



**Area Stazione – Società di Trasformazione Urbana S.p.A. in liquidazione**

Direzione e coordinamento, Società per la trasformazione del territorio holding S.p.A,

Largo Torello de' Strada 15/a - 43121, Parma;

Capitale Sociale : € 120.000,00 – REA : 0225236; C.F. e Partita Iva 02280810348; Numero Registro Imprese : 02280810348

Tel. +390521.031120

Web-site:www.sttholding.com; Posta Elettronica Certificata: [areastazione@pec.it](mailto:areastazione@pec.it)

AVVISO ESPLORATIVO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA VENDITA DI  
BENI IMMOBILI, IN COMUNE DI PARMA

**INVITO A MANIFESTARE INTERESSE**

INDICE

1. INTRODUZIONE
2. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE
3. REQUISITI SOGGETTIVI DEI SOGGETTI INTERESSATI
4. MANIFESTAZIONE DI INTERESSE
5. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE
6. CHIARIMENTI
7. SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA
8. VARIE
9. ALLEGATI

## 1. INTRODUZIONE

La società Area Stazione – S.T.U Spa in liquidazione (di seguito denominata anche “Amministrazione” o “STU” o “Alienante”) intende effettuare un’indagine esplorativa del mercato immobiliare e sollecitare la presentazione di manifestazioni di interesse ad acquistare dalla scrivente Amministrazione gli immobili aventi le caratteristiche del presente invito.

Si precisa sin d’ora che l’Amministrazione è interessata unicamente alla vendita degli immobili a titolo di piena proprietà. Eventuali offerte di acquisizione in locazione – ovvero ad altro titolo – non saranno prese in considerazione.

Il presente avviso costituisce solo invito a manifestare interesse e non un invito ad offrire.

## 2. CARATTERISTICHE DELL’IMMOBILE

Gli immobili in vendita dall’Amministrazione presentano le seguenti caratteristiche.

2.1 Come **meglio specificato nel documento denominato “Capitolato tecnico”** allegato al presente invito (**Allegato 1**), a cui si rimanda per ogni approfondimento, le aree oggetto di vendita (denominati in seguito “Lotti”) sono parte del comparto denominato “PRU Stazione F.S. – ex Boschi”, scheda norma A/2 (Tav. P.O.C. 22), individuate come “STRALCIO II” che conta una superficie complessiva pari a 17.800,00 mq circa e “STRALCIO III” di una superficie complessiva di 5.180,00 mq circa.

Le aree di cui trattasi, sono ricomprese in un contesto a prevalenza residenziale posto tra gli assi viari costituiti ad est, Via Trento – ad ovest, Via Europa – a sud, Via Alessandria - a nord, Via Brenta e censite come di seguito riportato:

### Stralcio II – capacità edificatoria complessiva (SLU) pari a mq. 19.979

Catasto Fabbricati del Comune di Parma, al foglio 3:

- Mappale 563, relitto stradale
- Mappale 582, sub. 1, categoria D/1
- Mappale 630, sub. 5, categoria F/1
- Mappale 630, sub. 6, categoria F/2
- Mappale 750, relitto stradale
- Mappale 754, categoria F/1
- Mappale 965, categoria F/1

Catasto Terreni del Comune di Parma, al foglio 3:

- Mappale 563
- Mappale 582
- Mappale 630
- Mappale 750
- Mappale 754
- Mappale 965

### Stralcio III – capacità edificatoria complessiva (SLU) pari a mq. 6.150

Catasto Fabbricati del Comune di Parma, al foglio 3:

- Mappale 73, categoria F/1
- Mappale 570, categoria F/1
- Mappale 571, categoria F/1
- Mappale 602, categoria F/1

Catasto Terreni del Comune di Parma, al foglio 3:

- Mappale 161
- Mappale 570
- Mappale 571
- Mappale 602

2.2 Nello specifico saranno compravenduti con futuro specifico bando di alienazione i beni di cui al punto 2.1, nonché le relative capacità edificatorie derivanti dal Piano Urbanistico Attuativo vigente:

