

IT. City Spa a Socio Unico del Comune di Parma

AVVISO D'ASTA PUBBLICA

PER LA VENDITA DELL'IMMOBILE SITO IN PARMA

In esecuzione dell'atto dell'Amministratore unico del 21 Luglio 2023;

SI RENDE NOTO

che il giorno 25 settembre 2023, alle ore 10,00 presso gli uffici del Notaio Carlo Maria Canali in Parma, via Giuseppe Verdi, 6 , si terrà un pubblico esperimento d'asta, con il sistema delle offerte segrete, per la vendita, ai sensi del regolamento sulla contabilità generale dello Stato (art. 73, lettera c - del R.D. 23.5.1924, n. 827) e dell'art. 12 del Regolamento del Comune di Parma per la disciplina dei contratti, dell'immobile sito Parma in via Aurelio Saffi angolo b.go del Correggio.

- **Prezzo a base d'asta: €. 1.350.000,00**

- **Deposito cauzionale (10%): €. 135.000,00**

Le spese d'asta, previste in circa € 5.000.00, sono poste a carico dell'aggiudicatario.

Proprietà

L'immobile è di proprietà della società It.City spa in virtù dell' acquisto del 30.12.2009 (rep. 28138/13606) per rogito del notaio dott. Carlo Maria Canali.

Descrizione

L'immobile, oggi dichiarato inagibile, è stato edificato in data anteriore al 1967, elevato due livelli fuori terra, più sottotetto non praticabile. La superficie complessiva in pianta, misurata sulla documentazione cartacea risultata pari a circa mq 558. L'altezza in gronda, misurata con le stesse modalità risulta pari mediamente a circa mq 9,50; il volume complessivo fuori terra, così come misurato, risulta pari a circa mc 5.300.

La copertura, sorretta da struttura lignea, è composta da tre falde, delle quali quella posta in fregio a via Saffi, composta da due piani e diversa pendenza; manto di finitura in laterizio, grondaie e pluviali in latta.

Il fabbricato sul lato sud è costruito in aderenza a immobile condominiale di altra proprietà; sui lati est e nord confina con strada comunale (via Saffi e Borgo del Correggio); il lato ovest del fabbricato affaccia su stradello non oggetto di alienazione in quanto proprietà del Comune di Parma e utilizzato dal vicino plesso scolastico per l'infanzia.

Le facciate esterne sono intonacate porte e finestre in legno del modello classico a due ante; tutto versa in scadenti condizioni conservative generali. La struttura portante del fabbricato è in muratura ordinaria con le caratteristiche costruttive tipiche degli edifici scolastici dell'epoca.

In periodo recente sono stati inseriti presidi metallici a stabilizzare le pareti (di notevole altezza) e la copertura sul lato di b.go del Correggio.

La superficie complessiva in pianta misurata sulla base catastale è risultata pari a:

- Piano terra: circa mq 580 (e, al netto del vano scala, circa mq 560);
- Piano primo: circa mq. 550 (e, al netto del vano scala, circa mq 540);
- Piano sottotetto: circa mq.395 (e al netto del vano scala, circa mq 385)

Si evidenzia quindi l'importante volumetria in una posizione interna al centro storico, a poche centinaia di metri dalla strada principale di Parma (strada della Repubblica) e al Duomo.

La zona inoltre è di interesse anche in relazione alla riqualificazione legata agli importanti interventi edilizi che sono pianificati o in corso nella via e nelle vie adiacenti.

Si rinvia alla documentazione tecnica per ulteriori dettagli.

Descrizione catastale

L'immobile risulta censita al catasto dei fabbricati del Comune di Parma:

Sez.I; Foglio 33; mapp.265; sub1; zona censita 1; categoria A/10; classe 3; vani 6; R.c. 1.756,99; strada Aurelio Saffi n. 16; P.T.

Sez.I; Foglio 33; mapp.265; sub2; zona censita 1; categoria A/10; classe 3; vani 10; R.c. 2.928,31; strada Aurelio Saffi n. 16; P.T.

