



Comune di Parma

SETTORE POLITICHE ABITATIVE

## PIANO DI UTILIZZO

di n. 4 alloggi di proprietà della Regione Emilia Romagna  
posti nel Complesso immobiliare di Piazza Matteotti 9, Parma





## DESCRIZIONE COMPLESSO IMMOBILIARE

Il complesso immobiliare di proprietà della Regione Emilia-Romagna da valorizzare è sito a Parma in Piazza Matteotti n.9 ed è costituito da diverse unità immobiliari a destinazione residenziale e uffici. In particolare trattasi di n. 4 abitazioni con relativa cantina. Il fabbricato si trova in una zona semicentrale, completa di tutti i servizi.



Foto Piazza Matteotti n.9 angolo via Don Giovanni Minzoni

Si riportano di seguito i dati identificativi dell'immobile ID 73 - U.E. 17, estrapolati dal PIANO DI ALIENAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO NON STRATEGICO DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA 2024 (DGR n. 2119 del 04/12/2023) alla Sezione n. 2 "Beni da valorizzare":



73 U.E. 17 Denominazione UNITA' RESIDENZIALI E UFFICI Provincia PR Comune PARMA Ubicazione PIAZZA MATTEOTTI 9-VIA 1°MAGGIO 6, VIA D.MINZONI 1

DATI CATASTALI Sezione 1 Foglio 31 Particella 150 Subalterno Ved. Tabella sotto Categoria Ved. Tabella sotto Classe Ved. Tabella sotto Sup. catastale (mq) 584 (complessivi)

Condizione Giuridica DISPONIBILE Stato di occupazione Ved. Tabella sotto Valore di inventario (€) 465.954,59 (complessivi) Provvedimento vincolo NO

Descrizione Il complesso è costituito da diverse unità immobiliari descritte nella tabella sotto. Il fabbricato si trova in zona semicentrale, completa di tutti i servizi. E' stato consegnato l'AFE di tutte le unità immobiliari in cui è stato possibile accedere.

Ed.	Descrizione	Sub.	Cat.	C/E	Sup. Cat. (mq)	Valore Inventario (€)	Stato di occupazione
8	Abitazione PT cantina al P+1	29	A/2	4	155	180.992	Libero
9	Abitazione PT cantina al P+1	30	A/2	3	126	122.380,8	Libero
10	Abitazione PT	31	A/2	2	105	61.299,2	Libero
20	Uffici PT, con accesso indipendente locale cantina	1	A/10	5	198	282.093,6	Libero

Complessività 1 E 2



1 - Inquadramento su Open Street Map



2 - Inquadramento su OrthoFoto



Figura 1. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna sopralluogo 2021



Figura 2. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna sopralluogo 2021

Scheda ID 73 - U.E. 17, PAVER 2024 (DGR n. 2119 del 04/12/2023)

c.9337, Comune di Parma - Prot. 08/05/2024.0112421.0 Documento firmato digitalmente da: Andrea Cantini con certificato valido dal 19/11/2023 al 19/11/2026 e con firma qualificata





# INQUADRAMENTO URBANISTICO

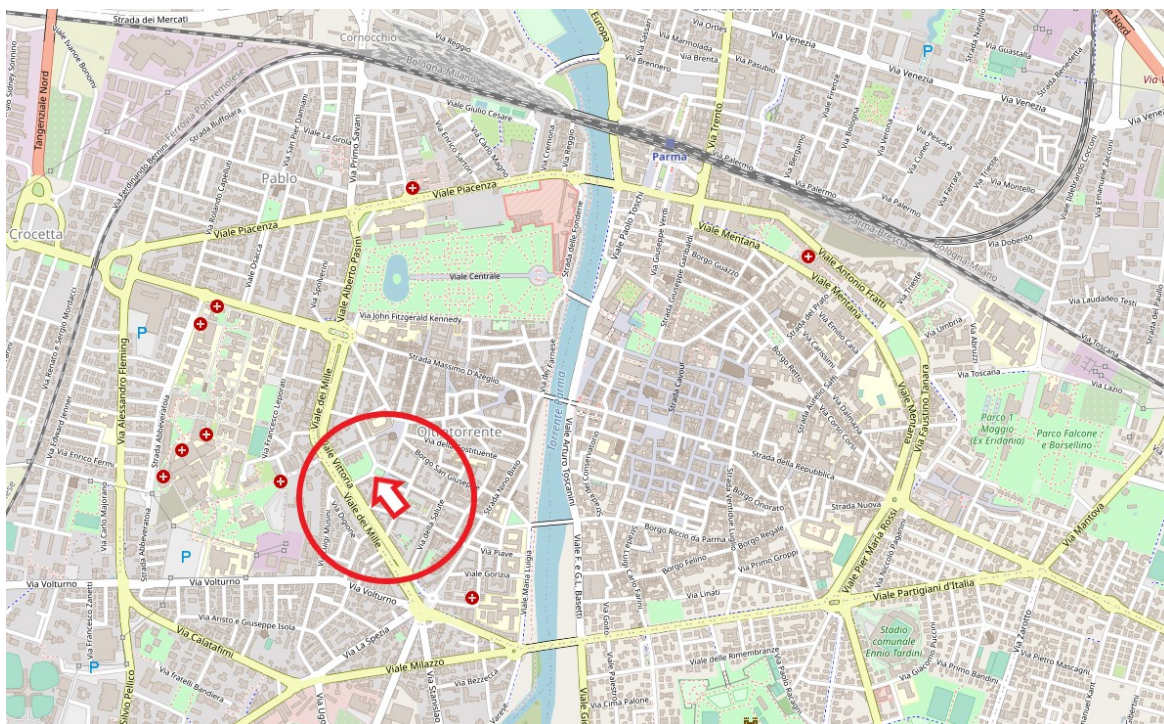
c.9337. Comune di Parma - Prot. 08/05/2024. 0112421.U  
19/11/2026 e con firma qualificata

Documento firmato digitalmente da: Andrea Cantini con certificato valido dal 19/11/2023 al

