

DELIBERAZIONE N.2 DEL 06.05.2026

ASSEMBLEA**INDIRIZZI RELATIVI ALLA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO – TERRENI EDIFICABILI A CORTILE DI CARPI (MO).**

L'anno 2026 il giorno SEI del mese di MAGGIO alle ORE 16:30 presso la Sala Giunta del Comune di Carpi si è riunita l'Assemblea dell'Azienda dei Servizi alla Persona delle Terre d'Argine, costituita con provvedimento della Giunta Regionale del 20 dicembre 2007 n°2118.

SOCI		
BAGNI CATERINA	Sindaca del Comune di Soliera - Presidente	PRESENTE
PIETRI DAMIANO	Vice Sindaco del Comune di Campogalliano	PRESENTE
DIACCI ENRICO	Sindaco del Comune di Novi di Modena	PRESENTE
RIGHI RICCARDO	Sindaco Comune di Carpi	PRESENTE

PARTECIPANTI		
CARUSO CINZIA	Amministratore Unico di ASP	PRESENTE
CAVAZZONI ALESSANDRA	Direttore di ASP	PRESENTE
FONTANA GIULIANO	Revisore dei Conti di ASP Terre d'Argine	PRESENTE DA REMOTO

Essendo rappresentato il 100% delle quote dell'Azienda, secondo quanto determinato dall'art.13 dello Statuto, avendo dichiarato tutti i presenti di essere pienamente informati sull'Ordine del Giorno e sugli argomenti da trattare, l'Assemblea si ritiene regolarmente costituita.

Le funzioni di Presidente, ai sensi di quanto previsto dall'art.11, lett. p) dello Statuto, sono assolte dal Sindaco del Comune di NOVI DI MODENA, Enrico Diacci.

Partecipano alla seduta: il Direttore Generale dell'Unione Terre d'Argine - dott. CRISTOFORETTI DANIELE e il Dirigente Settore Servizi Sociali dell'Unione Terre d'Argine – dott. MASSIMO TEREZIANI, l'Assessore ai Servizi Sociali del Comune di Carpi TAMARA CALZOLARI, il Dirigente del Settore Servizi Finanziari dell'Unione delle Terre D'Argine dott. ANTONIO CASTELLI, la dott.ssa RITA SBERVEGLIERI Responsabile Amministrativa di ASP Terre d'Argine.

Svolge le funzioni di Segretario Verbalizzante il Direttore di ASP Terre d'Argine dott.ssa ALESSANDRA CAVAZZONI. DELIBERAZIONE N.2 DEL 06.05.2026

INDIRIZZI RELATIVI ALLA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO – TERRENI EDIFICABILI A CORTILE DI CARPI (MO) - COMPARTO B32

L'ASSEMBLEA

RICHIAMATO lo Statuto dell'Azienda dei Servizi alla Persona delle Terre d'Argine, nel testo approvato dalla Regione Emilia Romagna con delibera della Giunta Regionale dell'Emilia Romagna n.1352 del 19 settembre 2017, in particolar modo la lettera k) dell'art.11, che definisce in capo alle funzioni dell'Assemblea l'approvazione su tutte le operazioni immobiliari, mobiliari o su acquisti, concessioni che non siano espressamente previsti negli atti di programmazione e previsione già approvati e che non rientrino nell'ordinaria amministrazione affidata all'Amministratore Unico;

CONSIDERATO CHE:

- ASP Terre d'Argine è proprietaria dei seguenti terreni lottizzati e urbanizzati in località Cortile di Carpi (MO), che insistono sul comparto B32:

FOGLIO	MAPPALE	SUPERF. FONDIARIA (Mq)	SUPERF. COPERTA (Mq)
104	278	907,00	404,00
104	279	728,00	286,00
104	280	1.026,00	491,00
104	281	728,00	286,00
104	282	1.128,00	566,00
104	285	930,00	411,00
104	286	947,00	424,00
T O T A L E		6.394,00	2.868,00

- tali terreni sono attualmente iscritti quali rimanenze delle attività commerciali per un valore, al 31/12/2024, di euro 1.558.130,00; tale importo riflette la stratificazione dei costi storici, composta dal valore di stima peritale del 2019 (€ 1.520.200,00) e dai successivi costi reali effettivamente sostenuti e capitalizzati;
- risultano completate e collaudate in data 11/11/2013 le opere di urbanizzazione primaria su tali terreni, che risultano quindi immediatamente edificabili;

PRESO ATTO CHE:

- nella seduta del 29.01.2025 l'Assemblea dei Soci, come riportato nel Verbale n.1 di pari data, ha dato mandato ad ASP di procedere, con riferimento ai lotti di terreno edificabili:

- ad esaminare la perizia del 2019 con i tecnici del Comune di Carpi per valutarne la validità, tenuto conto delle nuove norme del PUG e delle condizioni attuali del mercato immobiliare;
- a predisporre asta pubblica per la vendita in unico lotto dei terreni;
- nella seduta del 05/11/2025, come riportato nel Verbale n.4 di pari data, l'Assemblea dei Soci, a seguito dell'esito delle informazioni e delle valutazioni emerse dal confronto tra ASP Terre d'Argine e i tecnici comunali, ha valutato una proposta, formulata da ASP, alternativa all'alienazione dei lotti di terreno in proprietà: trattasi della costruzione sui lotti in proprietà di mini alloggi – residenze destinate a Servizi alla persona non accreditabili quali Casa Famiglia, Comunità Alloggio, Appartamenti in Co-housing per anziani o disabili;
- nella medesima seduta l'Assemblea dei Soci, considerato che l'ipotesi prospettata risponde ad esigenze sia abitative che assistenziali rivolte alla popolazione fragile, ha pertanto chiesto ad ASP:
 - di sospendere l'alienazione dei terreni tramite Asta Pubblica in attesa dei risultati di una nuova perizia commissionata;
 - di produrre specifico *Business Plan* che individui in modo dettagliato gli impatti ed i costi di realizzazione al fine di verificare la sostenibilità economica per ASP e di conseguenza per il Socio Unico dell'operazione proposta;

ATTESO CHE alla richiesta di cui sopra, formulata dal Socio Unico, ASP ha proceduto come segue:

- ha affidato con Determinazione del Direttore n. 177 del 16.09.2025 ad un professionista l'incarico di produrre una nuova perizia di stima dei terreni di proprietà a Cortile di Carpi;
- tale perizia di stima (prot. n. 3150 del 18/11/2025), fissa un valore di mercato attuale dei terreni pari a euro 1.278.800, inferiore al valore della perizia del 2019 che risultava pari a 1.520.200,00 (prot. n. 1776 del 17/05/2019);
- ha chiesto al dott. commercialista Angelo Sansò, fiscalista incaricato di ASP Terre D'Argine, un'analisi tecnico-contabile relativa ai lotti di terreno in Cortile (Comparto B32) alla luce degli esiti della nuova perizia;
- in data 29 dicembre 2025 (prot. n. 10/2026), il fiscalista ha prodotto una relazione dettagliata di approfondimento della gestione contabile e fiscale relativa ai 7 lotti in proprietà, tenuto conto del possibile mutamento dell'indirizzo strategico del Socio Unico, Andando a delineare la metodologia di scomposizione del valore tra suolo ed oneri capitalizzati e confermando la neutralità fiscale del cambio di destinazione d'uso;

PRESO ATTO CHE la nuova perizia di stima del 17/11/2025 (prot. n. 3150/2025) ha rilevato un valore di mercato attuale del comparto B32 pari a € 1.278.800,00, evidenziando uno scostamento rispetto al valore di carico storico iscritto al 31/12/2024; pertanto, si rende necessario, in sede di chiusura del Bilancio Consuntivo 2025, una revisione delle valutazioni del patrimonio immobiliare dell'Ente volta a recepire i nuovi indirizzi strategici e a garantire il rispetto del principio di prudenza e della veridicità della rappresentazione contabile;

PRESO ATTO ALTRESÌ CHE la relazione del fiscalista è stata trasmessa e illustrata all'Organo Monocratico di Revisione di ASP il quale, esaminati i presupposti tecnici e i criteri valutativi ivi contenuti, non ha formulato osservazioni o rilievi in merito alla coerenza del percorso proposto, raccomandando di rappresentare correttamente la situazione contabile a Bilancio Consuntivo 2025, in base agli indirizzi che verranno espressi dai Soci;

CONSIDERATO il contesto sociale di riferimento, i cui fattori di seguito esposti attestano la necessità di un mutamento della destinazione funzionale dei beni e ritenuto che l'analisi del fabbisogno territoriale e del contesto demografico di seguito esposta costituisca il presupposto oggettivo per la determinazione del valore d'uso istituzionale dei beni e il mutamento di destinazione funzionale:

- aumento popolazione anziana e maggior speranza di vita;
- aumento della richiesta di Servizi Assistenziali a sostegno della permanenza a domicilio;
- aumento domande di residenzialità permanente (CRA) in quanto la rete domiciliare non riesce a far fronte alle richieste di assistenza continuativa;
- si rilevano ingressi di anziani, con una non autosufficienza lieve, che accedono alle Case Residenze Anziani a causa della mancanza di risorse familiari e/o di reddito minimo pur mantenendo le principali autonomie nelle attività della vita quotidiana;
- la Rete di Servizi per Anziani disegnata dalla Regione ER prevede, già da decenni, la possibilità di offrire servizi residenziali di Cohousing, a ridotta ricettività e a bassa soglia assistenziale, destinati a rispondere ai bisogni di sicurezza, socializzazione e supporto nelle attività quotidiane ad ultra 70enni;
- la positiva esperienza dei servizi di prossimità residenziali (Care Residence) con supporto di personale assistenziale durante alcuni momenti della giornata, che stanno dando risultati pienamente positivi e di soddisfazione per gli anziani e per le loro famiglie, rallentandone l'ingresso in Case Residenza Anziani;
- l'assenza sul territorio della tipologia di Servizio denominato Comunità Alloggio, una Struttura socio-assistenziale residenziale che può ospitare utenti in condizioni di auto o parziale autosufficienza che traggono beneficio dal vivere in un ambiente comunitario (Co-housing). Si tratta di un Servizio soggetto ad autorizzazione al funzionamento ma non accreditabile;

