



Authority Stū

Società per Azioni in liquidazione, Direzione e coordinamento:  
Società per la Trasformazione del Territorio Holding S.p.A.  
Sede: c/o DUC Comune di Parma, Largo Torello dè Strada 15 - 43121, Parma;  
Tel. +3905211771737-38 ; Fax: +3905211771739;  
Capitale Sociale: € 3.132.880; REA: 234024 C.F. e P.IVA 02391080344;  
Numero Registro imprese: 02391080344; Pec: [Authority@gigapec.it](mailto:Authority@gigapec.it)

Prot. 2024/56  
Parma, lì 14/10/2024

## Determinazione del Liquidatore n. 14 del 14 ottobre 2024

**OGGETTO: AFFIDAMENTO DIRETTO, AI SENSI DELL'ART. 50, COMMA 1, LETT. B), DEL D.LGS. 36/2023 DI ATTIVITA' DI CONSULENZA FINALIZZATA ALLA VENDITA DI TERRENO EDIFICABILE RICOMPRESO NEL SUB-AMBITO DI TRASFORMAZIONE 04S5 COMPARTO NORD PARCO DUCALE VIALE PIACENZA EX AREA CAMPO SPORTIVO SETTE FRATELLI CERVI, IDENTIFICATO AL NCT DEL COMUNE DI PARMA FOGLIO 2 MAPPALI 965-966.**

### DETERMINAZIONE A CONTRARRE

#### Il Liquidatore

#### Premesso che:

- in data 10/10/2014 Authority STU spa in Liquidazione (nel prosieguo STU) è stata messa in liquidazione con atto del Notaio Canali Rep. 49869 Racc. 22157, nominando liquidatore il dottor Nicola Rinaldi, conferendogli tutti i poteri di Legge, così come previsto tra l'altro nello Statuto Societario agli art. 24 e 25;
- il Piano Industriale presentato dalla Holding al Comune di Parma in data 11/12/2023 Prot. 309/2023, prevede tra l'altro la vendita del compendio immobiliare di proprietà della società, costituito da un ampio appezzamento di terreno edificabile, ricompreso nel sub ambito 045, Comparto Nord Parco Ducale, Viale Piacenza – Area campo sportivo F.lli Cervi e identificato nel NCT del Comune di Parma al Foglio 2 mappali 965- 966 del valore di € 6.890.000,00, come da perizia redatta dall'Ing. Giuseppe Bottai in data 4 giugno 2021 prot. 2021/54.
- che tale attività si rende necessaria e fondamentale per il prosieguo della procedura liquidatoria della società;

**Visto** il D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36, recante il codice dei contratti pubblici (di seguito, per semplicità, codice) e in particolare:

- l'art. 50, comma 1, lettera b), che prevede, per i contratti di servizi e forniture di importo inferiore a 140.000 euro, l'affidamento diretto, anche senza consultazione di più operatori economici;
- l'art. 8 comma 1 che sancisce che le pubbliche amministrazioni, nel perseguire le proprie finalità istituzionali, sono dotate di autonomia contrattuale e possono concludere qualsiasi contratto, anche gratuito, salvi i divieti espressamente previsti dal codice e da altre disposizioni di legge;
- l'art. 13, comma 2 che prevede che le disposizioni del codice non si applicano, tra gli altri, ai contratti a titolo gratuito, anche qualora essi offrano opportunità di guadagno economico, anche indiretto; comma 5 che impone l'affidamento nel rispetto dei principi di risultato, fiducia e accesso al mercato; fermo l'obbligo generale di motivazione dei provvedimenti



**Authority Stt**

Società per Azioni in liquidazione, Direzione e coordinamento:  
Società per la Trasformazione del Territorio Holding S.p.A.  
Sede: c/o DUC Comune di Parma, Largo Torello dè Strada 15 - 43121, Parma;  
Tel. +3905211771737-38 ; Fax: +3905211771739;  
Capitale Sociale: € 3.132.880; REA: 234024 C.F. e P.IVA 02391080344;  
Numero Registro imprese: 02391080344; Pec: [Authority@gjgapec.it](mailto:Authority@gjgapec.it)

amministrativi di cui all'Art. 3 della Legge 7 agosto 1990, n. 241;