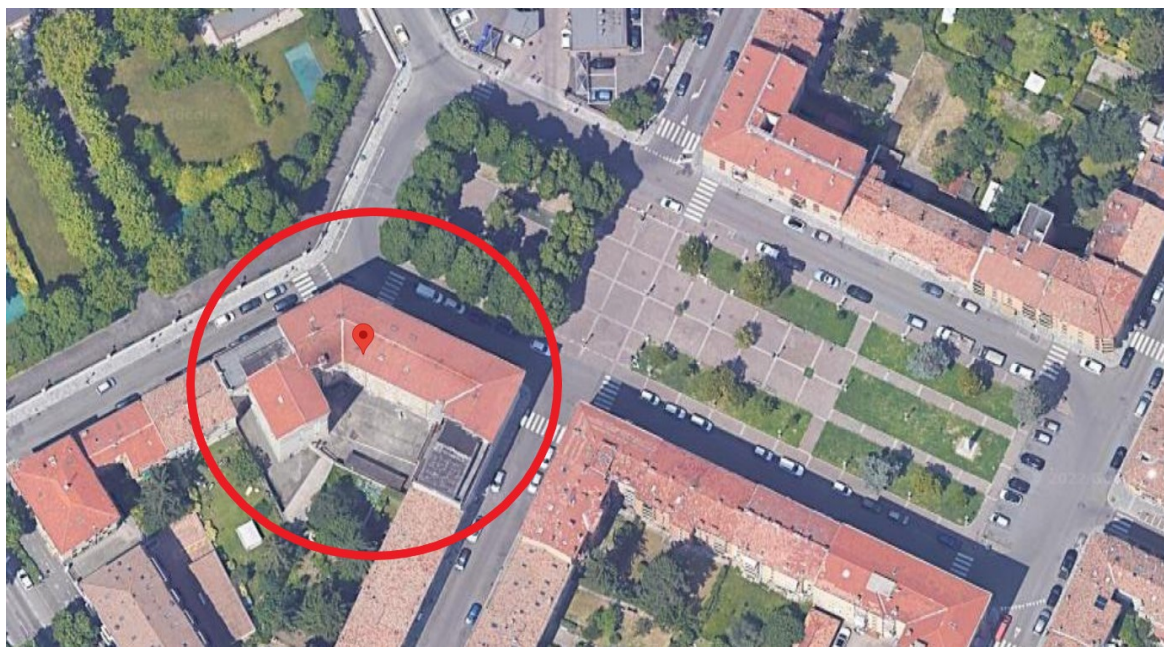
Direzionale Uffici Comunali  
Largo Torello de' Strada - 43121 Parma

AC

[comune.parma.it](http://comune.parma.it)



Inquadramento su Open Street Map



Inquadramento su ortofoto



**Descrizione:** L'edificio, a forma di U irregolare, si estende su tre lotti (via l'° Maggio, Piazza Matteotti e via Don Minzoni) con prospetti interni su una piccola corte condominiale. Costruito alla fine del 1956, il certificato di abitabilità è stato rilasciato in data 13/02/1957. Le caratteristiche costruttive sono quelle dell'epoca di realizzazione con struttura portante mista in muratura e cemento armato, solai del tipo misto latero-cemento, coperto a falda con relativo manlo in tegole tipo marsigliese di laterizio, grondaie e pluviali in lamiera zincata. I muri di tamponamento e i tramezzi divisorii sono in mattoni di laterizio, intonacati e l'integriati sia all'interno che all'esterno salvo il basamento del piano terreno in pietra naturale sino ad un'altezza di circa 4 m. Da segnalare che il fabbricato è stato soggetto ad un intervento di riqualificazione energetica che ha portato alla realizzazione di un cappotto esterno su tutti i prospetti che affacciano sulla corte interna. Il fabbricato è servito da ascensori e da 4 vani scale e si eleva 5 piani fuori terra oltre il piano terreno e quello interrato ove sono ubicate le cantine.

**CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE**

**Plani fuori terra:** n. 5  
**Anno di costruzione:** 1956  
**Destinazione d'uso:** Residenziale - Uffici  
**Destinazione urbanistica:** Gli strumenti urbanistici vigenti sono il PSC ed il RUE. In particolare l'edificio è regolamentato agli articoli del RUE 2.2.3 - edificio da sottoporre a restauro e risanamento conservativo; art.3.3.21 - edifici con priorità ad uso residenziale; art.3.2.23 - verde di vicinato.

La Giunta Comunale con atto 241 del 12/7/2023 ha ASSUNTO il Piano Urbanistico Generale PUG\_PR050. Il fabbricato ricade all'interno del TESSUTO storico del capoluogo e fa parte dell'Unità territoriale "altretorinese" la cui disciplina prevede prioritariamente l'uso residenziale, assieme al terziario di servizio della persona, della famiglia e delle attività professionali e ricettività, con esclusione degli usi "motel" e "campeggi", limitando al 50% della superficie utile dell'edificio gli altri usi consentiti.

**Maggiori dettagli sul sito:** <https://www.comune.parma.it/plani/abiltazione/teritoriale/PUG-Assunzione.aspx>

**Stato di conservazione:** Il fabbricato, seppur nel complesso in buone condizioni strutturali manifesta, ad esclusione dei prospetti sulla corte interna, uno stato di manutenzione generalmente mediocre, dovuto alla normale usura degli elementi di finitura che, per la maggior parte, risalgono all'epoca di costruzione dello stabile e risentono della scarsa manutenzione effettuata nel corso degli anni.

**Ipotesi progettuale:** La Regione ha individuato la necessità di intraprendere un processo coordinato di valorizzazione delle unità immobiliari con il Comune di Parma, finalizzato a recuperare gli immobili e promuovere il soddisfacimento di interessi ed esigenze della collettività, secondo le modalità illustrate alla Parte III, Paragrafo 8 del presente Piano. Sono a questo scopo in corso delle interlocuzioni con gli uffici preposti alle Politiche abitative del Comune di Parma volte a regolarizzare il utilizzo delle unità immobiliari nell'ambito di un più vasto programma di edilizia residenziale attuato dall'amministrazione locale.

