

Stu Area Stazione S.p.A

Direzione e coordinamento, Società per la trasformazione del territorio holding S.p.A,

Sede: c/o DUC Comune di Parma, Largo Torello dè Strada 11/a - 43121, Parma;

Capitale Sociale : € 120.000,00 – REA : 0225236; C.F. e Partita Iva 02280810348; Numero Registro Imprese : 02280810348

Tel. +3905211771737-38 ; Fax: +3905211771739;

Web-site: www.stuareastazione.it E-mail: areastazione@sttholding.it; Posta Elettronica Certificata: areastazione@pec.it

Prot. 2021/116

Parma, 29/11/2021

Determinazione dell'Amministratore Unico n. 26 del 26/11/2021

OGGETTO: Vendita unitaria di lotti di terreno edificabile facenti parte del Progetto di Riqualificazione Urbana denominato "P.R.U. Stazione F.S. Ex Boschi" II° Stralcio: indizione asta pubblica, nomina R.U.P. e approvazione atti pedepedeutici e conseguenti

L'Amministratore Unico

Premesso:

- che Stu Area Stazione, a seguito dell'ottenimento da parte del Tribunale di Parma dell'Omologa del Piano di ristrutturazione del debito e a seguito dell'accordo con S.G.A., deve obbligatoriamente implementare alcune attività così come previsto dall'accordo stipulato innanzi al Notaio Carlo Maria Canali il giorno 08/05/2018 e precisamente, con particolare riguardo al completamento del PRU, mediante la realizzazione, per quanto concerne lo Stralcio 2 e lo Stralcio 3 delle opere di urbanizzazione e delle relative opere strutturali interrato e la contestuale commercializzazione dei lotti edificabili;

- che il Piano di ristrutturazione prevede tra l'altro la vendita del compendio immobiliare facente parte dello Stralcio II di proprietà della società, costituito da n. 3 terreni edificabili, ricompresi nel "P.R.U. Stazione F.S. ex Boschi" e ricompresi tra le vie Alessandria e Brenta, censite al Catasto Fabbricati del Comune di Parma, al foglio 3, mappali 604, 943 e 593;

- che fanno parte di tale compendio immobiliare, oltre i beni sopra elencati, anche i parcheggi pertinenziali interrati che saranno realizzati, per la sola parte strutturale dalla Società, in parte al di sotto dei lotti privati (Catasto Fabbricati del Comune di Parma, foglio 3, mappali 604 e 593) e in parte al di sotto delle aree destinate ad Opere di Urbanizzazioni (Catasto Fabbricati del Comune di Parma, foglio 3, mappale 630 subb. 1 e 4, mappale 946, mappale 582);

Considerato che:

- la società intende procedere a un'asta pubblica per la vendita del suddetto compendio immobiliare per un valore a base d'asta pari ad euro 27.823.633,00 + IVA (nei termini di legge se dovuta), come da perizia redatta da IL PUNTO Real Estate Advisor s.r.l. in data 19/09/16 e 28/09/16;



[Handwritten signature]

Stu Area Stazione S.p.A

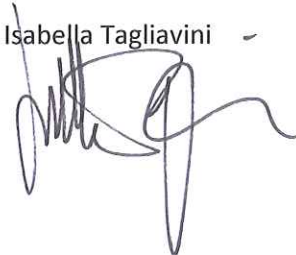
Direzione e coordinamento, Società per la trasformazione del territorio holding S.p.A,
Sede: c/o DUC Comune di Parma, Largo Torello de' Strada 11/a - 43121, Parma;
Capitale Sociale : € 120.000,00 – REA : 0225236; C.F. e Partita Iva 02280810348; Numero Registro Imprese : 02280810348
Tel. +3905211771737-38 ; Fax: +3905211771739;
Web-site: www.stuareastazione.it E-mail: areastazione@sttholding.it; Posta Elettronica Certificata: areastazione@pec.it

DETERMINA

- di procedere all'indizione di un'asta pubblica per la vendita del compendio immobiliare citato nelle premesse, con un importo a base d'asta di euro 27.823.633,00 + IVA (nei termini di legge se dovuta);
- di approvare lo schema di bando di gara allegato alla presente, quale parte integrale e sostanziale del presente atto;
- di approvare, altresì, la pubblicazione di un estratto del bando sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, su due quotidiani a diffusione nazionale e su due quotidiani a diffusione locale imputando una spesa complessiva di euro 3.644,28;
- di nominare R.U.P. del presente procedimento, il dott. Ing. Giacomo Minari, dipendente della società;
- di conservare detta determina presso gli archivi della società.

