



ENTE di GESTIONE per i PARCHI e la BIODIVERSITA' EMILIA OCCIDENTALE

Strada Giarola 11 – 43044 Collecchio (PR)
p.iva e c.f. 02635070341
protocollo@pec.parchiemiliaoccidentale.it

COMITATO ESECUTIVO SEDUTA DEL 14 MARZO 2023 VERBALE N. 22

OGGETTO: ALIENAZIONE COMPENDIO IMMOBILIARE DENOMINATO “CASINO DEI BOSCHI” SITO IN SALA BAGANZA (PR), VIA OLMA – DETERMINAZIONI CONSEGUENTI

Publicata in via telematica sul sito web dell'Ente di gestione per i Parchi e la Biodiversità Emilia Occidentale
www.parchidelducato.it

L'ANNO DUEMILAVENTITRE (2023) ADDI' QUATTORDICI (14) DEL MESE DI MARZO, ALLE ORE 14.30 E' CONVOCATA IN MODALITA' VIDEOCONFERENZA, PREVIA L'OSSERVANZA DI TUTTE LE FORMALITA' PRESCRITTE DALLA VIGENTE NORMATIVA, LA SEDUTA DEL COMITATO ESECUTIVO.

All'appello risultano:

	PRESENTE	ASSENTE
CATTANI Matteo	X	
GALLI Maristella	X	
MAGGIALI Agostino	X	
MALOBERTI Giampaolo		X
MANDAS Basilio	X	
DEVINCENZI Raffaella		X
PETA Salvatore	X	
TREVISAN Marco	X	

Svolge le funzioni di verbalizzante la Dott.ssa Marcella Ghiretti, Direttore f.f. dell'Ente.
Assume la Presidenza il Dott. Agostino Maggiali.

IL COMITATO ESECUTIVO

VISTA la Legge Regionale del 23 dicembre 2011 n° 24 “Riorganizzazione del sistema regionale delle aree protette e dei siti della Rete Natura 2000”;

CONSIDERATO che al Comitato Esecutivo spettano le funzioni di cui all’articolo 6, comma 4, della Legge medesima.

PREMESSO che:

- il compendio immobiliare denominato “Casino dei Boschi” sito in Comune di Sala Baganza – Via Olma, all’interno del Parco Regionale dei Boschi di Carrega, è costituito da un insieme di edifici di varia geometria e consta all’atto pratico di quattro corpi di fabbrica:
 - ✓ la villa del Casino di proprietà della famiglia Carrega,
 - ✓ la prolunga sviluppatasi in direzione Nord-Sud, per una lunghezza complessiva di circa 300 mt. e larghezza – prevalentemente - di circa 13 mt. (di superficie utile totale pari a circa 4.253 mq. – dei quali 2.551 di proprietà dell’Ente – oltre a mq. 410 sui quali si sviluppa il colonnato caratterizzante buona parte del lato est., parte di proprietà della famiglia Carrega), costituita da:
 - ⇒ corpo centrale – denominato “Casinetto” – di proprietà dell’Ente, posto su due livelli oltre ad altana sopraelevata munita di orologio e di torretta campanaria con altresì piano interrato limitato in pianta alla porzione Sud/Est,
 - ⇒ prolunga sud, di proprietà dell’Ente limitatamente alla porzione a ridosso del “Casinetto”, la quale ingloba i rustici settecenteschi e presenta una distribuzione interna irregolare,
 - ⇒ prolunga nord - di proprietà dell’Ente - comprensiva delle addizioni ottocentesche, con porzione più settentrionale articolantesi su due livelli onde compensare lo sviluppo altimetrico del piano campagna,
 - ✓ la corte rustica, prevalentemente di proprietà Carrega e dell’Ente limitatamente a mq. 147 circa,
 - ✓ la casa di pietra, totalmente di proprietà dell’Ente;
- gli edifici di cui sopra, congiuntamente con importanti superfici fondiari limitrofe, prettamente boschive e comprensive altresì di parco monumentale, sono pervenute in proprietà pubblica (l’allora “Consorzio del Parco Regionale dei Boschi di Carrega”) mediante contratti di compravendita stipulati
 - ✓ in data 14 maggio 1994 per quanto attiene “Casinetto” e porzione della “Prolunga sud” (importo di compravendita € 612.831,73),
 - ✓ in data 07 dicembre 2005 la “Prolunga nord”, la modesta porzione di “Corte rustica” a la “Casa di pietra” (con un investimento di € 1.506.000,00);
- con decreto del Ministro della Pubblica Istruzione del 13 luglio 1963 l’intero complesso edificato con il relativo parco (compresi giardini, boschi, laghetti ecc.) – consideratone l’eccezionale valore storico-artistico - è stato dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi della Legge 01 giugno 1939 n° 1089 e pertanto sottoposto a tutte le correlate disposizioni di tutela e risulta pertanto oggi assoggettato a vincolo di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n° 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio” a suo tempo apposto;
- gli immobili inoltre rientrano all’interno della perimetrazione della zona “B” di protezione generale del Parco ed occorre dunque operare nel rispetto delle disposizioni del Piano Territoriale del Parco - P.T.P. approvato con deliberazione della Giunta della Regione Emilia-Romagna n° 1236 del 15 luglio 2002;
- il compendio in parola (comprensivo sia della proprietà dell’Ente che di quella della famiglia Carrega), è stato oggetto sotto il profilo edilizio/autorizzatorio di “Piano di recupero” - adottato dal Consiglio del Comune di Sala Baganza con deliberazione n° 8 del 21 marzo 1992 ed approvato dall’organo medesimo con atto n° 41 del 31 luglio 1992 - costituente tuttora quadro di riferimento delle destinazioni urbanistiche assentite, dal quale emerge come esso – pur caratterizzato da pregnanti vincoli paesaggistici e monumentali – sia passibile di una pluralità di destinazioni d’uso, fra le quali:
 - ✓ uso abitativo (U1) intendendosi per uso residenziale la residenza temporanea e non la residenza permanente (fatti salvi alloggi di servizio ed assimilabili);
 - ✓ uso ricettivo (U2);

- ✓ uso politico-amministrativo e sede istituzionale (U18);
- ✓ uso ad attrezzature culturali (U21)
- visto lo strumento urbanistico all'epoca vigente è da ritenersi che possano essere acconsentiti altresì connessi usi assimilabili per analogia, **fra cui servizi pubblici o ad uso pubblico;**
- nell'ambito del richiamato "Piano di recupero" – suddiviso planimetricamente in undici unità minime di intervento (come graficamente desumibili da tavola 13/B del piano stesso "Progetto unità minime e categorie di intervento", che si allega al presente provvedimento) – l'unità attinente la dotazione di parcheggi a servizio dell'intero compendio (la n° 10) risulta allocata totalmente in corrispondenza di superfici rientranti nella proprietà dell'Ente, con conseguente valorizzazione della medesima;
- il Casinetto venne originariamente adibito a funzioni di sede, legale ed istituzionale nonché operativa degli uffici, del Parco Regionale dei Boschi di Carrega”;
- la Legge Regionale 23 dicembre 2011 n° 24 “Riorganizzazione del sistema regionale delle aree protette e dei siti della rete Natura 2000 e istituzione del Parco Regionale dello Stirone e del Piacenziano” ha previsto
 - ✓ all'articolo 2, comma 1, che per l'esercizio delle funzioni di tutela e conservazione del patrimonio naturale regionale il territorio della Regione Emilia-Romagna venisse suddiviso in “Macroaree per i Parchi e la Biodiversità”,
 - ✓ dall'articolo 3, comma 1 – lettera a), che per quanto attiene la macroarea corrispondente alle provincie di Parma e Piacenza (comprensiva altresì di alcuni comuni della fascia rivierasca a ridosso del fiume Po in provincia di Reggio Emilia) detto ente fosse denominato “Ente di gestione per i Parchi e la Biodiversità – Emilia Occidentale”,
 - ✓ all'articolo 3, comma 6, che i beni immobili dei preesistenti Consorzi di gestione dei Parchi venissero trasferiti ai nuovi Enti di gestione;
- l'applicazione della Legge Regionale 23 dicembre 2011 n° 24 ha comportato l'accorpamento in un unico Ente di Gestione di tutti i preesistenti soggetti gestori presenti nelle provincie di Parma e Piacenza, pertanto le funzioni di sede legale ed altre prettamente amministrative ed attinenti l'informazione e la promozione riguardo il Parco Regionale dei Boschi di Carrega - dapprima esercitate in loco - sono state diversamente allocate, con conseguente affievolimento delle attività ivi esercitate, pur se ancora vi hanno sede alcuni uffici dell'Ente;
- con determinazione assunta dal Direttore Generale in data 02 marzo 2016 n° 12I - in applicazione delle sopra richiamate disposizioni normative - sono stati trasferiti al patrimonio dell'Ente i beni immobili di proprietà del preesistente “Consorzio del Parco Regionale dei Boschi di Carrega”.

EVIDENZIATO che:

- il “Casinetto” e la porzione della “Prolunga sud” risultano tutt'oggi regolarmente agibili ed utilizzati per lo svolgimento delle funzioni attribuite, atteso che sono stati nel tempo oggetto di:
 - ✓ intervento di restauro, conclusosi nell'estate dell'anno 1999 (con l'investimento di € 770.036,35), il quale permise di effettuare il risanamento statico finalizzato a consolidare le murature e a ristabilire una valida connessione tra i solai e le murature, di ripristinare il collegamento diretto tra i due fronti edilizi tramite il corridoio centrale a piano terra, di provvedere al rifacimento dei pavimenti al piano terra (riproponendo l'originale pavimentazione in cotto), del solaio del primo piano e del tetto per sostituire e risanare gli elementi strutturali in legno, di restaurare i paramenti murari interni ed esterni (ad esclusione della facciata esterna occidentale della prolunga) con rifacimento completo, con le stesse forme e colori e con il recupero della ferramenta e degli infissi esterni,
 - ✓ ulteriori lavori di completamento del restauro, consolidamento e sistemazione degli accessi effettuati nel 2001 (per un importo di € 192.360,24),
 - ✓ realizzazione di nuovi spazi visita (con un costo di € 49.762,46) nel 2008,
 - ✓ riparazione e miglioramento sismico in seguito ai danni verificatisi nel terremoto del dicembre 2008 e susseguente consolidamento delle fondazioni e del terreno di fondazione del colonnato (€ 143.637,51 di interventi nel 2012);
- viceversa i fabbricati della “Prolunga nord”, della “Corte rustica” e della “Casa di pietra”, non essendo stato possibile effettuare adeguati lavori di consolidamento, versano in stato di avanzato degrado strutturale, tale da renderne consigliabile la ricostruzione (evidentemente nei termini e con gli accorgimenti derivanti dalle prescrizioni dettate dalle istituzioni sovraordinate - considerato altresì il

vincolo monumentale apposto), atteso che si sono registrati importanti cedimenti nelle coperture e che – per quanto attiene i porticati di pertinenza della “Casa di pietra” – i medesimi sono ormai crollati;

- l'articolo 58 *“Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali”*, commi 1 e 2, della Legge 06 agosto 2008 n° 133 di conversione del Decreto Legge 25 giugno 2008 n° 112, recante *“Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria”* (come da ultimo modificato dall'articolo 33-bis della Legge 15 luglio 2011 n° 111 di conversione del Decreto Legge 06 luglio 2011 n° 98) prevede testualmente che:
 1. *Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, nonché di società o Enti a totale partecipazione dei predetti enti, ciascuno di essi, con delibera dell'organo di Governo individua, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Viene così redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione nel quale, previa intesa, sono inseriti immobili di proprietà dello Stato individuati dal Ministero dell'economia e delle finanze - Agenzia del Demanio tra quelli che insistono nel relativo territorio.*
 2. *L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale. Il piano è trasmesso agli Enti competenti, i quali si esprimono entro trenta giorni, decorsi i quali, in caso di mancata espressione da parte dei medesimi Enti, la predetta classificazione è resa definitiva. La deliberazione del consiglio comunale di approvazione, ovvero di ratifica dell'atto di deliberazione se trattasi di società o Ente a totale partecipazione pubblica, del piano delle alienazioni e valorizzazioni determina le destinazioni d'uso urbanistiche degli immobili.*
- l'inclusione di beni immobili nel suddetto piano
 - a) permette che essi possano essere, alternativamente
 - ⇒ venduti,
 - ⇒ concessi o locati a privati, a titolo oneroso, per un periodo non superiore a cinquanta anni, ai fini della riqualificazione e riconversione tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione - anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso - finalizzate allo svolgimento di attività economiche od attività di servizio per i cittadini,
 - ⇒ affidati in concessione a terzi ai sensi del Codice dei contratti pubblici,
 - ⇒ conferiti a fondi comuni di investimento immobiliare, anche appositamente costituiti ai sensi dell'articolo 4 e seguenti del Decreto Legge 25 settembre 2001 n° 351, convertito con modificazioni dalla Legge 23 novembre 2001 n° 410,
 - b) comporta per i medesimi
 - ⇒ la classificazione come patrimonio disponibile, decorsi 30 giorni dall'adozione del piano in assenza di osservazioni da parte dell'ente competente,
 - ⇒ effetto dichiarativo della proprietà, qualora non siano presenti precedenti trascrizioni,
 - ⇒ effetto sostitutivo dell'iscrizione del bene in catasto,
 - ⇒ gli effetti previsti dall'articolo 2644 del Codice Civile;
- il progressivo degrado cui gli edifici del Casino dei Boschi sono soggetti - stante la totale impossibilità di disporre delle considerevoli risorse che risulterebbero necessarie onde permetterne il ripristino e la manutenzione e considerata altresì la sostanziale non sussistenza di soluzioni concrete e percorribili ai fini dell'individuazione di una destinazione pubblicistica in grado di sfruttare adeguatamente un così ampio complesso - ha suggerito, al fine di evitare l'irreversibile (in assenza di corposi investimenti) deterioramento strutturale del compendio, l'attivazione di un percorso che possa addurre ad una delle soluzioni previste dalla legge per la valorizzazione dei beni pubblici non più adibiti a funzioni istituzionali;
- il contesto territoriale ed ambientale nell'ambito del quale il “Casino dei Boschi” risulta immerso costituisce - stante la sua unicità - importante elemento di valorizzazione e risulta ragionevole ipotizzare che ogni potenziale investitore non possa prescindere dal valutare prioritariamente un intervento di valorizzazione dell'intero complesso edificato al fine di garantirsi un significativo valore aggiunto: ne deriva - stante la compresenza di proprietà privata - che l'alienazione si prospetti quale la soluzione procedurale sostanzialmente obbligata, risultanti all'atto pratico di difficoltosa praticabilità la soluzione concessoria, la locazione o la cartolarizzazione;
- onde favorire auspicabili - per non dire indispensabili - investimenti privati finalizzati al riutilizzo del compendio, pur nella consapevolezza delle complessità tecniche ed amministrative da risolversi, è stato

posto in essere un articolato complesso di azioni in previsione di eventuale alienazione nel rispetto della vigente normativa che gli enti pubblici sono tenuti a rispettare, così sinteticamente riassumibili:

- ✓ effettuazione verifiche planimetriche e catastali preliminari, volte in particolare a pervenire alla sommaria definizione degli edifici e delle superfici dei quali si possa disporre la cessione nel rispetto delle competenze istituzionali dell'Ente in rapporto – innanzitutto – al parco monumentale ed alla tutela delle biodiversità delle aree naturali del Parco,
 - ✓ effettuazione - congiuntamente con le competenti istituzioni sovraordinate - di approfondimenti anche interpretativi circa i possibili utilizzi consentiti (come riportati in premessa) e di preliminare verifica in merito alla tipologia di interventi edificatori/strutturali effettuabili considerati i vincoli monumentali cui il compendio è sottoposto,
 - ✓ acquisizione (previa approvazione - con determinazione n° 310 del 12 maggio 2022 - di apposito accordo di collaborazione successivamente sottoscritto con l'Agenzia delle Entrate, finalizzato alla prestazione di attività da parte dell'Agenzia medesima) di elaborato comprensivo dell'illustrazione tecnico-descrittiva della porzione di compendio di proprietà dell'Ente passibile di alienazione (oltre a zone limitrofe) con correlati approfondimenti estimativi attinenti indicazioni utili a definire un valore minimo indicativo da attribuire alla medesima, nella consapevolezza (atteso che gli usi ricettivo, politico-amministrativo e sedi istituzionali, nonché quello ad attrezzature culturali risultano compatibili quello abitativo, e similmente "a rotazione" per quanto attiene gli altri usi prevalenti) che gli ampi margini di flessibilità sussistenti riguardo le funzioni che risulta possibile insediare possono generare un'ampia alea sotto il profilo del valore economico attribuibile;
- per immediatamente percepibili ragioni di cointeresse si è avuto cura di espletare le attività sopra illustrate interfacciandosi – nel rispetto dei rispettivi ruoli - con la famiglia Carrega, atteso che
- ✓ la piena valorizzazione del Casino dei Boschi - visto il Piano di recupero a suo tempo approvato – potrà estrinsecarsi appieno mediante auspicabile intervento unitario,
 - ✓ detta proprietà ha l'opportunità di porre in essere iniziative, contatti, relazioni, avalimento di soggetti terzi ecc. di taglio prettamente privatistico finalizzati all'efficace promozione del compendio - con positivi riflessi pertanto anche per la porzione dell'Ente - sostanzialmente preclusi alla Pubblica Amministrazione.

CONSIDERATO che:

- non essendo più (per le ragioni specificate in premessa e sopra evidenziate) gli edifici – e relative pertinenze - costituenti il richiamato compendio immobiliare destinati ad inderogabili funzioni istituzionali, i medesimi possono essere ascritti al patrimonio disponibile dell'Ente e pertanto inseriti nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari;
- per quanto attiene le funzioni cui essi sono ancor oggi parzialmente adibiti, le medesime possono essere trasferite presso altri immobili di proprietà dell'Ente entro termini compatibili con quelli comunque necessari onde addivenire all'eventuale formale cessione in via definitiva, dovendosi peraltro anteriormente fra l'altro espletare la verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico – obbligatoria per gli immobili di proprietà pubblica edificati da più di settanta anni - di cui all'articolo 12 del sopra richiamato "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n° 42).

DATO ATTO che:

- prefiggendosi la Comunità del Parco Regionale dei Boschi di Carrega l'obiettivo prioritario di esperire ogni iniziativa utile a favorire il recupero strutturale e funzionale del "Casino dei Boschi" – in quanto complesso emblematico del Parco stesso – e nella consapevolezza dell'oggettiva odierna impossibilità di accedere a contributi o finanziamenti pubblici di entità adeguata alle necessità riscontrabili, con deliberazione della Comunità stessa n° 5 assunta in data 26 settembre 2022 è stata formalizzato l'indispensabile assenso di tale organo all'inserimento del compendio fra i beni del patrimonio disponibile dell'Ente, e pertanto passibile di valorizzazione, al fine di verificare la sussistenza di eventuali interessi da parte di soggetti privati;
- tale provvedimento
 - ✓ considera lo stato di degrado che (ad eccezione del "Casinetto" e degli adiacenti volumi della "Prolunga sud") caratterizza gli edifici di proprietà dell'Ente nell'ambito del

compendio, di livello tale da rendere indispensabili opere di rifacimento comportanti oneri non sostenibili per l'Ente e per le Amministrazioni Locali in genere, appurato altresì che dall'acquisto (completato nel 2005) ad oggi non sono emerse concrete possibilità di pieno utilizzo finalizzate ad usi prettamente pubblici, stanti pure gli assai elevati costi di gestione prospettabili,

- ✓ è stato assunto al fine di garantire nel più breve termine la sussistenza delle condizioni giuridico-amministrative propedeutiche necessarie onde poter in prospettiva cogliere ogni opportunità che si prospettasse grazie all'impegno di risorse private, tenuto altresì conto dei positivi effetti indotti che si riverbererebbero sul territorio in caso di recupero e rivitalizzazione del Casino dei Boschi, considerate le articolate e pregnanti attività che potrebbero esservi esercitate nel rispetto della vigente regolamentazione edilizia, urbanistica ed ambientale,
 - ✓ dà mandato di provvedere all'esatta perimetrazione da considerarsi ai fini dell'attivazione di procedura pubblica ad evidenza pubblica volta ad acquisire offerte, garantendo altresì il diritto di accesso al compendio da Strada Olma attraverso l'esistente strada bianca insistente su proprietà dell'Ente;
- con deliberazione di questo Comitato Esecutivo n° 102 del 14 novembre 2022 è stato approvato schema di bilancio di previsione 2023/2025 con correlata adozione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, il quale prevede fra l'altro l'alienazione del richiamato immobile sulla scorta di elaborato planimetrico, peraltro già positivamente valutato da parte della Comunità del Parco, allegato al presente provvedimento affinché ne costituisca parte integrante;
- detto elaborato prevede - nelle more dell'effettuazione dei necessari frazionamenti catastali - di procedere:

a) alla cessione dei seguenti immobili censiti presso il Catasto Fabbricati del Comune censuario di Sala Baganza

Foglio	Particella	Sub.	Qualità / Categoria	Superficie catastale tot.(m2)	Rendita (€)	Consistenza	
3	11 29	2 3	A/3 cl. 1	302	681,72	vani	12
3	12 33	6 7	A/4 cl. 1	110	165,27	vani	4
3	12	13	A/4 cl. 1	126	185,92	vani	4,5
3	14	1	A/2 cl. 2	329	994,18	vani	11
3	14	2	A/3 cl. 1	150	284,05	vani	5
3	14 33	8 5	A/4 cl. 1	105	227,24	vani	5,5
3	14 33	9 2	A/4 cl. 1	87	123,95	vani	3
3	14 33	10 4	A/4 cl. 1	59	123,95	vani	3
3	14 33	11 3	A/4 cl. 1	57	103,29	vani	2,5
3	14	13	B/4 cl. U	700	2.777,70	m3	1.992
3	14	14	A/3 cl. 1	288	653,32	vani	11,5
3	14	15	B/4 cl. U	244	1.554,79	m3	1.115
3	33	6	A/4 cl. 2	29	48,55	vani	1
3	33	8	A/4 cl. 1	27	41,32	vani	1
3	43		Area urbana			mq.	780

3	44		Area urbana			mq.	1.050
3	45		Area urbana			mq.	20
3	47		Area urbana			mq.	1.060
3	60		Area urbana			mq.	155
3	63		D/1		103,29		
3	64		Area urbana			mq.	143

- b) alla cessione dei seguenti immobili censiti presso il Catasto Terreni del Comune censuario di Sala Baganza (aree di sedime fabbricati incluse - per un'estensione indicativa di 51.270 mq.

Foglio	Particella	Qualità / Classe		Superficie (ha. are. ca.)	Reddito (€) / Annotazioni	
					Dominicale	Agrario
3	7	Fabbricato Promiscuo		0.40.40		
3	11	Ente Urbano		0.08.30		
3	12	Ente Urbano			Prevalente proprietà Carrega	
3	14	Ente Urbano		0.22.10	Porzione proprietà Ente	
3	16	Bosco misto		0.06.00	Cessione parziale	
3	28	Seminativo arborato	2	0.28.00	15,18	21,69
3	43	Ente Urbano		0.07.80		
3	44	Ente Urbano		0.10.50		
3	45	Ente Urbano		0.00.20		
3	47	Ente Urbano		0.10.60		
3	50	Seminativo arborato	2	0.40.74	22,09	31,56
3	51	Seminativo arborato	2	0.03.50	1,90	2,71
3	52	Parco pubblico		3.21.10	Cessione parziale	
3	53	Parco pubblico		0.01.10		
3	54	Ente Urbano		0.02.05	Da accatastare quale area urbana	
3	59	Seminativo arborato	2	0.03.56	1,93	2,76
3	60	Ente Urbano		0.01.55		
3	63	Ente Urbano		0.03.77		
3	64	Ente Urbano		0.01.43		

- c) al riconoscimento della servitù prediale di passaggio sulle superfici (estese - nelle more dell'effettuazione delle necessarie operazioni topografiche - indicativi mq. 2.360 circa) corrispondenti al sedime della strada di accesso "di servizio" da via Olma

Foglio	Particella	Qualità / Classe		Superficie (ha. are. ca.)	
3	18	Bosco misto	1	0.07.00	Asservimento parziale
3	25	Seminativo		0.07.50	Asservimento parziale
3	29	Seminativo		0.05.50	Asservimento parziale
3	66	Area urbana		0.03.60	Asservimento parziale

- essendo chiaro interesse dell'Ente procedere all'alienazione di tutte le superfici di proprietà ricomprese all'interno della perimetrazione del Piano di recupero a suo tempo approvato da parte del Comune di Sala Baganza (nessuna esclusa) onde evitare qualsiasi coinvolgimento nell'attuazione del medesimo, dal frazionamento catastale da effettuarsi potrebbe emergere l'eventualità che vengano proposte in cessione anche superfici (sia pure di modesta estensione) non ricomprese negli schemi sopra riportati;
- in sede di delimitazione dell'area da cedere posta ad est del Casino dei Boschi – parzialmente esterna rispetto la perimetrazione del Piano di recupero – posta in corrispondenza del parco pubblico monumentale (ricadente per maggior consistenza nella particella 52), occorrerà aver cura di ricomprendere un'estensione per lo più prativa ritenuta adeguata all'espletamento delle funzioni quale pertinenza dei fabbricati, mantenendo in capo all'Ente sostanzialmente quasi l'intera porzione del bosco monumentale già di proprietà, adibito a fruizione pubblica, garantendo in tal modo, oltre che la salvaguardia della funzione collettiva che aveva a suo tempo motivato l'acquisizione del complesso, altresì un importante elemento di valorizzazione atto a rendere appetibili da parte dei potenziali investitori le funzioni che intenderanno svolgere nel complesso del Casino dei Boschi, atteso che gli utenti potranno usufruire di un bene pubblico di assoluto prestigio come quello richiamato senza doversi accollare alcun particolare onere in termini di manutenzione e responsabilità patrimoniale, garantendo così un non trascurabile valore aggiunto a favore di ogni eventuale compratore;
- onde formalizzare l'iter procedurale da espletarsi in previsione dell'alienazione, con deliberazione di questo Comitato n° 131 del 15 dicembre 2022 l'Ente si è dotato di apposito regolamento per la valorizzazione e gestione del proprio patrimonio immobiliare;
- con deliberazione di Comitato Esecutivo n° 1 del 10 febbraio 2023 di approvazione del Bilancio di Previsione 2023/2025 è stato altresì approvato in via definitiva il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2023/2025, comprensivo della previsione di cedere il compendio in questione;
- il correlato controvalore è stato stimato in € 3.000.000,00;
- con deliberazione di Comitato Esecutivo n° 9 del 10 febbraio 2023 è stata approvata convenzione con la Stazione Unica Appaltante della Provincia di Parma ai fini di potersi avvalere della medesima per l'effettuazione di gare ad evidenza pubblica di particolare rilevanza, anche nella prospettiva di eventuale indizione di asta per l'alienazione del compendio immobiliare in parola;
- il conseguente atto convenzionale è stato sottoscritto in data 01 marzo 2023.

RITENUTO

- di procedere all'alienazione del compendio richiamato in premessa, non risultando più il medesimo funzionale al perseguimento degli obiettivi che la Legge assegna all'Ente, al fine di capitalizzarne il valore onde destinare ad investimento le risorse che deriveranno dall'atto di cessione;
- di confermare, tenuto conto degli elementi (sopra premessi, evidenziati e di cui si è dato atto) influenti rispetto la valorizzazione dei beni, in € 3.000.000,00 il prezzo minimo fissato per l'alienazione del complesso composto dagli immobili dettagliati in premessa – valore peraltro non confliggente con le risultanze del contributo acquisito dall'Agenzia delle Entrate come sopra evidenziato;
- di demandare all'area Patrimonio – Lavori Pubblici dell'Ente l'affidamento di apposito incarico a soggetto specializzato al fine di provvedere alla puntuale definizione catastale delle superfici da porsi in alienazioni e da assoggettarsi a servitù prediale di passaggio mediante l'effettuazione dei necessari rilievi topografici ed il perfezionamento del frazionamento catastale dei terreni da alienarsi / asservirsi;
- di procedere all'alienazione mediante esperimento di procedura aperta (asta pubblica) ad unico incanto con aggiudicazione anche in presenza di un'unica offerta valida, mediante offerte segrete in aumento da confrontarsi con il prezzo a base d'asta fissato, previa pubblicazione di apposito avviso sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana nel rispetto delle previsioni di cui all'articolo 66 del Regio Decreto 23 maggio 1924 n° 817;
- di indire una seconda asta pubblica riducendo il prezzo fino al massimo del 10% qualora la procedura di alienazione del bene a seguito di esperimento della prima asta dovesse dare esito negativo;
- di affidare – in attuazione della convenzione approvata con deliberazione di Comitato Esecutivo n° 9 del 10 febbraio 2023 - alla Stazione Unica Appaltante della Provincia di Parma l'espletamento dell'asta, dando atto che – stante la procedura ad evidenza pubblica che si andrà ad adottare – è da escludersi il ricorrere di qualsiasi fattispecie di mediazione di cui all'articolo 1754 e ss. del Codice Civile;

- di provvedere mediante successivo provvedimento di questo Comitato - qualora anche il secondo eventuale incanto desse esito negativo – ad assumere ulteriori determinazioni in merito, dando atto che in tale eventualità (coerentemente con quanto previsto all'articolo 8 del regolamento per la valorizzazione e gestione del proprio patrimonio immobiliare approvato con deliberazione di questo Comitato n° 131 del 15 dicembre 2022) potrà optarsi se procedere all'indizione di un terzo esperimento pubblico riducendo il prezzo originario fino ad un massimo del 20%, oppure procedere alla vendita mediante procedura negoziata ovvero sospendere la procedura di alienazione del bene.
- di nominare il Dott. Michele Zanelli, in quanto titolare di Posizione Organizzativa dell'area Patrimonio – Lavori Pubblici dell'Ente, quale Responsabile del Procedimento, con mandato a sovrintendere all'alienazione degli immobili oggetto del presente atto – assumendo tutti i provvedimenti anche di spesa, conseguenti - mediante effettuazione di asta pubblica nei termini sopra richiamati nonché all'espletamento dei correlati adempimenti fino al perfezionamento del contratto di cessione, con mandato, a titolo indicativo
 - ✓ a definire nel dettaglio – nel rispetto della planimetria allegata al presente atto e costituentene parte essenziale - gli immobili da porre in vendita con facoltà pertanto di aggiornarne la consistenza sulla scorta degli esiti del frazionamento da effettuarsi o di altri elementi qui non considerati che dovessero emergere in corso di procedimento,
 - ✓ a stabilire – d'intesa con la Stazione Unica Appaltante della Provincia di Parma, il termine, comunque non inferiore a 60 giorni (considerata la complessità ed articolazione delle analisi tecniche, economiche, urbanistiche ecc. da effettuarsi da parte di eventuali potenziali offerenti) per la presentazione delle offerte nonché le modalità di eventuali forme di pubblicizzazione integrative,
 - ✓ ad indicare puntualmente – nel caso si rendesse necessario il ricorso a secondo asta pubblica – la riduzione di prezzo da applicarsi rispetto il primo esperimento entro il limite massimo del 10%;
 - ✓ di attuare eventuali misure acceleratorie in ordine all'espletamento della procedura di cessione.

VISTI:

- il Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n° 267;
- il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica reso dal titolare di Posizione Organizzativa dell'area Patrimonio – Lavori Pubblici;
- il parere favorevole, ai sensi dell'articolo 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n° 267, del Responsabile del Servizio Finanziario in ordine alla regolarità del presente provvedimento.

SU PROPOSTA unanime e nell'avviso di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.

CON VOTAZIONE che registra il seguente esito:

VOTANTI:	6
VOTI FAVOREVOLI:	6
VOTI CONTRARI:	0

D E L I B E R A

1. **DI RICHIAMARE** quanto esposto nella parte narrativa a far parte integrante del presente dispositivo;
2. **DI ALIENARE** – per le ragioni dettagliatamente illustrate nella parte narrativa ed al fine di individuare un soggetto che possa farsi carico dei necessari considerevoli investimenti da effettuarsi onde porre in essere un intervento di riqualificazione strutturale e funzionale atto a scongiurare l'altrimenti irreversibile deperimento della maggior parte delle strutture considerate – la porzione del compendio immobiliare denominato “Casino dei Boschi” di proprietà dell'Ente – composto di edifici ed aree di pertinenza limitrofe come graficamente illustrato nella planimetria allegata al presente provvedimento e costituentene parte essenziale - sito in Comune di Sala Baganza - Via Olma, all'interno del Parco Regionale dei Boschi di Carrega, censito (nelle more dell'effettuazione dei rilievi e frazionamenti catastali necessari - come segue:
 - a) immobili censiti presso il Catasto Fabbricati del Comune censuario di Sala Baganza:

Foglio	Particella	Sub.	Qualità / Categoria	Superficie catastale tot.(m2)	Rendita (€)	Consistenza	
						vani	
3	11	2	A/3 cl. 1	302	681,72	vani	12
	29	3					
3	12	6	A/4 cl. 1	110	165,27	vani	4
	33	7					
3	12	13	A/4 cl. 1	126	185,92	vani	4,5
3	14	1	A/2 cl. 2	329	994,18	vani	11
3	14	2	A/3 cl. 1	150	284,05	vani	5
3	14	8	A/4 cl. 1	105	227,24	vani	5,5
	33	5					
3	14	9	A/4 cl. 1	87	123,95	vani	3
	33	2					
3	14	10	A/4 cl. 1	59	123,95	vani	3
	33	4					
3	14	11	A/4 cl. 1	57	103,29	vani	2,5
	33	3					
3	14	13	B/4 cl. U	700	2.777,70	m3	1.992
3	14	14	A/3 cl. 1	288	653,32	vani	11,5
3	14	15	B/4 cl. U	244	1.554,79	m3	1.115
3	33	6	A/4 cl. 2	29	48,55	vani	1
3	33	8	A/4 cl. 1	27	41,32	vani	1
3	43		Area urbana			mq.	780
3	44		Area urbana			mq.	1.050
3	45		Area urbana			mq.	20
3	47		Area urbana			mq.	1.060
3	60		Area urbana			mq.	155
3	63		D/1		103,29		
3	64		Area urbana			mq.	143

b) immobili censiti presso il Catasto Terreni del Comune censuario di Sala Baganza - aree di sedime fabbricati incluse:

Foglio	Particella	Qualità / Classe		Superficie (ha. are. ca.)	Reddito (€) / Annotazioni	
					Dominicale	Agrario
3	7	Fabbricato Promiscuo		0.40.40		
3	8	Incolto produttivo	U	0.37.80	0,98	0,20
3	11	Ente Urbano		0.08.30		
3	12	Ente Urbano			Prevalente proprietà Carrega	

3	14	Ente Urbano		0.22.10	Porzione proprietà Ente	
3	16	Bosco misto		0.06.00	Cessione parziale	
3	28	Seminativo arborato	2	0.28.00	15,18	21,69
3	43	Ente Urbano		0.07.80		
3	44	Ente Urbano		0.10.50		
3	45	Ente Urbano		0.00.20		
3	47	Ente Urbano		0.10.60		
3	50	Seminativo arborato	2	0.40.74	22,09	31,56
3	51	Seminativo arborato	2	0.03.50	1,90	2,71
3	52	Parco pubblico		3.21.10	Cessione parziale	
3	53	Parco pubblico		0.01.10		
3	54	Ente Urbano		0.02.05	Da accatastare quale area urbana	
3	59	Seminativo arborato	2	0.03.56	1,93	2,76
3	60	Ente Urbano		0.01.55		
3	63	Ente Urbano		0.03.77		
3	64	Ente Urbano		0.01.43		

dando atto che si procederà all'alienazione di tutte le superfici di proprietà ricomprese all'interno della perimetrazione del "Piano di recupero" approvato dal Consiglio del Comune di Sala Baganza con deliberazione n° 41 del 31 luglio 1992 (come graficamente individuate nella tavola 13/B del piano stesso "Progetto unità minime e categorie di intervento", allegata al presente provvedimento);

3. **DI CONCEDERE** all'acquirente (ricompresa nel prezzo di cessione) servitù prediale di passaggio permanente sulle superfici (per l'estensione del tutto indicativa a margine riportata) corrispondenti al sedime della strada di accesso "di servizio" da via Olma:

Foglio	Particella	Qualità / Classe		Superficie (ha.are.ca.)	
3	18	Bosco misto	1	0.07.00	Asservimento parziale
3	25	Seminativo		0.07.50	Asservimento parziale
3	29	Seminativo		0.05.50	Asservimento parziale
3	66	Area urbana		0.03.60	Asservimento parziale

