



Comune di Parma

SETTORE PATRIMONIO E FACILITY MANAGEMENT

## AVVISO D'ASTA PUBBLICA

### “Alienazione di bene immobile di proprietà del Comune di Parma”

Così come autorizzato dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 70 dell'11/11/2024 avente ad oggetto la “*Sistemazione patrimoniale di aree in via Moletolo mediante permuta di terreni e alienazione di parcheggio pubblico interrato*”, nonché in esecuzione della determina dirigenziale n. 3291 del 22/11/2024

## SI RENDE NOTO QUANTO SEGUE

che il **giorno 13 dicembre 2024 alle ore 11,00** presso una sala del Direzionale Uffici Comunali (DUC), sito in Parma, Largo Torello De Strada n. 11/A, in seduta pubblica, si procederà mediante esperimento di Asta pubblica, con metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta secondo le modalità di cui agli artt. 73 lett. c) e 76 del Regolamento per l'Amministrazione del Patrimonio e per la Contabilità generale dello Stato, approvato con R.D. n. 827/1924, all'alienazione del sotto indicato bene immobile di proprietà del Comune di Parma.

### 1. SCHEDA DELL'IMMOBILE

#### 1.1 Oggetto della Vendita

Autorimessa interrata con destinazione a parcheggio pubblico, estesa per circa mq. 800, ubicata in Via Moletolo, meglio individuata nella planimetria allegata.

#### 1.2 Provenienza

Il predetto parcheggio interrato veniva acquisito a titolo originario al patrimonio indisponibile del Comune di Parma per accessione ai sensi dell'art. 934 c.c., come dichiarato con Delibera di Consiglio Comunale n. 44/8 del 15/04/2008, la quale peraltro ha apposto al fabbricato il vincolo di destinazione al soddisfacimento di un pubblico interesse per la comunità, stante la carenza di un servizio di parcheggio nell'area di Via Moletolo.

#### 1.3 Situazione urbanistica e catastale

L'immobile è ubicato in via Moletolo, in adiacenza ad una attività alberghiera, identificato catastalmente al Catasto dei Fabbricati del Comune di Parma, Sezione Urbana 003, Foglio 38, Particella 795, cat. D/8 e corrisponde al Catasto dei Terreni del Comune di Parma, sezione Cortile San Martino, foglio 38, particella 795.

Ai sensi della vigente strumentazione urbanistica l'immobile è classificato come "Zona ricettiva alberghiera - ZTR".

#### 1.4 Descrizione

L'immobile è collocato al piano interrato dell'area già destinata a parcheggio pubblico fiancheggiante l'immobile ricettivo in via Moletolo 84.

Si tratta di un parcheggio pubblico dichiarato di pubblica utilità dalla citata deliberazione di Consiglio comunale 44/2008, interamente soprastato da una corrispondente area di proprietà sempre del Comune di Parma destina anch'essa a parcheggio pubblico accessibile da via Moletolo.

È stato realizzato con fondazioni a platea in cemento armato scomposta in travi continue, strutture in elevazione tramite pilastri intelaiati sempre in calcestruzzo di cemento armato gettato in opera, muri controterra in cemento armato gettato in opera e solaio di copertura (che funge anche da pavimentazione del parcheggio pubblico) costruito in lastre prefabbricate multitubolari precomprese.

Vista l'impossibilità di un accesso diretto dalla pubblica via, per poter accedere al parcheggio pubblico interrato è necessario attraversare parte della proprietà della ditta Commercial Dado S.p.A. attraverso parte delle particelle 671 e 672 del foglio 38 della sezione Cortile San Martino del catasto terreni del Comune di Parma.

L'attuale sistemazione a parcheggio pubblico è garantita da un percorso carrabile di smistamento e di manovra e da 13 stalli.

Sono inoltre presenti alcuni locali accessori.

Il parcheggio non ha elementi fisici che lo separano dalla proprietà privata con cui confina, anch'essa adibita a parcheggio di pertinenza dell'attività ricettiva e di cui utilizza le uscite pedonali e le uscite di sicurezza.

#### 1.5 Ulteriori precisazioni

Per l'accesso all'immobile interrato, non essendoci sbocchi diretti sulla pubblica viabilità, è stata costituita una servitù di passaggio attraverso la proprietà privata nel percorso più breve da via Moletolo.

