



**OLTRETORRENTE: IL GIARDINO RITROVATO**  
BANDO RIGENERAZIONE URBANA 2024



Comune di Parma

# 0 DOCUMENTO TECNICO DELLA PROPOSTA



**Bando Rigenerazione Urbana ed. 2024**  
**ALLEGATO 3 – Documento Tecnico della Proposta**

REFERENTE COMUNALE

*(Compilazione obbligatoria)<sup>1</sup>*

Referente tecnico della Proposta:

Nome e Cognome: [Emanuela Montanini](#)

Recapito telefonico ufficio: [0521/031299](#)

Recapito telefonico mobile:

E-mail: [e.montanini@comune.parma.it](mailto:e.montanini@comune.parma.it)

INFORMAZIONI GENERALI PROPOSTA

*(Compilazione obbligatoria)*

Titolo Proposta: **OLTRETORRENTE: IL GIARDINO RITROVATO**

*(MAX 150 CARATTERI)*

CUP: Il CUP verrà presentato al termine della fase di concertazione entro le scadenze e con le modalità definite all'art. 13 del bando (FAQ 12.1)

Coordinate per l'individuazione dell'area di intervento [lat. 44.8048441829405](#), [long. 10.321936894748628](#),

*(WGS84 del baricentro dell'area)*

Soggetto proprietario dell'immobile: [Comune di Parma](#)

*(Amministrazione Comunale, altro Ente Pubblico, soggetto privato)*

Descrizione sintetica della Proposta

*(Fornire gli elementi essenziali per comprendere il contesto attuale di riferimento, il processo di individuazione dell'immobile su cui intervenire, l'intervento che si intende eseguire, le azioni immateriali che si intendono implementare nonché la destinazione d'uso finale e gli obiettivi attesi in termini di rigenerazione urbana, ambientale e sociale).*

*(MAX 5000 CARATTERI)*

Ci troviamo in **Oltretorrente**, quartiere del centro storico in cui è ancora palpabile il sentimento di comunità e di appartenenza, le cui radici popolari affondano nel Medioevo e, attraverso la resistenza antifascista, giungono a noi evolvendo in tratti multiculturali.

Qui il cinquecentesco **Parco Ducale**, rivisitato in stile neoclassico da Petitot, occupa circa un terzo del quartiere (c.a. 220.000 mq): è un bene storico-culturale, luogo di memoria collettiva, attrattiva per turisti e grande polmone verde. Negli ultimi anni il Parco, soffre di una fruizione scarsa e inadeguata, con una forte percezione di insicurezza per chi vi transita: la sua rivitalizzazione con il rilancio di attività al suo interno e lungo i suoi margini è una priorità.

A tal scopo, grazie al progetto europeo **UrbSecurity-URBACT III** concluso nel 2022, è stato realizzato un ampio processo partecipativo per migliorare sicurezza urbana e qualità di vita dei cittadini, promuovendo una crescita sostenibile e inclusiva. Questo processo ha coinvolto numerosi stakeholder e portato alla creazione di un **masterplan**, frutto del dialogo tra attori locali carichi di istanze e proposte. Analizzando relazioni e criticità del contesto e le percezioni dei fruitori, ha delineato soluzioni per valorizzare strutture oggi dismesse e creare nuove connessioni tra Parco e città, restituendogli un ruolo centrale nella vita urbana. (v. **Elab. 1 e AV3.1**).

Alcuni bisogni sintetizzati nel masterplan sono stati nel frattempo soddisfatti, altri restano da affrontare. La **strategia proposta** parte da alcuni di questi ultimi e prosegue costruendo un intervento e azioni che incoraggino le persone a vivere nuovamente il Parco (v. **Elabb. 1 e 2**).

Ecco che la proposta alimenta sinergie utili alla risoluzione delle criticità emerse e a valorizzare quanto l'Oltretorrente ha da offrire, agendo sulle potenzialità degli spazi storico/testimoniali ai bordi del parco, per contrastare i fenomeni di degrado e abbandono dei luoghi, in un'ottica inclusiva e comunitaria.

Si lavora sul **bordo sud del parco** interessante per la presenza di Università, associazioni, emergenze monumentali e culturali, ristrutturando e rifunzionalizzando alcuni spazi ed edifici storici inutilizzati e degradati, nel rispetto del vincolo di tutela al quale sono sottoposti (v. **AV3.3**), restituendoli alla comunità introducendo funzioni a valenza collettiva e sviluppando la green infrastructure a livello urbano, in coerenza con il PUG in adozione.

L'intervento consiste nel recupero e rifunzionalizzazione del **COMPLESSO** immobiliare, oggi dismesso, costituito da **EX SERRE** (dette anche Serre di Maria Luigia, degli aranci o Petitot), **CORTE INTERNA**, **TEATRO DEL VICOLO** e relativi **SPAZI ESTERNI** di accesso; si configurerà come una polarità per la riattivazione dell'intorno.

L'intervento permetterà di collegare funzionalmente gli edifici, non più utilizzati per problemi statici, con lo scopo di rivitalizzarli con attività di promozione culturale e aggregazione sociale, così da aprirli alla vita quotidiana del quartiere. L'obiettivo è quello di creare un luogo/cerniera tra tessuto urbano e Parco storico, sfruttando la possibilità dell'accesso anche da v.lo Asdente e p.le Serventi. La CORTE, per la quale si propone la parziale desigillazione, viene concepita come luogo aggregativo, auspicando una sua valorizzazione che rimandi all'antico "giardinetto per piante esotiche".

L'A.C., dopo aver ricevuto una manifestazione di interesse da parte di un ente associativo per l'attivazione di Ex Serre e Teatro, ha avviato l'iter per la concessione con bando pubblico degli spazi delle prime, in quanto per le stesse vi è la copertura finanziaria a bilancio, e procederà analogamente per il secondo, al buon esito della procedura relativa al bando RU.

La parziale desigillazione degli spazi esterni circostanti (V.lo Asdente e P.le Serventi), attualmente impermeabilizzati e in parte adibiti a parcheggio, rappresenta un intervento strategico di riqualificazione, in quanto funge da porta di accesso al più ampio complesso composto da Teatro, ex Serre, Corale Verdi, Bistrot della Corale e, da lì, al Parco Ducale. L'obiettivo è creare una piccola piazza alberata, capace di valorizzare il complesso immobiliare da recuperare e di stabilire un collegamento verde ideale tra il parco, la corte interna e il quartiere circostante. L'intervento verrà realizzato ad esito del coinvolgimento della comunità tramite i LABORATORI DI QUARTIERE e un concorso di idee per giovani architetti.

La strategia trama dunque un **doppio filo**:

**Un filo verde** che permette alla natura dal Parco Ducale di "contaminare" il Centro Storico, cucendo interconnessioni urbane con interventi di desigillazione.

**Un filo rosso** che cuce relazioni urbane e socialità, invitando i cittadini a riappropriarsi del Parco.

L'intervento e le connesse azioni intendono restituire a Parco Ducale e Oltretorrente un ruolo centrale nella vita urbana, valorizzandoli e promuovendo una rigenerazione sostenibile e inclusiva.

Descrizione dell'intervento fisico

*(Descrivere sinteticamente l'intervento edilizio e/o sulle aree esterne, specificando le caratteristiche dell'immobile, le soluzioni progettuali di dettaglio particolarmente qualificanti nonché gli aspetti critici da affrontare).*

*(MAX 5000 CARATTERI)*

L'intervento di recupero e rifunzionalizzazione del complesso immobiliare composto da EX SERRE, ANNESSA CORTE INTERNA e TEATRO DEL VICOLO con valorizzazione degli SPAZI ESTERNI pubblici a esso adiacenti (Vicolo Asdente e P.le Serventi), prevede:

### **EX SERRE E ANNESSA CORTE**

Coerentemente con il vincolo di interesse a cui è soggetto l'immobile, si prevedono interventi di miglioramento sismico, efficientamento energetico, risanamento dall'umidità di risalita, nuova distribuzione degli spazi interni.

