

responsabile unica del progetto  
Ing. Iliaria Nicoletta Di Cerbo

progettista strutturale  
Ing. Marco Montani

progettista architettonico  
Arch. Carlo Contini

progettista isolamento, impianto termico/climatizzazione e idrico-sanitario  
P.I. Giuseppe Burcotti

progettista impianto elettrico  
P.I. Fabio Bazzani

**CUP I95B23000070001 - CUI L00162210348202300090**

**PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA**

**MISSIONE 5: INCLUSIONE E COESIONE**

Componente 1: Politiche del lavoro

Investimento 1.1: Potenziamento dei centri per l'impiego

**PNRR M5C1 inv. 1.1**

**Nuova sede del Centro per l'impiego - Ufficio del Collocamento Mirato  
di Parma - Lavori di rifunzionalizzazione e ammodernamento  
dell'immobile di viale Vittoria n.43 a Parma**



## PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA-ECONOMICA (PFTE)

	data	descrizione	redatto da:	controllato da:	approvato da:
01	20 Novembre 2023	emissione	Arch. Carlo Contini	Ing. Marco Montani	ing. Iliaria Nicoletta Di Cerbo

titolo elaborato:

**VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA  
VAS**

elaborato:

**AR.EL.06**

File:

E' vietata la riproduzione e diffusione in qualsiasi forma. Tutti i diritti sono riservati nei termini di legge al Comune di Parma

NUOVA SEDE DEL CENTRO PER L'IMPIEGO – UFFICIO DI COLLOCAMENTO MIRATO DI PARMA  
LAVORI DI RIFUNZIONALIZZAZIONE E AMMODERNAMENTO  
DELL'IMMOBILE DI VIALE VITTORIA N. 43 A PARMA

**VALUTAZIONI IN MERITO ALLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS**

L'edificio sito in viale Vittoria n. 43 a Parma, oggetto di intervento di ristrutturazione edilizia per l'insediamento della nuova sede del Centro per l'Impiego - Ufficio di Collocamento Mirato, venne realizzato negli anni '30 del secolo scorso come espansione dell'attività di officina e salone per autoveicoli insediata nell'edificio sulla testata dell'isolato tra via Cocconcelli, piazzale S. Croce e viale Vittoria, e successivamente ampliato a metà degli anni '60 con la grande struttura metallica a copertura dell'area cortilizia esistente tra i due nuclei edificati.

Passato negli anni '70 in proprietà alla Congregazione di San Filippo Neri per l'Assistenza Sanitaria, poi confluita negli Istituti Riuniti di Assistenza per Inabili ed Anziani (I.R.A.I.A.), l'edificio fu oggetto di un importante e invasivo intervento di trasformazione all'inizio degli anni 2000 per la realizzazione di una sala giochi pubblica (Bingo) per conto della società che ne avrebbe avuto la gestione in affitto.

Oggi di proprietà di ASP-Azienda Servizi alla Persona del Comune di Parma, ente derivante dalla fusione degli I.R.A.I.A. con la Fondazione Maria Pini, l'edificio si trova nello stato di fatto edilizio ed impiantistico derivante dall'attività ludico-ricreativa insediata fino a poco tempo fa.

Di seguito si riporta l'inquadramento su foto aerea dell'edificio oggetto di analisi.