**Note:**

**Fonti:** - Relazione tecnico-descrittiva del 9 dicembre 2003 per le caratteristiche costruttive



Figura 3. Vista prospetti interni



Figura 4. Vista prospetti interni

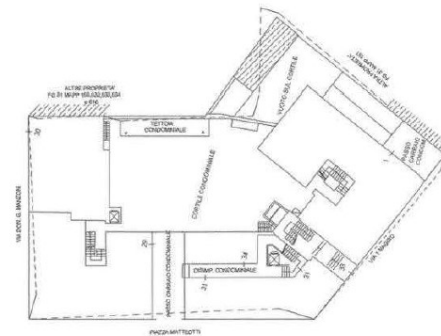


Figura 5. Estratto dal catasto - stralzo dell'elaborato planimetrico relativo al piano terra dello stabile

Scheda ID 73 - U.E. 17, PAVER 2024 (DGR n. 2119 del 04/12/2023)

**STATO DI FATTO ED IPOTESI DI RECUPERO**

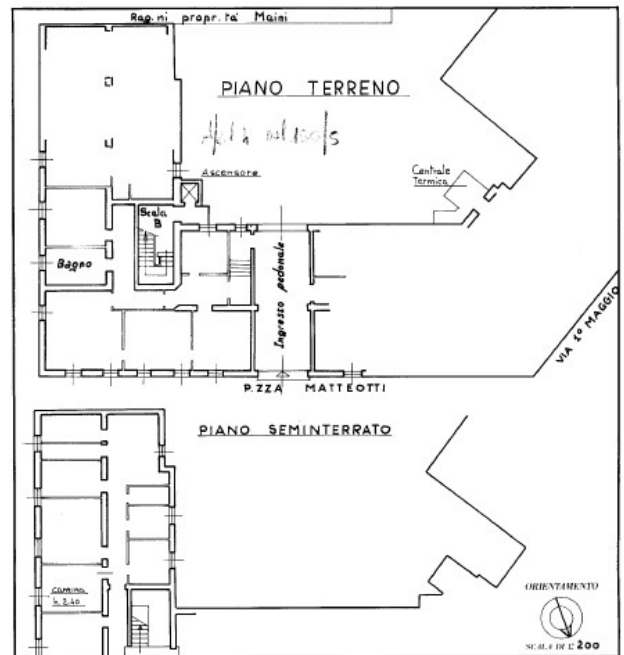
Dai sopralluoghi svolti si è sinteticamente rilevato quanto segue:

- **Alloggio n. 1 Piazza Matteotti, 9 - sub 29** (piano terra con cantina - mq. 155)

L'alloggio risulta suddiviso in due unità in parte autonome, in particolare risultano realizzati un nuovo locale cucina ed un nuovo locale servizio igienico con relativa parete divisoria.

Occorrerà, innanzitutto, procedere con il ripristino dello stato licenziato in quanto tutte le opere realizzate non hanno alcun titolo abilitativo, né si hanno indicazioni tecniche sulle modalità di esecuzione dei lavori.

L'alloggio risulta dotato di riscaldamento centralizzato senza alcun tipo di contabilizzazione, con valvole di tipo non termostatico. L'impianto elettrico risulta da adeguare e occorre valutare se esiste una utenza indipendente per l'alloggio e relativo contatore; attualmente l'impianto risulta suddiviso per le due unità ricavate. Risulta l'allaccio alla rete gas a servizio dell'alloggio.



Planimetria catastale

I serramenti (finestre, avvolgibili e porte interne) necessitano di sostituzione in quanto ammalorati e con vetri singoli di tipo non antinfortunistico. Occorre, inoltre, procedere con la sostituzione della porta di ingresso e il ripristino delle finiture interne.

L'alloggio risulta occupato senza titolo e attualmente sotto sequestro, in custodia alla Regione.

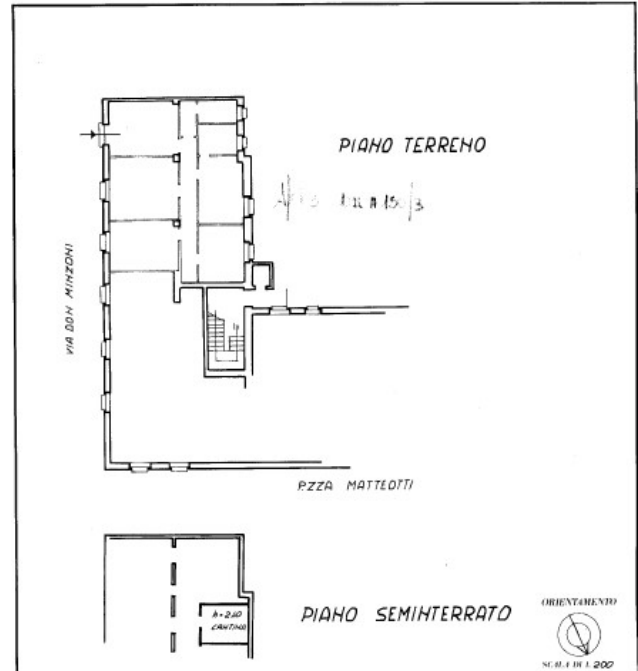
• **Alloggio n. 2 Piazza Matteotti, 9 - sub 30** (lato Via Don Minzoni - piano terra con cantina, mq. 126)

L'alloggio al sopralluogo risultava in stato di grave deterioramento. L'alloggio risulta dotato di riscaldamento centralizzato senza alcun tipo di contabilizzazione, con valvole di tipo non termostatico.

Il servizio igienico si presenta vetusto e necessita di rifacimento completo. L'impianto elettrico risulta da adeguare e occorre valutare se esiste una utenza indipendente per l'alloggio e relativo contatore. Risulta l'allaccio alla rete gas a servizio dell'alloggio.

I serramenti (finestre, avvolgibili e porte interne) necessitano di sostituzione in quanto ammalorati e con vetri singoli di tipo non antinfortunistico.

Occorre prevedere il ripristino delle finiture interne. L'alloggio risulta libero e attualmente sotto sequestro, in custodia alla Regione.



