Comune di Parma

Settore Responsabile: SETTORE PATRIMONIO

Unità proponente: 050000 - SETTORE PATRIMONIO

Determinazione n. proposta 5796 / 2026

OGGETTO: ALIENAZIONE DELL'APPARTAMENTO UBICATO ALL'INTERNO DEL PALAZZO DENOMINATO "EX PAGGERIA DUCALE" SITO IN VIA XX SETTEMBRE N. 6, PARMA - APPROVAZIONE 13. AVVISO D'ASTA PUBBLICA.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE PATRIMONIO

PREMESSO:

- che con decisione di Giunta Comunale del 24/08/2015, assunta al P.P./2015 n. 11 Prot. Gen. n. 155.119 II/1.9 del 31/08/2015, è stata accettata la proposta transattiva presentata dal Sig. Pietro Vignali relativa all'acquisizione al patrimonio comunale dell'immobile ubicato all'interno del palazzo denominato "Ex Paggeria Ducale" sito in via XX Settembre n. 6, Parma, censito al:

  N.C.E.U. del Comune di Parma, sezione 001 foglio 29 mapp. 7 sub. 78;
- che con atto Dott. Notaio Canali, Rep. n. 53872 del 9 dicembre 2015, il Comune di Parma ha acquisito al proprio patrimonio immobiliare, il sopra descritto immobile, in esecuzione della proposta di transazione col Sig. P.V.;
- che con deliberazione di Consiglio comunale n. 89 del 15 ottobre 2018 e con atto di Consiglio comunale n. 119 del 17 dicembre 2018, è stato, tra l'altro, approvato il Piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio comunale per il triennio 2019-2021, che prevede l'alienazione del già menzionato immobile ubicato all'interno del palazzo denominato "Ex Paggeria Ducale" sito in via XX Settembre n. 6, Parma;
- che l'elenco di cui al suddetto Piano, attribuisce un valore di mercato presunto a detto immobile, pari a € 725.000,00 (settecentoventicinquemila/00), desunto dalla perizia di stima, redatta dall'Arch. Maria Pasqualina Litta, in qualità di Perito incaricato dalla Procura di Parma;

RICHIAMATI i seguenti atti:

- la determinazione dirigenziale n. 915 del 10 aprile 2019, con la quale si è attivato il procedimento di alienazione dell'immobile in oggetto, mediante asta pubblica (pubblico incanto) con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, ai sensi degli artt. 73 e 76 del Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e della contabilità generale dello Stato, approvato con regio decreto n. 827/1924, pubblicata a far data dal 15 aprile 2019, fino al 24 maggio 2019;
- la determinazione dirigenziale n. 1.342 del 24 maggio 2019, con la quale è stata

approvata la proroga del termine per la presentazione delle offerte relativamente alla suddetta asta pubblica, fino al giorno 28 giugno 2019;

- la determinazione dirigenziale n. 2.013 del 31 luglio 2019, con la quale è stato approvato il 2° avviso d'asta pubblica relativamente all'immobile in oggetto, pubblicato dal 5 agosto 2019 e fino alla data del 20 settembre 2019;
- la determinazione dirigenziale n. 2.401 del 23 settembre 2019, con la quale è stato approvato il 3° avviso d'asta pubblica relativamente all'immobile in oggetto, pubblicato dal 7 ottobre 2019 e fino alla data del 31 ottobre 2019;
- la determinazione 434 del 27 febbraio 2020, con la quale è stato approvato il 4° avviso d'asta pubblica relativamente all'immobile in oggetto, pubblicato dal 2 marzo 2020 e fino alla data del 31 marzo 2020;
- la determinazione 1.742 del 23 settembre 2020, con la quale è stato approvato il 5° avviso d'asta pubblica relativamente all'immobile in oggetto, pubblicato dal 23 settembre 2020 e fino alla data del 6 novembre 2020;
- la determinazione 142 del 28 gennaio 2021, con la quale è stato approvato il 6° avviso d'asta pubblica relativamente all'immobile in oggetto, pubblicato dal 28 gennaio 2021 e fino alla data del 28 maggio 2021;

CONSIDERATO che con apposita relazione redatta dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Parma, depositata agli atti al prot. gen. n. 138.533 del 24 luglio 2023, è stato aggiornato il precedente elaborato tecnico-estimativo redatto dall'Arch. Maria Pasqualina Litta, al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto da porre a base d'asta, posto che tutti gli avvisi pubblici sopra elencati sono andati deserti;

