



Comune di Parma

Settore Responsabile: SETTORE PATRIMONIO

Unità proponente: 050010 - S.O. VALORIZZAZIONE PATRIMONIO

Determinazione n. proposta 5329 / 2026

OGGETTO: COMPLESSO RESIDENZIALE IN LOCALITA' BOTTEGHINO, VIA FERDINANDO ZANZUCCHI 1-2-3-4. CESSIONE DELLA QUOTA DI PROPRIETA' DELL'AREA RELATIVA ALLE UNITA' IMMOBILIARI INDIVIDUATE AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI PARMA, SEZIONE URBANA 2, FOGLIO 58, PARTICELLA 419, SUB. 16.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE PATRIMONIO

Premesso che:

il Comune di Parma acquisì a titolo originario, ex art. 13 della legge regionale n. 23/2004, quattro edifici in località Botteghino, realizzati in totale difformità dall'unico permesso di costruire n. 981/2003 rilasciato in data 24 settembre 2003;

detti edifici sono denominati con le lettere A, B, C e D e sono organizzati in due complessi (AB e CD), rispettivamente ai civici 2-4 e 3-1 di via Ferdinando Zanzucchi, ognuno dei quali ha in comune il piano interrato con autorimesse e cantine;

in esecuzione delle deliberazioni di Consiglio Comunale n. 54/12 del 03 aprile 2007 e n. 49/9 del 9 maggio 2008, con atto pubblico rep. n. 1331 del 24 giugno 2008 a firma del notaio Massimiliano Beffa, fu ceduta la proprietà superficiaria di n. 52 alloggi, con relative pertinenze, ai soci della Cooperativa Autotutela Botteghino, a fronte di un corrispettivo complessivo di € 2.906.320,00;

tra le clausole imposte dal Comune di Parma vi è che, entro il cinquantesimo anno dalla stipula del sopra citato atto notarile di trasferimento della proprietà superficiaria, la Cooperativa e i successivi aventi causa sono obbligati ad acquistare dal Comune la proprietà dell'area, così da "trasformare" la proprietà superficiaria in proprietà piena;

nel caso di acquisto tra il quindicesimo e il cinquantesimo anno, il prezzo di vendita dell'area di sedime è determinato sulla base del valore iniziale dell'area, stabilito complessivamente in € 1.500.000,00, opportunamente rivalutato sulla base di un indice dei valori di mercato immobiliare;

tra le unità immobiliari cedute in proprietà superficiaria con il sopra citato atto pubblico figura quella censita al Catasto Fabbricati del Comune di Parma, sezione urbana 2, foglio 58, particella 419, sub. 16 (Edificio A di via Ferdinando Zanzucchi 2), per la quale il sig. B.A., con lettera prot. n. 123053 del 22/04/2026, ha richiesto la trasformazione in piena proprietà;

Valutato il corrispettivo per la trasformazione in complessivi € 12.982,08, come da stima allegata alla presente determinazione, trasmessa al richiedente con lettera prot. n. 136532 del 30/04/2026;

Dato atto che il richiedente, con lettera prot. n. 292886 del 06/10/2026, ha espresso formale accettazione del corrispettivo complessivo e ha presentato la relativa ricevuta di pagamento, dichiarando inoltre di farsi carico di tutte le spese inerenti e conseguenti il procedimento in oggetto, comprese quelle di rogito e le imposte (catastali, ipotecarie, bolli, ecc.), se ed in quanto dovute;

Verificato che il corrispettivo complessivo di € 12.982,08, pagato in data 06/10/2026, è stato riscosso con identificativo univoco "628f9c02e969439796";

Ritenuto di individuare quale Responsabile del Procedimento di trasformazione del diritto di superficie l'arch. jr. Fabio Albertelli, funzionario responsabile della S.O. Valorizzazione Patrimonio in forza del conferimento di incarico prot. n. 255427 del 1 settembre 2026, per il periodo dal 1 settembre 2026 al 31 dicembre 2027;

Visti:

il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, Testo Unico sull'ordinamento degli Enti Locali (TUEL);

l'art. 79 dello Statuto del Comune di Parma;

il Regolamento per l'ordinamento degli uffici e dei servizi e nello specifico il Capitolo III, Titolo I, articolo 9 – Dirigenza;

il decreto sindacale Prot. 07/07/2026.0211473.I Rep. DSINDACO 18/2026, con cui è stato conferito all'arch. Costanza Barbieri l'incarico di Dirigente del Settore Patrimonio, con decorrenza 1 settembre 2026 e durata di tre anni;

la determinazione dirigenziale n. 2352 del 03/09/2026, nella quale sono individuati i sostituti della Dirigente del Settore Patrimonio, in caso di assenza di quest'ultima per un periodo fino a trenta giorni;

Attestata la regolarità tecnica del presente atto;

DETERMINA

1. di dare atto che le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente determinazione;
2. di autorizzare la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà relativamente alle unità immobiliari del complesso residenziale in loc. Botteghino, via Ferdinando Zanzucchi 1-2-3-4, identificate come segue:

Intestazione:

B.A. (proprietà superficiaria per 1/1)

Dati Catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Parma, sezione urbana 2, foglio 58, particella 419, sub. 16

Corrispettivo della trasformazione: € 12.982,08;

3. di dare atto che:

detta trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà consiste nella cessione della quota di 11,182/1000 della proprietà dell'area individuata al Catasto Terreni del Comune di Parma, sezione San Lazzaro Parmense (D), foglio 58, particelle 400, 401, 418 e 419;

la somma versata a titolo di corrispettivo sarà accertata con apposito e separato atto e che, pertanto, la presente determinazione non ha rilevanza contabile;

alla stipula dell'atto pubblico interverrà la Dirigente del Settore Patrimonio (o suo sostituto), con facoltà di apportare modifiche, integrazioni o precisazioni che si rendessero necessarie o utili a definire compiutamente, in tutti i suoi aspetti, il negozio stesso, nonché di rettificare eventuali errori materiali;

la presente determinazione è relativa a una misura Non generazionale né potenzialmente tale secondo quanto previsto dalle linee guida sulla Valutazione di Impatto Generazionale approvata dalla Giunta Comunale con delibera n. 16 del 17/01/2024 e aggiornate con delibera n. 455 del 24/12/2025;

il Responsabile del procedimento è l'arch. jr. Fabio Albertelli, funzionario responsabile della S.O. Valorizzazione Patrimonio.

Il/La Responsabile
BARBIERI COSTANZA

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs. n 82/2005 e s.m.i.)

Elenco Allegati:

1. Calcolo

Nome file: Calcolo BA f.pdf