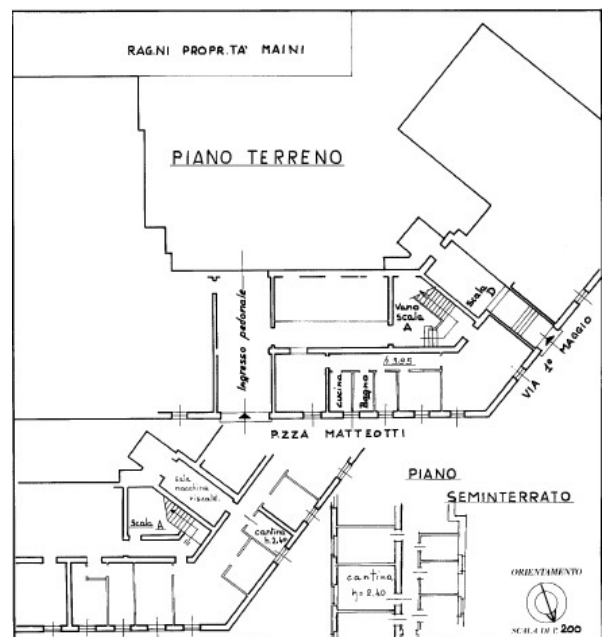
Planimetria catastale

• **Alloggio n. 3 Piazza Matteotti, 9 - sub 31** (piano terra con cantina, mq. 105)

Non è stato possibile visionare l'alloggio, ma si può ipotizzare uno stato di conservazione in linea con le altre unità abitative oggetto sopra descritte.

Gli interventi previsti riguardano il rifacimento completo di: servizio igienico, contabilizzazione calore, cucina, impianto elettrico, finestre, avvolgibili e porte interne, finiture. Risulta l'allaccio alla rete gas a servizio dell'alloggio.

L'alloggio risulta occupato senza titolo e attualmente sotto sequestro, in custodia alla Regione.



Planimetria catastale

• **Alloggio n. 4 Piazza Matteotti, 9 - sub 1** (lato Via 1° Maggio - piano terra con cantina, mq. 198)

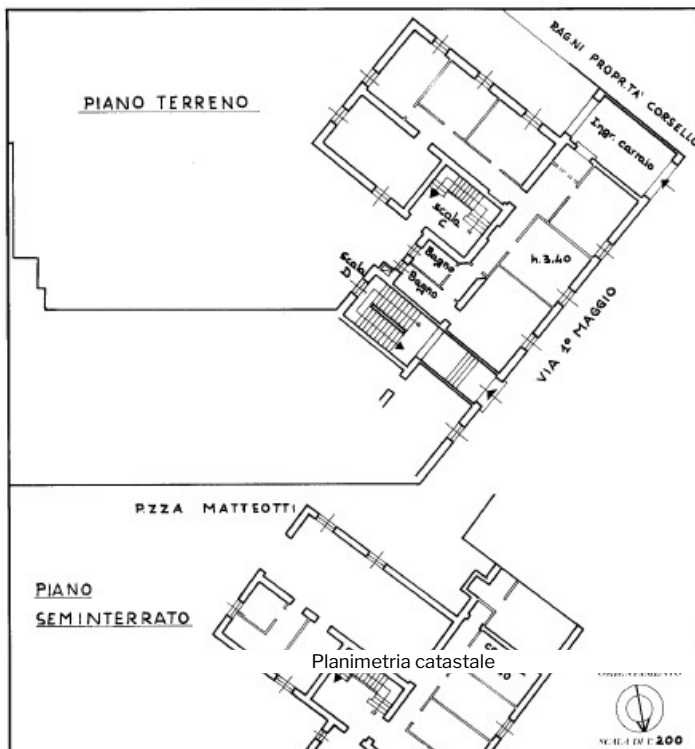
L'unità risulta censita come ufficio.

Il primo passaggio che occorre fare è valutare la fattibilità di cambio di destinazione d'uso da ufficio a residenziale. L'unità risulta priva di locale cucina e l'attuale servizio igienico risulta non completo delle dotazioni minime per un'unità abitativa (doccia, bidet, ecc.).

L'alloggio risulta dotato di riscaldamento centralizzato senza alcun tipo di contabilizzazione, con valvole di tipo non termostatico. L'impianto elettrico risulta da adeguare e occorre valutare se esiste una utenza indipendente per l'alloggio e relativo contatore. Non risulta la presenza di rete gas a servizio dell'unità, in quanto attualmente presenti diverse bombole a GPL.

I serramenti (finestre e porte interne) necessitano di sostituzione in quanto ammalorati e con vetri singoli di tipo non antinfortunistico.

L'alloggio risulta occupato senza titolo e attualmente sotto sequestro, in custodia alla Regione.



## FINALITÀ E OBIETTIVI DEL PIANO

La strategia comunale per le politiche dell'abitare del Comune di Parma ha nel tempo assunto un disegno differenziato che conserva come baricentro la convinzione che soddisfare il bisogno abitativo significhi garantire la tenuta complessiva della coesione sociale, la qualità abitativa, il recupero del degrado e l'inclusione urbana e sociale, evolvendo da politiche per la casa a politiche per l'abitare.

Il Comune di Parma ha continuato a investire con grande forza in questo settore, anche grazie a finanziamenti statali e regionali, a fronte dell'esigenza di mettere a disposizione alloggi per assicurare il diritto alla casa e calmierare i prezzi del mercato, in coordinamento con ACER Parma.

In relazione quindi agli elementi raccolti, ed in linea con le finalità della L.R. n. 10 del 25/2/2000 e s.m.i., il Comune di Parma intende manifestare il proprio interesse a gestire gli immobili della Regione Emilia-Romagna siti in Piazza Matteotti n. 9, predisponendo un Piano di utilizzo ai sensi dell'art. 8 della citata L.R. e in linea con il Piano di Valorizzazione e Alienazione approvato con DGR n. 2119 del 04/12/2023.

Il piano gestionale di utilizzo dei n. 4 alloggi di proprietà della Regione Emilia-Romagna di Piazza Matteotti n.9, di seguito descritto, è finalizzato alla valorizzazione dello stesso per scopi istituzionali legati al tema dell'**emergenza abitativa del territorio**.