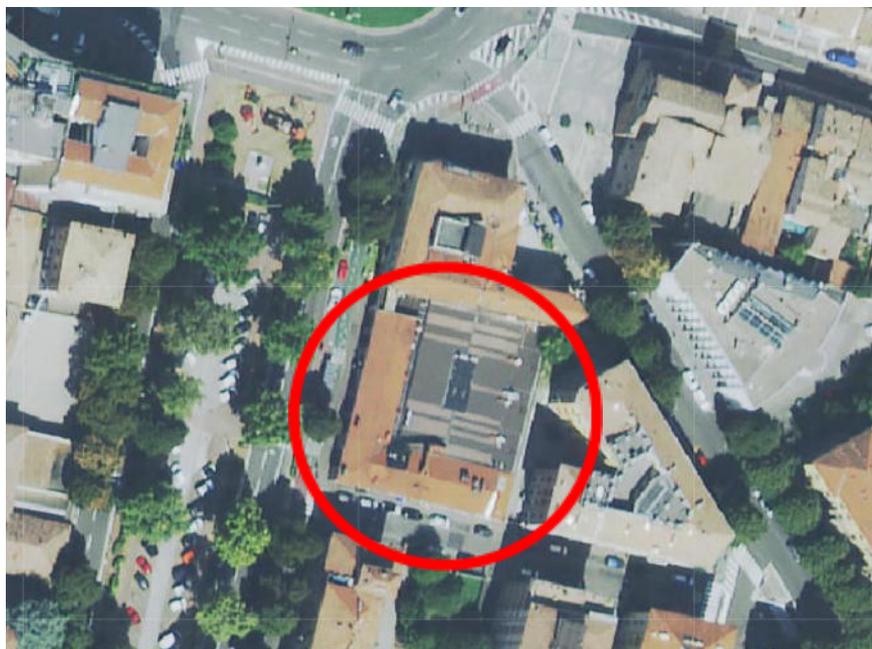


Figura 1 – Foto aerea dell'edificio oggetto di intervento, identificato con cerchio rosso.

In data 30/09/1986 l'I.R.A.I.A. ha presentato al Comune di Parma domanda di concessione/autorizzazione in sanatoria (acquisita al Prot. Gen 76598) per la realizzazione, in assenza di concessione edilizia, di una serie di opere nello stabile destinato a officina elettrauto tra cui la realizzazione di officina elettrauto al piano terra, insistente sull'area cortilizia originaria dell'immobile oggetto di analisi (foglio 30, mapp.924 – anno 1948).

Con successivo atto dell'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Parma, Prot. Gen N. 123924 del 12 /09/2001, viene attestato che la predetta domanda di concessione/autorizzazione in sanatoria deve intendersi accolta.

In data 14/08/2006 l'I.R.A.I.A ha inoltre chiesto al competente Dipartimento Ministeriale la verifica di interesse culturale, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 42/2004, per lo stabile oggetto di analisi.

In seguito a tale domanda, il Ministero per i Beni e le attività culturali – Dipartimento per i Beni culturali e paesaggistico- Direzione regionale per i beni Culturali e paesaggistici dell'Emilia Romagna in data 04/12/2006 ha decretato che l'immobile di viale Vittoria civico 43- foglio 30, p. 218, 922, 924 C.F. - è dichiarato di interesse storico-artistico ai sensi degli art. 10 e 12 del D.lgs 142/2004 e s.m.i. (corrispondente all'edificio posto a copertura dell'area cortilizia dello stabile oggetto di analisi).

La relazione storico-artistica allegata al decreto appena citato cita:

*“il corpo centrale dell'immobile, compreso tra il fabbricato principale del complesso e quello secondario, era in precedenza area cortilizia che fu coperta ed utilizzata come posteggio per auto. L'architettura del fabbricato in esame non presenta particolari requisiti di interesse storico-architettonico ma è parte di un più importante e prestigioso complesso denominato 'Palazzo Santa Croce'.*

*Per quanto sopra esposto anche l'edificio in esame dovrà essere sottoposto alle disposizioni di legge del D.Lgs 142/2006”.*

Il PSC 2030 vigente del Comune di Parma identifica **esclusivamente** la porzione di edificio originario di viale Vittoria 43, che si delinea lungo viale Vittoria e via Zara, come elemento di interesse storico-architettonico e vi attribuisce il vincolo di bene tutelato ai sensi del D.lgs 42/2004 e s.m.i., come rappresentato in Figura 2.

Il PSC, dunque, ad oggi **non contempla** la tutela ai sensi del D.lgs 42/2004 e s.m.i. per il corpo centrale dell'immobile di viale Vittoria 43, posta invece nel 2006 tramite il Decreto sopra citato.