Le verifiche eseguite in occasione dei lavori di restauro e rifunzionalizzazione dell'edificio (2000-2001) hanno escluso la presenza all'interno o all'esterno di decorazioni e pavimenti originali sotto agli strati superficiali: solo i serramenti erano stati ritenuti degni di conservazione e restaurati, mentre pacchetti di finitura e pavimenti sono stati completamente rifatti. Si prevede la sostituzione dell'attuale copertura laterocementizia che grava sulle esili murature con una più leggera in legno come l'originaria. Le murature saranno oggetto di sottofondazioni, interventi locali di raddrizzamento e ispessimento, di cerchiature di irrigidimento e controventatura. Previa rimozione della struttura della pavimentazione esistente, si realizzerà un vespaio perimetrale per allontanare le acque dalle murature, ripristinando il pavimento con nuovi materiali idonei.

Si conserveranno i serramenti metallici attuali restaurati e si prevede il montaggio di serramenti interni estrusi adatti al restauro conservativo. Si procederà inoltre a coibentare internamente i muri perimetrali e il soffitto con sistemi a secco.

In previsione di un utilizzo continuo dei locali e dell'elevata altezza interna, si realizzerà un impianto di riscaldamento a pavimento, lasciando a ventilconvettori solo il condizionamento estivo, con l'installazione di un sistema a pompa di calore ad alto rendimento frigorifero e termico per il riscaldamento. Verranno aggiornati i servizi igienici e tutti gli impianti.

La corte interna sarà parzialmente depavimentata, mantenendo un equilibrio tra aree minerali e naturali, per lasciare spazio ad attività all'aperto universalmente accessibili: si amplieranno le aiuole e se ne inserirà una nuova con cordolo a raso per agevolare il deflusso della pioggia. Verranno piantumati alberi utili all'ombreggiamento estivo della corte e delle ampie vetrate; verrà realizzata una parete verde su una porzione di muro perimetrale. L'impianto di illuminazione esterna sarà riorganizzato.

## TEATRO DEL VICOLO

Coerentemente con il vincolo *ope legis* a cui è soggetto l'immobile, si prevedono interventi locali di consolidamento statico necessari al miglioramento sismico con opere di sottofondazione, ricucitura delle murature, cerchiature di rinforzo alle travi esistenti e risanamento delle stesse. Verrà realizzato un vespaio perimetrale utile a contrastare l'umidità di risalita.

È prevista la coibentazione interna di pareti perimetrali, soffitto e pavimento con pannelli per migliorare comfort termico e acustico; il controsoffitto integrerà impianto di illuminazione, diffusione sonora e proiezione.

In luogo a quelli esistenti, verranno posati serramenti interni estrusi adatti al restauro conservativo, con vetri basso emissivi. Verranno realizzati nuovi impianti di condizionamento, elettrico, idrosanitario e nuovi servizi igienici.

## SPAZI ESTERNI

Si immagina la desigillazione degli spazi pubblici adiacenti il complesso, trasformandoli da aree minerali destinate a viabilità e parcheggio, in luoghi con utilizzo di soluzioni NBS (drenanti, verdi, ombreggiati) in modo da migliorarne comfort ambientale e fruizione.

La proposta individuata deve essere considerata quale suggestione progettuale in quanto è prevista l'indizione di un concorso di idee per giovani architetti, previa condivisione delle linee guida con il Laboratorio di Quartiere.

Si proporrà:

- la depavimentazione delle superfici in conglomerato bituminoso sostituendole con superfici minerali drenanti con elevato albedo e con parti a verde, al fine di drenare l'acqua meteorica e contenere la temperatura al suolo;
- la messa a dimora di alberi di diverse grandezze, arbusti e piante erbacee a ridotta idroesigenza, con funzione di ombreggiamento, contenimento dell'effetto isola di calore e riduzione delle emissioni inquinanti;
- la realizzazione di soluzioni in grado di raccogliere e trattenere l'acqua di ruscellamento (giardini della pioggia,...).

Si specifica che l'intervento su p.le Serventi potrà costituire progetto pilota per altre piazze del quartiere e del centro storico.

Superficie territoriale complessiva oggetto di intervento **2.035 mq**

- di cui permeabile stato di fatto (mq) **57**
- di cui impermeabile stato di fatto (mq) **1.978**
- di cui permeabile stato di progetto (mq) **795**
- di cui impermeabile stato di progetto (mq) **1.240**

Descrizione delle azioni immateriali

*(Descrivere sinteticamente le azioni immateriali e le attività di supporto all'intervento volte a qualificarne la fattibilità e/o rafforzarne l'efficacia. Descrivere, per ciascuna azione, gli elementi di successo auspicati, gli stakeholder di riferimento, evidenziando quali competenze apportano e perché sono coinvolti).*

(MAX 5000 CARATTERI)

## AZIONI IMMATERIALI (OGGETTO DELLA PROPOSTA)

### PROGETTO PARTECIPATIVO URBACT E MASTERPLAN DEL PARCO DUCALE

#### Elementi di successo auspicati

- individuare azioni e interventi condivisi
- incrementare attrattività e sicurezza del Parco

#### Stakeholder

- Comitati
- Associazioni
- Scuole/Università
- Imprese private
- Esperti
- Forze dell'ordine
- Enti pubblici

#### Motivazioni di coinvolgimento

- garantire un processo di progettazione inclusivo
- riduzione del rischio di conflitto
- rispondere a esigenze delle diverse categorie di utenti

#### Competenze

- Conoscenza di esigenze e problematiche locali
- Diverse prospettive e idee
- Condivisione delle proposte

## CONCESSIONE DI EX SERRE E TEATRO

Ha stimolato l'azione la manifestazione d'interesse dell'Ordine degli Architetti di Parma a occupare i contenitori dismessi,

anche in condivisione con altre associazioni, per farne un luogo di socialità e di diffusione culturale per la città. Nel mese corrente verrà pubblicato un avviso pubblico per concedere le ex Serre, con l'impegno per l'aggiudicatario di creare un centro di promozione socio-culturale e di corrispondere un contributo di € 350.000. A buon esito della procedura del Bando RU24, i locali del Teatro saranno oggetto di simile avviso.

#### **Elementi di successo auspicati**

- favorire innovazione socio-culturale
- garantire presidio costante
- incrementare l'attrattività del Parco

#### **Stakeholder**

- Enti pubblici non economici a carattere associativo
- Associazioni socio-culturali

#### **Motivazioni di coinvolgimento**

- o Gestire gli spazi e presidio
- o Organizzare iniziative

#### **Competenze**

- o Conoscenza del territorio
- o Networking
- o Capacità di coinvolgimento

### **PROCESSO PARTECIPATIVO PER LA SISTEMAZIONE DEGLI SPAZI ESTERNI**

La rimozione di parcheggi spesso genera preoccupazione per i residenti: l'obiettivo è di coinvolgere la comunità per condividere il progetto di P.le Serventi e V.lo Asdente.

