

# **BANDO**

---

## **AVVISO DI ASTA PUBBLICA**

### **PER ALIENAZIONE DI TERRENO EDIFICABILE SITO IN PARMA, 43126, VIA CARLO MAGNO, SUBAMBITO DI TRASFORMAZIONE 04S5 DI PROPRIETÀ DI AUTHORITY STU SPA IN LIQUIDAZIONE**

In esecuzione del Piano Industriale presentato in Comune di Parma il 11/12/2023 prot. 2023/309 e della determina del Liquidatore n. 07 del 05/08/2024, immediatamente esecutiva e considerato che la società AUTHORITY S.T.U. S.P.A in Liquidazione (“STU” o “Proprietà”), con DAU 2024-14 del 14/10/2024, ha affidato alla società REALTY ADVISORY SPA “Coldwell Banker Commercial” (di seguito, “CBC” o “Advisor”) l’incarico di advisor esclusivo della procedura finalizzata alla vendita di un terreno edificabile ricompreso nel sub-ambito di trasformazione 04S5 identificato al NCT del comune di Parma al Foglio2 Mappali 956-966.

## **SI RENDE NOTO**

che Authority STU spa in liquidazione, società partecipata al 100% dal Comune di Parma, intende procedere mediante esperimento di Asta pubblica e con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo posto 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 e dell’art. 12 del Regolamento per la disciplina dei contratti del Comune di Parma approvato con deliberazione commissariale n. 275/32 in data 03/04/2012, all’alienazione del sotto indicato bene immobile:

- **Area di Via Carlo Magno-Via Giulio Cesare**, censita al Catasto Terreni del Comune di Parma, al foglio 2, mappale 965, ente urbano, esteso ad ettari 00.43.11 e mappale 966, ente urbano, esteso ad ettari 00.43.10.

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

## **PARTE PRIMA – PROCEDURA DI ALIENAZIONE IMMOBILIARE**

### **Premessa**

S.T.U. non intende operare alcuna limitazione in ordine al numero di Operatori Economici tra i quali effettuare la scelta della migliore offerta. Tutte le offerte, pervenute in esito al presente avviso da parte di Operatori Economici per i quali siano stati favorevolmente verificati i requisiti dichiarati nell’istanza, saranno prese in esame.

### **Informazioni di carattere generale**

**Proprietà:** Authority S.T.U. s.p.a. in liquidazione Largo Torello de’ Strada n. 15/a 43121 Parma (PR) P.IVA IT 02391080344, società interamente partecipata indirettamente dal Comune di Parma, istituita ai sensi dell’art 120 D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 in data 03/02/2004 e posta dall’Ente sotto la direzione e il controllo di STT Holding S.p.a. a far data dal settembre 2008, nell’ambito del progetto di razionalizzazione del sistema delle partecipazioni societarie detenute dal Comune di Parma.

**Rup della procedura:** Il Responsabile del procedimento è individuato nella persona della Dott.ssa Francesca Capelli , (e-mail: [francesca.capelli@sttholding.it](mailto:francesca.capelli@sttholding.it) ).

**Advisor:** Coldwell Banker Commercial- via Manfredo Camperio 10, Milano, referente per le attività Ing. Valerio Pugliese (e-mail: [v.pugliese@cbcommercial.it](mailto:v.pugliese@cbcommercial.it) ).

**Contatti:** Per informazioni e chiarimenti, inerenti il presente avviso, gli interessati potranno rivolgersi all’Advisor al seguente indirizzo e-mail [advisoryprocedure@cbcommercial.it](mailto:advisoryprocedure@cbcommercial.it)

Le richieste facoltative di informazioni, di chiarimenti, di sopralluogo dovranno essere inoltrate

# **BANDO**

---

inviando una e-mail agli indirizzi sopra indicati.

L'operatore economico divenuto aggiudicatario della successiva procedura di vendita non potrà eccepire durante l'esecuzione delle prestazioni la mancata conoscenza di condizioni o la sopravvenienza di elementi non valutati o non considerati, tranne che tali nuovi elementi si configurino come causa di forza maggiore contemplate dal Codice civile e comunque imprevedute in quanto imprevedibili.