Il tema abitativo è, infatti, all'attenzione dell'amministrazione comunale come criticità da affrontare da molti punti di vista. L'aumento dei nuclei familiari in situazione di povertà ha determinato un'impennata di richieste di aiuto in relazione alla casa: liste di attesa di oltre 1700 domande per gli alloggi ERP, liste di attesa per gli alloggi ERS, richieste di collocazioni in emergenza (dormitori oltre agli alloggi di emergenza con canoni e utenze a carico del Comune), richieste di contributi per il



sostegno affitto. Infine dopo la pandemia registriamo la gravosa ripresa degli sfratti con altrettante situazioni di emergenza abitativa da gestire.

Altro elemento critico del territorio da evidenziare riguarda la difficoltà estrema degli stranieri e dei nuclei familiari numerosi a trovare contratti d'affitto sul mercato, anche a fronte di redditi adeguati e/o contratti lavorativi a tempo indeterminato. Tale fenomeno è dovuto, in gran parte, alla domanda di posti letto degli studenti universitari o ad uso turistico che condizionano fortemente l'offerta residua di alloggi in locazione.

Risulta evidente dai numeri che l'obiettivo di poter disporre di alloggi aggiuntivi per gestire il problema abitativo è fondamentale per l'amministrazione comunale. Inoltre, risultano particolarmente interessanti gli alloggi di Piazza Matteotti anche perché hanno una metratura e un numero di stanze molto più alto degli standard relativi al patrimonio pubblico e ciò consentirebbe di dare risposta alle richieste inevase da tempo dei nuclei molto numerosi presenti nelle diverse graduatorie e liste d'attesa.

È importante inoltre evidenziare che gli alloggi in oggetto si trovano a pochi metri in linea d'aria dall'intervento di Rigenerazione Urbana di Viale dei Mille denominato "Casa dei Mille", finanziato dalla Regione Emilia Romagna, che vede in un sistema innovativo di gestione degli alloggi per l'housing sociale che coniuga la residenza con i servizi di un Punto di Comunità aperto al pubblico e gestito da associazioni in rete con il Progetto "WELfare" del territorio, che promuove azioni di solidarietà, prossimità, auto mutuo aiuto e supporto alla quotidianità delle persone con fragilità, oltre a prevedere un servizio di affiancamento domiciliare h24 delle persone fragili.

Tale vicinanza consentirà di promuovere azioni di supporto e sostegno al progetto con accompagnamento, inserimento ed inclusione nel quartiere dei diversi nuclei familiari. Ciò consentirà di sperimentare ulteriori iniziative di interesse pubblico e solidarietà comunitaria e di sostenere fortemente gli interessi generali del quartiere.



Inquadramento del complesso immobiliare della Regione nel contesto urbano, in cui si evidenzia la sua vicinanza al complesso immobiliare di housing sociale "Casa dei Mille" del Comune di Parma.

In sintesi si ritiene quindi che l'utilizzo degli immobili in oggetto possa contribuire all'indubbio interesse collettivo del recupero dei beni a vantaggio della cittadinanza locale, sia per la rivalorizzazione sociale, oltre che economica, di immobili di proprietà regionale che sono stati oggetto di occupazione abusiva negli anni passati e che attualmente versano in stato di rilevante deterioramento.

## PIANO GESTIONALE DI UTILIZZO

Il piano prevede che il Comune di Parma, previo accordo di concessione in uso gratuito dell'immobile con la Regione Emilia-Romagna per almeno **24 anni**, consideri i **n. 4 alloggi** come ulteriori risorse disponibili del patrimonio di **Edilizia Residenziale Sociale (ERS)** del Comune.

Tale patrimonio residenziale, che può essere ampliato in ogni momento con apposito atto, è stato costituito dal Comune di Parma a partire dal 2014 con i seguenti atti:

- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 25/02/2014 ad oggetto: "Approvazione delle linee di indirizzo in ordine all'affidamento in concessione e gestione ad Acer del patrimonio di Edilizia Residenziale Sociale (ERS). Recepimento delle disposizioni di cui alla L.R. 13 dicembre 2013, n. 24 - "Modifiche alla Legge Regionale 8 agosto 2001, n. 24 (Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo)". I.E.;
- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 25/02/2014 ad oggetto: "Approvazione del Regolamento per l'assegnazione in locazione di alloggi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS). I.E.";
- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 93 del 16/12/2019 ad oggetto: "Approvazione modifiche e integrazioni al Regolamento per l'assegnazione in locazione di alloggi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS). I.E".

L'obiettivo fondamentale che l'ERS si propone è quello di attuare una politica di sostegno ai nuclei familiari le cui condizioni economiche siano tali da non consentire l'accesso alla graduatoria ERP (per situazioni reddituali superiori ai limiti previsti), ma neppure l'accesso alle locazioni a canone di libero mercato (per situazioni reddituali non sufficienti), mettere a disposizione alloggi a canone di locazione calmierato e in grado di prevenire situazioni di sfratto, favorire e promuovere forme di convivenza, con l'obiettivo di garantire l'integrazione socio-culturale tra i nuclei familiari residenti nel medesimo immobile e offrire un'adeguata alternativa ai cittadini assegnatari di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica che abbiano perso i requisiti di permanenza, favorendo, al contempo, l'ottimizzazione del patrimonio immobiliare di Edilizia Residenziale Pubblica e Sociale.

Per tale scopo si è costituito negli anni un patrimonio di circa 200 alloggi in gestione ACER Parma destinati a nuclei con redditi, anche se bassi, assegnati a canoni stabiliti nel regolamento, calmierati e proporzionati ai metri quadrati dell'alloggio che consentono di prevenire i rischi di sfratto e consentono virtuosi scambi tra patrimonio ERP ed ERS sostituendo i contratti senza trasferire i nuclei e mantenendo invariato il patrimonio complessivo ERP/ERS. Il regolamento prevede un bando aperto per raccogliere le domande e un aggiornamento annuale della graduatoria, prevede i requisiti di accesso, i criteri per i punteggi e le modalità per fare domanda.

