



**PROVINCIA  
DI PARMA**

UFFICIO GESTIONE AMMINISTRATIVA E VALORIZZAZIONE STRATEGICA DEL PATRIMONIO

Responsabile : SABBADINI SIMONA

---

**DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE**

**n. 1143 del 08/08/2024**

**Oggetto:** GESTIONE AMMINISTRATIVA E VALORIZZAZIONE STRATEGICA DEL PATRIMONIO. ALIENAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ DELLA PROVINCIA DI PARMA DENOMINATO "EX CASERMA DEI CARABINIERI", SITO NEL COMUNE DI LANGHIRANO (PR) - ACCOGLIMENTO OFFERTA DI ACQUISTO E AFFIDAMENTO SERVIZI TECNICI PRELIMINARI A COMPRAVENDITA. CIG B2BA828CBF

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

**RICHIAMATI:**

- la Delibera di Consiglio n. 43 del 11/12/2023 con cui è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2024-2026. Con il medesimo atto sono stati approvati il Programma Triennale dei lavori pubblici 2024-2026, il relativo elenco annuale 2024, e il programma triennale degli acquisti di forniture e servizi 2024-2026;
- la Delibera di Consiglio n. 45 del 21/12/2023 con cui è stato approvato il Bilancio di Previsione 2024-2026;
- il Decreto del Presidente n. 9 del 19/01/2024 con cui è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2024-2026;
- il Decreto del Presidente n. 16 del 31/01/2024 con cui è stato approvato il Piano Integrato di Attività ed Organizzazione 2024-2026;
- il Decreto del Presidente n. 39 del 29/02/2024 di Riaccertamento ordinario dei residui dell'esercizio 2023;
- la delibera di Consiglio Provinciale n. 18 del 29/4/2024 con cui è stata approvata la 3° variazione al bilancio di previsione 2024-2026;

**VISTI:**

- lo Statuto dell'Ente, approvato con Atto dell'Assemblea dei Sindaci n. 1/2015 e successivamente modificato con atto del medesimo organo n. 1/2019;
- il "Regolamento per l'Ordinamento Generale degli uffici e dei servizi" approvato con Decreto Presidenziale n. 70 del 7 marzo 2016 modificato, integrato con Decreto Presidenziale n. 189 del 02/08/2022 e successivo n. 202 del 26/10/2023;
- l'art. 107 del Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali (D.Lgs 267/2000);
- la legge 7 agosto 1990 n. 41 "Norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai procedimenti amministrativi;
- l'art. 183 e 191 del D.Lgs 267/2000 che dispongono in materia di impegni di spesa da parte degli enti locali;
- il "Regolamento di Disciplina dei Contratti", parte quinta "Alienazione del Patrimonio Immobiliare", approvato con Delibere di Consiglio Provinciale n. 1/43 del 14/04/1992 e n. 6/85 del 29/06/1992, come modificato con Delibera di Consiglio Provinciale n. 9 del 26/01/2018;
- il D.Lgs. 36/2023 "Codice dei contratti pubblici";

**RICHIAMATI inoltre:**

- il Regolamento Provinciale per la protezione dei dati personali in attuazione del Regolamento UE 2016/679 - Regolamento Generale per la protezione dei dati approvato con atto del Consiglio Provinciale n. 22 del 04/06/2018;
- il Regolamento recante il codice di comportamento dei dipendenti pubblici approvato con atto D.P. n. 290 del 12/12/2022;
- il Patto di integrità in materia di contratti pubblici della Provincia approvato con atto D.P. n. 229/2015;
- l'atto di conferimento di responsabilità di E.Q. "Gestione Amministrativa e Valorizzazione Strategica del Patrimonio - Programmazione Rete Scolastica" come da determina dirigenziale n. 2104 del 22/12/2023;

**PREMESSO** che la Provincia di Parma è proprietaria di un fabbricato, noto come "Ex Caserma dei Carabinieri", ubicato a Langhirano (PR) in via Micheli n. 5, costituito da tre piani fuori terra, sottotetto e seminterrato, per complessive 9 unità immobiliari così individuate:

- NCEU del Comune di Langhirano al foglio 34, particella 37, subalterno 3, categoria A/3, consistenza 48 m2, rendita 165,85 €; descrizione: unità abitativa piano rialzato;
- NCEU del Comune di Langhirano al foglio 34, particella 37, subalterno 4, categoria A/3, consistenza 65 m2, rendita 201,42 €; descrizione: unità abitativa piano rialzato;
- NCEU del Comune di Langhirano al foglio 34, particella 37, subalterno 5, categoria A/3, consistenza 39 m2, rendita 100,71 €; descrizione: unità abitativa piano primo;
- NCEU del Comune di Langhirano al foglio 34, particella 37, subalterno 6, categoria A/3, consistenza 43 m2, rendita 100,71 €; descrizione: unità abitativa piano primo;
- NCEU del Comune di Langhirano al foglio 34, particella 37, subalterno 7, categoria A/3, consistenza 118 m2, rendita 302,13 €; descrizione: unità abitativa piano primo;
- NCEU del Comune di Langhirano al foglio 34, particella 37, subalterno 8, categoria A/3, consistenza 86 m2, rendita 167,85 €; descrizione: unità abitativa piano secondo;
- NCEU del Comune di Langhirano al foglio 34, particella 37, subalterno 9, categoria A/3, consistenza 113 m2, rendita 302,16 €; descrizione: unità abitativa piano secondo;

- NCEU del Comune di Langhirano al foglio 34, particella 37, subalterno 10, categoria C/2, consistenza 288 m2, rendita 371,85 €; descrizione: locali comuni cantine e sottotetto;
- NCEU del Comune di Langhirano al foglio 34, particella 37, subalterno 11, categoria A/3, consistenza 86 m2, rendita 234,99 €; descrizione: unità abitativa piano rialzato;

DATO ATTO che 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 Valorizzazione del Patrimonio Immobiliari relativo al triennio 2023-2025, pubblicava nel corso del 2023 tre avvisi d'asta per l'alienazione in un unico lotto del fabbricato con progressiva riduzione del prezzo a base d'asta, tutti andati deserti per mancanza di offerenti, come di seguito specificato:

- primo esperimento di asta pubblica: avviso prot. n. 25056 del 04/09/2023, approvato con determinazione n. 1192 del 01/09/2023, prezzo a base d'asta € 179.000,00;
- secondo esperimento di asta pubblica: avviso prot. n. 271066 del 25/09/2023, approvato con determinazione n. 1363 del 25/09/2023, prezzo a base d'asta € 161.100,00 (riduzione del 10% del precedente prezzo a base d'asta);
- terzo esperimento di asta pubblica: avviso prot. n. 29173 del 13/10/2023, approvato con determinazione n. 1480 del 13/10/2023, prezzo a base d'asta € 143.200,00 (riduzione del 20% del prezzo originario);

ACQUISITA in data 11/06/2024 da Calzetti S.r.l., con sede in Langhirano in via Micheli n. 1, un'offerta d'acquisto irrevocabile assunta al Registro di protocollo con n. 16467 che prevede un prezzo della compravendita pari ad € 100.000,00 (Euro centomila/00), con caparra confirmatoria di € 20.000,00 e disponibilità a mettere in sicurezza l'edificio prima della stipula dell'atto notarile;

RITENUTO opportuno e conveniente per l'Ente sondare l'eventuale interesse del mercato di ulteriori offerte al rialzo, rispetto a quella già pervenuta, mediante acquisizione di manifestazioni d'interesse a partecipare ad una procedura di gara;

PRESO ATTO che l'Avviso per manifestazione di interesse a partecipare a procedura negoziata per l'acquisizione dell'immobile di proprietà della Provincia di Parma denominato "ex caserma dei carabinieri" (prot. n. 19042 del 02/07/2024) dava esito negativo per mancanza di interessati;

RILEVATO che, come previsto al punto 3.a dell'Avviso di manifestazione di interesse in caso di assenza di ulteriori interessati, si procedeva a trattativa diretta privata con Calzetti S.r.l., proponente dell'offerta irrevocabile acquisita al prot. n. 16467 il 11/06/2024;

ACQUISITA al prot. n. 21512 del 25/07/2024 l'accettazione da parte di Calzetti S.r.l. delle condizioni di alienazione proposte dall'Amministrazione, così riassumibili:

- prezzo di acquisto: € 100.000,00 (euro centomila/00) che dovrà essere corrisposto in parte come caparra confirmatoria (per € 20.000,00), la restante parte all'atto della stipula del contratto di compravendita;
- tutte le spese inerenti e conseguenti l'atto di compravendita a carico della parte acquirente;
- alienazione del fabbricato nello stato di fatto, manutentivo 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;
- considerata la necessità di mettere in sicurezza l'immobile, lo stesso verrà messo a

disposizione della parte acquirente a seguito del versamento della caparra confirmatoria; le opere che verranno realizzate prima del rogito saranno a carico della ditta Calzetti salvo non si prevenisse alla conclusione del contratto per volontà dell'Ente;

VALUTATO vantaggioso per l'Ente accogliere la proposta di acquisto di Calzetti S.r.l. dell'immobile al prezzo di € 100.000,00;