Sez.I; Foglio 33; mapp.265; sub 3; zona censita 1; categoria A/10; classe 3; vani 7; R.c. 2.049,82; strada Aurelio Saffi n. 16; P.1

Sez.I; Foglio 33; mapp.265; sub 4; zona censita 1; categoria A/10; classe 3; vani 13; R.c. 3.806,80; strada Aurelio Saffi n. 16; P.2-3

Sez.I; Foglio 33; mapp.265; sub 5; b.c.n.c.; strada Aurelio Saffi n. 16; P.2-3

Sez.I; Foglio 33; mapp.854;E.U.; Ha 0.01.28. Quest'ultimo è riferito allo stradello ad ovest del fabbricato con diritto di passaggio a favore del vicino plesso scolastico per l'infanzia.

Situazione urbanistica

L'edificio è stato edificato in data anteriore al 1.9.1967.

Successivamente è stato oggetto di manutenzione in base a specifici provvedimenti edilizi di cui alla relazione tecnica allegata.

Con nota del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna, prot. n. 14512 Class. 34.07.01/19.147 del 28/09/2009 agli atti comunali prot. 173496 del 05/10/2009 l'immobile oggetto di asta è stato dichiarato privo dei requisiti di "interesse storico ed artistico" di cui agli artt. 10 e 12 del D.Lgs. n. 42/2004.

Vincoli

In data 19 Maggio 2023 si è proceduto all'estinzione del Mutuo concesso in data 30.12.2009 per l'acquisto dell'immobile e alla successiva cancellazione dell'ipoteca in data 19/06/2023. Non sussistono quindi più vincoli ipotecari-sull'immobile.

Regime fiscale

Si rimanda ai termini di legge il regime fiscale per la cessione del complesso immobiliare.

Disciplina dell'asta pubblica e prezzo base d'asta

Con delibera del Commissario straordinario con i poteri del Consiglio Comunale, n. 293 del 03/04/2012 "IT.City S.p.A. - Approvazione bilancio al 31 dicembre 2011, piano industriale 2012/2016 e linee di indirizzo operative e strategiche. I.E.", venne deliberato di indire l'esperimento di gara del bene in oggetto.

Successivamente sono state esperite due aste pubbliche andate deserte, in data 12 settembre e in data 31 Ottobre 2012.

Negli anni successivi sono state fatte successive perizie per aggiornare il valore dell'immobile al mercato.

Con Determina 53/2023 l'Amministratore Unico, a seguito dell'esito negativo della verifica atta a individuare eventuali nuove esigenze rispetto ad una destinazione pubblica dell'immobile, ha deliberato di avviare un nuovo esperimento d'asta, con un importo a base d'asta pari a €. 1.350.000,00 (unmilionetrecentocinquantamila/00euro).

Il Notaio, alla presenza dell'Amministratore Unico di It.City dott. Gianluca Agostini, provvederà all'apertura dei plichi regolarmente pervenuti ed alla verifica della regolarità della documentazione in essi contenuta nonché alla lettura delle offerte pervenute.

L'aggiudicazione è subordinata all'approvazione del prezzo di vendita da parte dell'Amministratore Unico.

L'asta è disciplinata dal Regolamento per l'Amministrazione del Patrimonio e per la Contabilità Generale dello Stato, approvato con R.D. 23 maggio 1924, n. 827 e successive modificazioni ed integrazioni e verrà celebrata secondo il metodo di cui agli art. 73 lett. c) e 76, vale a dire con previsione di aggiudicazione ad unico e definitivo incanto a favore del concorrente offerente il maggior prezzo in aumento rispetto al prezzo base di:

- € 1.350.000,00 (unmilionetrecentocinquantamila/00euro).

Condizioni di vendita

1. La vendita è fatta a corpo e non a misura; 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 descrizione dello stato di fatto edilizio - urbanistico, nella indicazione della superficie, dei confini, numeri di mappa e coerenza, sebbene eccedenti la tolleranza stabilita dalla legge, per oneri di demolizione e bonifiche varie, dovendo intendersi come espressamente dichiarato dall'aggiudicatario di ben conoscere l'immobile acquistato nel suo complesso e valore e in tutte le sue parti.

2. It.city si riserva di aggiudicare la gara anche nel caso di partecipazione di un solo concorrente e anche nel caso in cui l'unica offerta sia pari alla base d'asta.

Saranno a carico all'aggiudicatario le spese di trasferimento e di registrazione, nonché le altre inerenti e conseguenti al perfezionamento della compravendita.

