Comune di Parma

COMUNE DI PARMA
SETTORE PATRIMONIO

AVVISO D'ASTA PUBBLICA

Alienazione di bene immobile di proprietà del Comune di Parma

- EX SCUOLA DI MARTORANO, VIA MENONI RENZO 2, LOC. MARTORANO, PARMA,

Così come previsto dal Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 44-2025 del 28/07/2025 (aggiornamento e modifica del DUP triennio 2025-2027), ed in esecuzione del determinazione dirigenziale n._____,

SI RENDE NOTO QUANTO SEGUE

che il giorno 12 gennaio 2027 alle ore 9:00, presso una sala del Direzionale Uffici Comunali (DUC), largo Torello de Strada n. 11/A – Parma, in seduta pubblica, si procederà mediante esperimento di Asta pubblica, con il 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. Denominazione

Ex scuola di Martorano, sita in Via Menoni Renzo 2, loc. Martorano, Parma.

1.2. Provenienza

L'immobile è stato acquistato dal Comune di San Lazzaro, dai signori Pattaccini con atto rep. N. 6883-4972 del 15 ottobre 1930, a firma del notaio Giuseppe Pedretti;

1.3. Situazione catastale

L'immobile è identificato:

- Catasto Terreni individuata alla sezione D, foglio 50, particella 39, Ente urbano, di superficie censuaria pari a 640 mq.

1.4. Situazione urbanistica

Il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigente del Comune di Parma (ultima variante approvata con Delibera di C.C. n.96 del 13/12/2021) classifica, nella tavola Foglio 36, l'area in esame all'interno della "Zona agricola ZEP", disciplinata dall'art. 3.2.2 delle relative Norme Tecniche. Il fabbricato, inoltre, e individuato tra gli edifici da sottoporre a "Restauro e risanamento conservativo", il cui intervento e regolamentato dall'art. 2.2.3 delle suddette NT.

P.U.G. – Piano Urbanistico Generale (salvaguardia)

Foglio 36 – Disciplina D1
Perimetro Territorio non Urbanizzato (LR n. 24/2017)

Edifici di interesse storico-architettonico soggetti a resta uro e risanamento conservativo ART. 4.1.11 - vedi DN Indirizzi e Disposizioni Normative PUG.

1.5. Descrizione

Il compendio in valutazione e costituito dal fabbricato denominato "Ex scuola elementare di Martorano", in ragione della prevalente funzione svolta, e della relativa area cortilizia.
L'edificio, costruito presumibilmente negli ultimi anni del XIX secolo, originariamente ad uso abitativo, e stato successivamente adibito a sede scolastica; a seguito della rimozione del vincolo di utilizzo scolastico, comunicato con nota dell'Assessorato alla Pubblica Istruzione prot. 5679 del 29/10/1988, il Comune di Parma ne ripristino l'uso residenziale. L'ultimo impiego dello stabile, gestito fino ad una decina di anni fa da una Cooperativa, e stato come centro d'accoglienza, destinato ad alloggi/dormitorio per migranti.
Il lotto su cui insiste la costruzione in posizione centrale, di forma pressoché quadrangolare ed avente una superficie di circa 640 m2, risulta perlopiù, a meno dell'impronta al suolo del fabbricato di circa 125 m2 di superficie, destinato ad area cortilizia dello stesso. Quest'ultima, tenuta a verde con la presenza di alcuni alberi ad alto fusto, e delimitata lungo il perimetro di confine da una recinzione in paletti e rete metallica, che, sui lati est e sud, rispettivamente prospicienti su via Menoni e su strada Quingenti, si innestano su un'alzata in muratura; sugli stessi versanti sono stati ricavati due accessi dalla via pubblica, il primo pedonale e l'altro carrabile, entrambi protetti da pilastri in muratura e cancelli in ferro.
Lo stabile si articola su tre livelli fuori terra ed uno seminterrato, collegati da una scala interna, ed e accessibile dalla predetta area esterna pertinenziale mediante una breve scalinata lungo il prospetto est, quello principale su via Menoni; da segnalare la presenza sul portone d'ingresso di una lapide commemorativa, dedicata ai caduti di Martorano nella Prima guerra mondiale.
Lo sviluppo in pianta del fabbricato e di tipo rettangolare, con una piccola porzione in aggetto sul lato ovest (cosiddetto "rustichetto"), realizzato in epoca successiva all'impianto originario, con destinazione a stalla e porcile.
Sulla base di quanto osservato durante l'attività esterna, l'edificio presenta struttura portante in muratura di mattoni, tetto a quattro falde con manto in coppi in corrispondenza del corpo principale e copertura a due falde sul corpo secondario (rustichetto); le pareti esterne sono intonacate e le finestrature, con infissi in legno e vetro, sono protette esternamente da scuri in legno.
L'immobile, in accordo con quanto riportato nella planimetria catastale agli atti dell'Ufficio, e composto (con rimando alla destinazione d'uso scolastica) al piano terra/rialzato da un androne di ingresso, due grandi aule a destra e a sinistra, un corpo scale centrale per l'accesso agli altri livelli del fabbricato, un corridoio, uno spogliatoio e un blocco bagni; al piano seminterrato da tre locali adibiti a cantina e legnaia, con relativo disimpegno; al piano primo da un corridoio centrale dopo lo sbarco della scala, tre camere e una cucina e al piano secondo da cinque locali soffitta.

