Comune di Parma

Settore Responsabile: SETTORE PATRIMONIO

Unità proponente: 050000 - SETTORE PATRIMONIO

Determinazione n. proposta 5996 / 2026

OGGETTO: REVOCA IN AUTOTUTELA DELL'AVVISO DI ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DELL'AREA EDIFICABILE SITA IN VIA BUFFOLARA N. 27, PARMA, APPROVATO CON DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 2410 DEL 09/09/2026.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE PATRIMONIO

PREMESSO:

che con Determinazione Dirigenziale n. DD-2026-2410 del 09/09/2026 è stato approvato l'avviso di asta pubblica per l'alienazione del lotto edificabile sito in via Buffolara 27, Parma, censito al N.C.E.U. del Comune di Parma, Sez. 001, foglio 1, mappale 2707, sub. 2, categoria F/3, con termine di presentazione delle offerte fissato dall'avviso medesimo;

che con successivo provvedimento è stata disposta la proroga del termine di presentazione delle offerte alle ore 12:00 del giorno 20 novembre 2026, al fine di consentire ulteriori approfondimenti tecnici ed urbanistici concernenti il lotto oggetto di alienazione;

RICHIAMATO il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni approvato dal Consiglio Comunale, nell'ambito del quale è prevista l'alienazione del bene in oggetto;

DATO ATTO che, a seguito della pubblicazione dell'avviso e delle richieste di chiarimento pervenute da soggetti interessati, sono emersi ulteriori elementi che rendono opportuno procedere ad un approfondimento più puntuale delle caratteristiche urbanistiche ed edificatorie dell'area;

RILEVATO che gli approfondimenti tecnici svolti e le richieste di chiarimento formulate hanno evidenziato la necessità di procedere ad ulteriori e più approfondite verifiche tecnico-urbanistiche concernenti l'effettiva capacità edificatoria del compendio, con particolare riferimento alla corretta applicazione delle disposizioni contenute nel recente Piano Urbanistico Generale del Comune di Parma e alla puntuale individuazione degli interventi concretamente assentibili sull'area;

CONSIDERATO che la capacità edificatoria costituisce il principale elemento generatore del valore economico di un'area edificabile e rappresenta uno dei fattori essenziali sui quali i potenziali operatori economici fondano le proprie valutazioni di convenienza e le conseguenti offerte economiche;

RILEVATO che la corretta individuazione dei diritti edificatori esercitabili sul lotto assume rilevanza determinante non solo ai fini della valutazione patrimoniale del bene da parte dell'Amministrazione, ma anche ai fini della piena e corretta conoscibilità delle caratteristiche del cespite da parte dei soggetti interessati alla sua acquisizione;

PRESO ATTO che eventuali successive precisazioni, integrazioni o approfondimenti in ordine all'effettiva consistenza delle potenzialità edificatorie del lotto potrebbero incidere significativamente sulla percezione del valore del bene, sulla convenienza economica dell'investimento e conseguentemente sulla formulazione delle offerte da parte dei partecipanti alla procedura;

EVIDENZIATO che l'Amministrazione è tenuta ad assicurare che tutti i potenziali concorrenti dispongano preventivamente di un quadro informativo completo, chiaro, univoco e pienamente trasparente in relazione alle caratteristiche urbanistiche, edilizie ed economiche del bene oggetto di alienazione, in modo da garantire la massima partecipazione alla procedura, la parità di trattamento tra gli operatori e la corretta formazione delle offerte;

CONSIDERATO altresì che l'interesse pubblico perseguito attraverso la vendita del bene consiste nella migliore valorizzazione del patrimonio comunale e che tale obiettivo può essere pienamente raggiunto soltanto attraverso una procedura di gara fondata su presupposti tecnici e urbanistici adeguatamente definiti e previamente resi conoscibili al mercato;