#### **Elementi di successo auspicati**

- Coinvolgere attivamente
- Riqualificare uno spazio pubblico, con equilibrio tra sostenibilità ambientale e socialità
- Ridurre criticità legate alla rimozione dei parcheggi
- Sensibilizzare verso azioni di adattamento ai cambiamenti climatici

#### **Stakeholder**

- Residenti, Associazioni, commercianti, scuole, università, attraverso il Laboratorio di Quartiere Oltretorrente

#### **Motivazioni di coinvolgimento**

- o favorire la partecipazione
- o garantire i bisogni della comunità

#### **Competenze**

- o Conoscenza del territorio
- o Capacità di mediazione

### **CONCORSO DI IDEE PER GIOVANI ARCHITETTI PER LA SISTEMAZIONE DEGLI SPAZI ESTERNI**

#### **Elementi di successo auspicati**

- Creare luoghi attrattivi
- Favorire la connessione con il Parco
- Attivare soluzioni innovative e ambientalmente sostenibili
- Favorire la crescita professionale per giovani architetti

#### **Stakeholder coinvolti, motivazioni di coinvolgimento e competenze**

- Giovani architetti
  - o offrire una modalità per valorizzare il talento
  - o stimolare l'innovazione nella progettazione urbana
  - o visione creativa per ripensare gli spazi pubblici in modo funzionale e sostenibile
- Laboratorio di Quartiere Oltretorrente
  - o garantire un processo partecipativo che rifletta le esigenze del quartiere
  - o capacità di mediazione, raccolta di istanze locali e condivisione delle proposte in chiave inclusiva

### **ATTIVITÀ DI SUPPORTO (COLLATERALI ALLA PROPOSTA)**

#### **PROGETTO "OLTRETORRENTE: AZIONI INTEGRATE PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL QUARTIERE"**

Accordo di settembre 2024 tra Regione e Comune per un progetto di sicurezza urbana integrata sul quartiere che coinvolge [associazioni locali \(Villa Ester e Oltre Lab\)](#), [CIAC](#), [Street Tutor](#), [Mediatori Culturali](#), [Associazione Controllo di Vicinato di Parma APS](#)

#### **APERTURA SPAZI MUSEALI NEL PALAZZETTO EUCHERIO SANVITALE**

In seguito ai lavori di adeguamento strutturale dell'edificio, ospiterà al piano terra spazi museali al fine di riavvicinare i [cittadini](#) al Parco

**CONCESSIONE IN USO GRATUITO DI APPARTAMENTO NEL PALAZZETTO EUCHERIO SANVITALE** al [Comando Provinciale dei Carabinieri](#) come forma di presidio (contratto dell'08/09/2017 tra Ministero degli interni e Comune) in seguito alla conclusione dei lavori di adeguamento strutturale

**ACCORDO COMUNE - UNIPR** per concessione in uso all'[Università](#) del Padiglione M delle ex Fiere che incentivi il recupero di spazi in disuso e la fruizione del Parco da parte degli [studenti](#)

**PROGETTO FOOD HUB BISTROT:** Accordo tra [Bistrot Corale Verdi](#) e [UNIPR](#) per l'utilizzo dei locali del bistrot per scopi didattici, favorendo l'avvicinamento degli [studenti](#) al Parco

**PROGETTO DI FORESTAZIONE URBANA:** Desigillare e alberare piazze minerali del Centro Storico con la collaborazione di [associazioni di forestazione urbana](#), [laboratori di quartiere](#) e [sponsor](#)

#### **ACCRESCERE LA VIVIBILITA' DEL PARCO**

- o incentivare pratica sportiva libera ([associazioni sportive](#))
- o organizzare eventi musicali e gastronomici ([Comune e associazioni](#))
- Altri stakeholder
  - o BIBLIOTECA DI @LICE
  - o TEATRO DELLE BRICIOLE
  - o CHIOSCO "DA MAT"
  - o Circolo Giovane Italia

#### Cronoprogramma della Proposta

- Il Cronoprogramma della Proposta è coerente con i termini previsti dal Bando, in particolare rispetta i seguenti termini:
  - il termine ultimo di inizio lavori è fissato al [31/03/2026](#);
  - il termine ultimo di fine lavori è fissato al [31/03/2029](#).

#### Costo complessivo della Proposta (A+B = C+D)

- A) Costo dell'intervento € [1.200.000,00](#)
- B) Costo delle Azioni Immateriali € [0,00](#)
- C) Totale costi € [1.200.000,00](#)
- D) Importo del contributo richiesto € [800.000,00](#)
- E) Importo del cofinanziamento locale € [400.000,00](#)
- F) Totale finanziamenti € [1.200.000,00](#)

Supporto multimediale  [Video Parma RIGENERAZIONE URBANA 2024](#)

(Link a video, facoltativo)

- ⇒ Elaborato grafico di inquadramento territoriale e del tessuto urbano di riferimento [Elaborato 1](#);
- ⇒ Elaborato planivolumetrico generale, con gli elementi necessari a comprendere sia l'intervento oggetto di contributo che la Proposta nel suo complesso [Elaborato 2](#);
- ⇒ Elaborato planimetrico, con evidenziazione delle destinazioni e relazioni funzionali [Elaborato 3](#);
- ⇒ Altro, ecc.

### AV1 - PERTINENZA, COMPLETEZZA, COERENZA E QUALITÀ COMPLESSIVA

(Compilazione obbligatoria)

#### AV1.1 PERTINENZA E COMPLETEZZA

Rispondenza alle finalità e agli obiettivi del bando: Il criterio valuta la rispondenza della Proposta alle finalità e agli obiettivi del Bando, con particolare riguardo alle [motivazioni](#) che hanno portato alla scelta dell'intervento nell'ambito del processo di rigenerazione.

Completezza ed organicità: Il criterio valuta il livello di approfondimento complessivo e di esaustività della Proposta, con particolare riguardo alla sua organicità e completezza, rispetto ai [temi affrontati ed alle soluzioni proposte](#).

Pertinenza ed efficacia: Il criterio valuta, anche in relazione al [quadro di conoscenze](#) acquisito e argomentato, ed

attraverso gli interventi e le azioni proposte, quale sia il livello di pertinenza e di efficacia della Proposta rispetto agli obiettivi sottesi ed agli impatti attesi, adeguatamente esplicitati.

*(Descrivere brevemente come la Proposta soddisfa il requisito, in particolare indicando: Il quadro di conoscenze relativo al contesto di riferimento, anche in relazione a vincoli e tutele sovraordinate; le principali motivazioni che hanno portato alla scelta della proposta progettuale e dell'oggetto dell'intervento; Descrivere come la proposta progettuale contribuisce a risolvere criticità e cogliere opportunità che il contesto esprime; I risultati e i relativi impatti attesi in termini di rigenerazione urbana, ambientale e sociale, nonché il relativo interesse pubblico).*

(MAX 3000 CARATTERI)

La proposta mira alla rigenerazione urbana, ambientale e sociale del margine sud-est del Parco Ducale attraverso un intervento, azioni mirate e il coinvolgimento di una rete di attori locali, in piena coerenza con gli obiettivi del bando: in particolare si propone il recupero e la rifunzionalizzazione di un complesso immobiliare dismesso, oltre alla depavimentazione e rinaturalizzazione degli spazi circostanti, per creare nuovi luoghi di promozione culturale e aggregazione sociale.

L'iniziativa intende fungere da **catalizzatore**, integrandosi con altre azioni promosse dal Comune e dagli stakeholder coinvolti, per una rigenerazione capillare e sostenibile e la rivitalizzazione complessiva del Parco.

La proposta, in particolare, risponde alle **criticità** sentite dalla collettività, emerse nel percorso partecipativo del progetto europeo URBACT e successivamente consolidate nel masterplan del Parco: in particolare si sono evidenziate scarsa manutenzione, presenza di contenitori in disuso, scarsa sicurezza percepita dai fruitori e marginalità sociale.

Il bordo sud del giardino, d'altro lato, risulta particolarmente interessante per la presenza di una variegata rete di luoghi e realtà con **grandi potenzialità** che necessitano però di essere messe a sistema (**v. ELAB. 1**).

L'approfondita analisi del contesto ha evidenziato quindi come il Parco rappresenti una risorsa di valore storico, sociale e naturale, ma attualmente sottoutilizzata e percepita più come barriera che come opportunità.

A queste analisi si aggiungono le problematiche ambientali, come l'isola di calore e l'elevata impermeabilizzazione del suolo nel tessuto urbano compatto dell'Oltretorrente.

La proposta mira dunque a trasformare il Giardino in un elemento propulsivo per quartiere e città, attraverso:

- **Rifunzionalizzazione degli spazi:** recupero degli edifici (ex Serre, Teatro) vincolati ai sensi D.L.42/2004 (**v. AV3.3**) per usi culturali, sociali e ricreativi;
- **Valorizzazione ambientale:** depavimentazione e realizzazione di aree arborate (corte interna e spazi esterni), con l'obiettivo di potenziare i benefici offerti dai servizi ecosistemici e costituire oggetto di best-practice per ulteriori interventi nel centro storico;
- **Connessioni sociali e funzionali:** mettere in relazione il Parco con gli attori urbani ai suoi margini e con la città, promuovendo una frequentazione quotidiana e dinamica.

