



## PROVINCIA DI PARMA

### **AVVISO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE**

A PARTECIPARE A PROCEDURA NEGOZIATA PER L'ACQUISIZIONE DI PORZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO "**BORGO CASALE**", DI PROPRIETÀ DELLA PROVINCIA DI PARMA, SITO IN COMUNE DI ALBARETO.

#### **Premesse**

La Provincia di Parma è proprietaria di **una porzione** del complesso immobiliare denominato Borgo Casale situato nel Comune di Albareto (Parma); più specificamente la proprietà concerne le due testate della cortina edilizia che si estende sul crinale in direzione est-ovest, verso monte e verso valle. La restante parte del complesso è di proprietà di terzi. La porzione di edificio in oggetto sarà meglio individuata nel prosieguo del presente avviso.

Alla fine degli anni '90 le caratteristiche dimensionali e distributive del borgo rurale hanno indotto l'Amministrazione provinciale, quale ente promotore dell'iniziativa, e Soprip spa, quale società depositaria per le province di Parma e Piacenza dei fondi europei, a completare, nell'ambito del Programma CEE Obiettivo 5B, un progetto di recupero funzionale del borgo in chiave di valorizzazione e fruizione turistica, quindi ad optare per l'unitarietà di esercizio dell'intero complesso.

Conseguentemente, a partire dal 2007 e fino al 31/12/2015, la parte di proprietà dell'Ente è stata concessa in uso a titolo oneroso a Soprip spa che ha provveduto alla messa in esercizio delle strutture in maniera unitaria ed in conformità all'indirizzo di gestione turistica mediante affidamento in gestione a soggetto terzo, che occupa ancora attualmente gli spazi.

Il complesso è stato dichiarato di interesse storico-artistico ai sensi degli artt.10, comma 1 e 12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 mediante Decreto della Commissione Regionale per il Patrimonio culturale acquisito al Registro di protocollo dell'Ente con n. 23360/2018 e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo. L'autorizzazione alla alienazione ai sensi dell'art. 55 del D. Lgs 42/2004 e ss.mm. e ii. è stata emessa con Decreto della Commissione Regionale n. 11 del 27/03/2020.

#### **Piano delle Alienazioni**

L'immobile è iscritto nel Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni di cui all'articolo 58 della legge n. 133/2008 e ss.mm.ii.

#### **Avvisi di asta**

La Provincia di Parma, ai sensi del Regolamento provinciale di disciplina dei contratti-parte Quinta "Alienazione del Patrimonio Immobiliare" ed in attuazione del Piano delle Alienazioni e valorizzazioni immobiliari vigente, pubblicava nel corso del 2018 tre avvisi d'asta pubblica con progressiva riduzione del prezzo iniziale a base d'asta, **tutti andati deserti per mancanza di offerenti**, come di seguito specificato\*:

primo esperimento-avviso prot. 17329 del 28 giugno 2018: prezzo a base d'asta € 650.000,00;

secondo esperimento-avviso prot. n. 20370 del 27/07/2018: prezzo a base d'asta € 585.000,00

terzo esperimento-avviso prot. n. 23889 del 12/09/2018: prezzo a base d'asta € 520.000,00

\*ai sensi dell'art.23 del vigente Regolamento di Disciplina dei Contratti qualora la procedura di vendita del bene abbia dato esito negativo a seguito di due esperimenti di asta pubblica, la Provincia ha facoltà di indire un terzo esperimento riducendo il prezzo originario fino a un massimo del 20%.

### **Manifestazione di interesse finalizzata a procedura negoziata**

La Provincia ha ricevuto un'offerta d'acquisto irrevocabile **valida fino al 30 aprile 2022** assunta al Registro di protocollo con n. 4679 del 23/02/2022 che prevede:

**-prezzo della compravendita pari ad € 460.000,00** (Euro quattrocentosessantamila/00) oltre imposte di legge, da versare in un'unica rata a mezzo assegno circolare contestualmente alla stipula del contratto definitivo di compravendita; l'importo è da intendersi comprensivo anche dei costi che si renderanno eventualmente necessari per le opere di ristrutturazione e/o adeguamento, diverse da quelle necessarie per eventuali sanatorie in carico alla proprietà, e che rimarranno interamente a carico della parte acquirente.

**-acquisto dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova**, con rinuncia alla garanzia legale in materia di vizi ex art. 1490 CC..