L'Amministratore Unico

Arch. Isabella Tagliavini



Stu Area Stazione S.p.A

Direzione e coordinamento, Società per la trasformazione del territorio holding S.p.A,
Sede: c/o DUC Comune di Parma, Largo Torello de' Strada 11/a - 43121, Parma;
Capitale Sociale : € 120.000,00 – REA : 0225236;
C.F. e Partita Iva 02280810348; Numero Registro Imprese : 02280810348
Tel. +3905211771737-38 ; Fax: +3905211771739;
Web-site: www.stuareastazione.it E-mail: areastazione@sttholding.it;
Posta Elettronica Certificata: areastazione@pec.it

ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA UNITARIA DI LOTTI DI TERRENO EDIFICABILE FACENTI PARTE DEL PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DENOMINATO "P.R.U. STAZIONE F.S. EX BOSCHI" - COMUNE DI PARMA - E INDIVIDUATO COME "SECONDO STRALCIO"

ASTA PUBBLICA AI SENSI DEL REGOLAMENTO SULLA CONTABILITA' GENERALE DELLO STATO (ART. 73, LETT.C- R.D. 23.5.1924, N.827)

SI RENDE NOTO

che il giorno 31/01/2022 alle ore 12.00 presso il Duc - Comune di Parma, Largo Torello de Strada nr. 11/A, davanti alla nominanda Commissione di Gara, avrà luogo un pubblico esperimento d'asta, per la vendita unitaria delle seguenti aree edificabili da urbanizzare:

Aree edificabili facenti parte del Programma di Riqualificazione Urbana denominato "P.R.U. Stazione F.S ex Boschi", ricomprese all'interno dello Stralcio II dello stesso e ricomprese tra le vie Alessandria e Brenta, censite al Catasto Fabbricati del Comune di Parma, al foglio 3:

- **mappale 604, sub.1, categoria F01 (area urbana), classe U, esteso per mq 3.247;**
- **mappale 943, categoria F01 (area urbana), classe U, esteso per mq 548;**
- **mappale 593, categoria F01 (area urbana), classe U, esteso per mq 2.972.**

Regime fiscale: La vendita sarà soggetta ad IVA, se è dovuta, in termini di legge.

Fanno parte del presente bando di alienazione oltre i beni sopra elencati, che identificano le sole aree edificabili, anche i parcheggi pertinenziali interrati, come individuati nell'allegato e). Tali parcheggi saranno realizzati, per la sola parte strutturale dalla Società, in parte al di sotto dei lotti privati (Catasto Fabbricati del Comune di Parma, foglio 3, mappali 604 e 593) e in parte al di sotto delle aree destinate ad Opere di Urbanizzazioni (Catasto Fabbricati del Comune di Parma, foglio 3, mappale 630 subb. 1 e 4, mappale 946, mappale 582) sulla scorta del/dei titolo/i abilitativo/i ottenuto/i dall'acquirente. In considerazione della sovrapposizione pubblico / privato in corrispondenza dei mappali 630 (subb. 1 e 4), 946 e 582, la Società manterrà – per poi trasferirla al Comune di Parma – la sola proprietà del terreno superficiale dal piano di campagna fino al manto di impermeabilizzazione delle strutture sotterranee escluso.

L'alienazione dei terreni e relativi parcheggi pertinenziali avviene in un unico lotto (di seguito anche denominato "Lotto"), ovvero nel loro insieme e pertanto non per singoli lotti.

STU Area Stazione Spa (di seguito denominata anche "Società" o "STU") garantisce la piena proprietà, legittima provenienza e libertà da privilegi, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli dei beni.

Stu Area Stazione S.p.A

Direzione e coordinamento, Società per la trasformazione del territorio holding S.p.A,
Sede: c/o DUC Comune di Parma, Largo Torello de' Strada 11/a - 43121, Parma;
Capitale Sociale : € 120.000,00 – REA : 0225236;
C.F. e Partita Iva 02280810348; Numero Registro Imprese : 02280810348
Tel. +3905211771737-38 ; Fax: +3905211771739;
Web-site: www.stuareastazione.it E-mail: areastazione@sttholding.it;
Posta Elettronica Certificata: areastazione@pec.it

DESCRIZIONE GENERALE DELL'AREA

Le aree oggetto di vendita sono parte del comparto denominato “PRU Stazione F.S. – ex Boschi” scheda norma A/2, individuate come “STRALCIO II” che conta una superficie complessiva pari a 17.800,00 mq circa. Le aree di cui trattasi, sono ricomprese in contesto a prevalenza residenziale posto tra gli assi viari costituiti da:

- ad est, via Trento;
- a ovest, Via Europa;
- a sud, via Alessandria;
- a nord, via Brenta.

