



**UNIVERSITÀ
DI PARMA**

AREA EDILIZIA E INFRASTRUTTURE

AVVISO D'ASTA PUBBLICA PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI UN NEGOZIO, SITO IN PARMA VIA D'AZEGLIO 72/B, DI PROPRIETÀ DELL'UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI PARMA

Premessa

L'Università degli Studi di Parma, in virtù di una successione come erede universale, (testamento olografo di Ferretti Giovannina del 15.03.1993 pubblicato con verbale. Rep. 10957/1228 del 07.10.1997 del notaio Dott. Sbordone Via Repubblica 4, Soragna), è proprietaria dei locali ad uso commerciale situati in Parma, Via D'Azeglio, 72/b, piano terreno, ed annessa cantina al piano seminterrato, iscritto al NCEU di Parma Foglio 30 Particella 333 Sub. 2, superficie catastale (calcolata ai sensi del DPR 138/98) mq 68;

preso atto che i precitati locali costituiscono parte di un patrimonio (ex eredità Ferretti) la cui rendita di gestione è finalizzata all'erogazione di borse di studio per laureati della facoltà di Medicina e Chirurgia e della Facoltà di Farmacia come da testamento olografo pubblicato con verbale del notaio Dott. Sbordone Rep 10957/1228 del 07.10.1997;

Vista la CDA 28 04 26 n. 139 - avente ad oggetto "AUTORIZZAZIONE ALLA LOCAZIONE E APPROVAZIONE BANDO DI GARA DEI LOCALI AD USO COMMERCIALE VIA D'AZEGLIO N. 72/B – PARMA - (EX EREDITÀ FERRETTI)", con la quale si:

- autorizza la locazione, per la durata di anni sei dalla data di stipula del contratto e rinnovabile per ulteriori sei anni, dei locali ad uso commerciale siti in Parma, Via D'Azeglio, 72/b, iscritto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Parma Foglio 30 Particella 333 Sub. 2, ex eredità Ferretti, con l'aggiudicazione alla persona fisica-giuridica che avrà presentato l'offerta maggiore in aumento rispetto al canone annuo di € 14.400,00;
- conferisce mandato agli uffici competenti dell'Area Acquisti di predisporre la documentazione di gara necessaria alla formulazione dell'offerta economica da parte dei soggetti interessati alla concessione in locazione dell'immobile ad uso commerciale

Questa Amministrazione intende avviare una manifestazione di interesse di evidenza pubblica finalizzata ad individuare l'assegnazione in locazione di un negozio di proprietà dell'Università degli Studi di Parma sito in Parma Via d'Azeglio 72/B.

Viste tutte le norme giuridiche e contabili inerenti le locazioni immobiliari con le pubbliche amministrazioni

L'Università degli Studi di Parma, rende noto che, il **giorno 24/06/2026 alle ore 10:30**, presso l'Aula C della sede di Giurisprudenza dell'Università degli Studi di Parma, Strada dell'Università 12 - 43121 Parma, avrà luogo un'asta pubblica per l'assegnazione in locazione della seguente unità immobiliare:

LOTTO	Ubicazione	Canone annuale a base d'asta	Deposito cauzionale provvisorio 10%
1	Via D'Azeglio, 72/B (PR)	€ 14.400,00	€ 1.440,00



L'asta è disciplinata dal presente Avviso con riferimento al Regolamento per l'Amministrazione del Patrimonio e per la Contabilità Generale dello Stato, approvato con R.D. del 23 maggio 1924 n. 827 e s.m.i. e sarà esperita secondo il metodo di cui agli art. 73 lett. C), con previsione di aggiudicazione ad unico e definitivo incanto a favore del contraente offerente il maggior canone in aumento rispetto al canone a base d'asta, mediante offerta segreta da confrontarsi con il canone a base d'asta indicato nel presente Avviso.

La locazione è condizionata al versamento di un canone annuo pari a €. 14.400,00 soggetto a rialzo.

Il locale verrà concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Il locale può aver bisogno di interventi di manutenzione anche in base alle necessità commerciali / lavorative dell'aggiudicatario; tali innovazioni saranno a carico dell'aggiudicatario previo parere dell'amministrazione.

1. Descrizione dell'unità immobiliare

Immobile ad uso commerciale situato in Parma, Via D'Azeglio, 72/b, piano terreno, e annessa cantina al piano seminterrato, iscritto al NCEU di Parma, Foglio 30 Particella 333 Sub. 2, superficie commerciale ragguagliata, calcolata con l'ausilio della planimetria catastale, ai sensi del D.p.r. 138/98, è pari a circa mq 87.

2. Limiti degli utilizzi consentiti

Nell'immobile sono vietate le seguenti attività:

- sexy shop;
- money transfer;
- phone center;
- sala giochi;
- centro massaggi;
- take away;
- kebaberie;
- attività che necessitino la realizzazione di nuovi condotti esterni di aspirazione e/o ventilazione;
- agenzia di scommesse;

e attività accessorie di spettacolo (concertini e piccoli numeri di arte varia).

In ogni caso il locatario dovrà rispettare le norme inerenti la locazione immobiliare e il "Regolamento di Condominio D'Azeglio" al cui art. 9 del si riporta in estratto quanto segue: [...]



- l) I proprietari delle botteghe al piano terreno hanno diritto di usare del muro esterno dei propri locali fin sotto la cornice marcapiano, anche con apposizione di vetrine e mostre fisse, ognuna nei limiti di rispettiva competenza, purché non turbino l'estetica del fabbricato, e sempre previo parere dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- m) I Condomini che affittano appartamenti o negozi sono tenuti a darne tempestiva comunicazione scritta all'Amministratore, col nominativo e dati esatti del nuovo locatario, e inserire nel loro contratto d'affitto l'accettazione integrale da parte del nuovo inquilino, del nostro Regolamento di Condominio. I proprietari ne rispondono comunque in ogni caso;

[...]

3. Obblighi del conduttore

Per quanto riguarda gli obblighi del conduttore si rimanda alle norme richiamate dal c.c. in materia di locazione.

Si precisa, tuttavia, che il conduttore ha obbligo di provvedere al pagamento delle utenze e agli oneri fiscali derivanti dell'uso nonché di mantenere l'immobile in buono stato manutentivo.

4. Durata della locazione, opzione e rinnovi

Il contratto avrà decorrenza dalla data di sottoscrizione del contratto e rinnovabile per altri 6 anni

5. Sopralluoghi

Gli interessati potranno visionare l'immobile oggetto del presente bando alla presenza di tecnici dell'Ateneo nelle giornate di martedì 9, mercoledì 10 e venerdì 12 del mese di giugno e al seguente orario: 9:30 – 10:30 di mattina. Non saranno accolte richieste per sopralluoghi in orari e giorni diversi da quelli indicati.

Per procedere ai sopralluoghi, gli operatori interessati dovranno contattare preliminarmente il Geom. Stefano Ambanelli, afferente alla U.O. Sviluppo Edilizio e Infrastrutture, ai seguenti recapiti: Tel. 0521 905541, e-mail stefano.ambanelli@unipr.it

6. Requisiti di partecipazione

Per partecipare alla procedura d'asta gli offerenti, che possono essere sia persone fisiche che persone giuridiche, devono possedere i seguenti requisiti, da attestarsi con dichiarazione redatta ai sensi del D.P.R. 445/2000:

1. insussistenza dello stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, salvo il caso di cui all'art. 186 bis del regio decreto 16 marzo 1942 n.267 o inesistenza, nei propri riguardi, di un procedimento in corso per la dichiarazione di una di tali situazioni;
2. assenza di procedimento in corso per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 6 del D.Lgs. n.159/2011 (Nuovo Codice Antimafia) o di una delle cause ostative previste dall'art. 67 del medesimo Decreto;



3. assenza di qualsivoglia altro provvedimento che comporti l'incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione, come specificato nell'allegato modello A.

7. Deposito cauzionale provvisorio

Ogni concorrente, prima di presentare la domanda, dovrà costituire a pena di esclusione, un deposito cauzionale infruttifero di euro 1.440,00 (euro millequattrocentoquaranta/00), corrispondente al 10% del canone annuale di locazione posto a base d'asta, a garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara e dei conseguenti adempimenti in caso di aggiudicazione.

Detto deposito cauzionale dovrà essere costituito con una delle seguenti modalità:

- versamento da effettuarsi sul c/c bancario intestato a Università degli Studi di Parma IBAN: IT17Y0200812700000101905681, acceso presso il Cassiere Unicredit S.p.a., Agenzia Parma Repubblica, Strada della Repubblica n. 4/A - Parma, indicando la causale "Cauzione asta pubblica Università degli Studi di Parma per locazione negozio in Via d'Azeglio 72/B".
- assegno circolare non trasferibile intestato all'Università degli Studi di Parma allegato alla documentazione di cui all'allegato A.
- mediante polizza fideiussoria bancaria o assicurativa. Le polizze devono prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e l'operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta, e devono essere predisposte secondo lo schema tipo delle Fideiussioni approvati con il decreto ministeriale del 16 settembre 2022, n. 193

Non sono ammesse altre modalità di versamento della cauzione.

Il deposito cauzionale sarà trattenuto, solo per il concorrente collocato al primo posto nella graduatoria, a garanzia della stipula del contratto, sino alla costituzione del deposito definitivo, pari a un trimestre del corrispettivo offerto, da effettuarsi alla stipula del contratto di locazione.

Ai concorrenti non aggiudicatari il deposito cauzionale verrà restituito a partire dal quinto giorno lavorativo in cui si è tenuta la seduta di gara e per un massimo di trenta giorni.

Nell'evenienza che l'aggiudicatario non accetti di sottoscrivere il contratto di locazione o non costituisca il deposito definitivo, quello provvisorio sarà incamerato, fatto salvo il diritto dell'Università degli Studi di Parma di agire per il risarcimento del maggior danno subito.

8. Principali condizioni contrattuali

Le principali condizioni che caratterizzeranno il contratto di locazione da stipularsi con il soggetto aggiudicatario saranno le seguenti:

- locazione con durata di 6 anni a far tempo dalla data di stipulazione del contratto, rinnovabili tacitamente di altri sei anni alla prima scadenza, ai sensi degli artt. 27 e 28 L. 392/1978 e s.m. e i.;
- corrispettivo annuo risultante dall'esito della gara, soggetto ad adeguamento ISTAT nella misura annua del 75%, oltre agli oneri accessori;
- divieto di sublocazione del contratto;



**UNIVERSITÀ
DI PARMA**

AREA EDILIZIA E INFRASTRUTTURE

- divieto di mutare la destinazione d'uso dell'immobile;
- corresponsione dell'interesse legale per il ritardato pagamento, anche parziale, del canone rispetto alla data di scadenza di ciascuna rata;
- oneri di pulizia, manutenzione ordinaria dell'immobile per tutta la durata del rapporto giuridico.

Le spese di bollatura e registrazione del presente contratto saranno sostenute in parti uguali al 50% dal locatore e dal conduttore.

L'immobile sarà locato a corpo e non a misura, pertanto, non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento né a diminuzione del canone, per qualunque errore nella descrizione del bene stesso e/o nell'indicazione delle superfici, dovendosi intendere come conosciute ed accettate espressamente nel loro complesso.

L'immobile sarà locato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, rimanendo a carico dell'aggiudicatario la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse a cura dell'Università degli Studi di Parma.

L'aggiudicatario non potrà avanzare pretese, a qualsiasi titolo, per qualsiasi intervento, riparazione, sistemazione e conservazione, manutenzione ordinaria e/o adeguamento tecnico, igienico, sanitario all'Università degli Studi di Parma, che si rendessero necessari ai fini e nei limiti dell'uso consentito.

Tali interventi saranno effettuati a cura e spese dell'aggiudicatario, previa autorizzazione e verifica, anche progettuale, da parte degli uffici tecnici universitari, senza che l'aggiudicatario possa vantare alcun indennizzo da parte dell'Università degli studi di Parma, durante o a termine del rapporto.

9. Modalità di partecipazione e termine di presentazione del Plico

Per partecipare alla gara, il concorrente dovrà far pervenire all'Università degli Studi di Parma, un plico, contenente la domanda di partecipazione e la documentazione di cui oltre.

Non sono ammesse offerte condizionate.

La domanda di partecipazione all'asta e l'offerta devono essere redatte esclusivamente in lingua italiana, utilizzando preferibilmente la modulistica allegata e pubblicata sul sito internet dell'Università.

I soggetti interessati a partecipare all'asta devono far pervenire, esclusivamente al seguente indirizzo:

Università degli Studi di Parma

Servizio Protocollo e Archivio Corrente

Via Università 12 - 43121 Parma

entro e non oltre le ore 23:59 del giorno 19/06/2026 (termine perentorio) un plico debitamente chiuso e sigillato e controfirmato su tutti i lembi di chiusura.

L'Ufficio Protocollo è aperto dalle ore 9.00 alle ore 13.00 tutti i giorni feriali escluso il sabato e dalle ore 15.00 alle ore 17.00 nei giorni di martedì e giovedì.

Il plico deve riportare la dicitura **"Asta pubblica per la locazione dell'immobile in via d'Azeglio di proprietà dell'Università degli Studi di Parma - RUP Stefano Ambanelli"**, nonché la denominazione e l'indirizzo del mittente.

Il plico potrà essere recapitato in uno dei seguenti modi:

- consegnato direttamente a mano all'indirizzo suddetto
- a mezzo raccomandata postale



**UNIVERSITÀ
DI PARMA**

AREA EDILIZIA E INFRASTRUTTURE

- a mezzo corriere espresso.

Ogni altro mezzo di recapito non sarà ritenuto valido, pertanto i concorrenti che non avranno rispettato tale disposizione non saranno ammessi all'asta.

Il recapito tempestivo e regolare del plico è ad esclusivo rischio del mittente. Trascorso il termine fissato per la ricezione delle domande non è riconosciuta valida alcuna offerta anche se sostitutiva od aggiuntiva di offerta precedente, anche se il ritardo è dovuto a causa di forza maggiore. Non sono ammesse domande di partecipazione od offerte recanti abrasioni o correzioni.

Il plico dovrà contenere:

- Domanda di partecipazione all'asta redatta in bollo da euro 16,00, in lingua italiana e sottoscritta (pena l'esclusione) con firma non autenticata, utilizzando preferibilmente il Modello A allegato;
- Deposito cauzionale inteso quale originale della ricevuta di versamento o dell'assegno circolare o emissione di polizza fideiussoria verificabile telematicamente;
- Fotocopia del documento di identità del sottoscrittore della domanda;
- BUSTA con la dicitura "OFFERTA ECONOMICA", chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura (pena l'esclusione). La busta dovrà contenere l'offerta economica, compilata (utilizzando preferibilmente il Modello B allegato) e munita di apposita marca da bollo da euro 16,00.

L'offerta economica dovrà indicare - in cifra ed in lettera - il canone annuo offerto, essere datata e sottoscritta dall'offerente o dal legale rappresentante per le Società. È nulla l'offerta priva di sottoscrizione. Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato. Le stesse non dovranno recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente.

L'importo offerto dovrà essere almeno uguale al prezzo a base d'asta.

In caso di discordanza tra il prezzo dell'offerta indicato in lettere e quello indicato in cifre, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Università degli Studi di Parma.

10. Seduta di gara

I plichi pervenuti saranno aperti in seduta il 24/06/2026 alle ore 10:30 presso l'Aula C della sede di Giurisprudenza dell'Università degli Studi di Parma, Strada dell'Università 12 - 43121 Parma.

11. Modalità di aggiudicazione

L'aggiudicazione si terrà con il metodo di cui agli artt. 73 lettera c) e 76 comma 2 del R.D. n. 827 del 23 maggio 1924 e s.m. e i. e avverrà a favore del concorrente che avrà offerto il corrispettivo annuo più alto rispetto alla base d'asta.

SARANNO ESCLUSE LE OFFERTE ECONOMICHE IN RIBASSO RISPETTO ALLA BASE D'ASTA.



**UNIVERSITÀ
DI PARMA**

AREA EDILIZIA E INFRASTRUTTURE

Si procederà all'aggiudicazione dell'asta anche alla presenza di una sola domanda valida pervenuta entro i termini e con le modalità previste dal presente bando.

In caso di parità di offerte tra due o più concorrenti, a norma dell'art. 77- comma 2- Regio Decreto n. 827/24 si procederà all'aggiudicazione mediante sorteggio da eseguirsi in sede di gara.

Dell'esito della gara verrà redatto regolare verbale che dichiarerà l'aggiudicazione provvisoria a favore del miglior offerente. L'aggiudicazione definitiva avverrà tramite Deliberazione del Consiglio di Amministrazione dell'Università, una volta compiute le opportune verifiche.

Qualora, a seguito delle predette verifiche, il concorrente aggiudicatario dell'asta in via provvisoria non risultasse in possesso dei requisiti di partecipazione richiesti nel presente avviso, l'asta sarà aggiudicata per scorrimento della graduatoria.

L'Università degli Studi di Parma si riserva la facoltà, a proprio insindacabile giudizio ed in qualunque fase del procedimento, di non dar luogo all'asta, di revocarla, di prorogarla, di sospenderla e/o rinviarla ad altra data, senza che i partecipanti possano avanzare alcuna pretesa al riguardo.

12. Responsabile del procedimento e informazioni

Ai sensi dell'art. 5 della L. 241/1990 si informa che il Responsabile del procedimento è il Geom. Stefano Ambanelli, Tel. 0521 905541, e-mail stefano.ambanelli@unipr.it.

Il presente Avviso ed i relativi allegati in formato elettronico sono disponibili sul sito internet dell'Università degli Studi di Parma (www.unipr.it) alla voce Bandi di gara; eventuali comunicazioni della Stazione Appaltante saranno effettuate sul medesimo sito Internet dell'Ateneo.

13. Trattamento dei dati

Ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs 196/2003 si informa che:

il trattamento dei dati personali conferiti dai partecipanti all'asta ha la finalità di assicurare lo svolgimento della medesima e gli adempimenti conseguenti;

un eventuale rifiuto a rendere le dichiarazioni previste comporterà l'esclusione dalla procedura d'asta;

i dati relativi ai soggetti partecipanti all'asta potranno essere comunicati ai competenti uffici pubblici, a soggetti esterni all'Università degli Studi di Parma coinvolti nel procedimento, ai concorrenti partecipanti, agli altri soggetti aventi titolo ai sensi della L. 241/1990;

titolare del trattamento dei dati personali è l'Università degli Studi di Parma.

14. Pubblicità

Il presente Avviso e i relativi allegati sono pubblicati sull'Albo on line dell'Università di Parma e sul Portale Appalti di Ateneo nella sezione Avvisi pubblici per n. 15 giorni consecutivi. (<https://unipr.ubuy.cineca.it/PortaleAppalti/it/homepage.wp>). In ogni caso, l'Università si impegna a garantire in favore degli operatori economici il regime di massima pubblicità per la possibilità di partecipazione all'asta pubblica in esame, anche tramite l'utilizzo della piattaforma <<Servizio contratti pubblici (SCP)>> e del giornale quotidiano di informazione e attualità <<Gazzetta Aste e appalti pubblici>>.

È onere dell'offerente consultare i menzionati canali di informazione e comunicazione per eventuali aggiornamenti e/o precisazioni sulla presente procedura, oltreché per l'eventuale consultazione di F.A.Q.



**UNIVERSITÀ
DI PARMA**

AREA EDILIZIA E INFRASTRUTTURE

15. Norme finali

Per ogni controversia che dovesse insorgere è competente il Foro di Parma.

Per tutto quanto non previsto dal presente Avviso si fa riferimento:

- al Regolamento per l'Amministrazione del Patrimonio e per la Contabilità Generale dello Stato, approvato con del R.D. 23 maggio 1924 n. 827 e ss.mm.ii.;
- ad ogni altra norma vigente applicabile al contratto in oggetto.

Il Responsabile del Progetto
Geom. Ambanelli Stefano

Allegati:

- Allegato A – Modulo domanda di partecipazione;
- Allegato B – Modulo offerta economica;
- Allegato C – Planimetria;
- Allegato D – Delibera di approvazione Asta pubblica
- Allegato E – Bozza contratto