La proposta contribuirà a:

1. Restituire al quartiere spazi e un Parco **sicuri e vivibili**, capaci di attrarre diverse fasce di popolazione;
2. Riattivare le **potenzialità sociali ed economiche** del Parco e dei suoi bordi, attraverso un sistema integrato di sicurezza, cultura e inclusività;
3. Favorire la **resilienza urbana** grazie a interventi ambientali strategici, con un impatto positivo duraturo sul territorio.

In sintesi, la proposta di rigenerazione urbana che si intende proporre combina sostenibilità economica, valorizzazione ambientale e innovazione sociale.

## AV1.2 COERENZA E QUALITÀ

Coerenza ed integrazione: Il criterio valuta il livello di coerenza ed integrazione della Proposta con le progettualità dell'Amministrazione, con altre funzioni e/o strutture presenti, con gli strumenti urbanistici vigenti e con eventuali altri interventi e/o azioni in corso.

Struttura del processo: Il criterio valuta il livello di innovazione, organizzazione ed adeguatezza del processo rispetto ai contenuti e agli obiettivi della Proposta ed alle ricadute territoriali attese; con particolare riguardo alle risorse disponibili, ai fattori di innovazione, alla struttura organizzativa e gestionale, ai livelli di integrazione e collaborazione, al monitoraggio ed alla valutazione degli impatti attesi.

Qualità del progetto urbano: Il criterio valuta la qualità del progetto urbano ed architettonico, con particolare riguardo alla integrazione spaziale e morfologica con il contesto urbano di riferimento, alla multifunzionalità e multiprestazionalità degli spazi ed ai loro livelli di accessibilità e fruibilità, anche con riferimento ad applicazione di principi di Universal Design.

*(Descrivere brevemente come la Proposta soddisfa il requisito, in particolare indicando: La coerenza e la conformità della Proposta rispetto alla pianificazione vigente e altre eventuali progettualità in corso; Le risorse umane e materiali disponibili; La struttura organizzativa e gestionale a supporto del processo di rigenerazione; L'integrazione, in termini qualitativi, del progetto architettonico rispetto al contesto urbano di riferimento).*

(MAX 3000 CARATTERI)

La proposta è conforme a **PSC, POC e RUE** e coerente con il **PUG** di prossima adozione, che incentiva riuso di patrimonio esistente, rigenerazione urbana, valorizzazione degli spazi pubblici e sostenibilità ambientale.

Partendo da quanto scaturito dal progetto **Urbact** e dal connesso masterplan, la proposta è coerente con le progettualità in corso nel contesto, di cui costituisce integrazione e proseguimento (v. **Elab. 1**).

Le iniziative proposte integrano le **funzioni** già presenti nelle vicinanze e nel Parco, offrendo un mix di attività socio-culturali in grado di attrarre un pubblico eterogeneo. Accostate fisicamente, ex Serre, Teatro, Corale Verdi e Bistrot Corale Verdi, formano un nucleo sinergico che potrà rafforzarsi reciprocamente e migliorare il dialogo tra Parco e Quartiere.

La proposta è coerente con altre **progettualità dell'A.C.**: “Capitale europea dei giovani 2027”, “Parma Climate Neutral 2030”, oltre che con le attività di supporto più sopra esplicitate.

La dimensione multisettoriale della strategia comporta il coinvolgimento di **risorse umane** afferenti a più settori ed è resa possibile dal coordinamento tra le Aree Funzionali della Macrostruttura del Comune. Le principali strutture coinvolte, anche in fase di monitoraggio, sono: Lavori Pubblici (responsabile attuazione interventi - gestione concorso di idee, progetti e realizzazione), Patrimonio (gestione bando per assegnazione degli spazi), Pianificazione del Territorio (gestione fase CRU, collaborazione per concorso di idee e fase partecipativa), Cittadinanza attiva (gestione fase partecipativa e accompagnamento all'avvio del processo di innovazione sociale), Cultura (gestione eventi negli spazi recuperati, in sostegno alle associazioni).

**Attori fondamentali** saranno i concessionari degli spazi riqualificati, le ulteriori associazioni che eventualmente condivideranno tali spazi e il Laboratorio di Quartiere Oltretorrente.

Le **risorse materiali** necessarie alla realizzazione dell'intervento sono riportate nella previsione di spesa (v. **Elab. 8**).

L'intervento, pur puntando a migliorare fruibilità e accessibilità degli spazi, rispetta tipologia e tessuto urbano circostante, evitando impatti visivi eccessivi o dissonanti, anche in considerazione del vincolo a cui è soggetto, al fine di non alterare l'identità del luogo.

Migliora anche la **fruibilità degli spazi**: attraverso i locali del Teatro si potrà accedere alle ex Serre direttamente da Vicolo Asdente anche nelle ore di chiusura del Parco; inoltre, gli gestori degli spazi garantiranno servizi e nuove opportunità.

Infine, si specifica che nel bando di concessione dei locali di ex Serre e Teatro verrà assegnato punteggio supplementare a coloro che presenteranno una richiesta congiunta con altri enti/associazioni e garantiranno multifunzionalità e multiprestazionalità degli spazi, nonché accessibilità e fruibilità, anche con riferimento ad applicazione di principi di Universal Design, tutte caratteristiche che sono state introdotte nel progetto.

## AV2 - ELEMENTI DI CONTESTO

*(Area da compilare in funzione delle caratteristiche della Proposta. Selezionare le voci pertinenti fornendo le relative informazioni richieste. Per ciascuna voce correttamente selezionata sarà assegnato il relativo punteggio di cui all'all.1)*

### AV2.1 CARATTERISTICHE DEL COMUNE

- Comune oggetto di fusione (dopo il 01/01/2011)
- Comune che non risulta assegnatario di contributi pubblici di cui ai bandi di Rigenerazione Urbana della Regione Emilia-Romagna relativi alle annualità 2018 e 2021
- Comune montano e parzialmente montano LR 2/2004 e/o Comuni delle Aree Interne DGR n. 473/2016 – aree progetto e strategia

### AV2.2 STATO DELLA PIANIFICAZIONE

- PUG Approvato
- PUG Adottato
- PUG Assunto

### AV2.3 LIVELLI DI PARTNERSHIP

- Proposta da attuarsi tramite Accordo Operativo, ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017  
*(Descrivere il percorso e gli obiettivi che hanno portato al coinvolgimento dei soggetti terzi e l'individuazione delle finalità che si intendono perseguire in relazione alla convenzione).*  
-----  
-----

⇒ Allegato: Ove presente, allegare avvenuta pubblicazione della manifestazione di interesse.

- Proposta con valenza territoriale di Unione  
*(Esplicitare la valenza sovracomunale della Proposta e le Amministrazioni/associazioni coinvolte. Descrivere il percorso e gli obiettivi che si intendono perseguire su scala sovracomunale).*

-----  
-----  
⇒ Allegato: Deliberazione di Unione che approva la partecipazione al Bando, mediante la candidatura della Proposta e dei suoi allegati.

#### AV2.4 CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE O DELL'AREA

Y Stato di degrado

*(Descrivere le criticità presenti tali da compromettere la fruizione dello spazio, senza un significativo intervento di recupero fisico e funzionale).*

(MAX 500 CARATTERI)

Gli **immobili da recuperare** mostrano problemi statici/strutturali che ne minano la stabilità e ne impediscono un utilizzo sicuro. Forte umidità di risalita, impianti obsoleti e serramenti inadeguati aggravano ulteriormente la situazione.

I **viali del Parco** attigui alle aree di intervento soffrono di degrado sociale che nel tempo ha sottratto vitalità al parco e diminuito la percezione di sicurezza.