Stralcio II:

- Lotto "A-D" capacità edificatoria pari a 8.579,00 mq di Superficie Lorda Utile (Slu);
- Lotto "C" capacità edificatoria pari a 7.500,00 mq di Superficie Lorda Utile (Slu);
- Lotto "E" capacità edificatoria pari a 3.900,00 mq di Superficie Lorda Utile (Slu);

Stralcio III:

- Lotto "I" capacità edificatoria pari a 6.150,00 mq di Superficie Lorda Utile (Slu);

2.3 Le destinazioni d'uso delle unità immobiliari previste dal vigente PUA per gli stralci II° e III° sono le seguenti:

- Usi Direzionali (Ud)
- Usi Commerciali (Uga, Uea1, Uea2, Uea3)
- Usi Residenziali (Uf) solo sino al 35% della SLU del PRU (di cui una parte già attuata)

**Per ogni maggior dettaglio su funzioni ammesse e caratterizzanti, nonché per ogni aspetto tecnico, si rimanda al Capitolato Tecnico allegato.**

Come meglio specificato nel Capitolato Tecnico allegato, l'aggiudicatario del futuro bando di alienazione dovrà sostituirsi alla STU per la progettazione e realizzazione delle urbanizzazioni, così come previste dal Piano Urbanistico Attuativo vigente – fatte salve richieste di variante che l'Acquirente stesso potrà presentare all'Amministrazione comunale - relative al Lotto acquistato, tramite l'accesso ai finanziamenti pubblici erogati all'uopo dal Comune di Parma, nel rispetto delle norme pubblicistiche in materia di appalto di opere pubbliche. Ad avvenuta relativa ultimazione e collaudo, l'Acquirente dovrà retrocedere (cessione gratuita) in favore del Comune di Parma le aree oggetto di Opere di Urbanizzazione.

Qualora per gli immobili proposti nella manifestazione d'interesse si volesse imprimere una destinazione e/o assetto planivolumetrico diversi dallo stato attuale, il soggetto proponente dovrà impegnarsi formalmente a provvedere, a propria cura e spese, al cambiamento della destinazione d'uso e/o assetto planivolumetrico medesimi.

### **3. REQUISITI SOGGETTIVI DEI SOGGETTI INTERESSATI**

3.1. Possono presentare la manifestazione d'interesse persone fisiche o persone giuridiche (di seguito "Soggetti Interessati") che:

- a) Siano interessati ad acquistare le aree facenti parte del II° stralcio e/o del III° stralcio, a titolo di piena proprietà;
- b) non si trovino in alcuna delle condizioni di esclusione previste dagli Art. 94, 95 e 96 del D.lgs. n. 36/2023;

Non sono ammesse manifestazioni di interesse per conto di soggetti terzi.

**3.2.** I Soggetti Interessati dovranno indicare nella manifestazione di interesse la conoscenza di eventuali situazioni di parentela e/o affinità entro il secondo grado, di coniugio, di stabile convivenza o di interessenza economica tra:

- a) dipendenti dell'Amministrazione che rivestano un ruolo attivo nel procedimento diretto alla formazione della volontà negoziale;
- b) i soci che detengano il controllo della Amministrazione titolare del diritto di proprietà dell'immobile ovvero degli immobili o porzioni di immobili, ovvero
- c) gli amministratori della Società o del diverso Ente titolare del diritto di proprietà dell'immobile ovvero degli immobili o porzioni di immobili, aventi una delega operativa o comunque funzioni specifiche in materia di operazioni immobiliari.

#### **4. MANIFESTAZIONI DI INTERESSE**

I Soggetti Interessati possono presentare all'Amministrazione la manifestazione d'interesse in relazione a uno o entrambi gli stralci II° e III° che presentino le caratteristiche richieste nel presente invito e nel Capitolato Tecnico.

