



**COMUNE DI MODENA
SETTORE RISORSE FINANZIARIE E PATRIMONIALI**

DETERMINAZIONE n. 3157/2025 del 24/11/2025

Proposta n. 4915/2025
Esecutiva dal 27/11/2025

Protocollo n. 477809 del 27/11/2025

**OGGETTO: CONVENZIONE PER LA COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE
A FAVORE DEL COMUNE DI MODENA DI PORZIONE DEL COMPLESSO
IMMOBILIARE SAN PAOLO - IMPEGNO DI SPESA PER IL 16° ANNO - 1° RATA.**

Allegati:

- Scheda flussi (firmato: Si, riservato: No)

Visti:

- Visto Congruita' con esito Favorevole (firmato: Si, firmatario: STORTI STEFANIA)
- Visto Contabile con esito Favorevole (firmato: Si, firmatario: COLOMBINI ROBERTA)

Determinazione n. 3157 del 24/11/2025



COMUNE DI MODENA

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE RESPONSABILE
SETTORE RISORSE FINANZIARIE E PATRIMONIALI
Dott.ssa Stefania Storti

Numero determina: 3157/2025
del 24/11/2025

**OGGETTO: CONVENZIONE PER LA COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE
A FAVORE DEL COMUNE DI MODENA DI PORZIONE DEL COMPLESSO
IMMOBILIARE SAN PAOLO - IMPEGNO DI SPESA PER IL 16° ANNO - 1° RATA.**

IL DIRIGENTE

Premesso:

- che con deliberazioni del Consiglio comunale n. 14 e n. 15 del 28.2.2025, entrambe immediatamente eseguibili, sono stati approvati rispettivamente la nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (DUP) 2025-2027 e il Bilancio di Previsione 2025-2027;
- che con deliberazioni della Giunta comunale n. 54 e n. 55 del 5.3.2025, entrambe immediatamente eseguibili, sono stati approvati rispettivamente il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2025-2027, nel cui allegato A sono indicati gli obiettivi e le attività di performance dei Settori, e il Piano Esecutivo di Gestione 2025-2027, con il quale sono state assegnate ai dirigenti titolari dei Centri di Responsabilità le dotazioni economico-finanziarie necessarie alla realizzazione degli obiettivi e delle attività definiti nel PIAO;
- che con deliberazione della Giunta comunale n. 110 del 28.3.2025, immediatamente eseguibile, è stato riapprovato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2025-2027 limitatamente alla sottosezione 03.03 “Piano triennale dei fabbisogni di personale”;
- che il Comune di Modena ha nella propria disponibilità una consistente porzione del complesso immobiliare San Paolo, in forza di contratto di locazione del 20/09/1989 rep. 74092 con l'Educatore Provinciale San Paolo, successivamente divenuto Fondazione San Paolo e San Geminiano ed ora Azienda Servizi alla Persona – ASP - “Patronato Figli del Popolo e Fondazione San Paolo e San Geminiano”;
- che nell'ambito delle politiche di riconversione dei complessi edilizi importanti del centro storico della città, il Comune ha promosso un'operazione di ridefinizione delle funzioni da insediare nel San Paolo, approvando un Piano di Recupero, come da deliberazione di Consiglio Comunale 130 del 22.10.2001, che prevede di destinare il complesso alla biblioteca di giurisprudenza, a spazi per studenti, a scuole, uffici e servizi, attività di competenza in parte del Comune, in parte della Provincia e in parte dell'Università, attuato tramite l'accordo concluso in data 17.01.2005 tra Comune di Modena, Università di Modena e Reggio Emilia, Provincia di Modena e Fondazione S.