L'assenza di verde ombreggiante nelle **zone attigue al Parco** ne riduce la fruizione nei mesi più caldi.

⇒ Allegato: Documentazione fotografica **Elaborato 4**

Y Stato di dismissione

*(Indicare la data di dismissione e l'utilizzo precedente alla stessa. Indicare se l'immobile è inserito nell'albo degli immobili dismessi ai sensi dell'art.15 della LR 24/2017).*

(MAX 500 CARATTERI)

**Ex Serre e corte interna:** abbandonate fino al 2000 quando sono state ristrutturate, hanno ospitato spazi ristoro che promuovevano attività sociali. Dal 2013 gli spazi non sono più stati utilizzati per problemi statici

**Teatro:** nel 2014 è cessata la concessione per l'utilizzo come luogo di attività culturali; da allora non è più stato utilizzato per problemi strutturali

#### AV3 - ELEMENTI DI SOSTENIBILITÀ

*(Area da compilare in funzione delle caratteristiche della Proposta. Selezionare le voci pertinenti fornendo le relative informazioni richieste. I punteggi saranno assegnati in funzione della rispondenza della Proposta a ciascun criterio, di cui all'all.1)*

##### AV3.1 SOSTENIBILITÀ SOCIALE

Y PROCESSI PARTECIPATIVI

Il criterio mira a incentivare l'attivazione e lo svolgimento di processi partecipativi, preferibilmente avviati prima della scadenza del Bando (ma comunque non antecedenti il 01/01/2022) e attuati ai sensi della LR 15/2018; con particolare riguardo al livello e alle modalità di coinvolgimento della cittadinanza e degli stakeholder, alla loro rilevanza e messa in rete, alla evidenziazione dei bisogni e delle esigenze della comunità locale, nonché alle effettive ricadute del processo rispetto ai contenuti della Proposta.

*(Descrivere gli elementi a soddisfacimento del criterio, quali: gli obiettivi del percorso partecipativo, le modalità, le tempistiche, le risorse economiche con cui si intende realizzarlo, ecc.)*

(MAX 2000 CARATTERI)

La proposta nasce dagli esiti del processo partecipativo svolto nel Parco Ducale nell'ambito del progetto europeo **UrbSecurity**, con l'obiettivo di sviluppare, insieme ad altre città europee, un approccio integrato alla sicurezza urbana, concentrandosi sulla qualità della vita dei cittadini e sulla crescita sostenibile e inclusiva della città. L'ultimo incontro pubblico si è tenuto il 01/06/2022.

Hanno partecipato al processo stakeholder prossimi al Parco: comitati, associazioni, scuole, università, imprese, forze dell'ordine, enti pubblici e esperti.

Il confronto nei gruppi ha permesso di integrare nuove proposte d'uso con le specificità del giardino storico. Grazie alla condivisione del materiale prodotto in focus group, è stato redatto dall'arch. Paola Cavallini un **MASTERPLAN**, basato su conoscenze, riflessioni, proposte e suggerimenti acquisiti.

Si sono così delineate percorrenze che hanno permesso di mettere a fuoco le criticità emerse dalla percezione dei fruitori del Giardino e proposte di riuso delle strutture dismesse interne al Parco, con nuove funzioni, più vicine al sentire

contemporaneo.

La proposta rispetta anche gli esiti del percorso partecipativo avviato nell'ambito del **PUG** in corso di redazione con il gruppo "Parma is calling", dal quale è emersa l'esigenza di rigenerare spazi e strutture dismesse, restituendoli alla vita sociale tramite l'interazione culturale e valorizzando gli spazi verdi quali luoghi centrali nella pianificazione urbanistica.

La piattaforma **PARMAPARTECIPA** e il **LABORATORIO DI QUARTIERE OLTRETORRENTE** supporteranno il coinvolgimento della cittadinanza sul tema della rigenerazione degli spazi esterni. Al laboratorio saranno anche presentate le proposte derivanti dal concorso di idee per giovani architetti appositamente indetto.

Si specifica che l'A.C. ha istituito i Laboratori in ogni quartiere per promuovere la partecipazione dei cittadini: rappresentano uno spazio di informazione, consultazione, progettazione partecipata e collaborazione.

## Y PERCORSI DI CO-PROGRAMMAZIONE E CO-PROGETTAZIONE

Il criterio mira a incentivare l'attivazione e lo svolgimento di percorsi di co-programmazione e co-progettazione (svolti ai sensi della LR 3/2023), pertinenti, integrati e funzionali alla definizione, alla attuazione e alla gestione della Proposta, con particolare riguardo alla capacità di innovazione nei contenuti e nelle forme organizzative e gestionali, ed alla attivazione di forme ed esperienze di economia sociale.

*(Descrivere gli elementi a soddisfacimento del criterio, quali: la tipologia del percorso, gli obiettivi, le associazioni coinvolte o che si intende coinvolgere e le relative modalità, ecc. Indicare gli estremi di eventuali convenzioni già stipulate e/o atti riferiti a questi due percorsi)*

(MAX 2000 CARATTERI)

In seguito all'aggiudicazione del Teatro, si valuterà l'opportunità di condividere con l'Ente e/o le associazioni assegnatarie un percorso di **co-progettazione** per la promozione di attività culturali e sociali nei locali concessi.

In tal caso verrà pubblicato un **avviso pubblico** per la raccolta di manifestazioni di interesse a partecipare alla co-progettazione e successiva realizzazione di iniziative culturali e sociali all'interno dei locali del Teatro del Vicolo, ai sensi della Legge Regionale 3/2023, rivolto ad Enti del Terzo Settore ai sensi dell'art. 4 del DLGS n. 117/2017 ed iscritti nel RUNTS.

Il percorso di co-progettazione sarà **articolato** nel seguente modo:

- 1) individuazione del soggetto o dei soggetti partner
- 2) co-progettazione ed elaborazione del progetto operativo di sintesi della proposta progettuale selezionata. In questa fase la proposta progettuale ammessa è sviluppata fino a raggiungere lo stadio operativo del progetto. Lo sviluppo del progetto operativo avviene mediante l'interlocuzione tecnica tra l'amministrazione procedente e il soggetto o il raggruppamento di soggetti, che ha/hanno presentato la proposta selezionata;
- 3) sottoscrizione della convenzione e co-gestione degli interventi/azioni previste dal progetto esecutivo. La convenzione conterrà modalità e termini per la realizzazione delle attività progettuali.

Al termine di tale fase è prevista la cristallizzazione di quanto definito in un **progetto operativo** di sintesi contenente:

- il piano economico-finanziario;
- l'assetto organizzativo degli interventi, esplicitativo delle modalità e termini per la realizzazione delle attività progettuali;
- il sistema di monitoraggio e di valutazione.

## Y INDICATORI DI IMPATTO SOCIALE

Il criterio mira a incentivare la definizione, l'applicazione ed il monitoraggio di indicatori di impatto sociale significativi per la valutazione degli outcome attesi, con particolare riguardo alla capacità della Proposta di dare efficace riscontro ai bisogni, alle esigenze ed alle richieste espresse della comunità locale.

*(Identificare quali cambiamenti (outcome) si intendono realizzare nel contesto di riferimento attraverso la Proposta, scegliendo le macroaree ritenute pertinenti e almeno un outcome e un indicatore, per ciascuna di esse. Per la scelta delle macroaree, la sintetica descrizione delle motivazioni, la scelta degli outcome e l'individuazione degli indicatori verrà fornito un format con compilazione guidata, comprensivo di esempi).*

MACROAREE:

- Inclusione e coesione sociale
- Sviluppo e attrattività territoriale
- Coinvolgimento della comunità e creazione di partnership
- Comunità sostenibile

⇒ Allegato: Tabella di raccolta dei dati. **Elaborato 5**

*(Verrà fornito un format con compilazione guidata)*

## AV3.2 SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

### Y STRATEGIE DI ADATTAMENTO AI CAMBIAMENTI CLIMATICI

Il criterio incentiva la presenza di un complesso, coordinato e coerente con il contesto ed il tipo di intervento, di soluzioni tecniche volte all'adattamento ai cambiamenti climatici, con particolare attenzione all'utilizzo di SUDs e/o NBS integrate ad altre soluzioni, volte alla mitigazione delle isole di calore, all'incremento del comfort microclimatico urbano, alla riduzione del run-off, ecc; in grado di incrementare i livelli di resilienza urbana e di benessere ambientale e bioclimatico degli utilizzatori, anche con riferimento al principio DNSH.

