



COMUNE DI MODENA
SETTORE RISORSE PATRIMONIALI, TRIBUTI E RISCOSSIONI

DETERMINAZIONE n. 2134/2026 del 28/08/2026

Proposta n. 3193/2026
Esecutiva dal 02/09/2026

Protocollo n. 337429 del 02/09/2026

OGGETTO: BENEDETTA SOCIETA' AGRICOLA S.R.L. PROPRIETARIA SUPERFICIARIA DELL'AREA DI SEDIME RELATIVA ALL'UNITA' IMMOBILIARE UBICATA NEL COMPARTO P.I.P. "TORRAZZI SUD", VIA MALAVOLTI N. 41/E, INCLUSA NEL PIANO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DEL COMUNE DI MODENA - CESSIONE DELLA NUDA PROPRIETÀ ED AGGIORNAMENTO DELLA CONVENZIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE A CONVENZIONE IN PROPRIETÀ. (DETERMINAZIONE CONSORZIO ATTIVITA' PRODUTTIVE N. 41 DEL 07/07/2026)..

Allegati:

- scheda flussi (firmato: Sì, riservato: No)

Visti:

- Visto Di Accertamento con esito Favorevole (firmato: Sì, firmatario: LODI LUISA)

Determinazione n. 2134 del 28/08/2026



COMUNE DI MODENA

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE RESPONSABILE
SETTORE RISORSE PATRIMONIALI, TRIBUTI E RISCOSSIONI
Dott. ssa Stefania Storti

Numero determina: 2134/2026
del 28/08/2026

**OGGETTO: BENEDETTA SOCIETA' AGRICOLA S.R.L. PROPRIETARIA
SUPERFICIARIA DELL'AREA DI SEDIME RELATIVA ALL'UNITA' IMMOBILIARE
UBICATA NEL COMPARTO P.I.P. "TORRAZZI SUD", VIA MALAVOLTI N. 41/E,
INCLUSA NEL PIANO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DEL COMUNE DI
MODENA - CESSIONE DELLA NUDA PROPRIETÀ ED AGGIORNAMENTO DELLA
CONVENZIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE A CONVENZIONE IN PROPRIETÀ.
(DETERMINAZIONE CONSORZIO ATTIVITA' PRODUTTIVE N. 41 DEL 07/07/2026)..**

IL DIRIGENTE

Premesso:

- che con deliberazioni del Consiglio comunale n. 72 del 22.12.2025 e n. 73 del 22.12.2025, entrambe immediatamente eseguibili, sono stati approvati rispettivamente la nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (DUP) 2026-2028 e il Bilancio di Previsione 2026-2028;
- che con deliberazione della Giunta comunale n. 690 del 29.12.2025, immediatamente eseguibile è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2026-2028, 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. 4 del 21.01.2026, immediatamente eseguibile, è stato approvato il Piano integrato di attività e organizzazione (PIAO) 2026-2028 che definisce gli obiettivi di performance e personali, garantendo la coerenza complessiva con i documenti di programmazione finanziaria;
- che la Giunta comunale ha successivamente apportato variazioni al suddetto Piano Esecutivo di Gestione 2026-2028;

Considerato:

- che con deliberazioni della Giunta Comunale n. 2311 del 30.9.1993, n. 1271 del 9.6.1994, n. 2337

del 24.10.1994 e n. 1244 del 6.6.1995, esecutive ai sensi di legge, sono stati indicati le competenze, i ruoli e le funzioni che si intendono conferiti al Consorzio Attività Produttive - Aree e Servizi, relativi alla attività che lo stesso Consorzio è chiamato ad espletare nell'ambito dell'attuazione e gestione degli Insediamenti Produttivi del Comune di Modena;

- che, con successiva deliberazione della Giunta Comunale n. 1624 del 24.9.1997, sono state definite in modo più organico e completo le competenze, i ruoli e le funzioni che intercorrono tra il Comune di Modena e il predetto Consorzio, nell'ambito di svolgimento delle attività connesse all'attuazione e alla gestione degli insediamenti produttivi del Comune di Modena;