- l'art. 17, che disciplina le fasi dell'affidamento e, al comma 2, in caso di affidamento diretto, prevede che la decisione a contrarre individui l'oggetto, l'importo e il contraente, unitamente alle ragioni della sua scelta, ai requisiti di carattere generale e, se necessari, a quelli inerenti alla capacità economico-finanziaria e tecnico-professionale;
- l'art. 15, che disciplina il responsabile unico del progetto (RUP), da nominare con il primo atto di avvio dell'intervento pubblico da realizzare, fra i soggetti indicati al comma 2 dello stesso articolo; in mancanza di nomina, le funzioni sono svolte dal responsabile dell'unità organizzativa competente per l'intervento;
- l'art. 94 quanto ai requisiti di ordine generale;
- l'art. 95 in relazione alle cause di esclusione non automatiche per le quali deve ritenersi estesa ai contratti a titolo gratuito la disciplina ordinaria, per cui l'accertamento del motivo di esclusione è riservato alla concreta valutazione, caso per caso, della stazione appaltante sull'affidabilità dell'operatore economico;
- l'art. 100 quanto ai requisiti di ordine speciale;
- l'art. 114, commi 7 e seguenti, ove si prevede che le funzioni e i compiti del direttore dell'esecuzione per i contratti di servizi e forniture sono svolti, di norma, dal RUP, con l'eccezione dei servizi e forniture di particolare importanza per qualità o importo delle prestazioni;

**Visto** altresì il Comunicato del Presidente ANAC del 05/06/2024 "Indicazioni alle stazioni appaltanti in merito alla disciplina dell'affidamento dei contratti a titolo gratuito";

2

**Considerato che**

- STU con DAU 07/2024 del 23/07/2024 ha avviato una manifestazione di interesse ex art. 50 c. 2 D.Lgs. 36/2023 finalizzata alla individuazione dell'operatore economico cui affidare il servizio di consulenza immobiliare fra quelli in possesso di documentate esperienze pregresse idonee all'esecuzione delle prestazioni contrattuali, per l'affidamento diretto, ai sensi dell'art. 50 comma 1 lettera b) D. Lgs. 36/2023, pubblicato nella specifica sezione del sito internet istituzionale della Società capogruppo Stt Holding – Sezione Authority S.T.U. e del Comune di Parma pubblicato in data 23/07/2024 con scadenza in data 09/08/2024, nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, concorrenza, rotazione e trasparenza;
- Il procedimento preselettivo è finalizzato alla raccolta di manifestazioni di interesse per l'affidamento diretto **di contratto** per intermediazione immobiliare **a titolo gratuito** a norma del combinato disposto artt. 8 c. 1 e 13 c. 2 del D. Lgs 36/2023;
- A seguito della conclusione della procedura, Il R.U.P. ha redatto apposita istruttoria assunta al protocollo della Società al n. 2024/ 40 del 10/09/2024;

**Dato atto che** nei termini di scadenza, sono pervenuti via PEC i seguenti preventivi di Operatori Economici del Settore che hanno tutte dichiarato di avere i requisiti Speciali previsti:





**Authority Stu**

Società per Azioni in liquidazione, Direzione e coordinamento:  
Società per la Trasformazione del Territorio Holding S.p.A.  
Sede: c/o DUC Comune di Parma, Largo Torello de' Strada 15 - 43121, Parma;  
Tel. +3905211771737-38 ; Fax: +3905211771739;  
Capitale Sociale: € 3.132.880; REA: 234024 C.F. e P.IVA 02391080344;  
Numero Registro imprese: 02391080344; Pec: [Authority@glgapec.it](mailto:Authority@glgapec.it)

- **Studio Parma Nord**, con sede in via Emilia Est, 31/A- Parma – Partita Iva 02042490975, pervenuta via pec il giorno 07/08/2024 alle ore 17.31, assunta al protocollo della società al n. 2024/33;