Sono inoltre a carico dell'aggiudicatario le spese di pubblicazione dell'asta.

Il rogito sarà stipulato mediante atto del notaio dott. Carlo Maria Canali.

L'acquirente dovrà stipulare l'atto di compravendita entro il termine che sarà comunicato da IT.City.

Entro 10 giorni antecedenti la data fissata per la stipula del contratto, l'aggiudicatario dovrà versare il prezzo decurtato del deposito cauzionale più le spese d'asta effettivamente sostenute da IT.City alle coordinate bancarie che saranno comunicate da IT. City.

La stipula dell'atto di compravendita è subordinata all'effettivo pagamento degli importi di cui sopra.

Nel caso l'aggiudicatario non addivenga alla stipulazione per cause a lui imputabili, sarà ritenuto rinunciario e IT. City incamererà il deposito cauzionale relativo.

Modalità di partecipazione all'asta pubblica

I concorrenti, per partecipare all'asta pubblica, dovranno produrre:

1. OFFERTA, redatta su carta bollata da € 16,00, sottoscritta da un soggetto con il potere di rappresentare e impegnare legalmente il concorrente, recante l'indicazione, in cifre e lettere, del prezzo offerto. In caso di divergenze tra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre, sarà valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione.

L'aggiudicazione avrà luogo, in base al prezzo più vantaggioso offerto per l'intero complesso immobiliare.

2. DEPOSITO CAUZIONALE di:

- €. 135.000,00 (centotrentacinquemila/00 euro)

Il predetto deposito cauzionale potrà essere costituito in uno dei seguenti modi:

- assegno circolare non trasferibile intestato a IT. City;
- fidejussione bancaria rilasciata da istituti di credito o polizza fideiussoria rilasciata da impresa di assicurazioni debitamente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni.

La polizza fideiussoria o la fideiussione bancaria dovranno contenere l'assunzione dell'obbligo da parte del fideiussore di pagare l'importo della garanzia entro 15 giorni a semplice richiesta di IT.City, con rinuncia espressa al diritto di opporre a quest'ultimo qualsiasi eccezione.

Dovrà inoltre contenere l'espressa rinuncia del fideiussore al beneficio di preventiva escussione del debitore principale previsto dall'art. 1944 del codice civile nonché l'espressa rinuncia del fideiussore dei diritti e delle tutele di cui all'art. 1957 del codice civile. La polizza fideiussoria o la fideiussione bancaria dovrà avere validità per almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta.

3. DOCUMENTAZIONE IDENTIFICATIVA DELL'OFFERENTE

a) se a concorrere sia una persona fisica non impresa:

- dichiarazione sostitutiva ai sensi dell'art. 46 del DPR n. 445/2000, recante l'indicazione del nome, cognome, data e luogo di nascita, residenza e numero di codice fiscale del concorrente.

b) se a concorrere sia un'impresa (persona fisica o giuridica):

- dichiarazione sostitutiva ai sensi dell'art. 46 del DPR n. 445/2000 contenente i dati risultanti dal Certificato di iscrizione al Registro delle Imprese competente, ivi inclusa l'indicazione della persona legittimata a rappresentare ed impegnare legalmente l'impresa, nonché la dichiarazione di assenza di procedure concorsuali di cui al R.D. 16 marzo 1942, n. 267 e s.m.i.

c) se a concorrere sia un ente privato diverso dalle imprese:

- copia conforme all'originale dell'atto costitutivo;
- copia conforme all'originale dell'atto recante il conferimento dei poteri di rappresentanza dell'ente al soggetto sottoscrittore dell'offerta;

d) se a concorrere sia un ente pubblico:

- copia conforme all'originale dell'atto recante l'autorizzazione al rappresentante dell'ente a presentare l'offerta.

4. DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA ai sensi dell'art. 46 del DPR n. 445/2000, attestante:

- l'inesistenza di condanne o misure che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la pubblica amministrazione. Nel caso di società, associazioni o enti l'attestazione deve riferirsi agli amministratori muniti di rappresentanza;
- di aver preso visione del presente avviso e di accettarne tutte le condizioni;
- di aver preso conoscenza di tutti i documenti amministrativi – tecnici allegati al presente bando;
- di conoscere e accettare la situazione di fatto e diritto dell'immobile in cui si trova, come "visto e piaciuto" con accensioni e pertinenze, diritti, oneri, rischi, servitù attive e passive di qualsiasi specie, con azioni e ragioni inerenti;
- che ogni onere inerente la vendita del bene (spese notarili, catastali, imposte, pubblicizzazione del bando, etc) sarà ad esclusivo carico della parte acquirente;
- la vincolatività e l'irrevocabilità dell'offerta, nonché la sua validità per 180 giorni dal termine di scadenza della presentazione.

La dichiarazione dovrà essere sottoscritta in calce con firma autografa leggibile e per esteso dal concorrente o dal legale rappresentante e dovrà essere allegata copia del documento di identità del sottoscrittore.

5. PROCURA SPECIALE: In caso di partecipazione in nome e per conto di altre persone fisiche, dovrà essere prodotta la relativa procura speciale, anche in copia autenticata.

Non sono ammesse le offerte per persone da nominare a norma dell'art. 81 del R.D. 23/05/1924, n.827.

L'offerta di cui al **punto 1.** dovrà essere racchiusa in busta separata, idoneamente sigillata, a pena di esclusione dalla gara, con modalità idonee ad evitare manomissioni e a garantire la sicurezza (quali, a titolo esemplificativo la controfirma su tutti i lembi di chiusura compresi quelli già predisposti chiusi da fabbricante della busta) e recanti all'esterno la dicitura **"OFFERTA"**.

Il deposito cauzionale di cui al punto 2. nonché l'eventuale documentazione di cui ai punti 3,4 e 5 dovranno essere racchiusi in busta separata, idoneamente sigillata, a pena di esclusione dalla gara, con modalità idonee ad evitare manomissioni e a garantire la sicurezza (quali, a titolo esemplificativo la controfirma su tutti i lembi di chiusura compresi quelli già predisposti chiusi da fabbricante della busta) e recanti all'esterno la dicitura "DOCUMENTI".

Le due buste sopraddette dovranno essere racchiuse in unico plico, idoneamente sigillato, a pena di esclusione dalla gara, con modalità idonee ad evitare manomissioni e a garantire la sicurezza (quali, a titolo esemplificativo la controfirma su tutti i lembi di chiusura compresi quelli già predisposti chiusi da fabbricante della busta) e da indirizzarsi come segue: "Notaio dott. Carlo Maria Canali, via Verdi 6, 43121 Parma".

Al di sopra dell'indirizzo dovrà esporsi la seguente precisazione:

"OFFERTA ASTA PUBBLICA PER VENDITA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO "EX GAZZETTA".

Il termine perentorio, entro e non oltre il quale il piego dovrà pervenire a destinazione, è fissato alle ore 12,00 del giorno 21 settembre 2023.

Non saranno ammesse offerte aggiuntive o sostitutive.

E' ammesso esclusivamente il recapito a mezzo raccomandata o servizio postacelere o posta raccomandata 1 del servizio postale o corrieri autorizzati.

In caso di offerte uguali, troverà applicazione l'art. 77, comma 2, del RD n. 827/1924.

Terminata l'asta, il deposito di cui al precedente punto 2. verrà restituito ai concorrenti non aggiudicatari.

L'aggiudicazione resterà comunque subordinata all'adozione da parte del competente Amministratore Unico. Nel caso di mancata adozione dell'atto deliberativo di approvazione dell'esito dell'asta, il concorrente primo classificato nella graduatoria di gara non avrà diritto ad alcun compenso, rimborso o indennizzo di sorta, tranne la restituzione del deposito cauzionale e del deposito in conto spese.

Informazioni

Per informazioni di ordine tecnico o amministrativo, gli interessati potranno rivolgersi agli Uffici di It. City – (mandando una mail all'indirizzo di posta immobile@itcity.it o chiamando il numero 0521-464366).

Gli interessati potranno partecipare, previo appuntamento telefonico ad un sopralluogo dell'immobile.

Il testo dell'avviso e i relativi allegati sono visionabili sul sito internet di IT. City:

<http://www.itcity.it>

Parma, 24 Luglio 2023

L'amministratore unico – Dott. Gian Luca Agostini

Allegati:

All 1. Facsimile per le dichiarazioni sostitutive

All.2. Relazione Tecnica