La Manifestazione d'Interesse può essere redatta utilizzando il modello allegato al presente invito (**Allegato 2**). Essa deve essere sottoscritta dalla persona fisica ovvero dal legale rappresentante della persona giuridica interessata ad acquisire il diritto di proprietà sull'immobile o sugli immobili o porzioni di immobili indicati nella manifestazione d'interesse.

I Soggetti Interessati devono indicare nella manifestazione d'interesse uno o più referenti – specificandone la qualifica, l'indirizzo di posta elettronica e possibilmente un indirizzo di posta elettronica certificata ed un contatto telefonico – che potranno essere contattati dall'Amministrazione per tutti gli eventuali chiarimenti che dovessero ritenersi necessari.

#### **5. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE**

La manifestazione d'interesse deve riguardare, esclusivamente l'intera/e area/e descritta/e nell'allegato tecnico. L'interesse a partecipare e la relativa documentazione dovranno essere contenute in un plico chiuso sigillato, indirizzato ad **Area Stazione – Società di Trasformazione Urbana S.p.A. in liquidazione** c/o Ufficio Protocollo DUC Comune di Parma, Largo Torello de' Strada 11/a - 43121, Parma, riportante all'esterno la seguente dicitura "MANIFESTAZIONE DI INTERESSE - INDAGINE DI MERCATO PER L'ACQUISTO DI IMMOBILI IN PARMA" **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 19/05/2025**. Il plico dovrà riportare all'esterno il nome e indirizzo del mittente. Per la consegna del plico sono ammesse tutte le forme comprese, la consegna a mano; tramite corriere o spedizione a mezzo raccomandata. L'invio del plico è a totale ed esclusivo rischio del mittente; restando esclusa qualsivoglia responsabilità dell'Amministrazione per disguidi postali o per qualsiasi altro motivo, il plico stesso non dovesse pervenire entro il termine perentorio di cui sopra.

I Soggetti interessati potranno far pervenire la propria manifestazione d'interesse anche al seguente indirizzo pec: [areastazione@pec.it](mailto:areastazione@pec.it) **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 19/05/2025** ed **avendo cura di inserire nell'oggetto la seguente dicitura: "MANIFESTAZIONE DI INTERESSE - INDAGINE DI MERCATO PER L'ACQUISTO DI IMMOBILI IN PARMA"**.

**DOCUMENTI DA PRESENTARE** - La manifestazione di interesse dovrà contenere:

- Indicazione del prezzo d'acquisto proposto,
- La dichiarazione di piena accettazione di tutto quanto previsto nel presente avviso e il recapito presso il quale il soggetto interessato dichiara di voler ricevere le comunicazioni afferenti il presente avviso e che la manifestazione d'interesse non costituisce vincolo d'acquisto,

- Eventuale indicazione di una differente destinazione d'uso e/o assetto planivolumetrico che si volesse imprimere agli immobili, diversa dallo stato attuale, con relativa proposta progettuale di massima,
- Fotocopia del documento d'identità in corso di validità di chi sottoscrive.

## 6. CHIARIMENTI

Per ulteriori informazioni, in merito al presente Avviso (comprensivo di allegati), gli interessati potranno rivolgersi – con termine massimo e inderogabile del **giorno 22/04/2025** – al dott. Ing. Giacomo Minari tramite PEC all'indirizzo [areastazione@pec.it](mailto:areastazione@pec.it).

Per (i) effettuare un eventuale sopralluogo, (ii) visionare gli elaborati relativi al PUA vigente, (iii) gli atti di proprietà delle aree e (iv) Convenzione vigente ai sensi dell'art. 120 del decreto legislativo 18/08/2000 n. 267 tra Comune di Parma e "STU", gli interessati potranno recarsi (previo appuntamento tramite PEC) – con termine massimo e inderogabile del **giorno 02/05/2025** - presso gli uffici di STU Area Stazione Spa rivolgendosi al dott. Ing. Giacomo Minari. Il presente Avviso (comprensivo di allegati) è consultabile anche sul sito internet: [www.sttholding.com](http://www.sttholding.com) - sezione Bandi e appalti. Il Responsabile del procedimento è dott. Ing. Giacomo Minari.

