



Comune di Parma

SETTORE PATRIMONIO

AVVISO D'ASTA PUBBLICA

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

Così come previsto dal Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 71/2026 del 13 luglio 2026, ed in esecuzione della determinazione dirigenziale n. del .../07/2026,

SI RENDE NOTO QUANTO SEGUE

che il **giorno 2026 alle ore,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

Lotto edificabile posto in fregio a via Buffolara, esteso per circa mq. 250, meglio individuata nella planimetria allegata.

1.2 Provenienza

La predetta area veniva acquisito a titolo originario al patrimonio indisponibile del Comune di Parma per accessione ai sensi dell'art. 934 c.c., a seguito della conclusione della procedura per abuso edilizio (ultima sentenza Consiglio di Stato rg. 5611/2019-River immobiliare srl c/ Comune di Parma) - trascrizione rep. n. 46.326 del 20/02/2026, trascritto in data 18/03/2026.

1.3 Situazione urbanistica e catastale

L'area è ubicata in via Buffolara, censita al N.C.E.U. del Comune di Parma, Sez=001, foglio 1, mappale 2707, sub. 2 - categoria F/3, corrispondente al Catasto terreni del Comune di Parma, sezione Parma, foglio 1, particella 2707 (Parte), destinazione ente urbano.

Ai sensi della vigente strumentazione urbanistica l'area è classificata come tessuto prevalentemente residenziale (Tessuto R)

Art. 5.1.2 - Destinazioni d'uso dei tessuti prevalentemente residenziali (Tessuti R)

1. I Tessuti R sono porzioni di territorio connotati dalla presenza prevalente di insediamenti a funzione residenziali o da attività connesse con la residenza. In tali tessuti sono ammessi gli interventi di cui al successivo art. 5.1.4, tenendo altresì conto degli eventuali incentivi, limiti e condizionamenti, di cui al successivo Capo 2.

2. Per le destinazioni d'uso legittimamente in essere, ma non ammesse ai sensi dei seguenti commi, non sono consentiti ampliamenti, salvo per gli eventuali adeguamenti tecnologici e/o igienico sanitari previsti dalle normative sovraordinate.

3. Il cambio d'uso (CD) è ammesso limitatamente agli usi previsti, ovvero ammissibili ai sensi dei commi precedenti, fermo restando che siano rispettate le disposizioni di cui all'art. 6.4.1, riguardo alla dotazione di parcheggi pertinenziali e riguardo alle dotazioni di spazi pubblici.

4. All'interno dei Tessuti prevalentemente residenziali R (R1, R2C, R2F) sono ammessi i seguenti tipi d'uso, in riferimento all'articolazione di cui al Regolamento Edilizio:

- Uf (residenza);
- Ud (attività direzionali e pubblica amministrazione);
- Uea (alimentari e non, con Sv non superiore a 800 mq);
- Ug (attività commerciali, artigianali e di intermediazione connesse alla residenza) ad esclusione delle sale da gioco;
- Uh (ricettività);
- Ui (altri servizi sociali);
- Uma (limitatamente alle case residenze per anziani non autosufficienti - CRA);
- Un (attività sportive e ricreative);
- Uo (attività culturali e spettacolo) ad esclusione delle sale da spettacolo, sale da ballo, ritrovi, strutture per spettacoli viaggianti e parchi per divertimenti.

Art. 5.2.1 - Condizionamenti e/o incentivi rivolti a favorire la qualificazione edilizia dei tessuti residenziali e misti (Tessuti R)

Le trasformazioni all'interno dei Tessuti R2C e R2F, sempreché non riguardanti immobili soggetti a tutela o ad eventuali condizionamenti di cui al presente articolo, ammettono interventi sugli edifici esistenti, secondo le seguenti specifiche per i quali è richiesto l'assolvimento dei RP indicati nella Tabella A di cui all'art. 3.1.2 riportata in Appendice delle presenti DN:

a) per interventi senza demolizione/ricostruzione:

- l'incremento della SL, nei limiti del VT esistente [intervento denominato RER1];
- un incremento volumetrico "una tantum" non superiore al 20% del VT esistente, comunque nei limiti di 120 mc da applicarsi per ogni edificio esistente, la cui funzione non sia esclusivamente accessoria [intervento denominato RER2];
- l'incremento "una tantum" in altezza attraverso la realizzazione del "Rooftop" di cui all'art. 5.2.2 delle presenti DN.

b) per interventi con demolizione/ricostruzione:

- l'incremento della SL, nei limiti del VT esistente [intervento denominato RER1];
- un incremento volumetrico pari allo scomputo dei muri a seguito di innovazioni per adeguamento energetico, sismico e per l'accessibilità [intervento denominato RER3];
- un incremento volumetrico "una tantum" non superiore al 20% del VT esistente, comunque nei limiti di 120 mc da applicarsi per ogni edificio esistente la cui funzione non sia esclusivamente accessoria [intervento denominato RER4];
- l'incremento "una tantum" in altezza attraverso la realizzazione del "Piano Extra" di cui all'art. 5.2.2 delle presenti DN.

1.4 Descrizione

L'area oggetto di valutazione, avente una superficie di circa 250 mq, è collocata al "centro" di un lotto di forma triangolare, sul quale insiste lo "scheletro" in cemento armato di un edificio (oggetto della procedura di abuso edilizio). Antecedentemente all'acquisizione dell'area da parte di River immobiliare, sul lotto insisteva una abitazione di tipo unifamiliare, di due piani fuori terra ed un piano interrato destinato a cantine, avente una superficie lorda di circa 200 mq.. L'area si colloca in posizione interclusa rispetto alle due porzioni fondiari rimaste in capo alla precedente proprietà, identificate ai subalterni 1 e 3.

1.5 Ulteriori precisazioni

L'accesso all'area, attualmente avviene unicamente attraverso le porzioni fondiari private (sub 1 e 3) rimaste alla precedente proprietà.

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, 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.

In funzione della sua legittimazione l'alienazione del bene sarà vincolata alla rimozione delle opere abusive da parte dell'acquirente, ai sensi di quanto disposto dal DL 69/2024 - L. 105/2024.

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 76.500,00

(Euro settantaseimilacinquecento/00)

Tale importo deriva da una stima redatta da tecnici della Struttura Operativa Valorizzazione Patrimonio (agli atti prot. n. 222.925 del 16/07/2026).

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 .../.../2026

Detto plico dovrà riportare all'esterno la seguente dicitura:

“Offerta per la partecipazione all'asta pubblica per l'alienazione di lotto edificabile in Parma, via Buffolara – 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

Copia di ricevuta del bonifico bancario di importo pari al 1% (due per cento) del prezzo complessivamente offerto, da effettuarsi a favore della Tesoreria del Comune di Parma – Banca Intesa Sanpaolo IBAN IT07 G030 6912 7650 0000 0000 618. 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, sarà presieduta dal Dirigente del Settore Patrimonio, 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, tratterrà 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.

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'Archj Fabio Albertelli, nella sua qualità di Elevata Qualificazione della Struttura Operativa Valorizzazione Patrimonio.

Informazioni sull'immobile e sulla procedura possono essere richieste all'Archj Fabio Albertelli tel. 0521.218755.

Nella sezione "Atti e Bandi/Alienazioni" del sito internet del Comune di Parma (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.

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.

Il Dirigente
Arch. Costanza Barbieri
(documento firmato digitalmente)