CONSIDERATO inoltre che l'origine dei terreni (lascito Lorenzo Rossi) impone ad ASP di preservare il valore del patrimonio ricevuto e incrementato nel tempo;

DATO ATTO CHE:

- con Determinazione del Direttore n. 47 del 18/03/2026 è stato affidato allo Studio Tecnico GS progettazione la realizzazione di uno studio di prefattibilità di edificio modulare prefabbricato da destinarsi a "Casa Famiglia" – Cohousing a Cortile di Carpi (MO);
- lo studio di prefattibilità pervenuto dallo studio tecnico incaricato prevede la costruzione di una Comunità Alloggio per anziani collegata a n. 8 mini appartamenti per anziani autosufficienti o parzialmente non autosufficienti su n.3 lotti (n.280, 281, 282) soluzione replicabile, con le adeguate modifiche, anche sui n.2 lotti (n. 278 e n.279) adiacenti alla stessa area;

- che nella soluzione prospettata si utilizzerebbero n.5 lotti edificabili per le residenze, mentre n.2 lotti rimarrebbero iscritti nelle rimanenze dell'attività commerciale per essere destinati a successiva vendita o permuta;

RITENUTO QUINDI CHE l'ipotesi di mutamento di indirizzo strategico (da vendita dei terreni tramite asta pubblica a nuova destinazione d'uso degli stessi, tramite la costruzione di servizi residenziali alla persona) costituisca una risposta innovativa alle attuali esigenze espresse dal territorio e, contemporaneamente, garantisca la conservazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare disponibile dell'Azienda;

Dopo ampia discussione, riportata nel verbale depositato agli atti, ad unanimità di voti espressi in forma palese,

DELIBERA

1. DI INDIVIDUARE per i terreni di proprietà di ASP situati a Cortile di Carpi (MO), comparto B32, identificati al Foglio 104, mappali n.278, 279, 280, 281, 282, 285 e 286, un nuovo indirizzo strategico sostitutivo di quello precedente di cui al Verbale dell'Assemblea del Socio Unico n.1 del 29.01.2025:
 - a. destinare i lotti n.278, n.279, n.280, n.281, n.282 del Foglio 104 alla costruzione di servizi residenziali destinati a Servizi alla persona non accreditabili quali Casa-Famiglia, Comunità Alloggio, Appartamenti in Co-housing per anziani o disabili;
 - b. di dare atto che la destinazione dei lotti n.278, 279, 280, 281, 282 a servizi residenziali configura un mutamento di destinazione funzionale dei beni, non più detenuti per la vendita ma strumentali al perseguimento delle finalità istituzionali dell'Ente;
 - c. destinare i lotti n.285 e n.286 alla vendita o permuta per finanziare i lavori delle opere pubbliche da realizzarsi a Cortile di Carpi (MO).
2. DI TENERE CONTO di quanto disposto dalla presente Deliberazione in sede di chiusura del Bilancio consuntivo 2025 di ASP Terre D'Argine, con la revisione delle valutazioni del patrimonio immobiliare dell'Ente volta a recepire i nuovi indirizzi strategici e a garantire il rispetto del principio di prudenza e della veridicità della rappresentazione contabile.
3. DI DARE MANDATO ad ASP Terre D'Argine di predisporre un Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica (PFTE) delle opere pubbliche da realizzarsi sui terreni di proprietà di ASP a Cortile di Carpi, ai sensi dell'art.41 del D. Lgs 36/2023 e ss.mm.e ii. e relativo Business Plan, che dovranno attestare la capacità delle opere di recuperare i costi sostenuti attraverso l'utilità sociale prodotta dalla nuova funzione istituzionale.

4. DI DARE ATTO CHE la presente deliberazione, ai sensi dell'art.24 del vigente Statuto, è pubblicata all'Albo Pretorio dell'Unione delle Terre d'Argine per la durata di gg.15 consecutivi.
5. DI DARE ATTO ALTRESÌ che la presente deliberazione è immediatamente esecutiva, ai sensi dell'art.24, comma 2, del vigente Statuto.

IL PRESIDENTE
Enrico Diacci
(FIRMATO DIGITALMENTE)

IL SEGRETARIO VERBALIZZANTE
Alessandra Cavazzoni
(FIRMATO DIGITALMENTE)