4. **DI FISSARE** in € 3.000.000,00 il prezzo minimo per l'alienazione dei richiamati immobili;
5. **DI DEMANDARE** all'area Patrimonio – Lavori Pubblici dell'Ente la puntuale definizione catastale delle superfici da porsi in alienazioni e da assoggettarsi a servitù prediale di passaggio mediante l'effettuazione dei necessari rilievi topografici ed il perfezionamento del frazionamento catastale dei terreni da alienarsi / asservirsi;
6. **DI PROCEDERE** all'alienazione mediante esperimento di procedura aperta (asta pubblica) ad unico incanto con aggiudicazione anche in presenza di un'unica offerta valida, mediante offerte segrete in aumento da confrontarsi con il prezzo a base d'asta fissato, ai sensi degli articoli 73, comma c), e 76 del Regio Decreto 23 maggio 1924 n° 817;
7. **DI INDIRE** una seconda asta pubblica riducendo il prezzo fino al massimo del 10% qualora la procedura di alienazione del bene a seguito di esperimento della prima asta dovesse dare esito negativo;
8. **DI AFFIDARE** – in attuazione della convenzione approvata con deliberazione di Comitato Esecutivo n° 9 del 10 febbraio 2023 - alla Stazione Unica Appaltante della Provincia di Parma l'espletamento dell'asta, dando atto che – stante la procedura ad evidenza pubblica che si andrà ad adottare – è da

escludersi il ricorrere di qualsiasi fattispecie di mediazione di cui all'articolo 1754 e ss. del Codice Civile;

9. **DI RISERVARSI** - qualora anche il secondo eventuale incanto desse esito negativo – di assumere ulteriori determinazioni in merito, dando atto che in tale eventualità (coerentemente con quanto previsto all'articolo 8 del regolamento per la valorizzazione e gestione del proprio patrimonio immobiliare approvato con deliberazione di questo Comitato n° 131 del 15 dicembre 2022) potrà optarsi se procedere all'indizione di un terzo esperimento pubblico riducendo il prezzo originario fino ad un massimo del 20%, oppure procedere alla vendita mediante procedura negoziata ovvero sospendere la procedura di alienazione del bene.
10. **DI NOMINARE** il Dott. Michele Zanelli, in quanto titolare di Posizione Organizzativa dell'area Patrimonio – Lavori Pubblici dell'Ente, quale Responsabile del Procedimento, con mandato a sovrintendere all'alienazione degli immobili oggetto del presente atto – assumendo tutti i provvedimenti anche di spesa, conseguenti - mediante effettuazione di asta pubblica nei termini sopra richiamati nonché all'espletamento dei correlati adempimenti fino al perfezionamento del contratto di cessione, con mandato, a titolo indicativo
- ✓ a definire nel dettaglio – nel rispetto della planimetria allegata al presente atto e costituentene parte essenziale - gli immobili da porre in vendita con facoltà pertanto di aggiornarne la consistenza sulla scorta degli esiti del frazionamento da effettuarsi o di altri elementi qui non considerati che dovessero emergere in corso di procedimento,
 - ✓ a stabilire – d'intesa con la Stazione Unica Appaltante della Provincia di Parma, il termine, comunque non inferiore a 60 giorni (considerata la complessità ed articolazione delle analisi tecniche, economiche, urbanistiche ecc. da effettuarsi da parte di eventuali potenziali offerenti) per la presentazione delle offerte nonché le modalità di eventuali forme di pubblicizzazione integrative,
 - ✓ ad indicare puntualmente – nel caso si rendesse necessario il ricorso a secondo asta pubblica – la riduzione di prezzo da applicarsi rispetto il primo esperimento entro il limite massimo del 10%;
 - ✓ di attuare eventuali misure acceleratorie in ordine all'espletamento della procedura di cessione.

CONTESTUALMENTE, attesa l'urgenza di provvedere e visto l'articolo 134, comma 4, del Decreto Legislativo 267/2000 a voti unanimi resi palesemente **DICHIARA** il presente provvedimento immediatamente eseguibile

ESPRESSIONE PARERI
AI SENSI DELL'ART. 49 DEL D. LGS. 18/08/2000 N° 267

REGOLARITA' TECNICA
[X] Favorevole [] Contrario
Collecchio li, 14 marzo 2023

IL RESPONSABILE AREA PATRIMONIO, LLPP

Dr. Michele Zanelli

*documento firmato digitalmente
ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005*

REGOLARITA' CONTABILE
[X] Favorevole [] Contrario
Collecchio li, 14 marzo 2023

**LA RERSPONSABILE
DELL'AREA FINANZIARIA**

Dott.ssa Alessandra Maestri

*documento firmato digitalmente
ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005*

Il presente verbale viene così sottoscritto:

IL PRESIDENTE
Dr. AGOSTINO MAGGIALI

*documento firmato digitalmente
ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005*

IL DIRETTORE f.f.
Dr.ssa MARCELLA GHIRETTI

*documento firmato digitalmente
ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005*

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE E COMUNICAZIONE

La su estesa deliberazione:

Ai sensi dell'art. 124 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 viene pubblicata in via telematica all'Albo Pretorio on-line per 15 giorni consecutivi.

Collecchio li, 14 marzo 2023

IL DIRETTORE f.f.
Dr.ssa MARCELLA GHIRETTI

*documento firmato digitalmente
ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005*

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione diverrà esecutiva:

E dichiarata immediatamente eseguibile (Art.134 c.4 D.Lgs 18.08.2000 n.267);

Decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art.134, c.3, del D.Lgs. 267/2000);

Decorsi _____ giorni dalla pubblicazione.

Collecchio li, 14 marzo 2023

IL DIRETTORE f.f.
Dr.ssa MARCELLA GHIRETTI

*documento firmato digitalmente
ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005*