Paolo e S. Geminiano;

Considerato:

- che all'art. 6 del suddetto accordo si conveniva che l'intero complesso sarebbe stato acquisito in diritto di superficie per sessanta anni dal Comune di Modena, dalla Provincia e dall'Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia, ciascuno per le porzioni di propria competenza e per gli utilizzi concordati, ad un corrispettivo complessivo di euro 5.681.000,00, prevedendo in capo ai tre Enti il restauro e il riuso dell'intero comparto;
- che tale cifra dovrà essere corrisposta pro quota dai tre Enti superficiali, in proporzione alla partecipazione ai diritti di utilizzo sull'immobile;

Dato atto:

- che in seguito alla redazione del progetto esecutivo dell'intervento di recupero si sono ulteriormente precisati gli spazi che verranno destinati alle diverse funzioni e che dovranno essere assegnati ai diversi Enti utilizzatori del complesso e che sono stati espletati gli atti necessari per dar corso al progetto di ristrutturazione;
- che il corrispettivo per l'assunzione del complesso in diritto di superficie verrà versato ad ASP da ciascuno dei tre enti, in 24 rate annuali, da aggiornarsi a partire dal secondo anno contrattuale con l'applicazione dell'indice Istat ridotto al 75%, da versarsi in due rate con scadenza il 30 novembre e il 30 aprile di ciascun anno;

Vista la deliberazione di Giunta Comunale n. 529 del 06/11/2025 con la quale è stata approvata e finanziata la spesa pari ad € 96.000,00 quale prima rata relativa alla 16° annualità del diritto di superficie della porzione del complesso immobiliare San Paolo, in scadenza il 30/11/2025 e calcolata in maniera prudenziale, in attesa che venisse rilevato l'indice Istat riferito al periodo ottobre 2024 – ottobre 2025;

Richiamate:

- la deliberazione di Giunta Regionale n. 1019/2025 “Costituzione dell'ASP Ghirlandina Modena” a seguito dell'unificazione dell'ASP Charitas” e dell'ASP "Patronato per i figli del popolo e fondazione san Paolo e san Geminiano di Modena” e la successiva deliberazione n. 1043/2025;
- la delibera n. 4 del 7 maggio 2025 dell'assemblea dei soci dell'ASP Charitas – Servizi assistenziali per disabili, recante “Approvazione della proposta di unificazione dell'ASP Charitas con Asp Patronato per i figli del popolo e Fondazione San Paolo e San Geminiano”;

Considerato che ai sensi della normativa regionale le ASP unificate subentrano a titolo universale e senza soluzione di continuità negli obblighi e nel complesso dei rapporti giuridici attivi e passivi, inclusi quelli relativi alla proprietà degli immobili, delle ASP che si unificano e che pertanto il corrispettivo relativo al suddetto diritto di superficie assunto con l'ASP Patronato per i figli del popolo e Fondazione San Paolo e San Geminiano a seguito della suddetta unificazione sarà da versare alla nuova costituita ASP Ghirlandina Modena, come da comunicazione prot. 469218 del 21.11.2025, posta agli atti del Servizio Patrimoniale;

Richiamata la comunicazione prot. n. 466708 del 20/11/2025 con la quale l'ASP Ghirlandina Modena ha comunicato che la prima rata, 16° annualità, relativa al suddetto diritto di superficie, ammonta ad € 95.225,76, calcolata applicando l'indice Istat ridotto al 75% riferito al periodo ottobre

2024 – ottobre 2025 e pari allo 0,825%;

Ritenuto pertanto necessario procedere ad impegnare la prenotazione di impegno n. 2025/15502 per € 95.225,76, previa sua riduzione per € 774,24 a titolo di economia, assunta con la sopracitata deliberazione di Giunta Comunale n. 529 del 06/11/2025 a favore di ASP – “Ghirlandina Modena” e che trova copertura al Capitolo U 21639/0 del PEG triennale, annualità 2025 – Pol/Prog 245-24506 – INT-2025-086-00-01, crono 2025/1036;

Vista la disposizione di attribuzione e delega di funzioni Prot. n. 427213 del 28.10.2025 del Dirigente Responsabile del Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali, dott.ssa Stefania Storti, al Dirigente del Servizio Patrimoniale, ing. Michele Tropea;