- **Realty Advisor s.p.a.** con sede legale in via Camperio 10 Milano Partita Iva 08117460967, pervenuta via pec il giorno 08/08/2024 alle ore 11.33, assunta al protocollo della società al n. 2024/34;

- **Studio Casa Tre di Baistrocchi Silvietto & C. snc** con sede in Parma, Via Emilia Ovest, 36 - 43126 Parma pervenuta via pec il giorno 09/08/2024 alle ore 15.44, assunta al protocollo della società al n. 2024/36;

**Preso atto**

- che dal verbale del R.U.P., ritenuto adeguato e sufficiente in relazione al principio del risultato di cui all'art. 1 del codice, emerge che la società Studio casa Tre di Baistrocchi Silvietto & C. s.n.c. NON possiede i requisiti tecnico professionali richiesti per partecipare alla procedura;

- di dover pertanto escludere la società Studio casa Tre di Baistrocchi Silvietto & C. s.n.c. dalla presente procedura e di ammettere i seguenti operatori economici:

o Studio Parma Nord, con sede in via Emilia Est, 31/A- Parma – Partita Iva 02042490975;

o Realty Advisor s.p.a. con sede legale in via Camperio 10 Milano Partita Iva 08117460967;

**Ritenuto,**

- sulla base delle istanze ricevute, di individuare la seguente graduatoria

1. **Realty Advisor s.p.a.** con sede legale in via Camperio 10 Milano Partita Iva 08117460967

2. **Studio Parma Nord s.r.l.**, con sede in via Emilia Est, 31/A- Parma – Partita Iva 02042490975;

- di procedere all'affidamento della consulenza immobiliare alla società Realty Advisory Spa in considerazione anche della possibilità indicata nell'offerta di individuazione di acquirenti interessati allo sviluppo di progetti per residenze studentesche/temporanee e della professionalità specifica indicata in sede di offerta;

**Sentita** la società **Realty Advisor s.p.a.** che si è dichiarata disponibile ad eseguire il servizio alle condizioni richieste e ha **presentato in applicazione dell'art.53, comma 4, del D.Lgs. 36/2023 garanzia definitiva Fideiussione rilasciata da FIN CASSA l' 1/10/2024 nr. A0110240322964** in atti prot. 55 del 14/10/2024;

**Ravvisata**, pertanto, l'esigenza, in attuazione degli obiettivi e del piano di attività assegnati alla Società, di affidare l'ATTIVITA' DI CONSULENZA FINALIZZATA ALLA VENDITA DI TERRENO EDIFICABILE RICOMPRESO NEL SUB-AMBITO DI TRASFORMAZIONE 04S5 COMPARTO NORD PARCO DUCALE VIALE PIACENZA EX AREA CAMPO SPORTIVO SETTE FRATELLI CERVI, IDENTIFICATO AL NCT DEL COMUNE DI PARMA FOGLIO 2 MAPPALI 965-966 per il periodo di



**Authority Stū**

Società per Azioni in liquidazione, Direzione e coordinamento:  
Società per la Trasformazione del Territorio Holding S.p.A.  
Sede: c/o DUC Comune di Parma, Largo Torello de' Strada 15 - 43121, Parma;  
Tel. +3905211771737-38 ; Fax: +3905211771739;  
Capitale Sociale: € 3.132.880; REA: 234024 C.F. e P.IVA 02391080344;  
Numero Registro imprese: 02391080344; Pec: [Authority@gigapec.it](mailto:Authority@gigapec.it)

180 gg.;

**Ritenuto**

- di approvare gli elementi essenziali per contrarre, individuati come segue:

- **Oggetto:** CONSULENZA FINALIZZATA ALLA VENDITA DI TERRENO EDIFICABILE RICOMPRESO NEL SUB-AMBITO DI TRASFORMAZIONE 04S5 COMPARTO NORD PARCO DUCALE VIALE PIACENZA EX AREA CAMPO SPORTIVO SETTE FRATELLI CERVI, IDENTIFICATO AL NCT DEL COMUNE DI PARMA FOGLIO 2 MAPPALI 965-966.
- **Valore del Compendio immobiliare:** € 6.890.000,00 come da perizia di stima redatta dall'Ing. Giuseppe Bottai;
- **Compenso:** Contratto a titolo gratuito di cui all'art. 13, comma 2, del D. Lgs 36/2023;
- **Fidejussione:** Garanzia ex art. 117 D. Lgs. 36/2023 nella percentuale dell'1% del valore del compendio immobiliare pari a € 68.900,00;
- **Termini escussione garanzia:** Entro 30 giorni dal termine dell'incarico dovrà essere consegnata alla Committente un report di fine mandato attestante le attività svolte per la commercializzazione dell'area, contenente le visualizzazioni sui portali immobiliari, l'elenco dei soggetti contattati, dei sopralluoghi effettuati nonché dei manifestanti l'interesse all'acquisto evidenziando altresì eventuali criticità riscontrate nel confronto con gli operatori in merito alla proposta immobiliare. In caso di mancata presentazione della sopra descritta relazione potrà essere escussa la garanzia fidejussoria. Si precisa infine che l'esito della cessione del terreno, prescinde il rilascio della garanzia;
- **Durata: 180gg.** CON DECORRENZA DALLA DATA DELL'AVVIO DI ESECUZIONE DEL CONTRATTO;
- **Contratto:** la stipulazione del contratto avverrà nella forma della corrispondenza commerciale nelle more dei controlli sui requisiti dichiarati ex artt. 94,95 e ai sensi dell'art.52 D. Lgs.36/2023;
- **Documentazione resa disponibile da STU:** Perizia di stima redatta dall'Ing. Giuseppe Bottai del 4 giugno 2021 prot. 2021/54; Perizia tecnica redatta dall'Arch. Emilia Pedrelli del 22/01/2024 prot. n. 02/2024; Rilievo dell'area eseguito strumentalmente e riversato in formato dwg; Valutazione di interesse archeologico.

- di affidare il "Servizio di CONSULENZA FINALIZZATA ALLA VENDITA DI TERRENO EDIFICABILE RICOMPRESO NEL SUB-AMBITO DI TRASFORMAZIONE 04S5 COMPARTO NORD PARCO DUCALE VIALE PIACENZA EX AREA CAMPO SPORTIVO SETTE FRATELLI CERVI, IDENTIFICATO AL NCT DEL COMUNE DI PARMA FOGLIO 2 MAPPALI 965-966" alla all'operatore economico su indicato e precisamente **Realty Advisor s.p.a.** Partita Iva 08117460967, con sede legale in via Camperio 10 Milano, in quanto presenta requisiti speciali idonei all'affidamento di che trattasi;

- di precisare che, nel caso in cui, entro il termine assegnato, la società Realty Advisor s.p.a. non raggiunga il risultato atteso, si procederà all'affidamento **del mandato al secondo**





Authority Stu

Società per Azioni in liquidazione, Direzione e coordinamento:  
Società per la Trasformazione del Territorio Holding S.p.A.  
Sede: c/o DUC Comune di Parma, Largo Torello dè Strada 15 - 43121, Parma;  
Tel. +3905211771737-38 ; Fax: +3905211771739;  
Capitale Sociale: € 3.132.880; REA: 234024 C.F. e P.IVA 02391080344;  
Numero Registro imprese: 02391080344; Pec: [Authority@gigapec.it](mailto:Authority@gigapec.it)

**operatore economico che ha manifestato interesse Studio Parma Nord s.r.l.;**

**Dato atto che:**

- è stato rispettato il principio di rotazione trattandosi di modalità aperta che non ha operato limitazioni sugli operatori economici;
- per la negoziazione con l'operatore economico non si è fatto ricorso a Trattativa diretta nei portali di e-procurement certificati ai sensi del combinato disposto degli artt. 8 c.2 e 13 c.1. D. Lgs. 36/2023;
- l'operatore economico ha attestato con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà il possesso dei requisiti di partecipazione e di qualificazione richiesti, e che la sussistenza degli stessi in capo all'aggiudicatario sarà oggetto della procedura periodica di verifica secondo opportune tecniche di campionamento, ai sensi dell'art. 52 del codice;
- visto l'importo del servizio in oggetto, non è stata richiesta la cauzione provvisoria ai sensi dell'art. 53, comma 1 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i. mentre verrà richiesta la garanzia definitiva, ai sensi dell'art. 53, comma 4, del D.Lgs. 36/2023 da allegare al contratto;