Allo stato attuale le aree si presentano prive di edifici o manufatti, per i quali si è provveduto alla completa demolizione, ed è in corso la fase di bonifica dei terreni nonché saranno realizzati – a cura e spese di “STU” – la struttura al grezzo dei parcheggi pertinenziali posti al piano -1 fino all'impalcato del piano terra. Attraversano lo Stralcio strade ad uso pubblico (comunque di proprietà “STU” per la porzione ricompresa all'interno del perimetro del comparto); i percorsi di tale viabilità subiranno modifiche a seguito della realizzazione delle opere di urbanizzazione afferenti l'area nel suo complesso.

Per il PUA inerente il PRU, che ne disciplina criteri e modalità di attuazione, è stata approvata specifica Variante con Delibera G.C. n.485 del 12 dicembre 2018.

A sud dello stralcio di cui le aree fanno parte è presente lo Stralcio denominato “I”, costituito da un complesso di edifici a carattere direzionale – commerciale – ricettivo, oltre che dall'edificio ferroviario, tutti già ultimati e in uso a far data dal maggio 2014.

La zona è facilmente raggiungibile con l'utilizzo dei mezzi pubblici nonché in auto dalle arterie viabilistiche principali.

DESCRIZIONE DEI LOTTI OGGETTO DI ALIENAZIONE

Edifici e urbanizzazione di PUA sono attualmente dotati di una definizione planivolumetrica, che prevede la realizzazione di due edifici in linea elevati per cinque piani fuori terra – individuati con le lettere “A-D” e “C” – a destinazione mista: residenziale, commerciale e terziaria e un terzo edificio a torre – individuato con la lettera “E”, in corrispondenza dell'estremità nord del comparto, elevato per undici piani fuori terra e adibito come funzione prevalente a uffici e spazi commerciali e compatibile con la funzione residenziale. Al piano interrato si collocano le autorimesse e i posti auto pertinenziali ai fabbricati, in tutto o in parte realizzati al di fuori dei lotti edificabili e posti al di sotto delle opere di urbanizzazione.

Il presente bando di vendita riguarda i tre lotti che costituiscono la porzione edificabile – lotti “A-D”, “C”, “E” (come da allegato planimetrico) – dello Stralcio II. Sono comprese nella vendita le aree interne ai lotti nonché i parcheggi pertinenziali (di un piano interrato al grezzo) posti in parte al di sotto delle aree pubbliche (per tali parcheggi, ad avvenuta esistenza si procederà alla relativa identificazione catastale) mentre restano escluse le aree circostanti e destinate alle opere di urbanizzazione che verranno realizzate a cura di “STU”, tramite affidamento lavori con bando pubblico. La Società si impegna inoltre a realizzare le sole opere strutturali dei parcheggi

Stu Area Stazione S.p.A

Direzione e coordinamento, Società per la trasformazione del territorio holding S.p.A,
Sede: c/o DUC Comune di Parma, Largo Torello de' Strada 11/a - 43121, Parma;
Capitale Sociale : € 120.000,00 – REA : 0225236;
C.F. e Partita Iva 02280810348; Numero Registro Imprese : 02280810348
Tel. +3905211771737-38 ; Fax: +3905211771739;
Web-site: www.stuareastazione.it E-mail: areastazione@sttholding.it;
Posta Elettronica Certificata: areastazione@pec.it

pertinenziali dei lotti privati ubicati in parte al di sotto dei lotti stessi e in parte al di sotto delle aree di urbanizzazione. In particolare, per quanto riguarda i parcheggi pertinenziali riferiti ai Lotti “A-D”, “C” ed “E” la struttura sarà realizzata da “STU” secondo le indicazioni progettuali definite dal titolo abilitativo che parte acquirente otterrà per ciascun lotto comprensivo dei propri parcheggi pertinenziali. Si tiene a precisare che in fase di realizzazione di dette opere potrebbe essere necessario procedere con l’esecuzione di nuovi frazionamenti in variazione degli attuali lotti. Nello specifico vengono compravenduti col presente atto:

- Lotto “A-D” con Superficie Fondiaria (Sf) pari a 3.352,29 mq e capacità edificatoria pari a 8.579,00 mq di Superficie Lorda Utile (Slu)
- Lotto “C” con Superficie Fondiaria (Sf) pari a 601.87 mq e capacità edificatoria pari a 7.500,00 mq di Superficie Lorda Utile (Slu)
- Lotto “E” con Superficie Fondiaria (Sf) pari a 3.078,01 mq e capacità edificatoria pari a 3.900,00 mq di Superficie Lorda Utile (Slu)
- Parcheggi pertinenziali interrati Lotto “A-D” di mq. 2.573,70
- Parcheggi pertinenziali interrati Lotto “C” di mq. 2.250,00
- Parcheggi pertinenziali interrati Lotto “E” di mq. 1.170,00

I parametri urbanistico edilizi e le destinazioni d’uso di ogni lotto sono specificate al paragrafo seguente.