Acquisito il visto di congruità del Dirigente Responsabile del Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali Dott. ssa Stefania Storti, ai sensi dell’art. 19 del Regolamento di Organizzazione dell’Ente;

Dato atto che l’esecuzione delle spese soggette alla tracciabilità dei flussi finanziari sarà conforme a quanto previsto dall’art. 3 della Legge 136/2010 e dagli artt. 6 e 7 della Legge 217/2010;

Visto l’art. 183, commi 8 e 9, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Visti gli artt. 74 e 75 dello Statuto ed il Regolamento di Contabilità;

Ritenuto che l’istruttoria preordinata all’emanazione del presente atto consenta di attestare la regolarità e la correttezza di quest’ultimo ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l’art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000;

D E T E R M I N A

1) di dare atto, per i motivi esposti in premessa, del subentro dell’ASP Ghirlandina Modena con sede a Modena, Strada Panni, 199 – Modena, CF. e P. IVA 04209530361, a seguito della costituzione di una nuova Azienda di Servizi alla Persona derivante dall’unificazione delle due ASP già presenti nel Comune di Modena e approvata con DGR 1019/2025, come nuovo soggetto creditore dei corrispettivi relativi ai diritti di superficie del Comparto San Paolo e della porzione di immobile denominata Oratorio San Paolo;

2) di impegnare la prenotazione di impegno n. 2025/15502 per € 95.225,76, previa sua riduzione per € 774,24 a titolo di economia, assunta con deliberazione di Giunta Comunale n. 529 del 06/11/2025 al Capitolo U 21639/0 “Acquisizione, manutenzione straord, ristrutturazione di beni immobili - Pagamenti rateali” del PEG triennale, annualità 2025, Pol/Prog 245-24506 – INT-2025-086-00-01, crono 2025/1036 a favore di ASP Ghirlandina Modena;

2) di dare atto che la copertura finanziaria di euro 95.225,76 è costituita da entrate accertate e riscosse nell’esercizio 2025 sul capitolo 4500/0, PDC 4.3.11.1.1 “Altri trasferimenti in conto capitale da famiglie”, cod. Fin 15;

3) di dare atto che la spesa sarà liquidata con successiva disposizione di liquidazione;

4) di attestare la regolarità e la correttezza del presente atto ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l’art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000.

Modena, li 24/11/2025

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



COMUNE DI MODENA

SETTORE RISORSE FINANZIARIE E PATRIMONIALI

Visto di congruità del Responsabile di Settore

DETERMINAZIONE n° 3157/2025 del 24/11/2025

OGGETTO: CONVENZIONE PER LA COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE A FAVORE DEL COMUNE DI MODENA DI PORZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE SAN PAOLO - IMPEGNO DI SPESA PER IL 16°ANNO - 1° RATA

Ai sensi del Regolamento di Organizzazione dell'Ente, si appone il visto di congruità del Responsabile di Settore.

Modena li, 24/11/2025

Sottoscritto dal Responsabile di Settore
(STORTI STEFANIA)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

SETTORE RISORSE FINANZIARIE E PATRIMONIALI

DETERMINAZIONE n. 3157/2025 del 24/11/2025

Proposta n° 4915/2025

OGGETTO: CONVENZIONE PER LA COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE A FAVORE DEL COMUNE DI MODENA DI PORZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE SAN PAOLO - IMPEGNO DI SPESA PER IL 16°ANNO - 1° RATA .

Visto di Regolarità contabile.

Vista la delega Prot. n. 379196 del 01/10/2025 che attribuisce l'apposizione del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria alla Dirigente del Servizio Finanziario, Dr.ssa Roberta Colombini.

Visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria a norma dell'art. 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL..

Impegno

Progressivo nr. 1.