**DETERMINA**

1. **di dare atto** che le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. **di prendere atto** del verbale redatto dal Rup assunto al protocollo della Società al nr. 2024/40 del 10/09/2024;
3. **di approvare** la graduatoria delle manifestazioni pervenute;
4. **di affidare**, ai sensi dell'art. 50, comma 1, lettera a), del codice dei contratti pubblici il "Servizio di CONSULENZA FINALIZZATA ALLA VENDITA DI TERRENO EDIFICABILE RICOMPRESO NEL SUB-AMBITO DI TRASFORMAZIONE 04S5 COMPARTO NORD PARCO DUCALE VIALE PIACENZA EX AREA CAMPO SPORTIVO SETTE FRATELLI CERVI, IDENTIFICATO AL NCT DEL COMUNE DI PARMA FOGLIO 2 MAPPALI 965-966" alla all'operatore economico **Realty Advisor s.p.a.** Partita Iva 08117460967, con sede legale in via Camperio 10 Milano, che presenta requisiti speciali idonei all'affidamento di che trattasi, per motivazioni indicate in narrativa
5. **di comunicare** l'adozione del presente atto alla ditta **Realty Advisor s.p.a.**, Partita Iva 08117460967, con sede legale in via Camperio 10 Milano ai sensi dell'art.191 del TUEL;
6. **di stabilire** fin d'ora che
  - lo svincolo della garanzia definitiva Fideiussione rilasciata da FIN CASSA l 1/10/2024 nr. A0110240322964 in applicazione dell'art.53, comma 4, del D.Lgs. 36/2023 potrà essere richiesto dopo la consegna del report di fine mandato attestante le attività svolte per la commercializzazione dell'area, contenente le visualizzazioni sui portali immobiliari, l'elenco dei soggetti contattati, dei sopralluoghi effettuati nonché dei manifestanti l'interesse all'acquisto evidenziando altresì eventuali criticità riscontrate nel confronto con gli operatori in merito alla proposta immobiliare;
  - in caso di mancata presentazione della sopra descritta relazione potrà essere escussa la garanzia fidejussoria;



**Authority Stu**

Società per Azioni in liquidazione, Direzione e coordinamento:  
Società per la Trasformazione del Territorio Holding S.p.A.  
Sede: c/o DUC Comune di Parma, Largo Torello dè Strada 15 - 43121, Parma;  
Tel. +3905211771737-38 ; Fax: +3905211771739;  
Capitale Sociale: € 3.132.880; REA: 234024 C.F. e P.IVA 02391080344;  
Numero Registro imprese: 02391080344; Pec: [Authority@gjgapec.it](mailto:Authority@gjgapec.it)

- l'esito della cessione del terreno prescinde il rilascio della garanzia fidejussoria.
- 7. di disporre** che il contratto sia stipulato nella forma della lettera commerciale contenente gli elementi essenziali per contrarre, individuati da capitolato, scheda requisiti, offerta, allegati alla Trattativa Diretta;
- 8. di individuare** quale il Direttore per l'esecuzione del contratto (DEC) il Liquidatore della Società Dott. Nicola Rinaldi e di confermare nel ruolo di R.U.P. la Dott.ssa Francesca Capelli STTH;
- 9. di conservare** il presente atto presso gli archivi della società;
- 10. di pubblicare** la presente determinazione nella Sezione del sito istituzionale del gruppo STTH "Amministrazione Trasparente" Atti-bandi di gara e contratti e dare attuazione alle forme di pubblicità prescritte dall'art.20 D. lgs. 36/2023 secondo quanto stabilito dal D. Lgs. 33/2013

Il Liquidatore  
(Dott. Nicola Rinaldi)  
