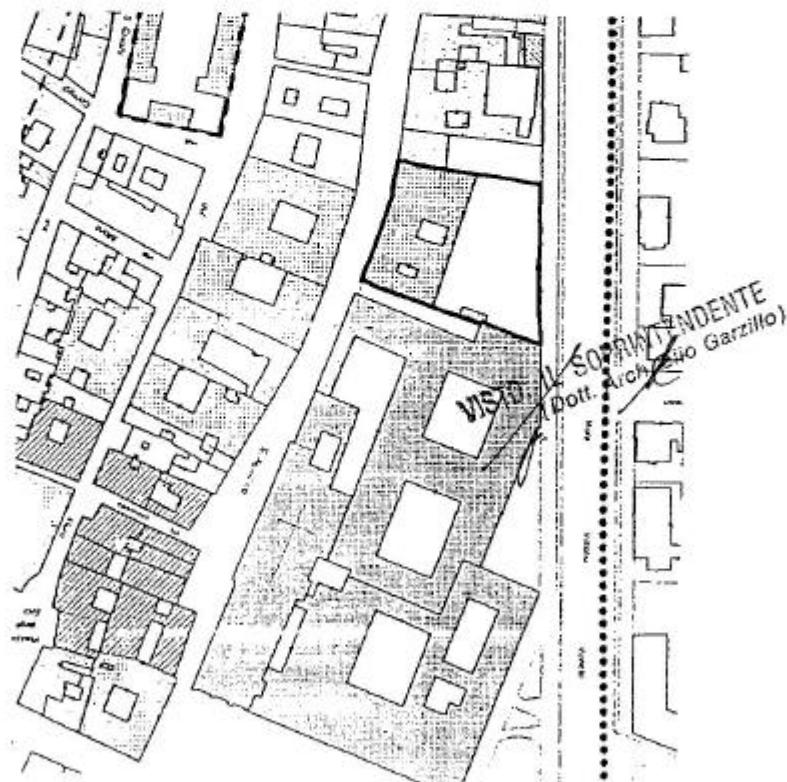
Ministero per i Beni e le Attività Culturali

Soprintendenza per i Beni e le Attività Culturali dell'Emilia Romagna

MODENA – Immobile denominato "Divisione di Urologia – Complesso Ospedaliero di Via S. Agostino"

Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Modena, Foglio n. 142, mappali nn.75 e 76

Autorizzazione all'alienazione e Dichiarazione di interesse ai sensi del Decreto Legislativo 490/1999, art.2 (comma 1, lettera a).



PRELIMINARE PER COSTITUZIONE DI SERVITU' DI ELETTRODOTTO PER
CABINE ELETTRICHE DI TRASFORMAZIONE E RELATIVE LINEE DI CAVO
INTERRATO.

Tra LOSI ing. ENRICO nato a Modena il 31 luglio 1948, domiciliato per la carica in Via Razzaboni nr. 80, il quale interviene al presente atto esclusivamente in nome e per conto della società:

"MODENA ENERGIA TERRITORIO AMBIENTE S.p.A." in forma di dicitura abbreviata "META S.p.A." con sede Modena, Via Cesare Razzaboni nr. 80, capitale sociale € 233.130.561,28 (duecentotrentatremilioni centotrentamila cinquecentosessantuno virgola ventotto euro) interamente versato, iscritta al n. 145895/1997 del Registro Imprese di Modena al n° 301959 del REA di Modena avente Codice Fiscale e Partita I.V.A. 02430070363; rappresentandola quale Direttore Divisione Elettricità come da Procura del 14 ottobre 2002, repertorio numero 26300/12614 a ministero dott. Giovanni Marani, Notaio in Modena

e

il sig. _____, nato a _____ il
____/____/19____, C.F. _____, che interviene in
questo atto quale _____ della società
_____ con sede a _____, Via
_____ P.I. _____, proprietaria
dell'immobile sottodistinto, qui di seguito indicata per
brevità "Parte Proprietaria",

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1 - La "Parte Proprietaria" costituisce per sé, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a favore di META S.p.A. che accetta, la Servitù di elettrodotto relativa a n°1 locale adibito a cabina elettrica ed alla rispettiva linea sotterranea di adduzione a media tensione.