#### 1.6 Prestazione energetica

L'attestazione di prestazione energetica non è dovuta ai sensi dell'art. 3, comma 3, del decreto legislativo 19/08/2005, n. 192.

#### 1.7 Condizioni di vendita

L'immobile è venduto a corpo (con esclusione delle previsioni di cui all'ultima parte del primo comma dell'art. 1538 c.c.), nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con relativi pesi, oneri e vincolo di destinazione a parcheggio pubblico, con relative accessioni e pertinenze, diritti e servitù attive e passive, anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti.

L'immobile è altresì alienato libero da ipoteche e pignoramenti, nonché da arretrati di imposte e tasse gravanti sulla proprietà sino al momento del rogito, senza obbligo da parte del Comune di Parma di ulteriori opere di ultimazione, miglioria, manutenzione, sgombero e smaltimento rifiuti

e materiali di qualsiasi genere, quali macerie, masserizie o altro, per qualsiasi ragione presente in loco.

Inoltre, non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento o diminuzione di prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione del bene posto in vendita, o nella determinazione del prezzo d'asta, nella indicazione della superficie, dei confini, numeri di mappa e coerenza, sebbene eccedente la tolleranza stabilita dalla legge, dovendo intendersi come espressamente dichiarato dall'aggiudicatario di ben conoscere il bene acquistato nel suo complesso e valore in tutte le sue parti.

### 1.8 Sopralluogo

L'immobile oggetto della vendita dovrà essere visitato previo accordo con la Struttura Operativa Valorizzazione Patrimonio, come indicato al successivo punto 9.2.

Si precisa che il sopralluogo non potrà essere effettuato nei cinque giorni precedenti la scadenza del bando e, comunque, la richiesta di sopralluogo deve avvenire con almeno tre giorni di preavviso rispetto alla data richiesta. In sede di sopralluogo verrà rilasciato il relativo attestato.

## **2. PREZZO A BASE D'ASTA**

Il prezzo a base d'asta è fissato in

**Euro 220.000,00**

**(Euro duecentoventimila/00)**

Tale importo deriva da una stima redatta in data 28/10/2024 da tecnici della Struttura Operativa Valorizzazione Patrimonio (agli atti prot. n. 280505 del 28/10/2024).

## **3. TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Per prendere parte all'asta gli interessati dovranno far pervenire la propria offerta, in un plico sigillato e controfirmato su tutti i lembi di chiusura, al Comune di Parma, Ufficio Protocollo, Largo Torello de Strada n. 11/A, 43121 Parma, a pena d'esclusione, entro e non oltre il termine perentorio delle ore

**12,00 del giorno 12/12/2024**

Detto plico dovrà riportare all'esterno la seguente dicitura:

**“Offerta per la partecipazione all'asta pubblica per l'alienazione di parcheggio interrato in Parma, via Moletolo – NON APRIRE”**

All'esterno del plico dovranno essere indicati altresì i seguenti dati dell'offerente/degli offerenti: nome e cognome ovvero la ragione sociale, indirizzo, codice fiscale e/o partita IVA, numero di telefono, indirizzo e-mail e pec.

Il recapito del plico sigillato contenente l'istanza, il deposito cauzionale e l'offerta – come di seguito meglio precisato – dovrà essere effettuato entro e non oltre il suddetto termine, direttamente o a mezzo posta (posta celere compresa). È ammessa anche la consegna tramite agenzie di recapito autorizzate, nel rispetto della normativa in materia. Oltre il termine sopra indicato, non sarà valida alcuna offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva di offerta precedente, ancorché spedita in data anteriore al termine suddetto. Il recapito del plico, entro il termine indicato, rimane ad esclusivo rischio del mittente e le offerte che, per qualsiasi ragione, non

esclusa la forza maggiore o il fatto di terzi, dovessero pervenire a destinazione oltre l'anzidetto termine, non saranno prese in alcun modo in considerazione.

Si precisa che l'orario di servizio al pubblico effettuato dall'Ufficio Protocollo del Comune di Parma è il seguente: dal lunedì al venerdì dalle ore 8,30 alle ore 17,30 e il sabato dalle ore 8,30 alle ore 12,30. In ogni caso fa fede il timbro e l'ora apposti dall'Ufficio Protocollo del Comune attestante la registrazione dell'arrivo del plico a tale ufficio.

Per evitare dubbi interpretativi, si precisa che per sigillatura del plico deve intendersi un qualsiasi segno o impronta, apposto su ceralacca o nastro adesivo, volto ad attestare l'assenza di manomissioni successive alla chiusura del plico da parte del mittente.