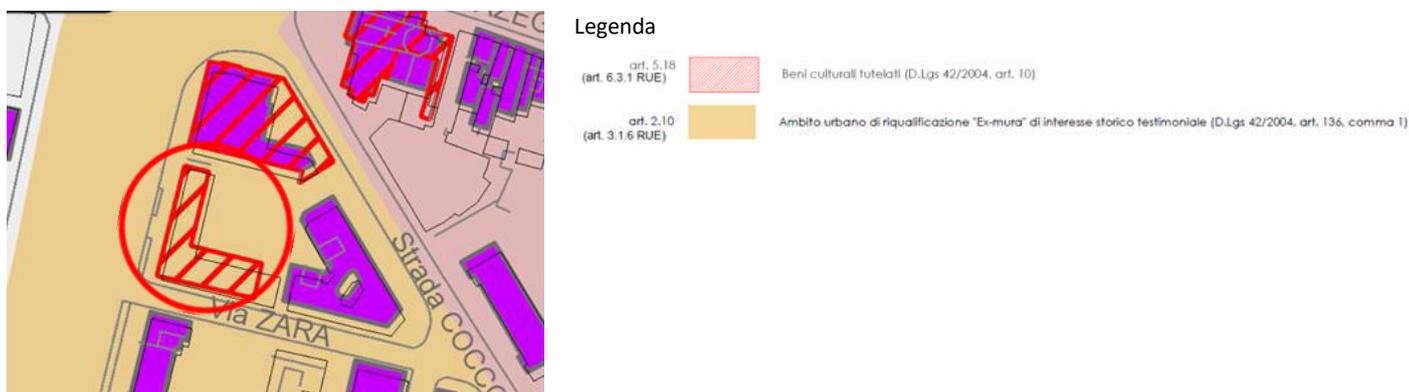


Figura 2 – Stralcio della Tavola CTG2A del PSC vigente del Comune di Parma. Fuori scala - Inquadramento dell'edificio oggetto di analisi, identificato con cerchio rosso.

Le destinazioni urbanistiche previste dal RUE vigente per l'edificio di interesse (Figura 3), sono:

- Edifici con priorità di uso residenziale - RUE: art.3.2.21;
- Edifici da sottoporre a ristrutturazione - RUE: art.2.2.5,
- Piani di valorizzazione commerciale - RUE: art.3.2.15;
- Verde di vicinato - Verde privato vincolato - RUE: art.3.2.23.

Il RUE, quindi ad oggi non evidenzia l'esistenza dell'ampliamento dell'edificio di viale Vittoria 43 (porzione centrale) che è stato realizzato già nella prima metà del secolo scorso e successivamente condonato dal Comune di Parma.

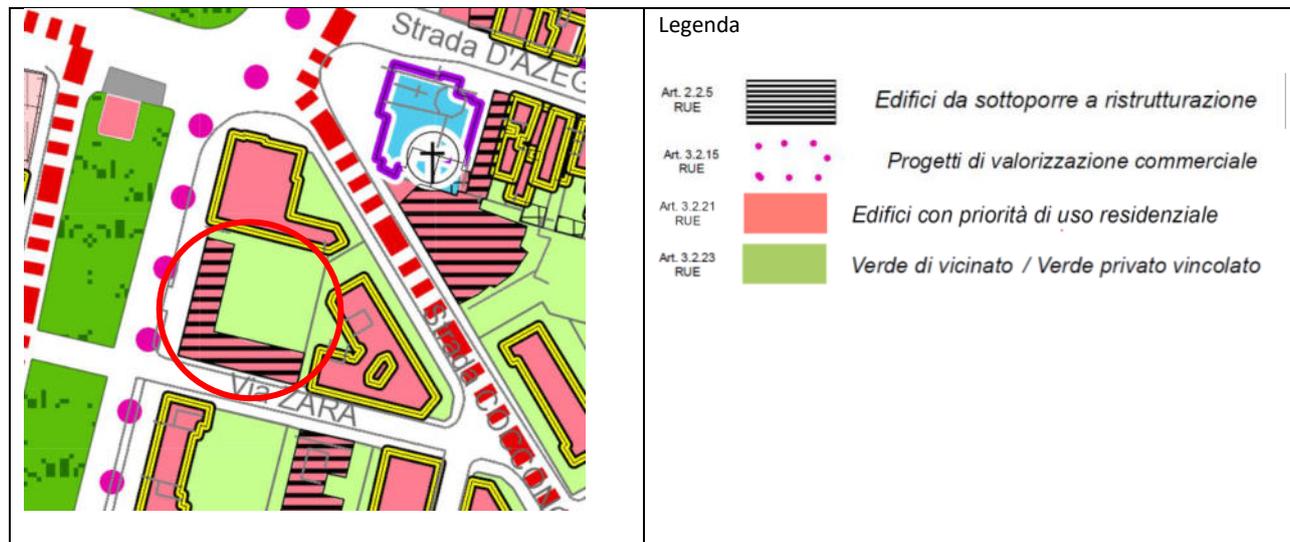


Figura 3 – Stralcio del RUE vigente del Comune di Parma. Fuori scala - Inquadramento dell'edificio oggetto di analisi, identificato con cerchio rosso.