I contributi a favore del Comune di Parma in sede di rilascio dei Permessi di Costruire sono stabiliti dall’art. 7 della Convenzione tra Comune di Parma e Area Stazione il cui contenuto – in stralcio – si riporta di seguito:

“a) dovrà essere corrisposto il residuo degli oneri di urbanizzazione secondaria (corrispondente alle opere non realizzate dalla Società) per un importo pari al 75% dei quantitativi tabellari (c.d. tabelle parametriche);

b) dovrà essere corrisposto l’intero ammontare del costo di costruzione dei nuovi edifici, calcolato sulla base del computo metrico estimativo degli interventi da realizzare, comprendente pertanto anche tutte le opere di completamento pertinenziali ubicate al di sotto delle aree di urbanizzazione, al netto pertanto delle sole opere strutturali realizzate dalla Società.”

DATI CATASTALI

- NCEU del Comune di Parma, foglio 3, mappale 604, sub.1, categoria F01 (area urbana), classe U, esteso per mq 3.247 (Lotto denominato “A-D”)
- NCEU del Comune di Parma, foglio 3, mappale 943, categoria F01 (area urbana), classe U, esteso per mq 548; (Lotto denominato “E”)
- NCEU del Comune di Parma, foglio 3, mappale 593, categoria F01 (area urbana), classe U, esteso per mq 2.972. (Lotto denominato “C”)

Stu Area Stazione S.p.A

Direzione e coordinamento, Società per la trasformazione del territorio holding S.p.A,
Sede: c/o DUC Comune di Parma, Largo Torello de' Strada 11/a - 43121, Parma;
Capitale Sociale : € 120.000,00 – REA : 0225236;
C.F. e Partita Iva 02280810348; Numero Registro Imprese : 02280810348
Tel. +3905211771737-38 ; Fax: +3905211771739;
Web-site: www.stuareastazione.it E-mail: areastazione@sttholding.it;
Posta Elettronica Certificata: areastazione@pec.it

- NCEU del Comune di Parma, foglio 3, mappale 630, sub. 1 (parte), categoria F02 (unità collabente) (Parte "Lotto parcheggi pertinenziali interrati")
- NCEU del Comune di Parma, foglio 3, mappale 630 sub. 4 (parte), categoria F01 (area urbana) (Parte "Lotto parcheggi pertinenziali interrati")
- NCEU del Comune di Parma, foglio 3, mappale 946 (parte), categoria F01 (area urbana) (Parte "Lotto parcheggi pertinenziali interrati")
- NCEU del Comune di Parma, foglio 3, mappale 582 (parte), categoria D01 (Parte "Lotto parcheggi pertinenziali interrati")

CONSISTENZA URBANISTICA E DESTINAZIONI D'USO

Le aree oggetto di alienazione sono parte del Programma di Riqualificazione Urbana "denominato PRU F.S. - ex Boschi", per il Comune di Parma gli Strumenti Urbanistici attualmente vigenti inquadrano il PRU come di seguito:

- PSC 2030 - Approvato con atto C.C. n.53 del 22.07.2019
 - Tavola CTP1 - "Poli funzionali esistenti" di cui all'articolo 2.17 delle NTA del PSC
 - Tavola CTP2 - "Ambiti per poli funzionali" (art. A-15 L.R.20/2000) di cui all'articolo 2.17 delle NTA del PSC
- POC - Approvato con atto C.C. n.57 del 28.05.2009
 - Scheda Norma A2 - "Stazione F.S." - che ne definisce la destinazione urbanistica e le condizioni attuative
- RUE - Approvato con atto di C.C. n. 71 del 20.07.2010
 - Tavola 22-I-F e 22-II-C "Schede Norma" di cui all'articolo 3.2.52 delle NTA del PSC

Si evidenzia che il Consiglio Comunale con atto n. 96 del 21 dicembre 2020 ha adottato la Variante al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), nella cartografia adottata l'area non varia la sua classificazione ma ne viene modificata denominazione in "06 SN1A2".