#### **4. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA E DOCUMENTAZIONE RICHIESTA**

Per la partecipazione all'asta, ciascun concorrente dovrà inserire, a pena di esclusione, nel summenzionato plico sigillato, **due buste**, a loro volta chiuse ed idoneamente sigillate, controfirmate sui lembi di chiusura e recanti all'esterno rispettivamente le diciture: "*Documentazione*" e "*Offerta economica*". All'esterno delle medesime buste andranno indicati inoltre i seguenti dati dell'offerente/degli offerenti: nome e cognome ovvero la ragione sociale, indirizzo, codice fiscale e/o partita IVA.

##### **Busta "DOCUMENTAZIONE"**

Dovrà contenere al suo interno, a pena di esclusione, i documenti richiesti nei sotto indicati punti: "A. Istanza", "B. Cauzione", "C. Attestato di avvenuto sopralluogo".

##### **A. ISTANZA**

L'istanza di partecipazione all'asta dovrà essere redatta in lingua italiana secondo lo schema dell'allegato 1 (All. 1/A se l'offerente è persona fisica; All. 1/B se l'offerente è una ditta individuale o una società di fatto; All. 1/C se l'offerente è una società di persone o persona giuridica). L'istanza, in bollo (marca da Euro 16,00) deve essere indirizzata al Sindaco del Comune di Parma e sottoscritta dall'offerente con allegata copia fotostatica non autenticata di un documento di identità in corso di validità del sottoscrittore.

##### **B. CAUZIONE**

Assegno circolare con la clausola "non trasferibile", all'ordine dell'Ente venditore, di importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo complessivamente offerto. Detto importo avrà valore di caparra confirmatoria ex art. 1385 c.c.

##### **C. ATTESTATO DI AVVENUTO SOPRALLUOGO**

Redatto secondo lo schema allegato (All. 3), che verrà sottoscritto in sede del sopralluogo stesso.

##### **Busta "OFFERTA ECONOMICA"**

Dovrà contenere l'offerta economica e nessun altro documento.

L'offerta economica, redatta in lingua italiana ed in bollo (marca da Euro 16,00), dovrà essere incondizionata e dovrà essere espressa, oltre che in cifre, anche in lettere (**Modulo All. 2**).

In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere sarà ritenuto valido quello più favorevole all'Amministrazione.

**Nota bene:** il prezzo offerto si intenderà al netto di imposte.

Saranno considerate valide unicamente le offerte superiori al prezzo a base d'asta. L'offerta, come sopra formulata, dovrà essere firmata dal sottoscrittore dell'istanza di cui al precedente punto "A. Istanza". Alla stessa deve essere allegata copia fotostatica non autenticata di un documento di identità in corso di validità del sottoscrittore.

Determina l'esclusione dall'asta la circostanza che l'offerta non sia validamente sottoscritta e/o che non venga inserita nella busta chiusa e sigillata come sopra specificato.

## **5. MODALITÀ PARTICOLARI DI OFFERTA**

E' ammessa offerta congiunta da parte di più soggetti i quali in tal caso, a pena di esclusione, dovranno tutti sottoscrivere l'Istanza di cui alla lettera "A" e "l'Offerta Economica" ovvero, in alternativa, dovranno conferire ad uno di essi procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio da allegarsi in originale o in copia autenticata nel plico contenente i documenti.

In caso di offerta congiunta, i partecipanti saranno considerati obbligati in solido nei confronti del Comune di Parma.

E' consentita, altresì, la presentazione di offerta da parte di uno o più soggetti, contenente l'impegno a costituire, in caso di aggiudicazione, un soggetto giuridico distinto, che acquisirà l'immobile ed assumerà tutte le obbligazioni di cui al presente Avviso d'asta. Anche in questo caso i soggetti dovranno, a pena di esclusione, sottoscrivere tutti congiuntamente l'Istanza e l'Offerta Economica ovvero conferire ad uno di essi procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio da allegarsi in originale o in copia autenticata nel plico contenenti i documenti. Tali soggetti saranno considerati obbligati in solido nei confronti del Comune di Parma. In tale ipotesi, l'eventuale società acquirente dell'immobile dovrà risultare iscritta nel registro delle Imprese prima della data fissata per la stipulazione dell'atto di compravendita.