Anno Esercizio	E/U	Cap./Art.	Descrizione Capitolo/Articolo	Missione/Programma	
2025	U	21639/0	ACQUISIZIONE, MANUTENZIONE STRAORD, RISTRUTTURAZIONE DI BENI IMMOBILI - PAGAMENTI RATEALI	1/6	
Pren./Imp.	Anno Competenza	Numero/Sub	Importo	PdC	Crono
Impegno	2025	15502/0	95.225,76	2/2/1/9/99 9	2025/1036
Politica	Programma	Progetto	Descrizione Politica-Programma-Progetto		
Tipo Finanziamento		Descrizione			Importo
15		CONC.NI CIMITERIALI			95.225,76
Soggetto		Descrizione			
105761		ASP GHIRLANDINA MODENA			

Progressivo nr. 2.

Anno Esercizio	E/U	Cap./Art.	Descrizione Capitolo/Articolo	Missione/Programma
----------------	-----	-----------	-------------------------------	--------------------

2025	U	21639/0	ACQUISIZIONE, MANUTENZIONE STRAORD, RISTRUTTURAZIONE DI BENI IMMOBILI - PAGAMENTI RATEALI	1/6	
Pren./Imp.	Anno Competenza	Numero/Sub	Importo	PdC	Crono
Prenotazione	2025	16794/0	774,24	2/2/1/9/99 9	2025/1036
Politica	Programma	Progetto	Descrizione Politica-Programma-Progetto		
Tipo Finanziamento		Descrizione			Importo
15		CONC.NI CIMITERIALI			774,24
Soggetto		Descrizione			

Variazione di Impegno

Anno Esercizio	E/U	Cap./Art.	Descrizione Capitolo/Articolo	Pren/Imp	Anno Comp.	Numero /Sub	Segno	Importo
2025	U	21639/0	ACQUISIZIONE, MANUTENZIONE STRAORD, RISTRUTTURAZIONE DI BENI IMMOBILI - PAGAMENTI RATEALI	Impegno	2025	16794/0	+	774,24
2025	U	21639/0	ACQUISIZIONE, MANUTENZIONE STRAORD, RISTRUTTURAZIONE DI BENI IMMOBILI - PAGAMENTI RATEALI	Impegno	2025	15502/0	-	774,24

Variazione di Bilancio

Anno Esercizio: 2025 Numero Variazione: 3

Tipo: CONSIGLIO

E/U	Cap./Art.	Descrizione Capitolo/Articolo	Anno Comp.	Segno	Competenza	Segno	Cassa
U	21639/0	ACQUISIZIONE, MANUTENZIONE STRAORD, RISTRUTTURAZIONE DI BENI IMMOBILI - PAGAMENTI RATEALI	2025	+	774,24	+	774,24

Anno Esercizio: 2025 Numero Variazione: 4

Tipo: CONSIGLIO

E/U	Cap./Art.	Descrizione Capitolo/Articolo	Anno Comp.	Segno	Competenza	Segno	Cassa
U	21639/0	ACQUISIZIONE, MANUTENZIONE STRAORD, RISTRUTTURAZIONE DI BENI IMMOBILI - PAGAMENTI RATEALI	2025	-	774,24	-	774,24

Sub Crono

Anno	Num. Crono	Num Subcrono	Descrizione Subcronoprogramma	Cap/Art	Pol	Prg	Inv	Somma di Attestato	Somma di disp. mandati
2025	1036	2	INT-2025-086-00-03-ECONOMIA	21639/0				774,24	774,24
2025	1036	1	INT-2025-086-00-01-ASP GHIRLANDINA MODENA DIRITTO DI SUPERFICIE PORZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE SAN PAOLO 16°ANNO - 1° RATA	21639/0				95.225,76	95.225,76
Totale Complessivo Sub Crono								96.000,00	96.000,00

Data di esecutività , 27/11/2025

Sottoscritto dalla Responsabile del Servizio Finanziario
f.to COLOMBINI ROBERTA
con firma digitale