EVIDENZIATO che con la succitata relazione di stima, è stato aggiornato il valore di mercato dell'appartamento ubicato all'interno del palazzo denominato "Ex Paggeria Ducale" sito in via XX Settembre n. 6, in Euro 492.000,00 (quattrocentonovantaduemila/00);

RICHIAMATI i seguenti atti:

- la determinazione 1.959 del 16 agosto 2023, con la quale è stato approvato il 7° avviso d'asta pubblica relativamente all'immobile in oggetto, pubblicato dal 29 agosto 2023 e fino alla data del 27 ottobre 2023;
- la determinazione 2.732 del 2 novembre 2023, con la quale è stato approvato l'8° avviso d'asta pubblica relativamente all'immobile in oggetto, pubblicato dal 9 novembre 2023 e fino alla data del 29 dicembre 2023;
- la determinazione 29 del 10 gennaio 2024, con la quale è stato approvato il 9° avviso d'asta pubblica relativamente all'immobile in oggetto, pubblicato dall'11 gennaio 2024 e fino alla data del 5 aprile 2024;
- la determinazione 1282 del 10 maggio 2024, con la quale è stato approvato il 10° avviso d'asta pubblica relativamente all'immobile in oggetto, pubblicato dal 13 maggio 2024 e fino alla data del 27 settembre 2024;
- la determinazione n. 311 del 12 febbraio 2025, con la quale è stato approvato l'11° avviso d'asta pubblica relativamente all'immobile in oggetto, pubblicato dal 12 febbraio 2025 e fino alla data del 13 giugno 2025;
- la determinazione n. 1.352 del 21 maggio 2026, con la quale è stato approvato il

12° avviso d'asta pubblica relativamente all'immobile in oggetto, pubblicato dal 21 maggio 2026 e fino alla data del 27 agosto 2026;

PRESO ATTO, che tutte le sopra descritte procedure di asta pubblica, risultano essere andate deserte;

CONSIDERATO che il Comune di Parma vuole garantire la maggiore visibilità possibile all'avviso pubblico in oggetto ed il massimo della partecipazione a chiunque fosse interessato all'acquisto dell'immobile in oggetto;

RICHIAMATO l'art. 12 comma 5 del vigente "*Regolamento per la disciplina dei contratti*", approvato con deliberazione commissariale n. 275/32 in data 03/04/2012, stabilisce che "*Dopo un esperimento d'asta pubblica andato deserto, si possono indire ulteriori esperimenti, prevedendo per ciascuno di essi una riduzione in misura non superiore ad un quarto della precedente base d'asta, ferme restando tutte le altre condizioni*";

PRECISATO che l'ultimo esperimento di d'asta pubblica prevedeva il valore del bene a base d'asta, con aggiudicazione con il metodo delle offerte segrete in aumento sul prezzo base, pari a € 375.000,00;

RAVVISATO, pertanto, di poter aggiornare al ribasso di circa il 4% il valore dell'immobile, ai sensi del citato art. 12 comma 5 del vigente "*Regolamento per la disciplina dei contratti*", in Euro 360.000,00 (trecentosessantamila/00), al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto da porre a base d'asta, posto che l'ultimo avviso pubblico è andato deserto;

VALUTATO che la riduzione del valore del bene in argomento, di cui alla sopra menzionata relazione di stima, risulta essere conforme al limite massimo stabilito dal già citato Regolamento per la disciplina dei contratti (4% < 25%);

VISTI:

- il titolo II, capo III, sezione I, del Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e della contabilità generale dello Stato, approvato con regio decreto n. 827/1924, e in particolare gli artt. 73 e 76;
- il vigente Regolamento per la disciplina dei contratti, approvato con deliberazione commissariale n. 275/32 in data 03/04/2012;

VISTA la nota del Ministero per i Beni e le Attività Culturali del 17 ottobre 2018, prot. n. 8.675, con la quale è stata autorizzata, ai sensi dell'art. 55 comma 3 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., la procedura di alienazione dell'immobile in argomento;

RITENUTO, pertanto, nel pubblico interesse, di procedere mediante il 13° esperimento di asta pubblica (pubblico incanto), con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, dell'immobile ubicato all'interno del palazzo denominato "Ex Paggeria Ducale", sito in via XX Settembre n. 6, Parma, censito al N.C.E.U. del Comune di Parma, sezione 001 foglio 29 mapp. 7 sub. 78;