La servitù grava sull'immobile posto nel Comune di Modena in Via _____ n° ___, distinta nel N.C.U. di Modena al Foglio ___, mappale __ sub ___.

L'ubicazione della cabina, il tracciato della linea ed ogni altra opportuna indicazione particolare risultano dalla planimetria allegata "A".

Art. 2 - Allo scopo di consentire l'accesso al sopradescritto impianto la "Parte Proprietaria" costituisce la servitù di passaggio pedonale e carraio con qualsiasi mezzo necessario per mantenerlo in funzione; tale accesso avverrà da Via _____ n° ___ come risulta dalla sopracitata planimetria.

Art. 3 - Il locale adibito a cabina elettrica dovrà essere messo a disposizione di META S.p.A. secondo le indicazioni tecniche impartite dai funzionari di META S.p.A. stessa; tutte le spese per l'installazione e la rimozione delle attrezzature vengono assunte interamente da META S.p.A. che resterà proprietaria degli impianti insieme a quant'altro nella cabina dovesse infiggere o installare.

Art. 4 - META S.p.A. curerà a proprie spese la manutenzione interna ordinaria e straordinaria della citata cabina.

Art. 5 - La "Parte Proprietaria" riconosce a META S.p.A. il diritto di derivare dalla cabina elettrica energia anche a favore di terzi estranei all'immobile asservito.

Art. 6 - Resta salva la facoltà di META S.p.A. di modificare in qualsiasi tempo la tensione di esercizio, la sezione ed il numero dei conduttori affluenti o defluenti dalla cabina stessa.

Art. 7 - META S.p.A. ha diritto di far accedere al locale asservito il proprio personale o chi per esso, con i mezzi d'opera necessari per la costruzione, l'esercizio, la sorveglianza, la manutenzione, la riparazione della cabina suddetta nonché per la posa ed il recupero degli elettrodotti affluenti o defluenti dalla cabina stessa, effettuando gli scavi che si rendessero necessari.

Art. 8 - La servitù durerà fino a quando META S.p.A. ed i suoi aventi causa, a loro insindacabile giudizio, riterranno necessario servirsi della cabina in oggetto per le esigenze dell'esercizio e della distribuzione dell'energia a tutti quegli eventuali utenti sia pubblici che privati che, ad esclusivo giudizio di META S.p.A., potranno essere alimentati dalla cabina elettrica in oggetto.

Art. 9 - A corrispettivo della servitù che si costituisce viene concordemente pattuita, a saldo e transazione anche di ogni e qualsivoglia altro diritto o pretesa, la somma di € 300,00 (trecento).

Art. 10 - Sono a carico di META S.p.A. gli eventuali danni derivanti da cose e persone in dipendenza ed a causa

dell'esercizio della cabina, e di quant'altro nella cabina è infisso e installato.

Art. 11 - La "Parte Proprietaria" garantisce META S.p.A. per qualsiasi ragione e pretesa di terzi e si obbliga a comunicare agli eventuali successori, acquirenti od aventi causa per qualsiasi titolo l'esistenza della servitù ed i relativi patti di cui al presente atto preliminare di costituzione di servitù e di farne menzione nell'atto traslativo.

Art. 12 - Per quanto non contemplato nel presente atto, ambo le parti fanno espressamente riferimento al T.U. 11/12/1933 n° 1775 ed eventuali modificazioni.

Art. 13 - Il presente atto è sin d'ora impegnativo per la "Parte Proprietaria" che si impegna, infine, a stipulare presso un Notaio designato da META S.p.A. l'atto definitivo di costituzione della presente servitù.

Art. 14 - Tutte le spese e tasse del presente atto sono a carico di META S.p.A.

Fatto a Modena in data , letto, approvato e sottoscritto.