## **1. Scheda dell'immobile**

### **1.1 Denominazione**

Oggetto della presente procedura di vendita è il Terreno in Parma qui di seguito descritto ed identificato (nel prosieguo indicato come il “**Terreno**”):

- Terreno edificabile della superficie fondiaria di mq. 8.621,00 identificato all'interno del Comparto 04S5 – Nuova sede EFSA

### **1.2 Provenienza**

L'immobile è ricompreso all'interno del compendio immobiliare “ex campo Sportivo Sette F.lli Cervi”, conferito dal Comune di Parma a STU con atto a ministero Notaio Dott. Carlo Maria Canali rep. 21693/10835 del 16 ottobre 2008 per l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica Sub ambito di trasformazione 04S5.

### **1.3 Dati catastali**

L'immobile è identificato al N.C.T. del Comune di Parma foglio 2, mappale 965 (ente urbano esteso per ettari 00.43.11); foglio 2, mappale 966 (ente urbano esteso per ettari 00.43.10). La consistenza del Terreno è comprovata dalla documentazione disponibile nella data room di cui al successivo n. 8).

### **1.4 Destinazione urbanistica**

La **funzione caratterizzante** attribuita al terreno è **quella residenziale**, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 2010-48 del 11/05/2010.

La capacità edificatoria del lotto è pari a 18.000 mq. superficie utile lorda (Slu); è consentita la realizzazione di una quantità minima di superficie residenziale per mq. 11.700,00 (65% della s.l.u.) e massima di superficie a carattere commerciale, artigianale e di intermediazione di mq. 6.300,00 (35% della s.l.u.).

## **2. Procedura di vendita**

La procedura di vendita sarà articolata nelle seguenti fasi, meglio regolate nella PARTE SECONDA – Regolamento della procedura di vendita che segue:

1) **Invito a partecipare all'asta pubblica** utilizzando alternativamente i modelli All.1a, 1b, 1c ed NDA scaricabili da *link* <https://cbcommercial.it> completo delle informazioni essenziali specificate al punto 8.1 “ **DOCUMENTAZIONE - ISTANZA**” e trasmesso a mezzo pec all'indirizzo [cbcommercial@legalmail.it](mailto:cbcommercial@legalmail.it) recante nell'oggetto: “AVVISO ASTA PUBBLICA Terreno Parma”.

2) **Comunicazione, da parte dell'advisor**, dell'esito della verifica dei requisiti dichiarati e dell'eventuale ammissione alla *Data Room* virtuale per l'esecuzione della *due diligence*, subordinatamente alla ricezione via pec del presente Bando di Asta pubblica (di seguito, il “**Bando**”), debitamente sottoscritti.

3) **Eventuale accesso/invio della Data Room**, tramite link dedicato, esecuzione della *due diligence* e del sopralluogo;

4) **Formulazione di offerte irrevocabili di acquisto entro le ore 17:00 del giorno 07/04/2025**, (con efficacia di 180 giorni) utilizzando il modello scaricabile (da *link* <http://www.cbcommercial.it> (All.02) a cui dovrà allegarsi:

- deposito cauzionale costituito da assegno circolare “non trasferibile” pari al 5 % (cinque per cento) del prezzo di acquisto di cui all'offerta irrevocabile, all'ordine di: “AUTHORITY STU S.P.A. in liquidazione”.

## BANDO

---

5) **Apertura delle buste il giorno 08.04.2025 alle ore 10:00**, presso lo Studio del Notaio Canali a Parma in via Giuseppe Verdi n.6 e contestuale aggiudicazione provvisoria in caso di unico offerente.

6) **Preliminare entro 90 giorni dall'aggiudicazione definitiva.**

7) **Rogito entro il giorno 180 giorni dal Preliminare.**

### **3. Condizioni di vendita**

Il terreno è venduto a corpo (con esclusione delle previsioni di cui all'ultima parte del primo comma 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.

Il Terreno è, altresì, alienato libero da ipoteche e pignoramenti, nonché da arretrati imposte e tasse gravanti sulla proprietà sino al momento del rogito, **senza obbligo da parte della proprietà, 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.

È fatto carico, inoltre, all'aggiudicatario:

- di procedere, ove occorrente, alla normalizzazione tecnica, impiantistica ed ambientale del Terreno, 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.

Authority STU spa in Liquidazione non rilascerà alcuna ulteriore certificazione o attestazione sul Terreno alienato oltre quelle previste obbligatoriamente per legge al fine dell'atto di vendita.

### **4. Il sopralluogo**

Il Terreno oggetto della vendita potrà essere visitato previa richiesta e condivisione delle date papabili alle parti da inoltrate inviando una e-mail ai seguenti indirizzi:

**Authority STU:** Dott.ssa Francesca Capelli (e-mail: [francesca.capelli@sttholding.it](mailto:francesca.capelli@sttholding.it)).

**Advisor:** Ing. Valerio Pugliese (e-mail: [v.pugliese@cbcommercial.it](mailto:v.pugliese@cbcommercial.it))  
[advisoryprocedure@cbcommercial.it](mailto:advisoryprocedure@cbcommercial.it)).

Una volta effettuato il sopralluogo verrà rilasciato il relativo verbale.

### **5. Il prezzo a base d'asta**

Il bene da alienare è stato preventivamente valutato, mediante perizia di stima sottoscritta da professionista esterno alla società, al più probabile prezzo di mercato, principalmente in rapporto alla ubicazione, alla consistenza, alla destinazione urbanistica, alla appetibilità commerciale, nonché ogni altro specifico elemento rilevante ai fini estimativi.

**5.1** Il Prezzo offerto non potrà essere inferiore al seguente importo (di seguito, il "**Prezzo a base d'asta**"):

- ***Terreno Parma – euro 6.890.000,00***

come risultante dalla perizia estimativa a firma Ing. Giuseppe Bottai sottoscritta in data 4 giugno 2021 e assunta al protocollo generale della società al n. 2021/54.

**5.2** Il Prezzo a base d'asta è indicato al netto dei costi sottoelencati, i quali rimangono a carico

## BANDO

---

dell'acquirente:

- ulteriori importi dovuti per imposte e altri oneri di legge di competenza dell'acquirente;
- spese per eventuali consulenze rese in ambito di *due diligence*, preventivamente concordate;
- spese e oneri connessi alla stipula della vendita;
- spese di pubblicazione dell'avviso d'asta o dell'estratto e quelli per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

**5.3** La provvigione per l'intermediazione svolta verrà riconosciuta all'advisor CBC esclusivamente da parte acquirente.

Il diritto alla provvigione verrà maturato dalla Coldwell Banker Commercial Realty Advisory S.p.A. al momento dell'eventuale preliminare notarile, in mancanza alla stipula del contratto definitivo di compravendita.

La provvigione maturata dovrà essere corrisposta dall'Acquirente o suoi aventi causa alla sottoscrizione del contratto preliminare di compravendita, in mancanza del contratto definitivo di compravendita, previa presentazione di regolare fattura, e comunque entro e non oltre 15gg. (quindici) dalla data di fattura stessa.

### **6. Termine per la presentazione delle offerte**

Per prendere parte all'asta gli interessati dovranno, previa ricezione da parte dell'Advisor dell'esito positivo della verifica dei requisiti dichiarati nell' stanza di partecipazione, far pervenire la propria **offerta in plico sigillato e controfirmato su tutti i lembi di chiusura**, indirizzata ad **Authority STU s.p.a., – consegna / inviata a mazzo raccomandata A/R presso lo studio del** Notaio Canali in via Giuseppe Verdi n.6 a Parma a pena d'esclusione, entro e non oltre i seguenti termini perentori:

- **ore 17:00 del giorno 07.04.2025**

Detti plichi dovranno riportare all'esterno la seguente dicitura: **“Offerta per la partecipazione all'Asta pubblica per l'alienazione di Terreno in Parma, 43126, Via Carlo Magno - NON APRIRE”**

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) / corriere.

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 dallo studio del Notaio Canali è il seguente: dal lunedì al venerdì dalle ore 8.30 alle ore 17.30. In ogni caso fa fede il timbro e l'ora apposti alla consegna del plico attestanti la registrazione dell'arrivo del plico. 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.

### **7. Pubblicazione**

In accordo con l'art. 12 del REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DEI CONTRATTI del Comune di Parma, approvato con deliberazione commissariale n. 275/32 in data 03/04/2012, l'avviso d'asta o un estratto di esso, in aggiunta alla pubblicità all'Albo pretorio on-line e sul sito internet del Comune di Parma, deve essere pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana - Contratti pubblici (5a Serie Speciale) – e, per estratto, su un quotidiano a diffusione nazionale.

Pertanto, il presente avviso comprensivo degli Allegati in formato editabile, con accesso libero, diretto e completo, verrà pubblicato per 45 (quarantacinque) giorni naturali e consecutivi sul sito istituzionale

## BANDO

---

della Stazione Appaltante [www.stholding.it](http://www.stholding.it), sul sito del Comune di Parma [www.comune.parma](http://www.comune.parma) e sul sito di CBC [www.cbcommercial.it](http://www.cbcommercial.it)

Le spese di pubblicazione dell'avviso d'asta o dell'estratto devono essere rimborsate dall'aggiudicatario.

### **PARTE SECONDA – REGOLAMENTO DELLA PROCEDURA DI VENDITA**

#### **8. MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA E DOCUMENTAZIONE RICHIESTA**

Per la partecipazione all'asta, ciascun concorrente dovrà

**1) Trasmettere a mezzo pec** recante nell'oggetto: "AVVISO ASTA PUBBLICA Terreno Parma" all'indirizzo [cbcommercial@legalmail.it](mailto:cbcommercial@legalmail.it) l'istanza di partecipazione completa di Accordo di riservatezza e il presente Bando di Asta pubblica debitamente sottoscritti oltre alle informazioni essenziali specificate **al punto 8.1;**

**2) Una volta ricevuta comunicazione, l'advisor, all'esito della verifica dei requisiti dichiarati ammette alla Data Room virtuale per l'esecuzione della due diligence, con comunicazione a mezzo pec;**

**3) Inviare entro il termine stabilito, a pena di esclusione, in plico sigillato, la busta, chiusa ed idoneamente sigillata, controfirmata sui lembi di chiusura e recante all'esterno la dicitura: "Offerta per la partecipazione all'asta pubblica per l'alienazione di Terreno in Parma, 43126, Via Carlo Magno - NON APRIRE".** 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.

#### **8.1 DOCUMENTAZIONE - ISTANZA**

Dovrà contenere al suo interno, a pena di esclusione, le informazioni richieste nei sottoindicati punti:

- 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 di partecipazione all'asta può essere formulata anche da una società capogruppo di più soggetti legati da accordi associativi temporanei o da analoghe forme di concertazione (c.d. "Raggruppamento"), ovvero da parte di una società da costituire (c.d. "Newco") partecipata da uno o più soggetti.
- L'istanza deve essere indirizzata al Liquidatore di Authority STU s.p.a. e sottoscritta dal legale rappresentante del soggetto interessato, o da tutti i legali rappresentanti dei soggetti costituenti il Raggruppamento, ovvero da tutti i legali rappresentanti dei soggetti partecipanti alla Newco, e dovrà contenere, anche in allegato:
- visura camerale aggiornata del soggetto (o dei soggetti che costituiscono il Raggruppamento o che partecipano o parteciperanno alla Newco) che presenta la manifestazione di interesse o, per soggetti stranieri, documentazione equivalente;
- copia dell'ultimo bilancio approvato e, se disponibile, dell'ultimo bilancio consolidato;
- una dichiarazione del soggetto che presenta l'istanza attestante che quest'ultimo non è assoggettato a nessun tipo di procedura concorsuale sulla base della normativa applicabile nel Paese di appartenenza; una dichiarazione del soggetto che presenta l'istanza attestante la capacità finanziaria;
- copia di valido documento d'identità del legale rappresentante del soggetto interessato, o di tutti i legali rappresentanti dei soggetti costituenti il Raggruppamento, ovvero di tutti i legali rappresentanti dei soggetti partecipanti alla Newco;
- - copia del presente Bando, siglato in originale in ogni sua pagina e sottoscritto per esteso in

## BANDO

---

calce dal soggetto interessato, o da tutti i legali rappresentanti dei soggetti costituenti il Raggruppamento, ovvero da tutti i legali rappresentanti dei soggetti partecipanti alla Newco, per accettazione integrale e incondizionata di tutti i termini e le condizioni ivi indicati;

- l'accordo di riservatezza siglato in originale in ogni sua pagina, nonché sottoscritto per esteso in calce dal legale rappresentante del soggetto interessato, o da tutti i legali rappresentanti dei soggetti costituenti il Raggruppamento, ovvero da tutti i legali rappresentanti dei soggetti partecipanti alla Newco. L'istanza di partecipazione all'asta può essere formulata esclusivamente da soggetti italiani o esteri provvisti di personalità giuridica ai sensi della legislazione del Paese di appartenenza.

Non saranno prese in considerazione le istanze: a) pervenute da soggetti che, alla data della presentazione, siano sottoposti a procedure di liquidazione o concorsuali o, comunque, a qualsiasi tipo di procedura, di ordinamento italiano o estero, che denoti stato di insolvenza o di crisi, cessazione dell'attività ovvero gestione coattiva.

### **8.2 OFFERTA ECONOMICA**

L'offerta irrevocabile d'acquisto (di seguito, l'"Offerta") potrà essere formulata, utilizzando il modello All.02 ed integrata secondo le indicazioni del presente Regolamento, esclusivamente dai soggetti che hanno sottoscritto l'accordo di riservatezza, ed il presente regolamento.

Sull'Offerta dovrà essere apposta una sola marca da bollo da EURO 16,00 da corrispondere nelle forme previste dall'art. 3 del D.P.R. 26 ottobre 1972.

Non verranno, comunque, prese in considerazione Offerte che non siano predisposte in conformità a tutto quanto previsto nel presente Regolamento.

L'Offerta dovrà essere accompagnata, a pena di esclusione,

- dal deposito cauzionale pari 5% (5 per cento) del prezzo offerto mediante assegno circolare "non trasferibile" all'ordine di: "AUTHORITY S.T.U. S.P.A in Liquidazione", a garanzia dell'adempimento degli impegni contenuti nell'Offerta, anche per gli effetti di cui all'art. 1385 c.c. In caso di aggiudicazione, la cauzione sarà trattenuta da STU a titolo di deposito in attesa del preliminare o definitivo di compravendita:

L'Offerta, a pena di esclusione, dovrà espressamente contenere i seguenti elementi:

- essere redatta in lingua italiana e contenere il prezzo in lettere e cifre oltre ai requisiti previsti dal Regolamento;
- essere siglata in ogni sua pagina, e sottoscritta in calce, dall'Offerente stesso (se persona fisica) o dal legale rappresentante dell'Offerente o di altro soggetto munito di poteri di rappresentanza dell'offerente;
- in caso di offerta da parte di persona giuridica la denominazione o la ragione sociale, il numero di iscrizione al Registro delle Imprese, la sede legale, il codice fiscale e/o la partita IVA, l'indirizzo pec, con allegazione del certificato camerale di cui al successivo punto b) dal quale risultino anche i poteri della persona fisica che abbia sottoscritto l'offerta, ovvero che abbia rilasciato all'Offerente procura speciale notarile;
- la manifestazione incondizionata e irrevocabile della volontà all'acquisto del Terreno, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con la formula "visto e piaciuto" e con rinuncia espressa e incondizionata a qualunque successiva eccezione (anche con riferimento allo stato urbanistico-edilizio di esso), domanda e pretesa nei confronti di STU;
- l'assunzione dell'obbligo irrevocabile di provvedere al pagamento del Prezzo di aggiudicazione in due soluzioni, contestualmente alla stipulazione del Contratto di Preliminare di Compravendita e del Definitivo di Compravendita;
- l'assunzione dell'obbligo al pagamento delle imposte e degli altri oneri di legge, nonché al pagamento di tutte le spese e degli oneri connessi alla stipula della vendita;
- l'assunzione dell'obbligo al pagamento della provvigione spettante all'intermediario Coldwell Banker Commercial.

## BANDO

---

**L'Offerente dovrà espressamente dichiarare, a pena di esclusione, che l'Offerta è irrevocabile, ai sensi dell'art. 1329 cod. civ., per 180 giorni naturali e consecutivi dalla presentazione dell'Offerta.**

### **8.3 MODALITÀ PARTICOLARI DI OFFERTA**

È ammessa offerta congiunta da parte di più soggetti i quali in tal caso, a pena di esclusione, dovranno tutti sottoscrivere l'Istanza di cui al punto 8.1, i documenti costituenti l'integrazione all'istanza di cui al punto 8.2 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 di Authority Stu spa in Liquidazione.

È 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 il Terreno 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, la documentazione integrativa 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 di Authority Stu spa in Liquidazione. 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.**

### **8.4 ULTERIORI PRESCRIZIONI DI CONTENUTO**

L'offerta dovrà contenere in allegato:

- a) Copia del documento di identità dell'Offerente o del legale Rappresentante dell'Offerente;
- b) il certificato camerale ordinario avente valore legale in corso di validità estratto dal Registro delle imprese relativo all'Offerente attestante, tra l'altro, l'indicazione nominativa degli amministratori e dei relativi poteri, l'indicazione dei soci nonché dei sindaci, ove esistenti;
- c) il certificato camerale di vigenza storico avente valore legale estratto dal Registro delle imprese relativo all'Offerente persona giuridica che attesta che l'impresa non è sottoposta a procedure concorsuali negli ultimi cinque anni;
- d) dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà carichi pendenti e casellario giudiziale dell'offerente persona fisica o di ciascun amministratore avente la legale rappresentanza, in caso di offerente persona giuridica;
- f) procura notarile, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore. Qualora l'Offerente sia un soggetto straniero, in luogo dei documenti sopra indicati, se non disponibili secondo la normativa del Paese dove tale soggetto ha la sua sede legale, potrà essere depositata una dichiarazione sostitutiva del legale rappresentante, in lingua italiana, ricevuta e attestata in funzione notarile.

Saranno escluse dalla procedura di vendita le Offerte che presentino false dichiarazioni.

La sottoscrizione dell'offerta irrevocabile d'acquisto implica specifica accettazione e conoscenza della situazione edilizia, urbanistica ed amministrativa del terreno.

### **9. ACCESSO DATA ROOM E DUE DILIGENCE**

Il Responsabile del Procedimento, esaminate le istanze di partecipazione, sulla base delle informazioni ivi contenute, procederà alla verifica dei requisiti dichiarati e trasmetterà successivamente all'Advisor l'elenco dei soggetti ammessi alla procedura di vendita.

STU, direttamente o tramite il proprio Advisor, si riserva di negare o revocare in ogni momento

## **BANDO**

---

l'accesso alla procedura di vendita e all'attività di due diligence ai soggetti interessati nel caso in cui, a seguito di controlli sui requisiti autocertificati, emergano dichiarazioni non veritiere.

9.1 La due diligence avrà ad oggetto la documentazione informativa resa disponibile nell'apposita Data Room Virtuale. Tutte le informazioni contenute nella Data Room sono soggette a verifica da parte dei soggetti interessati.

9.2 La Proprietà, unitamente ai consulenti o incaricati a qualsiasi titolo, non assume alcuna responsabilità né fornisce alcuna garanzia circa la completezza ed esaustività delle informazioni e della documentazione fornita che dovrà essere verificata attraverso adeguata progettazione da parte dell'Operatore economico interessato.

9.3 Dal momento di accesso alla Data Room, e fino al termine, ciascun partecipante potrà far pervenire all'Advisor eventuali richieste di chiarimento ovvero di ulteriori informazioni sui documenti esaminati in Data Room.

### **10 PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE**

**10.1. 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 10:00 del 08/04/2025, presso lo studio del Notaio Canali a Parma in via Giuseppe Verdi n.6; sarà presieduta dal Liquidatore di Authority STU spa in qualità di legale rappresentante dell'Ente, procederà all'apertura dei plichi pervenuti nei termini, verificandone la completezza e la conformità alle disposizioni del presente Avviso. Le offerte economiche non verranno analizzate qualora la documentazione prodotta risulti incompleta o carente rispetto a quanto prescritto nel presente Avviso.

È facoltativa la presenza dei partecipanti offerenti. Della seduta verrà redatto apposito verbale.

**10.2** STU, con l'assistenza dell'Advisor dopo la scadenza del termine di presentazione delle offerte procederà:

- alla verifica dell'integrità e della tempestività della ricezione della documentazione pervenuta;
- alla constatazione della presenza dei documenti come indicati nel Bando;
- in ipotesi di una unica offerta valida di importo pari o superiore al prezzo base, all'aggiudicazione definitiva.

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 pari o 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, STU o l'Advisor inviterà gli offerenti a sottoporre una nuova offerta irrevocabile migliorativa entro 3 giorni dalla comunicazione di richiesta di Offerta Migliorativa.

Qualora invece i partecipanti fossero presenti ma 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 di cauzione entro 90 giorni dalla data del provvedimento definitivo di approvazione. L'esito dell'asta sarà subordinato

## BANDO

---

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, tratterà 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. **Gli effetti contrattuali, inclusi quelli traslativi, si produrranno solo con la stipula del contratto di compravendita.**

L'aggiudicazione sarà pubblicata negli stessi luoghi di pubblicazione dell'Avviso d'asta.

**10.3** STU o l'Advisor restituiranno contestualmente la cauzione prestata dagli Offerenti non prescelti, senza maggiorazione di interessi e senza obbligo di motivare le determinazioni al riguardo assunte.

**10.4** La data di stipulazione del preliminare di compravendita con l'Offerente risultato aggiudicatario definitivo non sarà successiva al giorno al novantesimo giorno dall'aggiudicazione definitiva (la "Data di Stipulazione"). Il preliminare sarà stipulato dinanzi al Notaio Carlo Maria Canali di Parma. Il rogito definitivo sarà stipulato entro 180 giorni (centoottanta) dinanzi al Notaio Carlo Maria Canali di Parma, che darà notizia alle parti, via pec, di data, ora e luogo della stipulazione, con preavviso di giorni 15 (quindici).

**10.5** Nel tempo che intercorre tra il preliminare notarile ed il rogito definitivo di compravendita, la Proprietà concederà all'Aggiudicatario la facoltà di poter eseguire eventuali indagini non invasive sul terreno, di poter sviluppare un progetto definitivo e, se ritenuto utile, intraprendere un percorso urbanistico in base alle proprie necessità. Resta comunque inteso che tali attività dovranno essere preventivamente richieste al momento del contratto preliminare di compravendita, ed espressamente accettate dalla proprietà. Tutti gli oneri professionali e costi connessi ai sopraccitati studi, progetti ed analisi, saranno in ogni caso interamente a carico dell'offerente e nella responsabilità di quest'ultimo senza possibilità di rivalsa nei confronti di STU.

### **11. IL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA**

**11.1** Il Contratto di Compravendita dovrà, tra l'altro, prevedere:

- la vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il terreno oggetto dell'offerta nonché i rapporti giuridici ad essi afferenti, con la clausola "visto e piaciuto", ai sensi dell'art. 1488, comma 2, codice civile;
- la garanzia del venditore esclusivamente in ordine al titolo di proprietà immobiliare, esclusa, pertanto, ogni garanzia circa la relativa consistenza e i relativi valori, la regolarità urbanistico-edilizia del terreno, la conformità di esso alla normativa vigente, etc.;

**11.2** La differenza tra l'importo versato a titolo di caparra confirmatoria come integrato dal preliminare e il prezzo di aggiudicazione dovrà essere versata contestualmente alla stipula dell'atto di compravendita.

**11.3** La provvigione maturata dovrà essere corrisposta dall'Acquirente o suoi aventi causa alla sottoscrizione del contratto preliminare di compravendita, in mancanza del contratto definitivo di compravendita, previa presentazione di regolare fattura, e comunque entro e non oltre 15gg. (quindici) dalla data di fattura stessa.

Le spese sostenute dalla Proprietà per lo svolgimento della presente procedura, gli oneri e le imposte inerenti o conseguenti al trasferimento saranno a carico dell'acquirente.

Entro i sessanta giorni successivi alla data del provvedimento definitivo di approvazione (debitamente comunicata), l'acquirente dovrà corrispondere dimostrare l'avvenuto pagamento dei relativi avvisi e/o dovrà provvedere al regolare deposito presso la società le eventuali delle spese di cui al secondo capoverso, che saranno richieste dalla Società con apposita nota.

## **BANDO**

---

**11.4** L'atto di vendita dovrà essere stipulato indicativamente entro 180 giorni dalla data del preliminare di compravendita. La proroga dei termini potrà essere concessa da STU dietro presentazioni di validi motivi e in ogni caso non potrà eccedere i 270 giorni.

**11.5** Nel contratto di compravendita la parte acquirente darà atto della rinuncia a titolo definitivo ed abdicativo alla garanzia per i vizi di cui all'art. 2922 cc. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla procedura - oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nelle perizie, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo base d'asta o di aggiudicazione.

**11.6** La procedura di vendita e ogni altro atto annesso e/o conseguente, incluso il Contratto di Compravendita, sono regolati dalla Legge italiana.

### **12. OBBLIGO DI RISERVATEZZA**

**12.1** Tutti i dati, le informazioni e i documenti messi a disposizione dell'Offerente nell'ambito delle trattative sono e rimangono di proprietà della Proprietà.

**12.2** I dati, le informazioni e documenti di cui al precedente 2.1 non potranno essere messi a disposizione di terzi, salvi i professionisti e i consulenti per l'espletamento di incarichi ricevuti dall'Offerente, che, in tal caso, dovrà informare detti professionisti degli specifici obblighi di riservatezza discendenti dalle presenti disposizioni.

### **13 INFORMATIVA PRIVACY**

**13.1** 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 partecipazione alla presente raccolta di preventivi o comunque acquisiti a tal fine dalla Stazione Appaltante è finalizzato unicamente all'espletamento delle attività di cui al presente avviso ed avverrà a cura delle persone preposte al procedimento, anche da parte della eventuale commissione esaminatrice, presso l'Ufficio preposto della Stazione Appaltante, 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 candidati 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 alla Società Authority S.T.U. s.p.a. in liquidazione, con sede in Parma, largo Torello de Strada n. 15/a via e-mail all'indirizzo: [dpo@sttholding.it](mailto:dpo@sttholding.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 Authority S.T.U. s.p.a., con sede legale in Parma, 43121 Largo Torello de' Strada n. 15/a, tel. 0521-031120 mail: [francesca.capelli@sttholding.it](mailto:francesca.capelli@sttholding.it) – nella persona del Liquidatore. Il Titolare ha designato il Responsabile della protezione dei dati personali a cui è possibile rivolgersi scrivendo a [dpo@sttholding.it](mailto:dpo@sttholding.it).

L'informativa estesa, resa ai sensi dell'art. 13 del GDPR da Authority S.T.U. s.p.a., è disponibile nella sezione "privacy-policy" del sito del gruppo STTH [www.sttholding.it](http://www.sttholding.it), oppure può essere richiesta all'ufficio di segreteria, ubicato in Parma, Largo Torello de Strada 15/A, scrivendo a [francesca.capelli@sttholding.it](mailto:francesca.capelli@sttholding.it) – tel. 0521-031120.

## **BANDO**

---

### **14. MISCELLANEA**

**14.1** La lingua del Bando è quella italiana, per cui, in caso di contrasto con la eventuale traduzione in inglese, prevarrà la versione italiana.

**14.2** STU e l'*Advisor* non sono responsabili della veridicità, correttezza e completezza delle informazioni e/o documentazione fornite.

### **15. FORO COMPETENTE**

Ogni eventuale controversia sarà devoluta alla competenza del Tribunale di Parma, con esclusione di ogni altro foro, alternativo e/o concorrente.

---

*(firmato digitalmente)*

#### **Allegati:**

- Modello n. 1 “Istanza di partecipazione”;
- Modello n. 2 “Offerta economica”
- Modello n. 3 “NDA- Accordo di riservatezza”