Sulla base dei vigenti Strumenti Urbanistici (PUA) i singoli lotti edificabili risultano avere la seguente consistenza urbanistica:

- Lotto "A-D" con Superficie Lorda Utile (Slu) consentita pari a 8.579,00 mq
- Lotto "C" con Superficie Lorda Utile (Slu) consentita pari a 7.500,00 mq
- Lotto "E" con Superficie Lorda Utile (Slu) consentita pari a 3.900,00 mq

Le destinazioni d'uso delle unità immobiliari sulle quali il progetto dello Stralcio II è dimensionato sono le seguenti:

- Usi Direzionali (Ud)
- Usi Commerciali (Uga, Uea1, Uea2, Uea3)
- Usi Residenziali (Uf)

Nel caso vengano previste destinazioni d'uso diverse, per le quali siano richieste ulteriori dotazioni pertinenziali, oltre a quelle attualmente previste sulla base del PUA vigente, esse saranno consentite solo qualora risultino verificati i parcheggi pertinenziali come richiesti dalla normativa vigente.

La verifica di conformità circa il dimensionamento minimo della dotazione di parcheggi pertinenziali sarà effettuata in sede di presentazione dei singoli progetti edilizi, in ragione della puntuale definizione degli usi previsti, delle SLU di progetto e delle relative Superfici di Vendita.

Stu Area Stazione S.p.A

Direzione e coordinamento, Società per la trasformazione del territorio holding S.p.A,
Sede: c/o DUC Comune di Parma, Largo Torello de' Strada 11/a - 43121, Parma;
Capitale Sociale : € 120.000,00 – REA : 0225236;
C.F. e Partita Iva 02280810348; Numero Registro Imprese : 02280810348
Tel. +3905211771737-38 ; Fax: +3905211771739;
Web-site: www.stuareastazione.it E-mail: areastazione@sttholding.it;
Posta Elettronica Certificata: areastazione@pec.it

Sull'area di pertinenza dello "Stralcio II" insistono i seguenti vincoli:

- Area di Inondazione per Piena Catastrofica Fascia C (P.S.F.F. E P.A.I.) - Art. 6.1.7 Rue
- Zona Di Rispetto Ristretta Dei Pozzi Idropotabili (60gg O 200m) - Art. 6.5.13 Rue

Ogni altra informazione utile potrà essere richiesta direttamente al RUP presso STU Area Stazione Spa unicamente in forma scritta all'indirizzo di posta certificata: areastazione@pec.it.

CONDIZIONI DI VENDITA

- 1) Il "Lotto" è venduto a corpo e non a misura, nello stato di diritto in cui si trova precisando che, al momento della vendita sono in corso le attività di bonifica ambientale e bellica a carico della Società e che saranno realizzati, a cura e spese di "STU", le opere strutturali dei parcheggi pertinenziali fino all'impalcato del piano terra. Il "Lotto" sarà consegnato libero da persone, con ogni aderenza e pertinenza, usi, diritti e servitù sia attive che passive, apparenti e non apparenti o che abbiano ragione di esistere e con la garanzia dell'evizione a norma di legge.
- 2) L'acquirente si assume l'obbligo di depositare presso il Comune di Parma le richieste di rilascio dei titoli abilitativi dei lotti "A-D", "C" ed "E", unitamente ai rispettivi parcheggi pertinenziali, entro e non oltre 6 mesi dalla sottoscrizione dell'atto di compravendita del "Lotto".
- 3) La "STU" assume conseguentemente l'obbligo di costruire i parcheggi pertinenziali sopra descritti, nel rispetto delle condizioni e dei termini oltre indicati, ad avvenuto rilascio dei titoli abilitativi.
- 4) La consegna da parte di "STU" alla parte acquirente del "Lotto" e relativi parcheggi pertinenziali dovrà avvenire entro il termine di 24 mesi dalla data di rilascio dei titoli abilitativi, salvo proroghe dovute ad eventi di "forza maggiore" che ritardino i lavori di costruzione (ad esempio, rilascio di autorizzazioni da parte di Enti, eventuali ritrovamenti di reperti archeologici e bellici, presenza di rifiuti tossici e/o nocivi non individuati nell'attuale fase di bonifica),
- 5) La proprietà dei parcheggi pertinenziali facenti parte del "Lotto" si intenderà trasferita all'acquirente all'atto della "venuta ad esistenza" dei predetti beni.
- 6) Le parti contraenti si obbligano ad addivenire, contestualmente alla "venuta ad esistenza" dei parcheggi pertinenziali, come sopra definita, e comunque entro il termine di 30 (trenta) giorni dall'ultimazione dei lavori e comunque non oltre il termine di 24 mesi dalla data di rilascio dei titoli abilitativi sopra richiamati, alla stipulazione dell'atto ricognitivo e di identificazione catastale.
- 7) Al momento della sottoscrizione dell'atto di identificazione catastale, verrà trasferito in capo all'acquirente il possesso utile ed oneroso dei parcheggi pertinenziali.
- 8) La proprietà dei lotti edificabili facenti parte del "Lotto" si intenderà trasferita in occasione della sottoscrizione dell'atto di compravendita; tuttavia tali aree, resteranno nella temporanea disponibilità di "STU" per tutto il tempo stabilito per l'ultimazione dei parcheggi pertinenziali fino alla venuta esistenza degli stessi. Le Parti potranno altresì concordare eventuali consegne anticipate di parte del "Lotto".
- 9) Durante l'attuazione delle opere di urbanizzazione a carico di "STU", previste nello Stralcio II, nonché fino alla venuta esistenza dei parcheggi pertinenziali, tutti gli oneri di manutenzione e di esercizio, ed ogni responsabilità civile e penale ad essi inerente, sono a totale ed esclusivo carico della Società, fatta salva la possibilità di eventuali consegne anticipate di parte del "Lotto".