*(Breve relazione tecnica descrittiva delle soluzioni idonee alla rispondenza al criterio. A titolo esemplificativo e non esaustivo: Soluzioni e strumenti per la mitigazione dell'isola di calore urbano (UHI) – installazione di fontane, lame di acqua, nebulizzazioni, incremento della vegetazione arborea, utilizzo di materiali con albedo ed emissività alte, uso di tetti e pareti verdi, ecc. -; Soluzioni ed accorgimenti per migliorare il deflusso idrico superficiale - giardini della pioggia; bioswales, piazze allagabili, vasche di laminazione fruibili, pavimentazioni drenanti, desigillazione, ecc. -; Particolare rilevanza potrà assumere il calcolo del miglioramento dell'indice di benessere microclimatico (BM) generato dalle soluzioni progettuali proposte).*

(MAX 3000 CARATTERI)

La proposta progettuale si pone l'obiettivo di attuare la rigenerazione urbana **senza arrecare danni significativi all'ambiente** e dare un contributo sostanziale in termini di mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici; vuole inoltre garantire l'attuazione delle politiche europee, nazionali e regionali volte alla neutralità carbonica.

Il **PAESC** del Comune di Parma ha declinato tali politiche e strategie ponendo al centro i seguenti elementi: la necessità di riprogettare la città e le sue funzioni secondo modelli di sostenibilità; l'importanza del verde urbano, il coinvolgimento degli stakeholder attraverso l'informazione, la consultazione e la partecipazione attiva.

Gli obiettivi sopra citati sono stati declinati nella strategia del **PUG**, nel cui ambito alcuni degli obiettivi prioritari sono il miglioramento delle condizioni microclimatiche del centro storico e una maggiore fruizione in sicurezza di luoghi e spazi pubblici, tra cui il Parco Ducale, prevedendo al contempo l'integrazione di funzioni di interesse sociale e culturale.

Nel contesto di PAESC e PUG l'Amministrazione si è inoltre impegnata a incrementare il verde urbano e a sviluppare i **SUDS**, favorendo le soluzioni basate sull'implementazione di sistemi naturali (**NBS**), per trasformare la città in un ambiente accogliente e resiliente ai cambiamenti climatici.

Il progetto di rigenerazione urbana proposto rappresenta per l'Amministrazione l'opportunità di incrementare i livelli di **resilienza urbana** rispetto agli effetti dei cambiamenti climatici e i livelli di **benessere ambientale e bioclimatico** degli utilizzatori del quartiere Oltretorrente. Tale quartiere, come gran parte del centro storico, è infatti caratterizzato da un'importante mineralizzazione e dalla carenza di verde pubblico e privato; unici elementi che contribuiscono a ridurre l'isola di calore e a migliorare il microclima urbano sono il Parco Ducale e il Torrente Parma, ma manca un'interconnessione tra questi e gli altri spazi pubblici del quartiere in grado di migliorare le condizioni di fruizione degli stessi da parte dei cittadini.

Per tale motivo l'intervento proposto prevede azioni di **desigillazione**, realizzazione di **SUDS** integrati a **NBS** e incremento delle dotazioni a **verde** per la riduzione del fenomeno isola di calore e la riduzione degli inquinanti atmosferici. Tali interventi vogliono costituire un punto di partenza per analoghe azioni future su tutto il centro storico. A tale fine il Comune sta anche valutando collaborazioni con Associazioni e Consorzi privati che hanno manifestato l'interesse di contribuire alla piantumazione e desigillazione di spazi pubblici urbani.

[Le soluzioni tecniche di progetto proposte sono descritte nell'elaborato grafico n. 6-Strategie di adattamento ai cambiamenti climatici.](#)

Il progetto produce complessivamente, grazie alla piantumazione di alberi e arbusti e alla realizzazione di superficie prativa e parete verde, assorbimento diretto di CO<sub>2</sub>eq stimato in circa **2.286 kg di CO<sub>2</sub>eq/anno**.

⇒ Allegato: Elaborato grafico **Elaborato 6**

### Y STRATEGIE DI MITIGAZIONE AI CAMBIAMENTI CLIMATICI

Il criterio incentiva la presenza di un complesso, coordinato e coerente con il contesto ed il tipo di intervento, di soluzioni tecniche volte a mitigare gli effetti del cambiamento climatico, con particolare riferimento: all'utilizzo di fonti rinnovabili per il fabbisogno energetico richiesto, anche con completo abbandono di fonti fossili, adeguati sistemi domotici per la misurazione e il controllo dei consumi sufficientemente flessibili per ridurre il fabbisogno energetico in fase di gestione nonché ad altre soluzioni applicabili, non già dovute per il rispetto di limiti normativi vigenti, debitamente documentate e valutate, anche attraverso il ricorso a protocolli di certificazione energetico- ambientale, in relazione ai diversi livelli prestazionali raggiungibili.

*(Breve relazione tecnica descrittiva delle soluzioni idonee alla rispondenza al criterio, in particolare elencare le fonti a soddisfacimento del fabbisogno energetico stimato in fase di utilizzo dell'immobile, e le soluzioni impiantistiche che si intendono adottare, tenendo conto dei vincoli esistenti e del contesto di riferimento).*

(MAX 3000 CARATTERI)

La proposta progettuale promuove una strategia coordinata di azioni per la **mitigazione dei cambiamenti climatici**, calibrata per rispettare i vincoli imposti dalla Sovrintendenza, che ne hanno necessariamente influenzato e limitato la portata.

Essa integra la riqualificazione di edifici e impianti con misure gestionali e **garantisce**:

- riduzione del fabbisogno di energia termica/elettrica;
- efficientamento energetico;
- riduzione dei consumi energetici;
- riduzione delle emissioni climalteranti.

Gli interventi sugli edifici consistono in:

- isolamento termico della copertura e pareti nord, realizzato con pannelli di materiale isolante (ex Serre);
- posa di serramenti interni estrusi adatti al restauro conservativo, con vetri basso emissivi tali da ridurre la dispersione del flusso termico delle superfici trasparenti (ex Serre e Teatro);
- predisposizione del riscaldamento a pavimento, con differenti interassi tra le tubazioni in funzione della potenzialità e del fabbisogno termico alimentato da caldaia ad alto rendimento (ex Serre);
- installazione di un sistema a pompa di calore, con alto rendimento termico e frigorifero (ex Serre e Teatro);
- rifacimento di impianto idrico-sanitario con installazione di preparatore ad accumulo ibrido elettrico/pompa di calore in classe A (risparmio di energia del 50% rispetto a scaldacqua elettrico classe B da dismettere) (ex Serre e Teatro);
- coibentazione interna delle pareti perimetrali, soffitto e pavimento, con pannelli tali da migliorare il comfort termico e acustico (Teatro);
- tecnologia funzionale all'ottimizzazione energetica per il monitoraggio e la programmazione dei consumi.

Agli interventi sopra descritti si aggiunge il rifacimento dei sistemi di illuminazione degli spazi aperti adiacenti - Corte interna e spazi esterni - che saranno del tipo ad alta efficienza energetica e ridotti consumi, nel rispetto dei Criteri Ambientali minimi (CAM).

Nell'ambito della strategia generale si ricorda infine l'intervento di efficientamento e integrazione dell'impianto di **illuminazione pubblica** del Parco Ducale (progetto definitivo-esecutivo approvato con DGC n. 27/2023), previsto dal Piano Integrato di riqualificazione e messa a sistema dei parchi storico monumentali - Parco Ducale. Il progetto prevede l'utilizzo di lampade a LED ad alta efficienza energetica (classe energetica A++ e A+) e il contenimento del numero di punti luce, nel rispetto dei CAM di cui al D.M. 27 settembre 2017.