**NON sono ammesse offerte per persona/e da nominare.**

## **6. AGGIUDICAZIONE**

### **6.1. Termini generali**

La vendita si svolgerà per asta pubblica, con il metodo delle offerte segrete in aumento rispetto alla base d'asta, secondo le norme degli artt. 73 lett. c) e 76 del Regolamento per l'Amministrazione del Patrimonio e per la Contabilità generale dello Stato, approvato con R.D. 25.05.1924 n. 827.

L'asta - in seduta pubblica - si terrà alle ore 11,00 del giorno 13 dicembre 2024, presso una sala del Direzionale Uffici Comunali (DUC), Largo Torello de Strada n. 11/A - Parma; sarà presieduta dal Dirigente del Settore Patrimonio e Facility Management, in qualità di legale rappresentante dell'Ente, che alla presenza di due testimoni, procederà all'apertura dei plichi pervenuti nei termini, verificandone la completezza e la conformità alle disposizioni del presente Avviso.

Le offerte economiche non verranno aperte qualora la documentazione prodotta risulti incompleta o carente rispetto a quanto prescritto nel presente Avviso.

E' facoltativa la presenza dei partecipanti offerenti. Della seduta verrà redatto apposito verbale.

Si avverte che:

- l'aggiudicazione sarà definitiva ad unico incanto;
- tenendosi l'asta con il sistema delle offerte segrete come sopra specificato, si procederà all'aggiudicazione anche quando sia stata presentata una sola offerta, purché questa sia superiore alla relativa base d'asta.

Nel caso in cui siano state presentate due o più offerte uguali (ed esse siano tutte accettabili), si procederà nella medesima seduta ad una licitazione tra tali offerenti (se presenti) e sarà dichiarato aggiudicatario il migliore offerente. Qualora nessuno di coloro che fecero offerte uguali fosse presente, ovvero i presenti non volessero migliorare l'offerta, si procederà a sorteggio ai sensi dell'art. 77, comma 2, del R.D. n. 827/1924.

Ai non aggiudicatari verrà immediatamente restituito l'assegno allegato all'offerta a titolo di cauzione.

L'esito dell'asta sarà subordinato all'approvazione di apposito provvedimento, previa verifica delle dichiarazioni contenute nell'istanza di partecipazione.

In caso di mancata stipulazione del contratto per causa imputabile all'aggiudicatario, l'Ente, fermo restando ogni possibile richiesta di risarcimento dei danni, tratterà senza alcuna formalità la caparra dallo stesso versata e ne pronuncerà la decadenza dall'aggiudicazione. In tal caso si procederà all'aggiudicazione al secondo classificato, previa verifica dei requisiti e alle medesime condizioni proposte in sede di offerta. In caso di inadempimento del secondo classificato sarà interpellato il terzo e così via, fino ad esaurimento della graduatoria.

L'aggiudicazione sarà pubblicata negli stessi luoghi di pubblicazione dell'Avviso d'asta.

## **7. CONTRATTO DI COMPRAVENDITA**

La differenza tra l'importo versato a titolo di caparra confirmatoria e il prezzo di aggiudicazione dovrà essere versata entro il momento di stipula dell'atto di compravendita.

Entro i sessanta giorni successivi alla data del provvedimento definitivo di approvazione (debitamente comunicata), l'acquirente dovrà corrispondere mediante regolare deposito presso il tesoriere dell'Ente venditore, le eventuali spese per la pubblicità dell'Avviso d'asta, che saranno richieste dal Comune con apposita nota.

L'atto di vendita dovrà essere stipulato indicativamente entro tre mesi dalla data del provvedimento definitivo di approvazione. La proroga dei termini su esposti potrà essere concessa esclusivamente per:

- 1) ritardo nella conclusione dell'iter finalizzato al rilascio dell'eventuale mutuo richiesto per l'acquisto dell'immobile; tale circostanza dovrà essere debitamente documentata attraverso presentazione di idonea documentazione da parte dell'istituto erogante;
- 2) sopravvenute esigenze dell'Amministrazione;
- 3) sussistenza di ulteriori oggettive cause di forza maggiore eccedenti la normale prevedibilità ed evitabilità, idoneamente documentate.

L'atto verrà stipulato da Ufficiale Rogante esterno all'Amministrazione scelto ed incaricato dalla parte acquirente.

Saranno a carico dell'acquirente, altresì, le spese notarili per l'atto di compravendita e le relative imposte e tasse, tenendo conto che la cessione è soggetta ad imposta di registro.