Stu Area Stazione S.p.A

Direzione e coordinamento, Società per la trasformazione del territorio holding S.p.A,
Sede: c/o DUC Comune di Parma, Largo Torello de' Strada 11/a - 43121, Parma;
Capitale Sociale : € 120.000,00 – REA : 0225236;
C.F. e Partita Iva 02280810348; Numero Registro Imprese : 02280810348
Tel. +3905211771737-38 ; Fax: +3905211771739;
Web-site: www.stuareastazione.it E-mail: areastazione@sttholding.it;
Posta Elettronica Certificata: areastazione@pec.it

10) La Società venditrice garantisce la piena proprietà, legittima provenienza e libertà da privilegi, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli dei beni.

11) L'aggiudicatario, dal momento stesso dell'aggiudicazione, rimane vincolato alla scrupolosa osservanza delle condizioni tutte di cui al presente avviso d'asta, sotto pena di decadenza, della perdita del deposito a garanzia, oltre alla rifusione dei danni, restando in facoltà della Società di procedere a nuovi atti d'asta a tutto di lui carico, rischio e responsabilità, mentre l'aggiudicazione sarà impegnativa per la Società, dopo il provvedimento di aggiudicazione.

12) Entro 120 giorni dall'aggiudicazione, salvo proroghe che la Società dovesse accordare per giustificati motivi, seguirà la stipulazione del rogito di compravendita. L'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento della parte residua del prezzo e delle spese d'asta effettivamente sostenute mediante bonifico bancario da eseguire almeno 3 giorni prima del rogito o tramite assegno circolare da consegnare in sede di stipula. Nell'atto di compravendita, la parte acquirente deve rinunciare al deposito prezzo presso il Notaio rogante (legge 147/2013 come modificata dalla legge 124/2017).

L'aggiudicazione è definitiva anche in presenza di una sola offerta.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELL'ASTA

L'asta si svolgerà con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta di € 27.823.633,00 =

La vendita sarà soggetta ad IVA in termini di legge, se dovuta.

L'asta verrà aggiudicata, come singolo lotto, all'offerta economicamente più elevata.

L'asta sarà tenuta ad unico esperimento risultando l'aggiudicazione definitiva ad unico incanto.

L'aggiudicazione avverrà anche in presenza di una sola offerta valida.

Sono nulle le offerte condizionate e senza indicazione esplicita dell'importo in aumento, non essendo accettate offerte alla pari o in ribasso.

Sono ammesse offerte per procura ed anche per persona da nominare.

La procura deve essere speciale, fatta per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata da notaio. Allorché le offerte siano presentate o fatte a nome di più persone, queste si intendono solidamente obbligate.

L'offerente per persona da nominare dovrà dichiarare la persona per la quale ha presentato l'offerta e questa dovrà accettare la dichiarazione, o l'atto dell'aggiudicazione firmandone il verbale o, al più tardi, nei tre giorni successivi, mediante atto pubblico o con firma autenticata da Notaio.

In mancanza di ciò, l'offerente sarà considerato, a tutti gli effetti legali, come vero ed unico aggiudicatario.

In ogni caso, comunque, l'offerente per persona da nominare sarà sempre garante solidale della medesima, anche dopo aver accettato la dichiarazione.

I depositi eseguiti dall'aggiudicatario, rimangono vincolati, nonostante l'offerta sia stata fatta per persona da dichiarare e sia stata fatta ed accettata la dichiarazione.