Con le premesse di cui sopra si rende necessaria una variante agli strumenti urbanistici del Comune di Parma, tramite la procedura prevista dall'art. 53 della L.R. 24/2017 e s.m.i. per l'approvazione del progetto ristrutturazione edilizia dell'edificio oggetto di analisi, al fine di:

- inserire nel PSC 2030 la tutela, ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.lgs 42/2004 e s.m.i., riguardante il corpo centrale dell'edificio sito in viale Vittoria 43, sulla base del Decreto del Ministero per i Beni e le attività culturali del 04/12/2006; tale tutela non è stata ad oggi recepita nello strumento urbanistico per puro errore materiale;
- modificare nel RUE la destinazione d'uso prevista per la porzione di area dove ricade il corpo centrale dell'edificio sito in viale Vittoria 43 da "verde privato vincolato" a "Edifici con priorità di uso residenziale".

Di seguito si riportano in stralcio le tavole di PSC e di RUE, come modificate in seguito a variante (Figura 4 e Figura 5).



Figura 4 – variante alla Tavola CTG2A del PSC vigente del Comune di Parma. Fuori scala - Inquadramento dell'edificio oggetto di analisi, identificato con cerchio rosso.

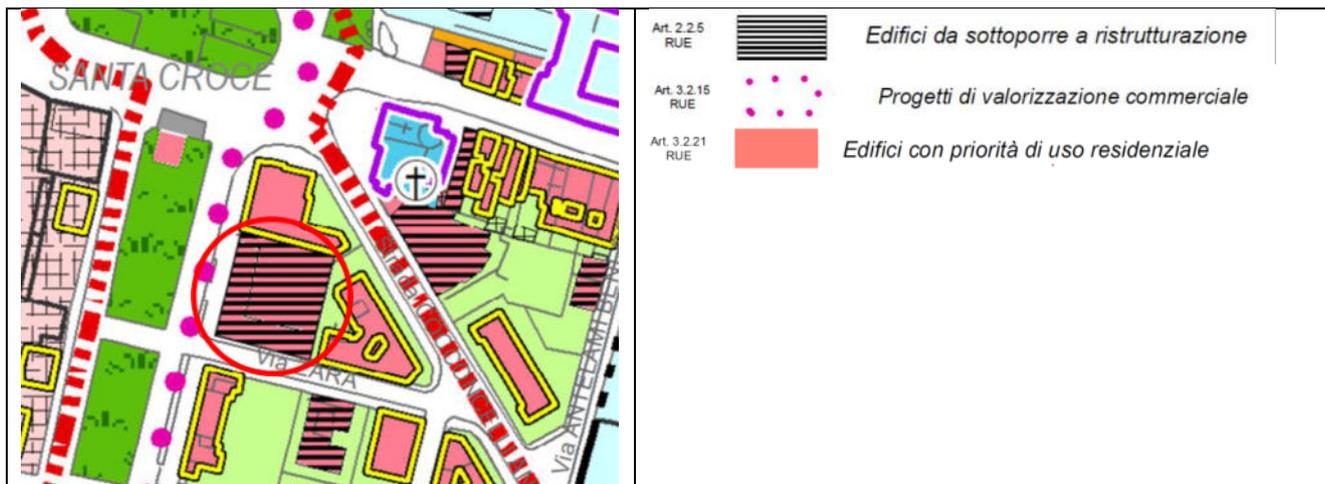


Figura 5 – variante alla cartografia di RUE del Comune di Parma. Fuori scala - Inquadramento dell'edificio oggetto di analisi, identificato con cerchio rosso.