L'Amministrazione Comunale si farà carico della **gestione degli occupanti senza titolo** degli immobili in oggetto, completando l'iter già avviato di colloqui con le persone coinvolte. Sarà valutata l'ipotesi di ricollocamento in altra struttura esclusivamente per i nuclei con specifiche fragilità (motivi di salute, disabilità, ecc.) o presenza di minori. Negli altri casi sarà attivato un percorso di parziale accompagnamento al fine di reperire una locazione autonoma, con il supporto di operatori immobiliari privati.

La stima dei lavori da eseguire (in allegato), elaborata da ACER Parma e acquisita agli atti con prot. gen. n. 104501 del 29/04/2024, delinea un Quadro economico complessivo pari a **€ 305.032,00**.



**QTE COMPLESSIVO DI PROGETTO PER INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER  
RIPRISTINO QUATTRO ALLOGGI SITI IN PARMA PIAZZALE MATTEOTTI 9**

Importo lavori unità 1	65.131,12
Importo lavori unità 2	56.929,92
Importo lavori unità 3	53.670,02
Importo lavori unità 4	84.268,94
Importo complessivo	260.000,00
Iva 10% su lavori	26.000,00
Competenze tecniche 6% su importo lavori	15.600,00
Iva 22% su competenze tecniche	3.432,00
<b>TOTALE</b>	<b>305.032,00 €</b>

Come meglio descritto nel Quadro Tecnico Economico in allegato, gli interventi di riqualificazione necessari riguardano:

- *opere edili*
- *opere termoidrauliche*
- *opere elettriche*
- *opere da serramentista*
- *opere di tinteggiatura*

Il Cronoprogramma dei Lavori (in allegato), elaborato da ACER Parma e acquisito agli atti con prot. gen. n. 104501 del 29/04/2024 prevede l'inizio dei lavori nel mese di ottobre 2024 e il completamento delle opere di ripristino entro il mese di **marzo 2025**.

Inoltre si dovrà procedere con la variazione a livello urbanistico e catastale per allineare la destinazione d'uso ove necessario.

Il Piano Economico Finanziario (in allegato), elaborato da ACER Parma e acquisito agli atti con prot. gen. n. 95104 del 19/04/2024, prevede l'equilibrio a fronte di durata della concessione pari a **24 anni**, a fronte del rientro dei canoni ERS vigenti (Del. Consiglio Comunale n. 93/17 del 16/12/2019), ridotto dei costi gestionali in capo ad ACER Parma, i costi manutentivi e i rischi di morosità, oltre che la previsione del **concorso finanziario della Regione Emilia-Romagna**, ai sensi dell'articolo n. 8 della L.R. 10/2000, pari a **€ 180.000,00**.

Si evidenzia la necessità di prevedere una erogazione del contributo con un acconto iniziale e successivi stati di avanzamento lavori, con saldo finale a fronte del certificato di regolare esecuzione.

L'Amministrazione Comunale ha già provveduto a reperire in disponibilità al proprio bilancio le risorse per la copertura della propria **quota di cofinanziamento** prevista, pari a **€ 125.032,00**.

Il Crono Finanziario (in allegato), elaborato da ACER Parma e acquisito agli atti con prot. gen. n. 104501 del 29/04/2024, prevede la **copertura degli oneri di ripristino** come segue:

OPERE	4° TRIMESTRE 2024 - IMPORTI INDICATI COMPRESIVI DI IVA	1° TRIMESTRE 2025 - IMPORTI INDICATI COMPRESIVI DI IVA	
OPERE EDILI	110.000,00	12.078,00	
OPERE TERMOIDRAULICHE	29.285,64		
OPERE ELETTRICHE	11.033,21		
OPERE SERRAMENTI		93.287,15	
OPERE TINTEGGIO		30.316,00	
COMPETENZE TECNICHE		19.032,00	
<b>COMPLESSIVO</b>	<b>150.318,85</b>	<b>154.713,15</b>	<b>305.032,00</b>
<b>REGIONE EMILIA ROMAGNA</b>	<b>100.000,00</b>	<b>80.000,00</b>	<b>180.000,00</b>
<b>COMUNE DI PARMA</b>	<b>50.318,85</b>	<b>74.713,15</b>	<b>125.032,00</b>

Il Dirigente del Settore Politiche Abitative  
**Arch. Andrea Cantini**  
(sottoscritto digitalmente)

c.9337 - Comune di Parma - Prot. 08/05/2024.0112421.U Documento firmato digitalmente da: Andrea Cantini con certificato valido dal 19/11/2023 al 19/11/2026 e con firma qualificata



## PIANO ECONOMICO - FINANZIARIO GESTIONE COMUNE DI PARMA- P.LE MATTEOTTI

ANNO	CANONI DI LOCAZIONE	SFITTANZE	MOROSITA'	MANUTENZIONE	GESTIONE ACER	RIMBORSO CAPITALE	INTERESSI SU CAPITALE	RISULTATO
1	18.840	-754	-942	-7.159	-1.536	-5.210	-3.188	52
2	18.840	-754	-942	-7.159	-1.536	-5.210	-3.188	52
3	18.840	-754	-942	-7.159	-1.536	-5.210	-3.188	52
4	18.840	-754	-942	-7.159	-1.536	-5.210	-3.188	52
5	18.840	-754	-942	-7.159	-1.536	-5.210	-3.188	52
6	18.840	-754	-942	-7.159	-1.536	-5.210	-3.188	52
7	18.840	-754	-942	-7.159	-1.536	-5.210	-3.188	52
8	18.840	-754	-942	-7.159	-1.536	-5.210	-3.188	52
9	18.840	-754	-942	-7.159	-1.536	-5.210	-3.188	52
10	18.840	-754	-942	-7.159	-1.536	-5.210	-3.188	52
11	18.840	-754	-942	-7.159	-1.536	-5.210	-3.188	52
12	18.840	-754	-942	-7.159	-1.536	-5.210	-3.188	52
13	18.840	-754	-942	-7.159	-1.536	-5.210	-3.188	52
14	18.840	-754	-942	-7.159	-1.536	-5.210	-3.188	52
15	18.840	-754	-942	-7.159	-1.536	-5.210	-3.188	52
16	18.840	-754	-942	-7.159	-1.536	-5.210	-3.188	52
17	18.840	-754	-942	-7.159	-1.536	-5.210	-3.188	52
18	18.840	-754	-942	-7.159	-1.536	-5.210	-3.188	52
19	18.840	-754	-942	-7.159	-1.536	-5.210	-3.188	52
20	18.840	-754	-942	-7.159	-1.536	-5.210	-3.188	52
21	18.840	-754	-942	-7.159	-1.536	-5.210	-3.188	52
22	18.840	-754	-942	-7.159	-1.536	-5.210	-3.188	52
23	18.840	-754	-942	-7.159	-1.536	-5.210	-3.188	52
24	18.840	-754	-942	-7.159	-1.536	-5.210	-3.188	52
	<b>452.160</b>	<b>-18.086</b>	<b>-22.608</b>	<b>-171.821</b>	<b>-36.864</b>	<b>-125.032</b>	<b>-76.512</b>	<b>1.237</b>