Stu Area Stazione S.p.A

Direzione e coordinamento, Società per la trasformazione del territorio holding S.p.A,
Sede: c/o DUC Comune di Parma, Largo Torello de Strada 11/a - 43121, Parma;
Capitale Sociale : € 120.000,00 – REA : 0225236;
C.F. e Partita Iva 02280810348; Numero Registro Imprese : 02280810348
Tel. +3905211771737-38 ; Fax: +3905211771739;
Web-site: www.stuareastazione.it E-mail: areastazione@sttholding.it;
Posta Elettronica Certificata: areastazione@pec.it

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Gli interessati, che non devono trovarsi in condizioni o situazioni che, ai sensi della normativa vigente, comportino l'incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione, per la presentazione dell'offerta devono osservare le seguenti modalità:

- l'offerta in bollo (Euro 16,00), che deve essere completa dei dati identificativi dell'offerente, dell'importo offerto (nel rispetto di quanto specificato al paragrafo precedente "Modalità d'Asta") espresso in cifre ed in lettere (in caso di discordanza varrà l'importo espresso in lettere), dell'accettazione senza eccezioni e riserve, a tutti gli effetti, delle norme e condizioni stabilite dal presente bando di gara relativo all'esperimento di asta pubblica - deve essere redatta utilizzando preferibilmente il "*Modello offerta all. B*", allegato al presente Bando, quale parte integrante e sostanziale. Tutte le parti del modello vanno obbligatoriamente compilate o barrate a pena di esclusione.
- l'offerta va datata, firmata e chiusa in una busta sigillata, contrassegnata dalla dicitura "Offerta": tale busta va inserita in un'altra busta, insieme a:
 - 1) Cauzione provvisoria a garanzia degli adempimenti relativi alla stipula del contratto, pari al 2% dell'importo a base d'asta, da presentarsi nel seguente modo:
 - Fideiussione Bancaria contenente la seguente dicitura: "La presente fideiussione sarà valida e operante fino al momento della sottoscrizione del contratto o, nel caso di non aggiudicazione della gara, fino al momento della restituzione della stessa (in tal caso allegare originale della fideiussione), indicando la causale "Deposito Cauzionale Asta Pubblica terreni PRU Stazione FS - ex Boschi".

Su questa busta, chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, dovrà essere scritto:

"Offerta per l'Asta del Giorno 31/01/2022 alle ore 12.00 per l'acquisto dei lotti edificabili facenti parte del comparto denominato "PRU Stazione F.S. - ex Boschi" - STRALCIO II" ed indirizzarla a STU AREA STAZIONE SPA – presso Comune di Parma - Ufficio Protocollo Duc - Largo Torello de Strada 11/A - 43121 PARMA e dovrà altresì riportare l'indicazione del mittente.

Tale plico dovrà pervenire esclusivamente presso la sede della società entro le ore 12.00 del giorno 20/01/2022 a mezzo posta raccomandata.

Trascorso tale termine non sarà valida alcuna altra offerta anche se sostitutiva od aggiuntiva ad offerta precedente.

Si precisa, ai fini della consegna tramite corriere, che l'ufficio protocollo è situato al piano -1 del Direzione Uffici Comunali (D.U.C) del Comune di Parma, Largo Torello de Strada 11/A - 43121 PARMA

Le suddette modalità vanno osservate a pena di esclusione dalla gara.

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente.

I documenti da prodursi per partecipare alla gara sono i seguenti:

- a) Per le offerte fatte da società e imprese:

Stu Area Stazione S.p.A

Direzione e coordinamento, Società per la trasformazione del territorio holding S.p.A,
Sede: c/o DUC Comune di Parma, Largo Torello de' Strada 11/a - 43121, Parma;
Capitale Sociale : € 120.000,00 – REA : 0225236;
C.F. e Partita Iva 02280810348; Numero Registro Imprese : 02280810348
Tel. +3905211771737-38 ; Fax: +3905211771739;
Web-site: www.stuareastazione.it E-mail: areastazione@sttholding.it;
Posta Elettronica Certificata: areastazione@pec.it

- atti comprovanti che chi sottoscrive l'offerta ha facoltà di obbligare la società o l'impresa stessa;
 - apposita certificazione camerale (di data non anteriore a 6 mesi) recante attestazione circa l'insussistenza di procedure fallimentari a carico della società ovvero, in alternativa, dichiarazione sostitutiva, resa nelle forme di legge e corredata da fotocopia del documento di identità del sottoscrittore con la quale lo stesso attesti, sotto la propria responsabilità, che nei confronti della società non sussiste stato di fallimento, procedura di concordato preventivo, di amministrazione controllata, di liquidazione volontaria o coatta e che detti eventi non si sono verificati nell'ultimo quinquennio;
- b) Per le offerte fatte da persone fisiche:
- apposita certificazione del casellario giudiziario (in data non superiore ai 6 mesi) ovvero, in alternativa, dichiarazione sostitutiva resa nelle forme di legge e corredata da fotocopia di documento di identità valido del sottoscrittore, con la quale lo stesso attesti, sotto la propria responsabilità, che non è stata pronunciata a proprio carico una condanna con sentenza passata in giudicato per un reato relativo alla condotta professionale o per delitti finanziari o comunque che pregiudichino la capacità di stipulare contratti con la Pubblica Amministrazione.