RILEVATO che l'immobile è iscritto nel *Piano delle Alienazioni e Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare per il triennio 2024-2026* predisposto ai sensi dell'art. 58 L. n. 133/2008 e ss.mm.ii., approvato unitamente al Documento Unico di Programmazione 2024-2026 con Delibera di Consiglio n. 43 del 11/12/2023;

RITENUTO che la previsione dell'alienazione di bene immobile nel Documento Unico di Programmazione 2024 – 2026 (DUP 2024 - 2026) da parte del Consiglio sia sufficiente a radicare in capo al funzionario la competenza all'adozione dei successivi provvedimenti per l'affidamento (art. 42, comma 2, lett. I), D.Lgs. n.267/2000);

RITENUTO inoltre necessario dare mandato al Servizio Finanziario, in occasione della prima variazione al bilancio di previsione 2024/2026, di:

- recepire, nell'ambito del DUP 2024/2026, l'adeguamento del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni in coerenza all'offerta di acquisto di Calzetti S.r.l.;
- adeguare i relativi stanziamenti del bilancio di previsione 2024/2026;

CONSIDERATO che spetta per legge alla Provincia, in quanto alienante, presentare in sede di rogito il referto tecnico, nonché la relazione di Conformità Urbanistica e Catastale dell'immobile;

RICHIAMATI:

- l'art. 50 del D.Lgs. 36/2023, con riferimento all'affidamento delle prestazioni di importo inferiore alle soglie di cui all'art. 14 dello stesso decreto, che dispone l'affidamento diretto dei servizi di importo inferiore a € 140.000,00 anche senza consultazione di più operatori economici, assicurando che siano scelti soggetti in possesso di documentate esperienze pregresse idonee all'esecuzione delle prestazioni contrattuali;
- l'Allegato I.1 al Decreto Legislativo 36/2023 che definisce, all'articolo 3, comma 1, lettera d), l'affidamento diretto come "l'affidamento del contratto senza una procedura di gara, nel quale, anche nel caso di previo interpello di più operatori economici, la scelta è operata discrezionalmente dalla stazione appaltante o dall'ente concedente, nel rispetto dei criteri qualitativi e quantitativi di cui all'articolo 50, comma 1 lettere a) e b), del codice e dei requisiti generali o speciali previsti dal medesimo codice";

PRESO ATTO che è stato individuato lo studio ESSE.P.I.A. STUDIO PROGETTISTI ASSOCIATO con Sede Legale in via Micheli n. 1/A a Langhirano (PR), Cod. Fiscale / P.Iva 00754230340, che si è reso disponibile ad effettuare il servizio per un importo di € 3.100,00, oltre cassa e IVA 22%, così per complessivi € 3.952,19;

DATO ATTO che:

- il costo per la prestazione di servizio, rispondente al CPV 71200000-0, è di importo inferiore ad € 5.000,00 e pertanto non soggetto all'obbligo di ricorrere a piattaforme digitali così come indicato all'art. 6 punto 3 delle "linee guida per le procedure per l'affidamento dei contratti pubblici" approvate con D.P. n. 263 del 20/12/2023;
- l'offerta risulta congrua se raffrontata a precedenti analoghe prestazioni;

- viene rispettato il principio della rotazione ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 36/2023 e dal D.P. n. 263/2023;

CONSIDERATO che, al fine di dar corso ai controlli che precedono la stipula del contratto, sono stati acquisiti i seguenti documenti, agli atti dell'Ufficio Gestione Amministrativa e Valorizzazione Strategica del Patrimonio:

- il DGUE da parte dell'operatore economico, al prot. n. 22480 del 07/08/2024;
- il documento di regolarità contributiva dei professionisti dello studio e precisamente:
  - certificato di regolarità contributiva Arch. Filippo Taormini rilasciato da Inarcassa con prot. n. 31366323 il 07/08/2024, avente validità 4 mesi dal rilascio, assunto al prot. n. 22461 del 07/08/2024;
  - certificato di regolarità contributiva Geom. Luca Tanara rilasciato da Cassa Geometri con prot. n. 776001 il 07/08/2024, avente validità 120 giorni dal rilascio, assunto al prot. n. 22464 del 07/08/2024;

DATO ATTO, ai sensi del citato art. 17 e dell'art. 192 del TUEL, che il presente procedimento è finalizzato alla stipulazione di un contratto per l'affidamento di che trattasi le cui caratteristiche essenziali sono qui riassunte:

- oggetto del contratto: servizi tecnici preliminari a compravendita dell'immobile denominato "Ex Caserma dei Carabinieri" a Langhirano;
- importo del contratto: € 3.100,00, oltre cassa 4,5%, oltre Iva 22%, per complessivi € 3.952,19;
- modalità di scelta del contraente: affidamento diretto ex art. 50, comma 1 lett. b) del D.Lgs. 36/2023;
- termine presentazione documentazione: 60 giorni dall'affidamento;
- modalità di perfezionamento del contratto: mediante corrispondenza secondo l'uso commerciale, consistente in un apposito scambio di lettere, anche tramite posta elettronica certificata o sistemi elettronici di recapito certificato qualificato;
- clausole contrattuali: quelle contenute nel disciplinare d'incarico;

PRECISATO che:

- in conformità a quanto disposto dall'art. 53, comma 1, del D.Lgs. 36/2023, con riferimento all'affidamento in parola non vengono richieste le garanzie di cui all'articolo 106;
- con riferimento a quanto disposto dall'art. 53, comma 4, del D.Lgs. 36/2023, si ritiene di non richiedere la garanzia definitiva per l'esecuzione delle prestazioni in parola, in considerazione del ridotto valore economico delle stesse;

CONSIDERATO che con il presente provvedimento si avvia e contestualmente si conclude, assegnando direttamente, la procedura di affidamento dei servizi tecnici preliminari alla compravendita dell'immobile denominato "Ex caserma dei Carabinieri" in Langhirano - CIG B2BA828CBF;

RITENUTO di assumere idoneo impegno di spesa;

ACCERTATO, ai sensi dell'art. 9 del D.L. n. 78/2009, convertito in Legge n. 102/2009, la compatibilità dei pagamenti derivanti dall'assunzione del presente impegno di spesa con lo stanziamento di bilancio e con le regole di finanza pubblica;

ATTESTATO con valore dichiarativo in virtù della sottoscrizione del presente atto che la sottoscritta non versa in situazione di conflitto d'interesse alcuno in relazione alla procedura in

oggetto, ai sensi dell'art. 6 bis della legge n. 241/90 e s.m.i. e dell'art. 7 del D.P.R. n. 62/2013b nonché di quanto previsto dall'articolo 16 del codice;

#### DETERMINA

**di accettare** l'offerta irrevocabile d'acquisto che prevede un prezzo di compravendita pari ad € 100.000,00 presentata da Calzetti S.r.l. - con sede legale in Langhirano (PR), via Micheli n. 1, Cod.Fiscale / P.Iva 02421210341 - per il fabbricato denominato "Ex Caserma dei Carabinieri" di proprietà della Provincia, ubicato a Langhirano (PR) in via Micheli n. 5 già iscritto nel *Piano delle Alienazioni e Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare per il triennio 2024-2026* predisposto ai sensi dell'art. 58 del Decreto Legge n 112/2008 convertito dalla L. n. 133/2008 e ss.mm.ii.;

**di accertare** l'importo di € 20.000,00 quale caparra confirmatoria al capitolo 1740000000000/0 "Depositi cauzionali", cod. V livello 9020401001 - Costituzione di depositi cauzionali o contrattuali di terzi, del Bilancio di previsione 2024/2026, annualità 2024;

**di impegnare** l'importo relativo alla restituzione della caparra confirmatoria di € 20.000,00 al capitolo 994000 "Depositi cauzionali", Missione 99 - Servizi per conto terzi, Programma 01- Partite di giro, cod. V livello - 7020402001 - Restituzione di depositi cauzionali o contrattuali di terzi, del Bilancio di previsione 2024/2026, annualità 2024;

**di dare atto** che tale importo verrà regolarizzato al capitolo 132000132100/0 "Ricavi dall'alienazione di fabbricati" alla stipula dell'atto notarile;

**di dare atto** che pertanto l'intero importo dell'alienazione, pari ad € 100.000,00, sarà accertato ad avvenuto atto notarile entro il 31/12/2024 sul capitolo 132000132100/0 "Ricavi dall'alienazione di fabbricati" del Bilancio di previsione 2024/2026, annualità 2024;

**di dare mandato** al Servizio Finanziario, in occasione della prima variazione al bilancio di previsione 2024/2026, di:

- recepire, nell'ambito del DUP 2024/2026, l'adeguamento del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni in coerenza all'offerta di acquisto di Calzetti S.r.l.;
- adeguare i relativi stanziamenti del bilancio di previsione 2024/2026;

**di dare atto** che tutte le spese inerenti e conseguenti l'atto di compravendita saranno a carico della parte acquirente, mentre rimane in capo al venditore la redazione dei documenti tecnici necessari per il rogito;