### CONDIZIONI DEL PIANO:

ALLOGGI	4 alloggi
CANONE MENSILE MEDIO	392,5
SFITTANZE	4% a preventivo
MOROSITA'	5% a preventivo
COSTI GESTIONE ACER M	32 ad alloggio/mese
MANUTENZIONE 38% MONTE CANONI	a preventivo
PARTE NON FINANZIATA=	125.032 in 24 anni
	305.032 LAVORI RIPRISTINO
	-180.000 CONTRIBUTI REGIONE

Parma, 18 aprile 2024

### TABELLA ALLOGGI

### CANONE MENSILE

Alloggio n. 1 Piazza Matteotti, 9 - sub 29	mq. 155	400
Alloggio n. 2 Piazza Matteotti 9 - sub 30	mq. 126	380
Alloggio n. 3 Piazza Matteotti 9 - sub 31	mq. 105	365
Alloggio n. 4 Piazza Matteotti 9 - sub 1	mq. 198	425

**CRONOPROGRAMMA COMPLESSIVO LAVORI INTERVENTO MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER RIPRISTINO QUATTRO ALLOGGI  
IN PARMA PIAZZALE MATTEOTTI 9**

c\_9337.Comune di Parma - Prot. 08/04/2024.0102401.B

UNITA' IMMOBILIARE	OPERE	OTTOBRE 2024	NOVEMBRE 2024	DICEMBRE 2024	GENNAIO 2025	FEBBRAIO 2025	MARZO 2025
UNITA' 1 SUBALTERNO 29	OPERE EDILI						
	OPERE TERMOIDRAULICHE						
	OPERE ELETTRICHE						
	OPERE SERRAMENTI						
	OPERE TINTEGGIO						
UNITA' 2 SUBALTERNO 30	OPERE EDILI						
	OPERE TERMOIDRAULICHE						
	OPERE ELETTRICHE						
	OPERE SERRAMENTI						
	OPERE TINTEGGIO						
UNITA' 3 SUBALTERNO 31	OPERE EDILI						
	OPERE TERMOIDRAULICHE						
	OPERE ELETTRICHE						
	OPERE SERRAMENTI						
	OPERE TINTEGGIO						
UNITA' 4 SUBALTERNO 1	OPERE EDILI						
	OPERE TERMOIDRAULICHE						
	OPERE ELETTRICHE						
	OPERE SERRAMENTI						
	OPERE TINTEGGIO						



**CRONOPROGRAMMA FINANZIARIO INTERVENTO MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER RIPRISTINO  
QUATTRO ALLOGGI IN PARMA PIAZZALE MATTEOTTI 9**

c\_9337.Comune di Parma - Prot. 187/04/2024.0102401.D

OPERE	4° TRIMESTRE 2024 - IMPORTI INDICATI COMPENSIVI DI IVA	1° TRIMESTRE 2025 - IMPORTI INDICATI COMPENSIVI DI IVA	
OPERE EDILI	110.000,00	12.078,00	
OPERE TERMOIDRAULICHE	29.285,64		
OPERE ELETTRICHE	11.033,21		
OPERE SERRAMENTI		93.287,15	
OPERE TINTEGGIO		30.316,00	
COMPETENZE TECNICHE		19.032,00	
<b>COMPLESSIVO</b>	<b>150.318,85</b>	<b>154.713,15</b>	<b>305.032,00</b>
<b>REGIONE EMILIA ROMAGNA</b>	<b>100.000,00</b>	<b>80.000,00</b>	<b>180.000,00</b>
<b>COMUNE DI PARMA</b>	<b>50.318,85</b>	<b>74.713,15</b>	<b>125.032,00</b>

**QTE DI PROGETTO ESPANSO PER INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER  
RIPRISTINO QUATTRO ALLOGGI SITI IN PARMA PIAZZALE MATTEOTTI 9**

**alloggio 1 - Piazzale Matteotti 9 - subalterno 29**

**Opere edili**

Demolizione e rifacimento completo bagno e cucina	
Demolizione e rifacimento completo pavimentazioni interne	
Assistenza muraria realizzazione nuovi impianti idrico e elettrico	
Rifacimento tratti di intonaco ammalorati	
<b>Importo complessivo opere edili</b>	<b>27.330,00</b>

**Opere termoidrauliche**

Rifacimento completo locali bagno e cucina	
Realizzazione rete gas interna	
Sostituzione scaldabagno a gas	
Fornitura e posa contabilizzatori di calore da allacciare all'impianto esistente	
<b>Importo complessivo opere termoidrauliche</b>	<b>8.053,10</b>

**Opere elettriche**

Rifacimento completo impianto elettrico alloggio e pertinenza	
<b>Importo complessivo opere elettriche</b>	<b>2.456,52</b>

**Opere da serramentista**

Rimozione completa serramenti esistenti	
Fornitura e posa nuovo portoncino blindato su misura	
Fornitura e posa nuove porte interne	
Fornitura e posa finestre in legno con vetrocamera	
Fornitura e posa nuovi avvolgibili	
Fornitura e posa battiscopa	
<b>Importo complessivo opere da serramentista</b>	<b>20.761,50</b>