Il presente avviso, stante la rilevata congruità del prezzo irrevocabilmente offerto (pari al prezzo che sarebbe stato posto indicativamente alla base della terza asta, qualora fosse stata applicata la riduzione del 20% rispetto a quello dell'asta precedente), è pertanto finalizzato a sondare l'eventuale interesse del mercato ad ulteriori offerte al rialzo, rispetto a quella già pervenuta, mediante acquisizione di manifestazioni d'interesse a partecipare ad una procedura di gara, che verrà conseguentemente indetta con le modalità di cui al successivo punto 3.

La consultazione e la partecipazione di possibili interessati che non abbiano formulato manifestazioni di interesse migliorative rispetto a quella già pervenuta, al pari di fatti successivi modificativi o impeditivi delle stesse, non costituiscono vincolo per l'ente, che si riserva di non indire, sospendere, modificare o annullare la procedura di gara cui il presente avviso esplorativo è finalizzato e di avviare trattativa diretta con il soggetto dal quale è già pervenuta l'offerta irrevocabile d'acquisto, come altresì avverrà in ipotesi di mancato ricevimento di manifestazioni di interesse nel termine indicato.

Segue una scheda tecnica relativa alle caratteristiche dell'area oggetto di alienazione.

### **1-Caratteristiche dell'immobile**

#### **1. Oggetto**

Porzione di proprietà della Provincia di Parma del complesso immobiliare turistico ricettivo denominato "Borgo Casale", situato in comune di Albareto, località Il Costello in Strada Vicinale di Casale n. snc.

L'immobile costituisce **un unico LOTTO** composto da più unità così identificate:

1) Catasto fabbricati del Comune di Albareto foglio 41, mappale 580, sub. 1, Cat. D/2, rendita catastale € 5.550,00.

**Descrizione:** L'immobile di cui al punto 1, è una struttura a funzione turistica ricettiva disposta su 3 livelli (seminterrato, rialzato e primo), comunicanti tra loro tramite scala interna in C.A..

2) Catasto fabbricati del Comune di Albareto foglio 41, mappale 580, sub. 2, Cat. A/10, classe U, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 70 mq, rendita catastale € 413,17.

**Descrizione:** l'immobile di cui al punto n. 2, è una struttura con funzione direzionale al servizio del complesso ricettivo disposta su 2 livelli (seminterrato e terra).

3) Catasto fabbricati del Comune di Albareto foglio 41, mappale 581, senza subalterni, Cat. D/2, rendita catastale € 7.168,00.

**Descrizione:** l'immobile di cui al punto n. 3, è una struttura a funzione turistica ricettiva disposta su 4 livelli (terra, primo, secondo, sottotetto) comunicanti tra loro tramite scala autoportante in ferro e legno e vano ascensore.

4) Catasto fabbricati del Comune di Albareto foglio 41, mappale 582, senza subalterni, Cat. A/10, classe U, consistenza 1,5 vano, superficie catastale totale 24 mq, rendita catastale € 247,90.

**Descrizione:** l'immobile di cui al punto n. 4, è una struttura ad uso sportello informativo trasformato in zona benessere disposto su unico livello.

5) Catasto Terreni del Comune di Albareto foglio 41, mappale 183, qualità seminativo arborato, classe 3, esteso are 01 ca 60, RD € 0,29 -RA € 0,58.

**Descrizione:** il bene di cui al punto n. 5, è un terreno inghiaiato che si estende per la superficie di 160mq ed è utilizzato come parcheggio per autovetture.

6) Catasto Terreni foglio 41, mappale 184, qualità seminativo, classe 3, esteso are 08 ca 60, RD € 1,55 -RA € 3,11.

**Descrizione:** il bene di cui al punto n. 6, è un terreno inghiaiato che si estende per la superficie di 860 mq ed è utilizzato come parcheggio per autovetture.

### **Stato di conservazione dell'edificio**

L'immobile è complessivamente in buono stato di conservazione, fatta eccezione per le condizioni attuali della copertura del corpo di fabbrica denominato "albergo" (foglio 41 mappale 581) realizzata in piane, che non garantiscono più la funzione di tenuta alle precipitazioni, a causa dello scivolamento delle piane stesse e conseguente disfacimento e marcimento del compensato fenolico, con infiltrazioni interne nel sottostante locale sottotetto. Pertanto risulta necessario un intervento di manutenzione straordinaria che deve interessare l'intera copertura e per il quale è stato stimato un costo indicativo di € 100.000,00.

L'immobile, come sopra descritto, viene alienato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, così come posseduto dalla Provincia di Parma, con ogni annesso e connesso, uso e diritto, accesso e recesso, adiacenze e pertinenze, servitù attive e passive se ed in quanto esistenti che possano legalmente competere.