**di affidare** ad ESSE.PI.A. STUDIO PROGETTISTI ASSOCIATO con Sede Legale in via Micheli n. 1/A a Langhirano (PR), Cod. Fiscale / P.Iva 00754230340 i servizi tecnici previsti dalla Legge in carico alla proprietà alienante per un importo € 3.100,00, oltre cassa 4,5%, oltre IVA 22%, e così per complessivi € 3.952,19;

**di impegnare** l'importo complessivo di € 3.952,19 sul capitolo 306200740000/0 "Patrimonio prestazioni per valorizzazione strategica" del bilancio 2024/2026, annualità 2024;

**di dare atto** che:

- tutte le informazioni inerenti la spesa per i servizi tecnici in argomento sono contenute nell'allegata scheda contabile;
- l'esigibilità della spesa sopra riportata avverrà entro il 31/12/2024;

- il CIG relativo all'affidamento in questione è B2BA828CBF;
- ai sensi dell'art. 18, comma 1 del D.Lgs. n. 36/2023, il rapporto contrattuale si intende perfezionato mediante corrispondenza secondo l'uso commerciale, consistente in un apposito scambio di lettere;

**di dare comunicazione** al professionista incaricato dell'avvenuto impegno contabile ai sensi dell'art. 191 del Testo Unico degli Enti Locali (T.U.E.L.);

**di approvare** la bozza del disciplinare d'incarico allegato al presente atto;

**di procedere** alla liquidazione della spesa previa presentazione di regolare fattura e accertamento della regolarità delle prestazioni effettuate a norma dell'articolo 50 comma 7 e con pagamento sul conto dedicato per l'appalto in oggetto, come comunicato dalla ditta appaltatrice, nel rispetto della legge n. 136/2010 sulla tracciabilità dei flussi finanziari;

**di dare atto** che la presente determina ha efficacia immediata dal momento dell'acquisizione dell'attestazione di copertura finanziaria resa ai sensi dell'art. 151 comma 4 del D.Lgs 267/2000;

**di disporre** la pubblicazione del presente provvedimento nella sezione Amministrazione Trasparente del sito web della Provincia di Parma ai sensi dell'art. 33/2013 e s.m.i. riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni.

Sottoscritta dal Responsabile  
(SABBADINI SIMONA)  
con firma digitale

**ALLEGATO: SCHEDA CONTABILE**  
**PRP - 2835 / 2024**

Esercizio 2024

Pagina 1 di 1

Movimenti Anno 2024

E-S	Capitolo/Art.	Tipo Movimento	Missione/Titolo	Macroaggregato	Importo
		Cig/Cup	Programma/Tipologia	Livello 4	
				Livello 5	
S	306200740000 / 0  PATRIMONIO Prestazione per valorizzazione strategica (parzialmente rilevante ai fini iva)	Impegno 1189 / 2024  B2BA828CBF	01 - Servizi istituzionali, generali e di gestione  05 - Gestione dei beni demaniali e patrimoniali	103 - Acquisto di beni e servizi  1030299 - Altri servizi  1030299999 - Altri servizi diversi n.a.c.	3.952,19
				Totale Impegni	3.952,19





**PROVINCIA  
DI PARMA**

**VISTO di REGOLARITA' CONTABILE ATTESTANTE LA COPERTURA FINANZIARIA**

UFFICIO GESTIONE AMMINISTRATIVA E VALORIZZAZIONE STRATEGICA DEL PATRIMONIO

Determinazione Dirigenziale n. **1143 / 2024**

Proposta n. 2835/2024

**Oggetto:** GESTIONE AMMINISTRATIVA E VALORIZZAZIONE STRATEGICA DEL PATRIMONIO. ALIENAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ DELLA PROVINCIA DI PARMA DENOMINATO "EX CASERMA DEI CARABINIERI", SITO NEL COMUNE DI LANGHIRANO (PR) - ACCOGLIMENTO OFFERTA DI ACQUISTO E AFFIDAMENTO SERVIZI TECNICI PRELIMINARI A COMPRAVENDITA. CIG B2BA828CBF

si appone visto FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabile attestante la copertura finanziaria ( comma 7 art. 183 del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali - D.lgs 267/2000)

in relazione ai seguenti impegni di spesa :

Rif. Bil. PEG 306200740000/0 - ESSE.PI.A. STUDIO PROGETTISTI ASSOCIATO - INCARICO SERVIZI TECNICI ALIENAZIONE EX CASERMA LANGHIRANO  
Cod.V Livello 1030299999  
- Impegno n.1189/2024 - euro €3.952,19  
----

Parma, li 12/08/2024

Sottoscritto dal Responsabile del  
Servizio Finanziario  
GIUDICE UGO  
con firma digitale