- che la delibera dell'Assemblea Consorziale n. 2 del 22 gennaio 1998, modificata con deliberazione dell'Assemblea Consorziale n.10 del 22.6.2001, approvava i nuovi schemi per la cessione in proprietà e la concessione in diritto di superficie delle aree consortili;

Richiamata la deliberazione della Giunta comunale n. 759 del 18.7.2000 con la quale viene, tra l'altro, stabilito:

- di recepire le modalità e condizioni per l'aggiornamento delle passate convenzioni per la cessione delle aree edificabili P.I.P., mediante adeguamento all'attuale regime convenzionale, previo pagamento di un corrispettivo, determinato sulla base delle tariffe approvate con deliberazione dell'Assemblea consorziale n. 2/2000;

- di incaricare il Consorzio Attività Produttive - Aree e Servizi dello svolgimento dei necessari adempimenti volti all'aggiornamento delle convenzioni in essere tra il Comune di Modena e gli assegnatari delle aree edificabili ricomprese nei programmi P.I.P., ferma restando la competenza del Comune ad intervenire alla definitiva stipula del relativo contratto;

Dato atto:

- che con atto a ministero dott. Teodosio Greco, in data 28.4.1975 – Rep. n. 61744, il Comune di Modena vendeva al “Centro Approvvigionamento e Promozione Prodotti Artigianato N. 1 - K 1” scarl un'area edificabile ubicata in Modena, facente parte del quartiere artigianale Torrazzi Sud, già distinta al cessato Catasto Terreni del Comune di Modena alla Sezione Forese – fogli 87/100 – con i mappali 36397, 12160, 10137 e 12161 della superficie catastale complessiva di mq. 65.317 e della superficie reale di mq. 66.454;

- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 in data 6.2.1978, l'area suddetta veniva inclusa nel Piano degli Insediamenti Produttivi del Comune di Modena, ai sensi dell'art. 27 della legge 22.10.1971 n. 865;

- che, conseguentemente, al fine di poter utilizzare direttamente l'area in questione, con atto a ministero dott. Teodosio Greco, in data 25.6.1979 – Rep. N. 66534 registrato a Modena il 3 luglio 1979 al n. 5990 e ivi trascritto il 3 agosto 1979 al n. 9315 particolare, il “Centro Approvvigionamento e Promozione Prodotti Artigianato N. 1 - K 1” stipulava apposita convenzione con il Comune di Modena ai sensi degli artt. 27 della legge n. 865/1971 e 24 della L.R. . 47/78;

- che nella convenzione sopra citata è concessa facoltà alla società K1 di procedere all'utilizzo del terreno in oggetto cedendone parti in diritto di superficie a Consorzi, Associazioni di categoria, Cooperative Artigianali e comunque Enti Associati al K1 che non abbiano fine di lucro, anche se costituiti come Consorzi, Cooperative o aventi altro assetto sociale, sotto forma di società e responsabilità limitata e società per azioni, purché abbiano finalità mutualistiche;

- che con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 1163 del 15.10.1987 e n. 357 del 24.3.1988, il Comune di Modena autorizzava il K1 a cedere in diritto di superficie porzioni dell'area succitata in favore di Ditte individuali, società di persone e comunque a terzi in qualsiasi forma essi siano costituiti, purchè associati al K1, nonché a cedere e a locare ai medesimi soggetti i fabbricati costruiti sul terreno in oggetto, al prezzo e al canone determinato secondo i criteri stabiliti dalla convenzione sopra richiamata;

- che la consistenza dell'area di proprietà del K1, inclusa nel Piano degli Insediamenti Produttivi, ha subito piccole variazioni a causa degli atti di permuta stipulati con il Comune di Modena, di seguito elencati:

1) atto a ministero dott. Teodosio Greco, in data 5.4.1979 – Rep. N. 66374, registrato a Modena il 12.4.1979 al n. 3607 Atti Pubblici e ivi trascritto il 2.6.1979 al n. 6569 particolare, con cui il Comune di Modena ha ceduto al K1 l'area distinta al C.T. di detto Comune al foglio 100 con il mappale 407 di mq. 8.407 e al foglio 102 con i mappali 138 e 140 di complessivi mq.4.472, mentre il K1 ha ceduto al Comune di Modena l'area distinta al C.T. di detto Comune al foglio 102 con i mappali 20 e 139 di complessivi mq. 12.879;

2) atto a ministero dott. Teodosio Greco, in data 21.5.1980 – Rep. N. 67085, registrato a Modena il 23.5.1980 al n. 4537 Atti Pubblici e ivi trascritto il 8.7.1980 al n. 9224 particolare, e successivo atto di rettifica a ministero Avv. Ernesto De Rienzo, in data 9.7.1980 – Rep. N. 67149, registrato a Modena il 10.7.1980 al n. 6132 Atti Pubblici e ivi trascritto il 13.8.1980 al n. 11032 particolare, con cui il Comune di Modena ha ceduto al K1 i ritagli di terreno distinti al C.T. di detto Comune al foglio 102 con i mappali 162, 163, 164 e 167 di complessivi mq. 715, mentre il K1 ha ceduto al Comune di Modena il ritaglio di terreno distinto al C.T. di detto Comune al foglio 102 con il mappale 168 di mq. 715;

3) atto a ministero dott. Teodosio Greco, in data 26.8.1994 – Rep. N. 77052, registrato a Modena il 9.9.1994 al n. 3983 Atti Pubblici e ivi trascritto il 22.9.1994 al n. 11135 particolare, con cui il Comune di Modena ha ceduto al K1 l'area distinta al C.T. di detto Comune al foglio 100 - mappali 455, 457, 458, 459 e al foglio 102 – mappali 231, 225, 168, di complessivi mq. 4.790, mentre il K1 ha ceduto al Comune di Modena l'area distinta al C.T. di detto Comune al foglio 100 – mappali 462, 463 e al foglio 102 – mappali 233, 234, 229, 226, di complessivi mq. 6.405;

Dato atto altresì:

- che con atto a ministero dott. Paolo Vincenzi, in data 29.4.1993 – Rep. N. 107872/4748, registrato a Carpi il 19.5.1993 al n. 398 Atti Pubblici e trascritto a Modena il 21.6.1993 al n. 7656 particolare, il “Centro Approvvigionamento e Promozione Prodotti Artigianato N. 1 - K 1 s.c.a.r.l.” mutava la propria denominazione in “CENTRO DI PROMOZIONE PER L'ARTIGIANATO – K 1 s.c.a.r.l.”;

Richiamata la deliberazione del Consiglio di Amministrazione del Consorzio Attività Produttive n. 11 del 29.4.2005, con cui:

- si approvava la rettifica della convenzione stipulata in data 25.6.1979 - Rep. N. 66534, fra il “Centro Approvvigionamento e Promozione Prodotti Artigianato N. 1 - K 1” ed il Comune di Modena, mediante l'adeguamento della stessa ai patti e condizioni di cui allo schema per la cessione in proprietà delle aree consortili, secondo i patti e le condizioni alla medesima deliberazione allegati;

- si riconosceva al Centro di Promozione per l'Artigianato - K 1 s.c.a.r.l. di stipulare la predetta convenzione di aggiornamento contestualmente all'atto di cessione in piena proprietà ed

adeguamento da convenzione in diritto di superficie a nuova convenzione in proprietà, da stipularsi di volta in volta con le Ditte associate che ne facciano richiesta e per i singoli lotti cui si riferiscono;

- si stabiliva che il prezzo di aggiornamento risulta composto da una quota parte spettante al Centro di Promozione per l'Artigianato - K 1 s.c.a.r.l., mentre la residua quota dovrà essere corrisposta direttamente al Comune di Modena, secondo la tabella allegata alla deliberazione stessa;