RITENUTO, pertanto, che il completamento degli approfondimenti istruttori in corso costituisca presupposto necessario ed imprescindibile per una corretta determinazione delle condizioni di alienazione del bene e per la predisposizione di un nuovo avviso contenente informazioni maggiormente dettagliate, aggiornate e puntuali in ordine alla disciplina urbanistica applicabile, alle effettive capacità edificatorie del lotto e agli elementi suscettibili di incidere sul valore dello stesso;

ACCERTATO che alla data di adozione del presente provvedimento non risultano pervenute offerte, domande di partecipazione o altra documentazione finalizzata alla partecipazione all'asta pubblica;

DATO ATTO, pertanto, che la revoca della procedura non determina pregiudizio alcuno nei confronti di operatori economici partecipanti né comporta la lesione di posizioni giuridiche consolidate o di affidamenti qualificati in capo a soggetti terzi;

RITENUTO che sussista un concreto, attuale e prevalente interesse pubblico alla revoca dell'avviso di asta pubblica approvato con Determinazione Dirigenziale n. 2.410/2026, al fine di completare gli approfondimenti tecnico-urbanistici necessari e procedere successivamente alla pubblicazione di una nuova procedura di alienazione fondata su un quadro conoscitivo maggiormente definito, nell'interesse della trasparenza amministrativa, della parità di trattamento dei potenziali concorrenti e della corretta valorizzazione del patrimonio comunale;

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 presente procedimento è l'Arch. jr. Fabio Albertelli, Elevata Qualificazione della Struttura Operativa Valorizzazione Patrimonio, incaricato con provvedimento dirigenziale n. 255.427 del 01/09/2026;

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

VISTI:

l'art. 183 del T.U.E.L. (D.lgs. n. 267/2000);

l'art. 79 dello Statuto Comunale;

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

il Decreto Sindacale Rep. DSINDACO 18/2026 del 07/07/2026, prot. n. 211.473, con il quale l'Arch. Costanza Barbieri è stata nominata Dirigente del Settore Patrimonio con decorrenza dall'1 settembre 2026, per la durata di tre anni;

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

Attestata la regolarità tecnica del presente atto;

DETERMINA

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

di revocare per le motivazioni espresse in premessa e ai sensi dell'art. 21-quinquies della Legge n. 241/1990, l'avviso di asta pubblica per l'alienazione dell'area edificabile sita in via Buffolara n. 27, Parma, approvato con Determinazione Dirigenziale n. 2.410 del 09/09/2026, nonché tutti gli atti conseguenti e connessi alla procedura;

di dare atto che il presente provvedimento trova fondamento nella sopravvenuta necessità di procedere ad ulteriori approfondimenti tecnico-urbanistici concernenti le effettive potenzialità edificatorie del lotto, anche alla luce della disciplina introdotta dal vigente Piano Urbanistico Generale, al fine di garantire la completezza delle informazioni rese ai potenziali partecipanti e la piena tutela dell'interesse pubblico;

di dare atto che alla data del presente provvedimento non risultano pervenute offerte o istanze di partecipazione alla procedura di asta pubblica

di dare atto che gli esiti degli approfondimenti in corso saranno recepiti in un nuovo avviso pubblico, da approvarsi con successivo provvedimento, contenente le necessarie precisazioni in merito alle caratteristiche urbanistiche, edilizie ed edificatorie del compendio immobiliare;

di disporre la pubblicazione del presente provvedimento all'Albo Pretorio on line e nella medesima sezione del sito istituzionale nella quale è stato pubblicato l'avviso oggetto di revoca;

di dare atto infine che:

il responsabile del procedimento è individuato nell'Arch. jr. Fabio Albertelli, Elevata Qualificazione della S.O. Valorizzazione Patrimonio, incaricato con provvedimento dirigenziale n. 175618 del 23/06/2025;

la presente determinazione è relativa ad 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;

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.

Il/La Responsabile
BARBIERI COSTANZA

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

Elenco Allegati: