

OGGETTO: **Alienazione compendio immobiliare denominato Casino dei Boschi**, sito in Comune di Sala Baganza – Via Olma, all'interno del Parco Regionale dei Boschi di Carrega: Sintetica illustrazione elementi conoscitivi - comprensivi di definizione possibile scenario di riqualificazione – in previsione di effettuazione asta ad evidenza pubblica finalizzata alla vendita - **Invito ad offrire ai sensi articolo 15 del regolamento per la valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'Ente.**

**Con deliberazione di Comitato Esecutivo n° 22 del 14 marzo 2023 è stata approvata l'alienazione della porzione del compendio immobiliare denominato "Casino dei Boschi" di proprietà dell'Ente di Gestione per i Parchi e la Biodiversità Emilia Occidentale fissando in € 3.000.000,00 (euro tre milioni/00) il prezzo a base d'asta.**

Tale provvedimento ha dato attuazione

- ✓ agli indirizzi assunti dalla Comunità del Parco Regionale dei Boschi di Carrega con deliberazione n° 5 del 26 settembre 2022,
- ✓ a quanto previsto nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2023/2025 dell'Ente - approvato congiuntamente con il Bilancio di Previsione 2023/2025 con atto di Comitato Esecutivo n° 1 del 10 febbraio 2023,

con l'obiettivo enunciato di individuare soggetto che possa effettuare i considerevoli investimenti necessari per la riqualificazione strutturale e funzionale del compendio, onde adibirlo a nuovo utilizzo scongiurandone l'altrimenti irreversibile declino.

Trattasi di una porzione del Casino dei Boschi di Carrega, edificio neoclassico disegnato da Ennemond Alexandre Petitot e realizzato a fine settecento su ordine della duchessa Maria Amalia, principessa di casa Asburgo sposa del duca di Parma Ferdinando di Borbone.

Nell'ottocento il Casino di caccia, è stato rimaneggiato dal Bettoli, su mandato di Maria Luisa d'Austria, già moglie di Napoleone Bonaparte, per adattarlo a residenza estiva.

Il complesso è immerso nel cuore dei Boschi di Carrega, una foresta di 1.400 ettari che si sviluppa fra pianura e prima collina a 10 chilometri dalla città di Parma, un contesto territoriale scarsamente antropizzato, parco regionale fin dal 1982 (Parco regionale Boschi di Carrega del quale – ALLEGATI 1 E 1.1 – si riportano i riferimenti del Piano Territoriale e relativa planimetria).

Il complesso degli immobili da porre in vendita (come da planimetria catastale ALLEGATO 2) è stato definito mediante effettuazione delle operazioni di frazionamento catastale necessarie ad individuare puntualmente la consistenza delle superfici circostanti e di pertinenza da cedere congiuntamente con gli edifici di proprietà.

Con determinazione n° 398 del 15 giugno 2023 (in applicazione di espresso mandato conferito con la richiamata deliberazione di Comitato Esecutivo n° 22 del 14 marzo 2023) si è provveduto ad approvare la puntuale definizione catastale degli immobili da alienarsi - con precisazione delle superfici rispetto le quali mantenere servitù di passaggio ad uso pubblico - come da schema riassuntivo ALLEGATO 3 (vedasi correlate visure nell'ALLEGATO 3.1) riportante nell'ordine:

- a) elenco immobili censiti presso il Catasto Fabbricati del Comune censuario di Sala Baganza dei quali verrà ceduta la piena proprietà, come da elementi di dettaglio oltre schematicamente illustrati;
- b) elenco immobili (incluse le aree di sedime dei fabbricati) censiti presso il Catasto Terreni del Comune censuario di Sala Baganza dei quali verrà ceduta la piena proprietà, per una superficie fondiaria complessiva di 53.101 mq.;
- c) elenco immobili censiti presso il Catasto Terreni del Comune censuario di Sala Baganza – estesi complessivamente mq. 3.943 - dei quali verrà ceduta la piena proprietà gravata della servitù prediale di passaggio ad uso pubblico a beneficio dell’Ente con particolare riferimento:
  - ✓ alle particelle 72 – 74 – 76, ove si sviluppa l’esistente accesso carraio – inghiaiato - da via Olma onde garantire l’accesso alle aree poste ad ovest degradanti verso il rio Buca Pelosa,
  - ✓ alla particella 80, corrispondente ad un tratto dell’esistente rete sentieristica di fruizione del parco monumentale.

Si annota che rientra fra le aree da alienarsi un’ampia porzione - estesa oltre 3 ettari - del parco pubblico monumentale posta ad est del Casino dei Boschi, prevalentemente prativa, ritenuta adeguata all’espletamento delle funzioni quale pertinenza dei fabbricati, mantenendo in capo all’Ente sostanzialmente l’intero bosco monumentale - adibito ad utilizzo pubblico - che si sviluppa fino a via Zappati e Strada del Conventino all’interno del quale sono altresì presenti importanti “perle” naturalistiche quali il lago della Grotta, il lago della Svizzera ed il lago della Navetta.

Si intende in tal modo garantire, 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 le funzioni che possono svolgersi nel “Casino dei Boschi”, atteso che gli utenti delle attività che vi verranno ospitate potranno fruire di un bene pubblico di assoluto prestigio come quello richiamato senza che la proprietà debba accollarsi alcun onere in termini di manutenzione e responsabilità patrimoniale.

Per quanto attiene i **corpi di fabbrica** che compongono la porzione del compendio di proprietà pubblica (planimetricamente desumibili da ortofoto ALLEGATO 4 e schematicamente illustrati nelle annotazioni descrittive di cui all’ALLEGATO 5), essi risultano sommariamente i seguenti:

- ✓ la “Prolunga” sviluppantesi (in direzione Nord-Sud) per una lunghezza complessiva - inclusa porzione di proprietà privata - di circa 300 mt. e larga, prevalentemente, circa 13 mt., costituita da:
  - ⇒ corpo centrale, denominato “Casinetto”, posto su due livelli oltre ad altana sopraelevata - munita di orologio e di torretta campanaria - con disponibilità altresì di piano interrato,
  - ⇒ “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” comprensiva delle addizioni ottocentesche, con porzione più settentrionale articolantesi su due livelli onde compensare lo sviluppo altimetrico del piano campagna;
- ✓ la “Casa di pietra” su due livelli ed originariamente caratterizzata dalla presenza di ampi porticati;

inoltre l'Ente possiede unità immobiliari all'interno della "Corte rustica" (sviluppatasi su due piani, oggi collabente), complesso prevalentemente di proprietà privata, senza considerare che entro la perimetrazione dell'area in cessione sono altresì presenti due ambienti ipogei a suo tempo adibiti a "Ghiacciaie", l'una a nord nei pressi della "Casa di pietra" e l'altra a sud in prossimità della strada di accesso da via Olma.

Doverosamente precisato che il compendio del Casino dei Boschi è stato dichiarato di interesse particolare ai sensi della Legge 01 giugno 1939 n° 1089 con Decreto Ministeriale del 17 giugno 1963 (ALLEGATO 6), **gli edifici dell'Ente che verranno posti in vendita** - le cui planimetrie catastali sono sommariamente riportate da pag. 24 a pag. 32 nella perizia redatta da Agenzia Entrate che viene resa nota in estratto (ALLEGATO 7) – **parte considerevole dei quali collabenti od in stato di degrado strutturale - sono estesi indicativamente 4.785 mq.**, come da quadro riepilogativo ALLEGATO 8 di cui

- ✓ Superfici fuori terra mq. 3.438 circa
- ✓ Superfici seminterrate mq. 573 circa
- ✓ Portici e porticati mq. 774 circa

cui assommare mq. 300 circa di ambienti ipogei per i quali risulta non scontata una destinazione d'uso diversa da quella museale / testimoniale.

In ordine ai possibili utilizzi dei **beni immobili** che verranno posti in vendita, si evidenzia che essi **rientrano nel "Piano di recupero del Casino dei Boschi"** (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 per l'indicato complesso**, peraltro come detto caratterizzato da pregnanti vincoli paesaggistici e monumentali, **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).

Vista la normativa edilizia da applicarsi **è da ritenersi che possano essere acconsentiti altresì connessi usi assimilabili per analogia, fra cui servizi pubblici o ad uso pubblico**, flessibilità che si valuta possa positivamente influire ai fini di una corretta valorizzazione.

Le superfici poste all'interno della perimetrazione del "Piano di recupero" – desumibili dalla Tavola 13/B dello stesso riportante altresì le unità minime e le categorie di intervento previste (ALLEGATO 9) - si caratterizzano sotto il profilo urbanistico come segue:

- ⇒ Giardino storico assoggettato a restauro scientifico – unità minima di intervento U.11 (particelle 43 – 45 - 53 – 79 parte – 80),
- ⇒ Aree di pertinenza edifici di proprietà dell'Ente assoggettati a recupero e risanamento conservativo – unità minime di intervento U.3 parte, U.4, U.5, U.6, U.7 parte, U8, U.9 (particelle 7 parte – 11 - 14 – 44 - 47 - 50 – 51 – 54 – 59 – 60 - 78),
- ⇒ Aree di pertinenza poste in prossimità di edifici di proprietà di soggetti terzi assoggettati a recupero e risanamento conservativo - unità minime di intervento U.2 - U.3 parte (particelle 63 – 64 – 66 – 71)

⇒ Parcheggio assoggettato a recupero e risanamento – unità minime di intervento) U.10 (particelle 7 parte - 28 – 69).

Si precisa che **tutti gli immobili (edifici e superfici) di proprietà dell'Ente rientranti all'interno della perimetrazione del "Piano di recupero" verranno ceduti.**

**La presente pubblicazione ha altresì la finalità di sollecitare offerte di eventuali soggetti privati a norma dell'articolo 15 del regolamento per la valorizzazione e gestione del patrimonio immobiliare dell'Ente** approvato con Deliberazione di Comitato Esecutivo n. 131 del 15 dicembre 2022)

Tale disposizione infatti prevede che **eventuali soggetti interessati possono depositare al protocollo dell'Ente offerta irrevocabile di acquisto (per un importo** – nel caso dato – **non inferiore ad € 3.030.000,00 corredata da deposito cauzionale pari al 10%)** con susseguente cessione degli immobili al proponente, previa pubblicazione dell'offerta medesima (per un periodo non inferiore 30 giorni) e purché in assenza di altre offerte irrevocabili (si riporta in calce stralcio della disposizione sopra citata).

Espletati gli adempimenti tecnici ed amministrativi necessari, **IN ASSENZA DI OFFERTE ai sensi delle disposizioni regolamentari sopra citate DA PRESENTARE COMPLETE DELLA DOCUMENTAZIONE E DELLA GARANZIA RICHIESTE DALL'ART. 15 DEL REGOLAMENTO SOPRA CITATO L'ENTE PROCEDERA' ALL'INDIZIONE DI APPOSITA ASTA PUBBLICA.**

Per ogni informazione è possibile contattare il sottoscritto all'indirizzo mail [m.zanelli@parchiemiliaoccidentale.it](mailto:m.zanelli@parchiemiliaoccidentale.it) od il collega Stefano Salsi all'indirizzo mail [s.salsi@parchiemiliaoccidentale.it](mailto:s.salsi@parchiemiliaoccidentale.it) - n° telefonico 0521/802688

Il responsabile Area Patrimonio e Lavori Pubblici  
Dott. MICHELE ZANELLI  
*documento firmato digitalmente  
ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005*

## **Estratto regolamento per la valorizzazione e gestione del patrimonio immobiliare dell'Ente di gestione per i parchi e la biodiversità Emilia Occidentale**

(Approvato con Deliberazione di Comitato Esecutivo n. 131 del 15 dicembre 2022)

### **Articolo 15 – Accelerazione della dismissione del patrimonio disponibile**

**1.** Al fine di favorire la dismissione del patrimonio disponibile dell'Ente, chiunque sia interessato all'acquisto di beni inseriti nel piano delle alienazioni - sempre che non si trovi nelle situazioni di incapacità a contrattare e possieda i requisiti per partecipare ad eventuale asta pubblica - può depositare al protocollo dell'Ente offerta irrevocabile di acquisto con validità minima di 180 giorni, purché ad un prezzo superiore - rispetto il valore di stima riportato nel programma delle alienazioni stesso

- ✓ di almeno il 5% per valori fino ad € 100.000,00
- ✓ di almeno il 2% per valori fino ad € 500.000,00
- ✓ di almeno l'1% per valori superiori ad € 500.000,00

La proposta deve essere corredata da cauzione pari al 10% dell'offerta avanzata e non vincola l'Amministrazione.

**2.** Successivamente, a mezzo di apposito avviso da pubblicarsi nelle forme previste dall'articolo 8, comma 3, del presente regolamento (dall'articolo 9, comma 4, qualora ricorrano le condizioni per procedere alla trattativa privata), l'Amministrazione provvede a rendere nota l'offerta irrevocabile di acquisto.

Qualora entro il periodo fissato, comunque non inferiore a 30 giorni dalla pubblicazione, non pervengano al protocollo dell'Ente altre offerte irrevocabili di acquisto da parte di altri soggetti, l'Amministrazione provvede alla vendita a favore del proponente.

Qualora invece nel termine indicato pervengano al protocollo dell'Ente una o più offerte irrevocabili di acquisto, accompagnate dal versamento della garanzia da richiedersi in misura pari a quella prestata dall'originario proponente, l'Amministrazione provvede a selezionare l'offerta con il maggiore rialzo.

Entro il medesimo termine anche l'originario proponente ha facoltà di aggiornare al rialzo la propria offerta, nell'eventualità nessuna garanzia aggiuntiva gli è richiesta.

**3.** Il proponente potrà revocare la propria offerta di acquisto decorsi 180 giorni dal suo deposito (o trascorso l'eventuale maggior periodo di validità dal medesimo specificato all'atto dell'offerta) presso il protocollo dell'Ente purché non gli sia già stata comunicata l'avvenuta accettazione della medesima, con fissazione dei criteri per la stipulazione del contratto nel rispetto delle previsioni di cui ai precedenti articoli 13 e 14.

### **Art 8 – Asta pubblica**

**3.** L'avviso d'asta pubblica – fatto salvo il ricorso ad ufficio specializzato di altra pubblica amministrazione come previsto al comma 4 dell'articolo 7 - è pubblicato in forma integrale sul sito web e sull'Albo pretorio online dell'Ente Parchi.

Lo stesso può essere altresì inviato, in forma integrale od in estratto, al Comune ove è ubicato l'immobile da alienare, per la pubblicazione sul suo Albo pretorio online.

Inoltre – nel caso di vendite di importo superiore ad € 40.000,00 - l'avviso d'asta è pubblicato, per estratto, sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana oltre che nel rispetto di eventuali ulteriori obblighi di legge.

Possono essere previste ulteriori forme di pubblicità, di volta in volta individuate nella deliberazione del Comitato Esecutivo o nella determinazione ad alienare, tenendo conto dell'effettiva loro diffusione e capacità di raggiungere i potenziali acquirenti. La pubblicazione dell'avviso d'asta pubblica non può essere inferiore a 30 giorni naturali e consecutivi.



**ALLEGATI:**

**CARTELLA 1)** nota di illustrazione beni immobili da alienarsi – dati tecnici e descrittivi

- ALLEGATO 1 Piano territoriale del Parco regionale Boschi di Carrega – Norme di Attuazione - vedasi anche <https://ambiente.regione.emilia-romagna.it/it/parchi-natura2000/consultazione/Programmi-Piani-e-Regolamenti/piani-programmi-e-regolamenti-del-settore-aree-protette/ptp/ptp-boschi-di-carrega/piano-territoriale-parco-boschi-carrega>
- ALLEGATO 1.1 Piano territoriale del Parco regionale Boschi di Carrega – planimetria
- ALLEGATO 2 Planimetria proprietà da cedersi
- ALLEGATO 3 Consistenza immobili da cedersi (censiti al Catasto Terreni ed al Catasto Fabbricati) e da assoggettarsi a servitù prediale di passaggio
- ALLEGATO 3.1 Visure catastali
- ALLEGATO 4 Ortofoto corpi di fabbrica da alienarsi
- ALLEGATO 5 Sintetiche annotazioni stato immobili da cedersi (redazione 2022)
- ALLEGATO 6 Documentazione vincolo monumentale
- ALLEGATO 7 Estratto parte 1 "Identificazione e descrizione del bene" perizia descrittiva redatta da Agenzia del Territorio
- ALLEGATO 8 Consistenza indicativa estensione edifici da cedersi (come desumibile da registri catastali)
- ALLEGATO 9 Tavola 13/B" Piano di recupero"

**ALTRI ALLEGATI:**

✓ **CARTELLA 2)** Atti assunti dall'Ente:

- A) Delibera Comunità del Parco regionale Boschi di Carrega n° 5 del 26/09/2022 (Determinazioni in ordine a valorizzazione compendio "Casino dei Boschi")
- B) Delibera Comitato Esecutivo Ente n° 22 del 14/03/2023 (Alienazione compendio "Casino dei Boschi")
- B english) Executive board – meeting of 14 march 2023 n. 22 "Disposal of property complex called "Casino dei boschi" located in Sala Baganza (PR) , via Olma – consequent decisions
- B.1) Allegato 1 - planimetria indicativa immobili da cedersi
- B.2) Allegato 2 - Planimetria piano di recupero
- C) Determinazione n° 398 del 15 giugno 2023 di approvazione della puntuale definizione catastale degli immobili da alienarsi
- C1) Allegato A: consistenza approssimativa edifici
- C2) Allegato B: comunicazione illustrazione elementi conoscitivi
- D) Regolamento valorizzazioni ed alienazioni immobiliari Ente
- D english) Part one – Alienation and acquisition of real estate / Titolo I Real estate alienation

- ✓ **CARTELLA 3)** Piano di recupero approvato nel 1992
  - ⇒ Atti approvazione Piano di recupero
    - ❖ Deliberazione Consiglio Comune di Sala Baganza n° 08 del 21/03/1992 (Adozione)
    - ❖ Deliberazione Consiglio Comune di Sala Baganza n° 41 del 31/07/1992 (Approvazione definitiva)
    - ❖ Deliberazione Consiglio Comune di Sala Baganza n° 8 del 19/03/1993 (Specificazioni ed integrazioni)
  - ⇒ Tavole piano di recupero (da n° 1 a n° 20)
  - ⇒ Elaborati piano di recupero (da n° 21 a n° 25)
  - ⇒ Studio di fattibilità
  - ⇒ Estratto P.R.G. Comune di Sala Baganza
  
- ✓ **CARTELLA 4)** Rilievo topografico effettuato nel 2006