1.6. 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 i relativi pesi, oneri e vincoli e con le 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, sgombro 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.

1.7.Vincoli

Il Comune di Parma provvede all'alienazione del bene e dell'area di sedime, condizionando sospensivamente il contratto alla effettiva rimozione delle opere abusive da parte dell'acquirente, in accordo con l'art. 31, comma 5 del DPR n. 380/2001. Nella stima complessiva del compendio immobiliare redatta dall'Agenzia delle Entrate, è stato tenuto conto anche del costo di demolizione delle opere abusive presenti.

Con nota prot. 4620 del 28/07/2021 la Commissione Regionale peri l patrimonio culturale dell'Emilia Romagna ha comunicato che l'immobile NON PRESENTA i requisiti di interesse culturale di cui agli artt. 10 e 12 del DLgs 22 gennaio 2004, n. 42.

1.8. Sopralluogo

L'immobile oggetto della vendita dovrà essere visitato previo accordo con il Settore Patrimonio, come indicato al successivo punto 9.3.. 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 80.000,00 (Euro ottantamila/00).

Tale importo, è desunto dalla perizia di stima redatta dall'Agenzia delle Entrate per l'ex scuola di Martorano, sita in Via Menoni Renzo 2, loc. Martorano, Parma.

N.B. Il prezzo a base d'asta deve intendersi al netto di imposte.

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 11/A, 43121 Parma - a pena d'esclusione, entro e non oltre il termine perentorio delle

ore 12.00 del giorno 8 gennaio 2027.

Detto plico dovrà riportare all'esterno la seguente dicitura:

"**Offerta per la partecipazione all'asta pubblica per l'alienazione dell'ex scuola di Martorano, sita in Via Menoni Renzo 2, loc. Martorano, Parma - 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, numero di fax, indirizzo e-mail e/o 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). E' ammessa anche la consegna tramite agenzie di recapito autorizzate, nel rispetto della normativa in materia. Oltre il termine sopraindicato, non sarà valida alcuna offerta, anche se sostitutiva od 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 08.30 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 piombo o nastro adesivo, atto ad attestare l'assenza di manomissioni successive alla chiusura del plico da parte del mittente.

4. MODALITÀ 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. Deposito cauzionale", "C. 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% (uno 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 – si terrà alle ore 9.00 di lunedì 7 settembre 2026, presso una sala del Direzionale Uffici Comunali (DUC), Largo Torello de Strada n. 11/A – Parma; 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 restituita la somma versata a titolo di cauzione entro 90 giorni dalla data del provvedimento definitivo di approvazione.
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 IVA nella misura di legge.

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. 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