- si precisava altresì, il riconoscimento da parte del Comune di Modena, in favore del Consorzio quale rimborso per il lavoro svolto, di un importo corrispondente al 2,5% del corrispettivo dovuto per l'aggiornamento di ogni singola convenzione, garantendo comunque un minimo di Euro 300,00 per ogni pratica definita. Il compenso come sopra determinato, verrà liquidato al Consorzio ogni tre mesi, i quali decorreranno dal momento della trasmissione da parte del Consorzio stesso delle prime pratiche definite.

Richiamata, altresì, la deliberazione della Giunta Comunale di Modena n. 333 del 24.5.2005, esecutiva ai sensi di legge, con cui il Comune di Modena recepiva le suddetta deliberazione del Consiglio di Amministrazione del Consorzio n. 11/2005 ed approvava, conseguentemente, la metodologia per la rettifica dell'originaria convenzione stipulata in data 25.6.1979 con il "Centro Approvvigionamento e Promozione Prodotti Artigianato N. 1 - K 1", mediante l'adeguamento della stessa al nuovo schema convenzionale meglio dianzi specificato.

Visto:

- che con atto a ministero dott. Claudio Giannotti in data 23/10/1995 - Rep. N. 13539/4779, registrato a Modena il 10/11/1995 al n. 4948 ivi trascritto il 6/11/1995 ai nn. 12790 e 12791 particolare, il "Centro Approvvigionamento e Promozione Prodotti Artigianato N. 1 - K 1 s.c.a.r.l.", poi "Centro di Promozione per l'Artigianato - K 1 s.c.a.r.l.", concedeva in diritto di superficie alla società "C.A.M.E.R. s.c.a.r.l." un appezzamento di terreno edificabile di mq 4.198 identificato al C.T. del Comune di Modena al foglio 100 con i mappali 473 - 481 e foglio 102 con i mappali 138 - 231 - 256 - 268;

- che la società C.A.M.E.R. s.c.a.r.l. costruiva sul terreno suddetto un fabbricato produttivo a schiera, dichiarato agibile il 7/10/1998 con provvedimento del Comune di Modena pratica n. 100617/1996;

- che con atto a ministero dott. Claudio Giannotti in data 19/04/1996 - Rep. N. 14130/4936, C.A.M.E.R. s.c.a.r.l. cedeva alla Ditta "EDILCREA S.R.L." la proprietà superficiaria di un'unità del suddetto fabbricato, costituita da un capannone a schiera con annesso servizio igienico, identificata al N.C.E.U. del Comune di Modena, foglio 100, mappale 499 - sub. 4, Via Malavolti, p.T.;

- che con atto a ministero dott. Mauro Smeraldi in data 05/10/2001 - Rep. N. 76746/22266, la ditta "EDILCREA S.R.L." cedeva alla Ditta Benedetta S.R.L., con sede in Castelnuovo Rangone (MO) fraz. Montale, via Degli Esposti, 21 (P.Iva 02734660364), la proprietà superficiaria della suddetta unità immobiliare, per ivi svolgere la propria attività agricola relativa alla coltivazione dell'uva.

Visto altresì, che con atto a ministero dott. Federico Manfredini, Notaio in Modena, in data 17/11/2021 - Rep. N. 25069/19008, la Società CENTRO DI PROMOZIONE PER L'ARTIGIANATO - K1 veniva incorporata per fusione nella Società incorporante A.S.Q. MODENA SOC. COOP..

Considerato che la ditta Benedetta società agricola s.r.l. ha presentato istanza prot. n° 228/2026 in data 20/4/2026 al fine di richiedere l'aggiornamento dei patti e condizioni contenuti nelle convenzioni di vendita sopra citate, mediante l'eliminazione dei vincoli di disposizione della proprietà dell'area di sedime dell'unità immobiliare situata in Via Malavolti n. 41/E, relativamente all'unità immobiliare di cui al foglio 100, mappale 499:

- sub. 4 zc. 3 cat. D/8 P.T. Via Malavolti n. 41/E
- sub. 1 B.C.N.C. area cortiliva comune

Vista la determinazione del Consorzio Attività Produttive, Aree e Servizi, n. 41 del 07/07/2026, con la quale viene stabilito di rettificare la convenzione a ministero Dott. Teodosio Greco, Segretario Generale del Comune di Modena in Modena, rep n. 66534 in data 25/06/1979, tra il Comune di Modena e la società "Centro Approvvigionamento e Promozione Prodotti Artigianato N.1 – K.1" ora A.S.Q. MODENA soc. coop. mediante l'eliminazione dei vincoli di disposizione della proprietà dell'area di sedime dell'unità immobiliare situata in Via Malavolti n. 41/E nel comparto P.I.P. "TORRAZZI SUD", incluso nel piano degli insediamenti produttivi del Comune di Modena;

Ritenuto, pertanto necessario procedere alla stipula dell'atto di rettifica della convenzione con la ditta Benedetta società agricola s.r.l. previo pagamento al Comune di Modena di un corrispettivo determinato in complessivi € 10.001,22 (fuori campo IVA ai sensi dell'art. 36 comma 19 bis della Legge 29.10.1993 n.427) relativamente all'immobile suindicato;

Dato atto che la stipula dell'atto di rettifica della convenzione con la ditta Benedetta società agricola s.r.l. è esclusa dall'applicazione della normativa di cui all'art. 56-bis, comma 11, del decreto legge 69/2013, modificato dall'articolo 7, comma 5, del decreto legge 78 del 2015;

Visto l'art. 179 del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

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

Vista la delega di funzioni al Dirigente del Servizio Patrimoniale, ing. Michele Tropea, da parte del Dirigente responsabile del Settore Risorse Patrimoniali, Tributi e riscossioni prot n. 39825 del 29/01/2026;

Dato atto che, ai sensi dell'art. 24 del Regolamento di organizzazione, la presente determinazione non necessita della sottoscrizione del visto di congruità, poiché trattasi di atto che non comporta impegno di spesa;

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 recepire, secondo le motivazioni indicate in premessa, la determinazione assunta dal Direttore del Consorzio Attività Produttive - Aree e Servizi n. 41 del 07/07/2026 citata in premessa, in atti dell'Ufficio Patrimonio, volta alla modifica della convenzione a Ministero Dott. Teodosio Greco, Segretario del Comune di Modena, Rep. n. 66534 del 25/06/1979, tra il Comune di Modena e la ditta Benedetta società agricola s.r.l., con sede in Castelnuovo Rangone (MO) fraz. Montale, via Degli Esposti, 21 (P.Iva 02734660364), nel senso dell'eliminazione dei vincoli di disposizione della proprietà superficiale dell'area di sedime dell'unità immobiliare situata in via Malavolti n. 41/E inclusa nel piano degli insediamenti produttivi del Comune di Modena.

2. Di dare atto che la ditta Benedetta società agricola s.r.l. ha presentato istanza prot. n° 228/2026 in

data 20/4/2026 per richiedere l'aggiornamento dei patti e condizioni contenuti nella originaria convenzione Rep. N. 66534 del 25/06/1979, sopra citata, mediante stipula, a rettifica, della nuova convenzione relativamente all'unità immobiliare sita a Modena in via Malavolti n. 41/E;

3. Di dare atto che in conseguenza della modifica della convenzione a Ministero Dott. Teodosio Greco, Segretario del Comune di Modena, Rep. N. 66534 del 25/06/1979 viene disposta l'eliminazione dei vincoli di disposizione inerenti le modalità di alienazione e locazione e facoltà di disposizione e di godimento, relativamente all'area di sedime dell'unità immobiliare costituita da un capannone a schiera con annesso servizio igienico, composto, in particolare, da locale deposito, ufficio, antibagno e bagno posto al piano terra, identificato al N.C.E.U. del Comune di Modena al foglio 100, mappale 499:

– sub. 4 – z.c. 3 – cat. D/8 –P.T. - Via Malavolti n. 41/E

– sub 1 – B.C.N.C. area cortiliva comune

oltre i proporzionali diritti di comproprietà, sugli enti accessori, i servizi generali e le parti dell'edificio forzatamente comuni, a norma dell'art. 1117 C.C. e delle disposizioni di legge in materia di condominio degli edifici.

4. Di dare atto che il corrispettivo relativo all'aggiornamento della suddetta convenzione è stato determinato in complessivi € 10.001,22 fuori campo I.V.A., ai sensi dell'art. 36 comma 19 bis della Legge 29.10.1993 n. 427, da versare dalla Benedetta società agricola s.r.l. al Comune di Modena preliminarmente alla data di stipulazione dell'atto pubblico.

5. Di accertare ed introitare la somma di € 10.001,22 al capitolo 4484 “Eliminazione vincoli in aree e fabbricati PIP e convenzionati” del Peg 2026-2028, anno 2026, da riscuotere dalla Benedetta società agricola s.r.l.(Bene già dismesso dal patrimonio comunale).

6. Di dare atto che la gestione del procedimento in oggetto, ai sensi dell'art. 74 dello Statuto comunale, compete al Settore Risorse Patrimoniali, Tributi e riscossioni e che alla stipula del relativo atto pubblico interverrà il Dirigente Responsabile del Servizio Patrimoniale ing. Michele Tropea o il Dirigente che legalmente lo sostituisce; in caso di assenza o impedimento dei suddetti Dirigenti interverrà il Dirigente incaricato dal Direttore Generale.

7. 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 28/08/2026

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

Determina n. 2134 del 28/08/2026

Proposta n° 3193/2026

OGGETTO: BENEDETTA SOCIETA' AGRICOLA S.R.L. PROPRIETARIA SUPERFICIARIA DELL'AREA DI SEDIME RELATIVA ALL'UNITA' IMMOBILIARE UBICATA NEL COMPARTO P.I.P. "TORRAZZI SUD", VIA MALAVOLTI N. 41/E, INCLUSA NEL PIANO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DEL COMUNE DI MODENA - CESSIONE DELLA NUDA PROPRIETÀ ED AGGIORNAMENTO DELLA CONVENZIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE A CONVENZIONE IN PROPRIETÀ. (DETERMINAZIONE CONSORZIO ATTIVITA' PRODUTTIVE N. 41 DEL 07/07/2026). .

Visto di Accertamento.

Vista la delega Prot. n. 41126 del 29/01/2026 che attribuisce l'apposizione del visto di regolarità contabile sulle determinazioni dirigenziali di accertamento alla Dott.ssa Luisa Lodi, Elevata Qualificazione dell'Ufficio Entrate e spese.

Accertamento
Progressivo nr. 1.

Anno Esercizio	E/U	Cap./Art.	Descrizione Capitolo/Articolo		
2026	E	4484/0	ELIMINAZIONE VINCOLI IN AREE E FABBRICATI PIP E CONVENZIONATI		
Accertamento	Anno Competenza	Numero/Sub	Importo	PdC	Crono
Accertamento	2026	2316/0	10.001,22	4/4/1/10/1	
Politica	Programma	Progetto	Descrizione Politica-Programma-Progetto		
Tipo Finanziamento		Descrizione			Importo
14		RISCATTI PIP EX ALIENAZ. AREE			10.001,22
Soggetto		Descrizione			
108116		BENEDETTA SOCIETA' AGRICOLA S.R.L.			

Data di esecutività, 02/09/2026

Sottoscritto dal Responsabile
dell'Ufficio Entrate e Spese
f.to LODI LUISA
con firma digitale