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 dei beni posti in vendita, o nella determinazione del prezzo a base di gara, 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 lotto acquistato nel suo complesso e valore in tutte le sue parti. Anche le eventuali spese che dovessero rendersi necessarie per la liberazione dell'immobile dal soggetto che attualmente lo occupa, rimarranno a carico dell'acquirente, che dovrà espressamente rinunciare ad ogni conseguente domanda, eccezione e/o ripetizioni in punto.

### **Regolarità urbanistica e catastale**

La conformità urbanistica dell'immobile oggetto del presente avviso sarà rilasciata in fase di stipulazione dell'atto di compravendita, così come la certificazione energetica ed altri eventuali adempimenti di legge in carico alla proprietà.

## **2 – Modalità di presentazione della manifestazione di interesse**

I soggetti interessati possono far pervenire la manifestazione di interesse **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno-----a mezzo Pec, o con consegna a mano**, al seguente indirizzo: protocollo@postacert.provincia.parma.it, riportando nel campo oggetto la

seguinte dicitura "Manifestazione di interesse all'acquisto di porzione di Borgo Casale (Albareto)"

L'orario di apertura della Sportello dell'Ufficio Protocollo è il seguente: dal lunedì al venerdì dalle ore 8:30 alle ore 13:30; il martedì e il giovedì anche dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

Le istanze e relative dichiarazioni pervenute oltre il termine suddetto, ovvero contenenti proposte di acquisto per un valore inferiore ad € 460.000,00, non saranno ammesse; resta fermo che il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente. La manifestazione di interesse dovrà coincidere con una **proposta di acquisto che indichi l'importo offerto nelle modalità indicate** e dovrà essere redatto in conformità **dell'allegato modello di autocertificazione** del presente Avviso.

La proposta irrevocabile di acquisto per l'importo di € 460.000,00, assunta al Registro di protocollo con n. 4679 del 23/02/2022, si intende già acquisita dall'Ente ai fini della presente manifestazione di interesse, di cui costituisce, nel prezzo e nelle modalità di acquisto, la base d'asta da migliorare; il soggetto che l'ha formulata è ricompreso tra gli invitati alla procedura di gara da indire.

### **3 – Procedura negoziata**

La procedura negoziata eventualmente indetta dalla Provincia in base alle manifestazioni di interesse pervenute, risulta esclusa dall'ambito di applicazione oggettiva del Codice degli appalti D.Lgs. 50/2016, di cui tuttavia recepisce i principi ispiratori di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità.

La procedura negoziata si espletterà pertanto con lettera invito rivolta ai proponenti acquirenti. In presenza di una sola manifestazione di interesse, ivi compresa la già pervenuta offerta irrevocabile d'acquisto, l'Amministrazione convocherà direttamente il proponente acquirente a trattativa privata diretta.

Modalità di aggiudicazione: offerta economica più alta sull'importo posto a base di gara (soggetto a rialzo), che sarà stabilito a fronte delle proposte trasmesse con manifestazione di interesse e connesse proposte d'acquisto superiori o uguali ad € 460.000,00.

L'aggiudicatario, dal momento stesso dell'aggiudicazione, rimane vincolato alla scrupolosa osservanza dei termini e delle condizioni di cui alla lettera invito. Si specifica che tutte le spese inerenti e conseguenti il contratto sono a carico dell'acquirente che dovranno essere versate, a mezzo assegno circolare, dall'acquirente direttamente in sede di stipula dell'atto di compravendita.

### **4. Controversie**

Per ogni controversia dovesse insorgere è competente il Foro di Parma, con esclusione della clausola arbitrale.

### **5. Trattamento dei dati personali**

I dati personali relativi ai partecipanti saranno oggetto di trattamento nel rispetto del Regolamento provinciale per la protezione dei medesimi in attuazione del Regolamento UE 2016/679.

### **6. Altre informazioni**

Ulteriori e più specifiche informazioni sull'immobile messo in vendita, ivi compresi eventuali sopralluoghi, potranno essere inoltrate a Provincia di Parma – Ufficio Gestione Amministrativa e Valorizzazione strategica del Patrimonio – Stradone Martiri della Libertà n. 15/a – 43123 Parma – tel. 0521/931826, 0521/931557 e al Dirigente del Servizio/RUP Dott. Andrea Ruffini scrivendo al seguente indirizzo e-mail: [a.ruffini@provincia.parma.it](mailto:a.ruffini@provincia.parma.it).

Il presente avviso viene pubblicato sul sito web [www.provincia.parma.it](http://www.provincia.parma.it) e all'albo pretorio della Provincia di Parma e del Comune di Albareto.

*Parma, 23/03/2022*

Il RUP  
Dott. Geol. Andrea Ruffini  
*Firmato digitalmente*  
*ai sensi dell'art.21 del D.Lgs 82/2005*