In sede di concessione dei locali ex Serre e Teatro saranno previste:

- sottoscrizione di un contratto di fornitura di energia proveniente da fonti rinnovabili;
- gestione energetica da remoto, effettuata con sistemi hardware e software capaci di monitorare e ottimizzare i consumi energetici e termici.
  
- % di FER su fabbisogno energetico dell'immobile: dato il vincolo esistente sugli immobili, la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Parma e Piacenza ha informalmente reputato che non sia possibile installare pannelli fotovoltaici sulle coperture. Per questo motivo il bando di concessione dei locali di ex Serre e Teatro prevede che venga sottoscritto un contratto di fornitura che garantisca energia derivante da fonti rinnovabili.
- indicare le fonti di energia previste per il fabbisogno energetico (FER e NON FER): **si rimanda al punto precedente**
- Capacità e potenza di eventuali centrali di accumulo: **non presente**

## Y ECONOMIA CIRCOLARE

Il criterio mira a incentivare l'applicazione di soluzioni efficaci nell'attuazione di strategie di economia circolare, con particolare attenzione alla promozione di interventi di recupero, riuso e rifunzionalizzazione di manufatti e spazi esistenti in luogo della loro demolizione e ricostruzione; nella riduzione del ciclo dei rifiuti, nell'utilizzo di materiali locali e di filiera corta, nel risparmio e riuso idrico, ovvero attraverso altre soluzioni applicabili, non già dovute per il rispetto di limiti normativi vigenti, debitamente documentate e valutate, anche con riferimento al principio DNSH.

*(Breve relazione tecnica descrittiva delle soluzioni idonee alla rispondenza al criterio. A titolo indicativo e non esaustivo: soluzioni progettuali volte alla riduzione dei rifiuti prodotti - modalità di gestione dei rifiuti in fase di cantiere, ecc. -; Soluzioni progettuali volte a favorire l'utilizzo di materiali provenienti da recupero, soluzioni progettuali volte alla tutela della risorsa idrica e relativa quantificazione del beneficio - dimensionamento dei sistemi di accumulo delle acque di pioggia, modalità di recupero interno delle acque, presenza di sistemi smart in grado di adattare l'irrigazione in base alle previsioni meteo, dimensionamento del sistema di trattamento e riuso delle acque grigie, prestazioni dei sanitari utilizzati, ecc.-; Soluzioni volte a favorire la riduzione della produzione di rifiuti in fase di gestione e utilizzo dell'edificio (es: sale ristoro attrezzate con lavello o lavastoviglie per evitare il ricorso al monouso) - Presenza di fontane zampillanti ad uso pubblico per i frequentatori, ecc.).*

(MAX 3000 CARATTERI)

In linea con i principi dell'economia circolare, il progetto si basa su recupero, **riuso e rifunzionalizzazione** di manufatti,

evitando la loro demolizione e ricostruzione.

Il recupero degli immobili di ex Serre e Teatro, la desigillazione e il rifacimento della corte interna e degli spazi esterni saranno realizzati nel rispetto dei requisiti **CAM** in materia di edilizia, illuminazione pubblica e verde pubblico e comporteranno:

- demolizione selettiva di pavimentazioni e porzioni murarie, con successivo avvio a recupero di tutti i rifiuti inerti non pericolosi (preparazione per il riutilizzo, riciclaggio o altre operazioni di recupero) e di almeno l'80% delle altre tipologie di rifiuti non pericolosi;
- utilizzo in sito delle terre e rocce da scavo escluse dalla disciplina dei rifiuti, conformemente al DPR 120/2017;
- utilizzo di materiali da costruzione contenenti materiale riciclato.

Si prevede inoltre l'impiego di sistemi per il **risparmio idrico** sugli impianti idrico-sanitari (riduttori di flusso e controllo di portata) e sugli impianti di irrigazione delle aree a verde (regolatori di portata, temporizzatori, igrometri associati a blocco automatico), soluzioni compatibili con il vincolo esistente sugli immobili.

La scelta dei criteri alla base degli interventi di progetto:

- si basa su principi e modelli di sviluppo dell'economia circolare, in linea con i più recenti atti di indirizzo comunitari, tra cui la Comunicazione **COM(2020) 98**;
- persegue l'obiettivo del **PUG** di favorire la rigenerazione urbana e migliorare la qualità urbana e edilizia, in termini di efficienza nell'uso di energia e risorse fisiche, performance ambientale di manufatti e materiali, salubrità e comfort degli edifici, conformità alle norme antisismiche e di sicurezza;
- è orientata dall'indirizzo espresso con **D.G.C. 167/2023** che ha l'obiettivo di ridurre nel territorio il consumo di materia prima vergine per l'edilizia sostituendola con materiale riciclato.

Inoltre, nell'ambito del **Laboratorio Territoriale per l'economia circolare** attivato dal Comune di Parma, si stanno studiando tipologie di rifiuti da valorizzare ed è prevista la sperimentazione di alcune tipologie di materiale nei lavori di riqualificazione dello Stadio Tardini, con la possibilità di estendere tale sperimentazione agli interventi finanziati dal Bando RU24.

La gestione degli edifici riqualificati sarà ispirata ai principi di economia circolare e riduzione dei rifiuti di cui **alla LR. 16/2015**: saranno adottati sistemi di raccolta differenziata tali da minimizzare la produzione dei rifiuti non avviati a recupero e massimizzare le frazioni merceologiche destinate a riciclaggio e la loro qualità.

Nell'ambito della strategia generale si ricorda infine l'intervento di riqualificazione strutturale della **peschiera all'interno del Parco Ducale**, oggi alimentata da pozzo, che permetterà di evitare ingenti perdite di acqua e porterà ad un importante risparmio idrico.

- Stima del volume di rifiuti inerti generato dalla realizzazione della Proposta (mc): **540 m<sup>3</sup> (complessivi)** % di rifiuti inerti destinati a recupero sul volume totale dei rifiuti inerti prodotti: **100%**
- % di inerti provenienti da recupero sul totale degli inerti da approvvigionare: **nel rispetto dei CAM**
- Ove previsto, volume del sistema di accumulo per il riutilizzo delle acque (mc) \_\_\_\_\_

⇒ Allegato: Elaborato grafico **Elaborato 7**

### AV3.3 SOSTENIBILITA' ECONOMICA

#### Y REALIZZABILITÀ E RICADUTA

Il criterio mira a premiare le migliori condizioni di realizzabilità tecnica ed economica della Proposta, valutandone anche le possibili ricadute territoriali in termini economico-finanziari, riscontrabili in elementi quali: la disponibilità di un migliore livello progettuale ai sensi dell'art. 41 d.lgs. 36/2023, un adeguato sviluppo del cronoprogramma attuativo, la piena e immediata disponibilità dell'immobile al momento della domanda, la assenza di eventuali vincoli, con particolare riferimento quelli riferibili al Codice dei Beni Culturali, l'attivazione di concreti e documentabili effetti-leve anche attraverso la formazione di partnership, ecc.