DATO ATTO, di porre a base d'asta il valore del bene aggiornato ai sensi della perizia di stima redatta dal Settore Patrimonio, pari a 360.000,00 (trecentosessantamila/00);

DATO ATTO che si è predisposto il disciplinare di avviso d'asta con i relativi allegati, che si allegano quale parte integrante e sostanziale della presente determinazione;

RICHIAMATO il Decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33 recante: *Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazione da parte delle pubbliche amministrazioni,* in vigore dal 20 aprile 2013;

RILEVATO che il Responsabile del procedimento è individuabile nell'Arch.j Albertelli Fabio, Elevata Qualifica della S.O. Valorizzazione Patrimonio, incaricato con provvedimento dirigenziale n. 255.427 del 01/09/2026;

CONSIDERATO che gli atti citati sono depositati alla S.O. Valorizzazione Patrimonio presso il quale è possibile prenderne visione;

VISTO:

- il Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, in particolare l'art. 107 relativo alle competenze dei dirigenti e l'articolo 183 concernente l'assunzione di impegni di spesa;
- l'art. 79 dello statuto comunale;
- la regolarità tecnica del presente atto;
- il decreto sindacale Rep. DSINDACO 18/2026 del 7 luglio 2026, protocollo n. 211473, con cui è stato conferito, con decorrenza dal 1° settembre 2026, all'Arch. Costanza Barbieri, l'incarico di Dirigente titolare della struttura di livello dirigenziale denominata Settore Patrimonio, per la durata di anni tre;

DETERMINA

i. di dare atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;

ii. di attivare il 13° procedimento di alienazione dell'immobile ubicato all'interno del palazzo denominato "Ex Paggeria Ducale", sito in via XX Settembre n. 6, Parma, censito al N.C.E.U. del Comune di Parma, sezione 001 foglio 29 mapp. 7 sub. 78, mediante asta pubblica (pubblico incanto) con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, ai sensi degli artt. 73 e 76 del Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e della contabilità generale dello Stato, approvato con regio decreto n. 827/1924;

iii. di approvare lo schema di avviso d'asta con i relativi allegati, documenti allegati alla presente determinazione quale parte integrante e sostanziale;

iv. di stabilire che il termine per la presentazione delle offerte di cui alla presente asta pubblica, è previsto per le ore 12.00 del giorno di venerdì 8 gennaio 2027;

v. di dare atto che il valore del bene a base d'asta, con aggiudicazione con il metodo delle offerte segrete in aumento sul prezzo base, è previsto in € 360.000,00 (/00);

vi. di dare atto che il presente avviso pubblico, sarà pubblicato, nel medesimo testo, all'Albo Pretorio e nell'apposita sezione del sito Internet di questo Comune;

vii. di trasmettere la presente determinazione al Settore Stazione Unica Appaltante, ai fini della pubblicazione, per estratto, su di un quotidiano a diffusione locale e sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana;

viii. di dare atto infine che:

- il Responsabile del procedimento è individuabile nell'Arch.j Albertelli Fabio, Responsabile della S.O. Valorizzazione Patrimonio, Elevata Qualifica della S.O. Valorizzazione Patrimonio, incaricato con provvedimento dirigenziale n. 255.427 del 01/09/2026;
- si provvederà ad assolvere agli obblighi previsti dal decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33, in merito alla pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni.
- 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/La Responsabile
BARBIERI COSTANZA

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

Elenco Allegati:
1. Planimetria All.A
Nome file: planimetria All. A.pdf

2. modulo istanza_dichiarazione persone fisiche All. 1A
Nome file: modulo istanza_dichiarazione persone fisiche All. 1A.pdf

3. Mod._dic_ ditta_All.1B
Nome file: Mod._dic_ ditta_All.1B.pdf

4. Disciplinare All. B
Nome file: Disciplinare All. B.pdf

5. Modulo istanza_dichiarazione impresa_All.1C
Nome file: Modulo istanza_dichiarazione impresa_All.1C.pdf

6. Modulo offerta economica All.2
Nome file: Modulo offerta economica All.2.pdf

7. Sopralluogo All.3
Nome file: Sopralluogo All.3.pdf