## **8. CONDIZIONI DI VENDITA**

E' fatto carico, inoltre, all'aggiudicatario:

- di procedere, ove occorrente, alla normalizzazione tecnica, impiantistica ed ambientale dell'immobile, senza possibilità per lo stesso di sollevare eccezioni o riserve;
- di procedere, ove occorrente, allo spostamento, a proprie cura e spese, delle condutture e dei sottoservizi esistenti, d'intesa con i soggetti erogatori dei servizi;

Il Comune di Parma non rilascerà alcuna ulteriore certificazione o attestazione sull'immobile alienato rispetto a quelle eventualmente già esistenti al momento di pubblicazione del presente Avviso, né ulteriori dichiarazioni o attestazioni oltre quelle previste obbligatoriamente per legge al fine dell'atto di vendita.

L'Aggiudicatario, dopo la stipula del rogito, dovrà inoltre formalizzare mediante scrittura privata con il Comune una apposita convenzione per la gestione del parcheggio pubblico interrato. All'interno della stessa convenzione potranno anche essere inserite clausole e modalità per la gestione degli orari di chiusura e apertura del parcheggio pubblico.

## **9. VARIE**

### **9.1 Foro competente e norme applicabili**

Per ogni controversia dovesse insorgere con l'aggiudicatario in relazione all'alienazione, è competente il Foro di Parma.

Per tutto quanto non previsto nel presente Avviso sarà fatto riferimento al R.D. n. 827/1924, al Regolamento per la disciplina dei contratti del Comune di Parma, nonché a tutte le altre norme vigenti in materia.

### **9.2 Informazioni e pubblicazioni**

Il Responsabile del procedimento è l'Arch. jr. Fabio Albertelli, nella sua qualità di Elevata Qualificazione della Struttura Operativa Valorizzazione Patrimonio.

Informazioni sull'immobile e sulla procedura possono essere richieste all'Arch.jr. Fabio Albertelli tel. 0521.218755 e alla Dott.ssa Maria Teresa Mazzaro tel. 0521.218580.

Nella sezione "Atti e Bandi/Alienazioni" del sito internet del Comune di Parma ([www.comune.parma.it](http://www.comune.parma.it)) saranno pubblicati il presente Avviso d'asta, oltre ad altra documentazione relativa al procedimento, nonché gli esiti dell'asta.

## **10. Trattamento dei dati personali**

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento generale sulla protezione dei dati (Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016), si informano i partecipanti che il trattamento dei dati personali da essi forniti in sede di presentazione di una proposta o comunque acquisiti a tal fine dall'Ente è finalizzato unicamente all'espletamento delle attività di cui al presente avviso ed avverrà a cura delle persone preposte al procedimento, presso l'Ufficio preposto dell'Ente, con l'utilizzo di procedure anche informatizzate, nei modi e nei limiti necessari per perseguire le predette finalità, anche in caso di eventuale comunicazione a terzi.

Il conferimento di tali dati è necessario per verificare i requisiti di partecipazione e la loro mancata indicazione può precludere tale verifica.

Ai proponenti sono riconosciuti i diritti di cui agli artt. 15 e ss. del citato Regolamento 2016/679, in particolare, il diritto di accedere ai propri dati personali, di chiederne la rettifica, la cancellazione, la limitazione del trattamento, nonché di opporsi al loro trattamento di proporre

reclamo al Garante per la protezione dei dati personali, rivolgendo le richieste all'Ente, con sede in Strada Repubblica 1, 43125 Parma via e-mail all'indirizzo: [urp@comune.parma.it](mailto:urp@comune.parma.it).

Gli interessati che ritengono che il trattamento dei dati personali a loro riferiti avvenga in violazione di quanto previsto dal Regolamento hanno il diritto di proporre reclamo al Garante, come previsto dall'art. 77 del Regolamento stesso, o di adire le opportune sedi giudiziarie (art. 79 del Regolamento).

Il Titolare del trattamento dei dati personali di cui alla presente procedura è il Comune di Parma, con sede legale in Parma, Via Repubblica n.1.

Il Comune di Parma ha designato il Responsabile della protezione dei dati a cui è possibile rivolgersi scrivendo a [dpo@comune.parma.it](mailto:dpo@comune.parma.it).

**Il Dirigente**

Arch. Tiziano Di Bernardo  
(documento firmato digitalmente)