*(Indicare i soggetti coinvolti e il loro ruolo, descrivere le finalità del coinvolgimento e la loro eventuale esposizione economica. Indicare, ove valutate, gli effetti-leve concreti e documentabili attivate o che si intende attivare e le ricadute economiche e/o gli effetti rivitalizzazione generate dalla Proposta. Non riportare quanto già descritto per le voci relative alla co-progettazione, co-programmazione e/o Accordi Operativi)*

(MAX 2000 CARATTERI)

#### **Soggetti coinvolti**

- **Comune:** soggetto proprietario degli immobili
- **Parma Infrastrutture spa:** società in house providing del Comune
- **Enti/associazioni:** gestori/utilizzatori di ex Serre e Teatro, coinvolti per definire un'organizzazione congeniale degli

spazi, contribuiranno con contributo minimo individuato dal bando

- **Laboratorio di Quartiere:** faciliterà coinvolgimento e mediazione nel processo di partecipazione per rigenerare gli spazi esterni attigui, con un costo per il Comune delle sole risorse umane

#### **Effetti-leva**

- **Attivazione socio-culturale:** riattivazione degli spazi di ex Serre e Teatro con organizzazione di attività che favoriscano aggregazione sociale e promozione culturale, implementando la rete di associazioni, la creazione di opportunità di lavoro e l'utilizzo degli spazi soprattutto da parte di studenti e giovani

##### **Alto livello di realizzabilità**

studio di fattibilità ex Serre approvato con DGC-2022-25  
presentata manifestazione di interesse per la gestione degli spazi  
in uscita bando per concessione ex Serre

- **Attivazione socio-economica:** riqualificazione di P.le Serventi e riapertura di spazi dismessi per valorizzare i locali limitrofi

##### **Medio-alto livello di realizzabilità**

maggior frequentazione  
riduzione di parcheggi  
progetto da sottoporre a condivisione

*(Stato di disponibilità dell'immobile) (Esplicitare eventuali contratti di locazione, comodato etc etc)*

(MAX 500 CARATTERI)

Il complesso immobiliare interessato è di proprietà del Comune.

**Ex Serre:** con Del. CC-2024-73 è stata approvata la retrocessione da ParmaInfrastrutture a Comune al fine di poter procedere autonomamente con l'avviso per la concessione dei locali a soggetti terzi

**Teatro:** in Concessione a Parma Infrastrutture spa, società in house providing del Comune. In caso di buon esito del bando RU24, per i locali del Teatro si procederà come per le ex Serre

**P.le Serventi:** proprietà A.C.

*(Indicare gli eventuali pareri, autorizzazioni, nulla osta o altri atti di assenso, comunque denominati, da richiedere)*

(MAX 500 CARATTERI)

**Ex Serre** (Decreto di vincolo di interesse storico artistico del Ministero per i Beni e le Attività Culturali n. 475 del 13/02/2019): parere Soprintendenza da acquisire

**Teatro** (vincolo *ope legis* in quanto bene pubblico di più di 70 anni): parere Soprintendenza da acquisire  
Si specifica che sono state effettuate verifiche preliminari

*(Livello progettuale raggiunto ex art. 41 D.Lgs. 36/2023)*

(MAX 300 CARATTERI)

Nell'ambito della presente proposta sono stati redatti studi di fattibilità e computi metrici. I PFTE saranno approvati entro la sottoscrizione del CRU.

**Per le ex Serre è stato** approvato uno studio di fattibilità con Del. GC-2022-25, per inserire l'intervento nell'elenco dei lavori pubblici del 2022

#### **Y SOLIDITA' NELLA FASE ATTUATIVA**

Il criterio premia la adeguatezza, la chiarezza e la completezza del quadro economico-finanziario per l'attuazione della Proposta, in relazione in particolare al suo cronoprogramma, con particolare riguardo alla capacità di rispettare il cronoprogramma di spesa ed alla individuazione di strategie operative specifiche per governare i rischi. In caso di Accordo Operativo è opportuna la presentazione di una adeguata analisi costi-ricavi a supporto della motivazione del cofinanziamento richiesto, eventualmente certificata da revisore legale o altro soggetto terzo abilitato.

(MAX 2000 CARATTERI)

#### **CRONOPROGRAMMA DI SPESA**

Di seguito si ipotizza la realizzazione per lotti funzionali per maggiore flessibilità operativa e migliore gestione delle risorse, ma potrà ipotizzarsi anche una realizzazione unitaria.

##### **Ex Serre e corte**

intervento in parte coperto da risorse comunali (€ 400.000 su costo di circa € 660.000)  
necessità di copertura economica in fase di appalto (11/2025)

##### **Teatro**

intervento a carico del finanziamento regionale (stima € 260.000)

necessità di copertura economica in fase di PFTE (€ 15.000 c.a.- 03/2025), progetto esecutivo (€ 15.000 c.a.- 07/2025) e appalto (11/2025)

#### **Laboratorio di Quartiere**

processo gestito con risorse interne  
indipendente da erogazione finanziamento RU24

#### **Concorso di progettazione**

intervento a carico del finanziamento regionale (€ 20.000)  
necessità di copertura economica in fase di bando (04/2025)

#### **Spazi esterni**

intervento a carico del finanziamento regionale (stima € 260.000)  
necessità di copertura economica in fase di PFTE (€ 15.000 c.a. - 07/2025), progetto esecutivo (€ 15.000 c.a.- 09/2025) e appalto (12/2025)

### **VALUTAZIONE DEI RISCHI**

- Confronti preliminari avuti con la Soprintendenza e i lavori di ristrutturazione già eseguiti nel passato sugli edifici riducono i rischi di incertezza progettuale, di aumento di tempi e costi derivati da richieste di perfezionamento del progetto
- L'acquisizione di una manifestazione di interesse per la concessione dei locali di ex Serre e Teatro riduce il rischio che i relativi bandi vadano deserti
- La condivisione del progetto di depavimentazione degli spazi esterni riduce il rischio di non accettazione della soluzione da parte della collettività
- Il float disponibile (> a 8 mesi per la fine lavori) consente di gestire eventuali imprevisti, assicurando con sufficiente sicurezza il completamento entro i tempi
- L'importo pari almeno a € 350.000 versato dal concessionario delle ex Serre alla stipula implementerà le risorse per la realizzazione della proposta, mitigando il rischio derivante da imprevisti

a. Allegato 7: Quadro economico della proposta **Elaborato 8**

*(In caso di Accordo Operativo allegare analisi costi-ricavi, eventualmente certificata da un soggetto terzo)*

### **Y SOLIDITA' NELLA FASE GESTIONALE**

Il criterio premia la presenza di adeguate e congrue valutazioni di sostenibilità economico-finanziaria della Proposta sul medio periodo, nonché dell'applicazione di tecnologie, anche digitali (quali ad esempio l'utilizzo del BIM e/o di strumenti di monitoraggio ambientale) e di efficaci strategie gestionali supportate da un piano e/o da una analisi costi-ricavi: sia in relazione ai costi manutentivi dell'intervento, sia ai costi necessari al suo completo ed efficace funzionamento (quali ad esempio quelli di personale, di avviamento strumentale, di monitoraggio, ecc.)

(MAX 2000 CARATTERI)

#### **Serra degli aranci e corte interna**

È stata ricevuta una manifestazione di interesse per questi locali con un'opzione anche per l'attiguo teatro. È plausibile procedere, tramite bando, con una trentennale concessione a un ente associativo con dimostrate capacità finanziarie e di assunzione del rischio almeno pari a quello della citata manifestazione. Con dati parametrici desumibili dai bilanci pubblicati anche di altri analoghi enti associativi, è più che plausibile avere una disponibilità patrimoniale di cofinanziamento minimo di 350.000 € e un bilancio a consuntivo con costi e ricavi che si attestano attorno ai 600.000 €. I bilanci utilizzati per questa preliminare verifica dimostrano una sostanziale sostenibilità gestionale sia per una consolidata esistenza degli enti stessi, sia per i numeri degli associati e delle iniziative all'attivo.

#### **Teatro**

Il locale si presta maggiormente a essere inglobato nella concessione della Serra e pertanto la sostenibilità gestionale rientra in quanto già descritto e sarà la soluzione più plausibile. In alternativa, potrà essere concesso a enti/associazioni con spese facilmente copribili tramite attività culturali e coristiche.

#### **Spazi esterni**

Il piazzale mira a stimolare la riapertura di attività economiche per rivitalizzare la vita sociale, come in passato. Le aspettative economiche si limitano principalmente a entrate derivanti da tasse di occupazione del suolo da parte di esercizi che utilizzeranno gli spazi esterni riqualificati.

⇒ Allegato: Analisi previsionale dei costi-ricavi a soddisfacimento del requisito **Elaborato 9**