## 7. SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA

Una volta ricevute le manifestazioni di interesse, dopo la scadenza del relativo termine di presentazione, l'Amministrazione si riserva di avviare interlocuzioni e/o confronti individuali con più di un Soggetto interessato, anche sviluppando studi di space planning e di concordare uno o più sopralluoghi sugli immobili di interesse con più di un Soggetto interessato, al fine di verificare – in conformità a quanto previsto nel documento denominato "Capitolato tecnico" allegato al presente invito (**Allegato 1**), – quale immobile tra quelli offerti sia il più idoneo a soddisfare le aspettative dell'acquirente, compatibilmente con le risorse disponibili.

L'Amministrazione si riserva espressamente la facoltà di interrompere in qualunque momento le interlocuzioni individuali eventualmente avviate con uno o più Soggetti interessati, così come si riserva di non procedere alla vendita di alcun immobile tra quelli eventualmente proposti.

## 8. VARIE

**8.1.** Il presente invito costituisce un invito a manifestare interesse e non un invito ad offrire, né un'offerta al pubblico ex art. 1336 cod. civ.

La pubblicazione del presente invito e la ricezione della manifestazione di interesse non comportano per l'Amministrazione alcun obbligo nei confronti dei Soggetti interessati, né, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione da parte dell'Amministrazione, a qualsiasi titolo.

Il presente invito non è pertanto vincolante per l'Amministrazione, la quale si riserva la facoltà di recedere in qualunque fase senza che ciò faccia sorgere alcun diritto e/o aspettativa in capo ai partecipanti per il solo fatto di avere manifestato interesse.

**8.2.** L'Amministrazione si riserva di richiedere ulteriori informazioni sui proponenti la manifestazione d'interesse, nonché di fornire a propria volta ulteriori dettagli e/o chiarimenti circa i propri immobili e/o le modalità di svolgimento della procedura.

**8.3.** Il trattamento dei dati personali, in conformità alle disposizioni del d.lgs. n. 196/2003 (così come modificato dal d.lgs. n. 101/2018 e dalla legge n. 160/2019 e ss.mm.ii) e successive eventuali modifiche e del Regolamento UE n. 679/2016, avrà l'unica finalità di consentire l'accertamento

dell'idoneità dei soggetti manifestanti interesse e sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei Soggetti interessati e della loro riservatezza. Titolare del trattamento è **Area Stazione – Società di Trasformazione Urbana S.p.A. in liquidazione** che ha provveduto a nominare il proprio Responsabile della protezione dei dati e nei cui confronti il soggetto interessato potrà far valere i suoi diritti previsti dal d.lgs. n. 196/2003. Con la presentazione della manifestazione d'interesse, il legale rappresentante pro tempore del Soggetto interessato prende atto ed acconsente espressamente al trattamento come sopra definito dei dati personali, anche giudiziari, che lo riguardano.

Il Soggetto interessato si impegna altresì ad adempiere agli obblighi di informativa e di consenso, ove necessario, nei confronti delle persone fisiche di cui sono forniti dati personali nell'ambito della procedura, per quanto concerne il trattamento dei loro dati personali, anche giudiziari, da parte dell'Amministrazione per le finalità sopra descritte.

**8.4.** Il presente invito è regolato dalla legge italiana; ogni controversia che dovesse insorgere in merito sarà di esclusiva competenza del Foro di Parma.

## **9. ALLEGATI**

**Allegato 1:** capitolato tecnico;

**Allegato 2:** modello di manifestazione d'interesse;

**Allegato 3:** individuazione catastale beni immobili.

Il Liquidatore Sociale  
*(Arch. Urb. Isabella Tagliavini)*