Tutti i concorrenti dovranno produrre inoltre:

- dichiarazione di accettare senza riserva alcuna tutte le norme e condizioni riportate nel presente avviso e di prendere atto degli obblighi e oneri contenuti nella vigente Convenzione tra Comune di Parma e la "STU". Alla suddetta dichiarazione va allegata la fotocopia di documento di identità valido del sottoscrittore, se non già prodotta a corredo di altra dichiarazione di cui ai precedenti punti b) e c);
- ricevuta del bonifico comprovante l'avvenuto pagamento della somma versata quale deposito cauzionale infruttifero.

Per le offerte fatte da terze persone in rappresentanza del concorrente, oltre a quanto indicato ai punti a) e b), anche la procura speciale notarile (come già specificato nel capitolo che precede).

Per quant'altro non previsto nel presente avviso, varranno le disposizioni sull'Amministrazione del Patrimonio e sulla contabilità generale dello Stato di cui ai RR.DD. 18.11.1923 n. 2440 e 23.5.1924 n. 827 e s.m.i.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI

Ai concorrenti non aggiudicatari verrà svincolata la cauzione provvisoria entro 30 giorni dalla data di aggiudicazione della gara. A tale scopo, coloro che effettuano il bonifico bancario, sono invitati a inserire nella cauzione i dati relativi alle coordinate bancarie, per poter dare tempestiva disposizione di restituzione dell'importo versato. La fidejussione bancaria (originale) sarà celermente restituita all'offerente non aggiudicatario.

Stu Area Stazione S.p.A

Direzione e coordinamento, Società per la trasformazione del territorio holding S.p.A,
Sede: c/o DUC Comune di Parma, Largo Torello de' Strada 11/a - 43121, Parma;
Capitale Sociale : € 120.000,00 – REA : 0225236;
C.F. e Partita Iva 02280810348; Numero Registro Imprese : 02280810348
Tel. +3905211771737-38 ; Fax: +3905211771739;
Web-site: www.stuareastazione.it E-mail: areastazione@sttholding.it;
Posta Elettronica Certificata: areastazione@pec.it

STIPULA E PAGAMENTI

Il pagamento del prezzo offerto dovrà avvenire in una unica soluzione al momento della stipula del contratto di compravendita, che dovrà avvenire presso Notaio di fiducia, entro 120 gg. dall'aggiudicazione definitiva.

La cauzione prodotta dal concorrente aggiudicatario sarà trattenuta da STU Area Stazione S.p.a. qualora lo stesso rifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita.

Oltre al pagamento del prezzo che si determinerà dalla procedura d'asta, tutte le spese e imposte contrattuali per l'alienazione definitiva del compendio, nonché le spese d'asta e dei costi relativi alla pubblicazione degli atti sono a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere corrisposte al momento della stipula del contratto di compravendita (compresa la pubblicità dell'asta ai sensi dell'art. 216, comma 11 del D. Lgs. 18/4/2016 n. 50;).

Per (i) ulteriori informazioni, (ii) effettuare un eventuale sopralluogo, (iii) visionare gli elaborati relativi al PUA vigente, la perizia di stima dei beni oggetto di alienazione, gli atti di proprietà delle aree e Convenzione vigente ai sensi dell'art. 120 del decreto legislativo 18/08/2000 n. 267 tra Comune di Parma e "STU", gli interessati potranno rivolgersi – con termine massimo e inderogabile del 20/12/2021 - presso STU Area Stazione Spa al dott. Ing. Giacomo Minari areastazione@pec.it.

Il presente Bando (comprensivo di allegati) è consultabile anche sul sito internet: www.sttholding.com - sezione Bandi e appalti.

Il Responsabile del procedimento è dott. Ing. Giacomo Minari.

Parma, il 26 novembre 2021

A.U.

(Arch. Urb. Isabella Tagliavini)

Allegati:

Allegato a) Fac-simile dichiarazioni sostitutive

Allegato b) Fac simile offerta economica

Allegato c) Atto di proprietà del terreno

Allegato d) Elaborato D-03 - Variante PUA - Planimetria di progetto con numerazione dei lotti e vincoli

Allegato e) Elaborato D-05 – Variante PUA – Planimetria di progetto con individuazione dei parcheggi privati

Allegato f) Estratto di mappa, DOCFA e visure

Allegato g) Documentazione fotografica