Per quanto riguarda la valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale dell'intervento di ristrutturazione edilizia dell'opera e della conseguente variante urbanistica è necessario evidenziare che:

- l'intervento di ristrutturazione edilizia interessa un ambito cittadino consolidato ed un edificio esistente dalla prima metà del secolo scorso; non è prevista modifica della struttura urbana;
- il progetto di ristrutturazione edilizia, che asseconda il layout fornito dall'Agenzia Regionale per il Lavoro dell'Emilia-Romagna, prevede essenzialmente la rimodulazione degli spazi interni e la creazione degli accorgimenti necessari all'insediamento della nuova funzione di Centro per l'impiego. Il progetto interviene sugli esterni su strada in modo molto limitato, attraverso il rifacimento dei serramenti, mascherati da appositi sistemi frangisole a lamelle orizzontali in legno finalizzati a limitare l'introspezione dall'esterno, la realizzazione di due nuove aperture su via Zara in analogia a quelle esistenti, la semplice ripulitura dei paramenti in mattone facciavista e il ritinteggio delle porzioni intonacate. Per quanto riguarda gli interni è prevista in particolare la realizzazione di due ampi cavedi centrali praticati attraverso la "bucatura" della copertura dell'ampliamento, attorno ai quali si disporrà una buona parte degli uffici. Un atrio di ingresso/reception attestato su viale Vittoria in corrispondenza dell'attuale accesso alla sala gioco accoglierà il pubblico; da qui gli utenti verranno indirizzati verso gli uffici distribuiti da una maglia regolare di corridoi che percorreranno tutto l'edificio. Lungo i corridoi troveranno collocazione anche i servizi igienici destinati al pubblico e al personale, alcuni depositi, un locale tecnico per i quadri elettrici e server, una sala ristoro, una sala riunioni e una sala conferenze.

Sul piano operativo è prevista la demolizione di tutte le tramezzature in muratura, le contropareti e le controsoffittature in cartongesso realizzate in occasione della trasformazione dell'officina in sala giochi, la rimozione dei serramenti interni ed esterni, dei sanitari e degli impianti.

Tutte le nuove realizzazioni sia quelle interne che quelle per la formazione dei cavedi, sono previste "a secco", in cartongesso per interni o in fibro-cemento per esterni rinforzato con struttura di legno. Le lattronerie di finitura della copertura modificata saranno realizzate in lamiera di rame.

Tutti i vani interni saranno nuovamente controsoffittati con pannelli modulari in fibra minerale per consentire il passaggio della nuova impiantistica elettrica, di illuminazione, di climatizzazione e di ricambio aria. La maggior parte delle pavimentazioni sarà realizzata con pavimento "galleggiante" per consentire il passaggio dell'impiantistica idrosanitaria e degli scarichi.

- dal punto di vista ambientale si ritiene che non sussistano impatti negativi a lungo e/o a medio termine derivanti dalla realizzazione degli interventi in progetto, se non quelli a breve termine legati alla fase di cantiere, per i quali saranno messe in atto le dovute misure di mitigazione. In particolare,

saranno presi i dovuti accorgimenti per il contenimento del rumore ambientale e per le emissioni in atmosfera legate alle ristrutturazioni previste. I rifiuti prodotti saranno gestiti ai sensi di legge;

- per quanto riguarda la tutela ai sensi del D.lgs 42/2004 e s.m.i. che interessa l'intero immobile oggetto di intervento, è previsto l'ottenimento di specifica autorizzazione paesaggistica.
- si evidenzia l'impatto positivo sulla componente sociale legato alla nuova funzione a cui sarà destinato l'immobile oggetto di intervento.

Sulla base di quanto sopra considerato si ritiene di non dover assoggettare a verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi del D.Lgs 152/2006 e s.m.i. l'intervento di progetto, in quanto trattasi di intervento su un edificio strutturalmente consolidato da anni e che non presenta ricadute in termini di impatti ambientali, se non in fase di cantiere, dal momento che la ristrutturazione dell'edificio oggetto di analisi interesserà quasi esclusivamente gli interni e in minima parte la copertura della porzione centrale e dal punto e dal punto di vista urbanistico permette di risolvere un errore pregresso, apportando una correzione materiale agli strumenti urbanisti vigenti, che consistente in una modifica minore di PSC e di RUE.