**Opere di tinteggiatura**

Tinteggio completo alloggio	
Verniciatura termosifoni	
<b>Importo complessivo opere di tinteggiatura</b>	<b>6.530,00</b>

**Importo complessivo lavori alloggio subalterno 29** **65.131,12**

Iva 10 % su importo lavori 6.513,11

Competenze tecniche 6% su importo lavori 3.907,87

Iva 22% su competenze tecniche 859,73

**Importo complessivo QTE alloggio subalterno 29** **76.411,83**



**alloggio 2 - Piazzale Matteotti 9 - subalterno 30****Opere edili**

- Demolizione e rifacimento completo bagno e cucina
- Demolizione e rifacimento completo pavimentazioni interne
- Assistenza muraria realizzazione nuovi impianti idrico e elettrico
- Rifacimento tratti di intonaco ammalorati

**Importo complessivo opere edili** 24.960,00**Opere termoidrauliche**

- Rifacimento completo locali bagno e cucina
- Realizzazione rete gas interna
- Sostituzione scaldabagno a gas

**Importo complessivo opere termoidrauliche** 5.553,10**Opere elettriche**

- Rifacimento completo impianto elettrico alloggio e pertinenza

**Importo complessivo opere elettriche** 2.264,32**Opere da serramentista**

- Rimozione completa serramenti esistenti
- Fornitura e posa nuovo portoncino blindato su misura
- Fornitura e posa nuove porte interne
- Fornitura e posa finestre in legno con vetrocamera
- Fornitura e posa nuovi avvolgibili
- Fornitura e posa battiscopa

**Importo complessivo opere da serramentista** 17.982,50**Opere di tinteggiatura**

- Tinteggio completo alloggio
- Verniciatura termosifoni

**Importo complessivo opere di tinteggiatura** 6.170,00**Importo complessivo lavori alloggio subalterno 30****56.929,92**

Iva 10 % su importo lavori 5.692,99

Competenze tecniche 6% su importo lavori 3.415,80

Iva 22% su competenze tecniche 751,47

**Importo complessivo QTE alloggio subalterno 30** 66.790,18

**alloggio 3 - Piazzale Matteotti 9 - subalterno 31****Opere edili**

- Demolizione e rifacimento completo bagno e cucina
- Demolizione e rifacimento completo pavimentazioni interne
- Assistenza muraria realizzazione nuovi impianti idrico e elettrico
- Rifacimento tratti di intonaco ammalorati

**Importo complessivo opere edili** 23.380,00**Opere termoidrauliche**

- Rifacimento completo locali bagno e cucina
- Realizzazione rete gas interna
- Sostituzione scaldabagno a gas

**Importo complessivo opere termoidrauliche** 5.553,10**Opere elettriche**

- Rifacimento completo impianto elettrico alloggio e pertinenza

**Importo complessivo opere elettriche** 2.463,42**Opere da serramentista**

- Rimozione completa serramenti esistenti
- Fornitura e posa nuovo portoncino blindato su misura
- Fornitura e posa nuove porte interne
- Fornitura e posa finestre in legno con vetrocamera
- Fornitura e posa nuovi avvolgibili
- Fornitura e posa battiscopa

**Importo complessivo opere da serramentista** 16.463,50**Opere di tinteggiatura**

- Tinteggio completo alloggio
- Verniciatura termosifoni

**Importo complessivo opere di tinteggiatura** 5.810,00**Importo complessivo lavori alloggio subalterno 31****53.670,02**

Iva 10 % su importo lavori 5.367,00

Competenze tecniche 6% su importo lavori 3.220,20

Iva 22% su competenze tecniche 708,44

**Importo complessivo QTE alloggio subalterno 31** 62.965,67



**alloggio 4 - Piazzale Matteotti 9 - subalterno 1****Opere edili**

- Demolizione e rifacimento completo bagno e cucina
- Demolizione e rifacimento completo pavimentazioni interne
- Assistenza muraria realizzazione nuovi impianti idrico e elettrico
- Rifacimento tratti di intonaco ammalorati

**Importo complessivo opere edili** **35.310,00****Opere termoidrauliche**

- Rifacimento completo locali bagno e cucina
- Realizzazione rete gas interna
- Sostituzione scaldabagno a gas
- Realizzazione nuovo allaccio gas

**Importo complessivo opere termoidrauliche** **7.464,01****Opere elettriche**

- Rifacimento completo impianto elettrico alloggio e pertinenza

**Importo complessivo opere elettriche** **2.845,93****Opere da serramentista**

- Rimozione completa serramenti esistenti
- Fornitura e posa nuovo portoncino blindato su misura
- Fornitura e posa nuove porte interne
- Fornitura e posa finestre in legno con vetrocamera
- Fornitura e posa nuovi avvolgibili
- Fornitura e posa battiscopa

**Importo complessivo opere da serramentista** **29.599,00****Opere di tinteggiatura**

- Tinteggio completo alloggio
- Verniciatura termosifoni

**Importo complessivo opere di tinteggiatura** **9.050,00****Importo complessivo lavori alloggio subalterno 1****84.268,94**

Iva 10 % su importo lavori 8.426,89

Competenze tecniche 6% su importo lavori 5.056,14

Iva 22% su competenze tecniche 1.112,35

**Importo complessivo QTE alloggio subalterno 1** **98.864,32**

**QUOTE COMPLESSIVO DI PROGETTO PER INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER  
RIPRISTINO QUATTRO ALLOGGI SITI IN PARMA PIAZZALE MATTEOTTI 9**

Importo lavori unità 1	65.131,12
Importo lavori unità 2	56.929,92
Importo lavori unità 3	53.670,02
Importo lavori unità 4	84.268,94
Importo complessivo	260.000,00
Iva 10% su lavori	26.000,00
Competenze tecniche 6% su importo lavori	15.600,00
Iva 22% su competenze tecniche	3.432,00

**IMPORTO COMPLESSIVO QUADRO ECONOMICO 305.032,00**

**QUOTA REGIONE EMILIA ROMAGNA 180.000,00**  
**QUOTA COMUNE DI PARMA 125.032,00**

c.93377.Comune di Parma - Prot. 09/05/2024.0102501.B