



OLTRETORRENTE: IL GIARDINO RITROVATO
BANDO RIGENERAZIONE URBANA 2024



Comune di Parma

9 ANALISI PREVISIONALE COSTI-RICAVI



VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ ECONOMICO-FINANZIARIA DELLA PROPOSTA SUL MEDIO PERIODO

Nota introduttiva

La proposta di rigenerazione urbana del margine sud-est del Parco Ducale si sviluppa attraverso l'unione funzionale di un complesso chiuso da anni, attraverso il suo recupero e riuso, nonché il desealing dei relativi spazi aperti. Questa analisi si concentra sulla sostenibilità economico-finanziaria della proposta, evidenziando l'intervento previsto, i costi associati e le opportunità di copertura finanziaria, con particolare riferimento all'integrazione di tecnologie innovative e strategie gestionali.

Una parte dei lavori dell'intervento presenta già la copertura finanziaria attraverso il bilancio del Comune; l'esito positivo del finanziamento regionale consente la realizzazione dell'intervento nel suo complesso, come si espliciterà nel proseguo.

Il supporto del finanziamento consentirà quindi oltre all'implementazione e la conclusione della parte già programmata, anche di portare a compimento una proposta più ampia, composta anche da azioni immateriali (non a carico finanziariamente del finanziamento regionale), che garantisce un impatto positivo sulla comunità locale, migliorando la sostenibilità sociale, ambientale ed economica dell'area. A tal proposito, senza doverlo ripetere nei prossimi paragrafi, azioni di presidio, socialità e frequentazione, forniranno un favorevole contributo sulle attività commerciali in essere e su quelle che potranno investire a lavori compiuti.

Il Settore Transizione Digitale del Comune ha avviato un progetto per la costruzione di uno strumento utile nell'ambito delle progettualità inerenti le tematiche delle Smart City nonché delle nuove applicazioni e tecnologie riferite al digital twins (gemello digitale). I modelli digitali potranno essere di supporto alla progettazione e di consultazione anche per l'utilizzo del BIM. In particolare, sono stati effettuati dei rilievi per la costruzione di nuvole di punti e quindi di modelli digitali anche per strade, fronti urbani e percorsi all'interno del Parco Ducale che risulteranno utili nel proseguo della progettazione dell'intervento.

I costi sotto riportati riprendono in modo sintetico le somme della stima parametrica dei costi e le quote parte delle somme a disposizione per gli oneri accessori evidenziati in apposito documento allegato, oltre a valutazioni puntuali in merito ai costi gestionali. Essendo una prima stima sommaria si ritiene di poter arrotondare per facilità di lettura tali importi. Nelle successive fasi progettuali gli importi potranno essere rimodulati alla luce di nuove e più aggiornate valutazioni, anche in conseguenza dell'ottenimento del finanziamento regionale.

Sebbene la proposta si presenti come un intervento unitario, per maggiore chiarezza, questo documento esamina i costi e i ricavi relativi a ciascun lotto che la compone.

1. Ex Serre e corte interna

Il buon esito del bando regionale di finanziamento ha incidenza sulla qualità progettuale dell'intervento, andando a migliorare le prestazioni ambientali dell'edificio e sulle modalità di attuazione del progetto di recupero.

È stata ricevuta una manifestazione di interesse da parte di un ente pubblico non economico a carattere associativo per la gestione dell'edificio, della corte interna e del Teatro. In risposta alla sollecitazione ricevuta, il Comune sta approvando un bando per la concessione trentennale delle sole ex Serre e connessa corte interna, in quanto a oggi unica parte dotata di parziale copertura economica.

Il buon esito del bando comunale di assegnazione dei locali ha incidenza sulla modalità di gestione degli spazi. In caso positivo è presumibile che lo stesso ente possa giovare sia delle ex Serre che del Teatro, in quanto il bando stesso prevedrà la possibilità di estendere la concessione anche a tali spazi e, a fronte di un aumento dei costi fissi e di gestione, avrà l'opportunità di ampliare i volumi dei ricavi e di diversificare le attività offerte.

L'intervento di recupero vede uno stanziamento a bilancio comunale di 400.000 euro per l'adeguamento strutturale dell'edificio. La restante parte risulterebbe a carico del finanziamento regionale.

Si specifica che la concessione vedrebbe un contributo minimo da parte del soggetto affidatario di 350.000 euro. Tuttavia, tale contributo pur non rientrando nel quadro economico della proposta in quanto a oggi non esigibile, implementerà in ogni caso le risorse per la realizzazione della stessa, mitigando il rischio di aumento repentino di prezzi, altri imprevisti, ovvero per la fornitura di opere o azioni ad oggi non contemplate (es. arredi).

Resteranno a carico dell'Amministrazione i costi di manutenzione straordinaria per i quali si provvede ad un accantonamento annuo a bilancio, prevedendo i primi interventi - una volta stilato il piano di manutenzione - non prima di dieci anni.

Attraverso i dati parametrici desumibili dai bilanci pubblicati di vari enti pubblici associativi, è più che plausibile avere una disponibilità patrimoniale di cofinanziamento minima di 350.000 euro e un bilancio a consuntivo con costi e ricavi che si attestano attorno ai 600.000 euro e stanziamenti di avanzo di gestione. I bilanci utilizzati per questa preliminare verifica dimostrano una sostanziale sostenibilità gestionale sia per una esistenza pluridecennale degli enti stessi, sia per i numeri degli associati e delle iniziative all'attivo, con numeri in costante aumento negli anni.

Si aggiunge che, preso atto dell'utilizzo del BIM per la progettazione degli interventi, si avrà un favorevole abbattimento dei costi fissi di utilizzo dei locali rispetto a quanto attualmente in essere per l'ente concessionario. Risparmio sui bilanci che verrà aumentato anche da impianti tecnologici di ultima generazione e di efficientamento energetico che consentono un monitoraggio e una razionalizzazione delle risorse.

Stima parametrica:

- **Investimenti previsti: 660.000 €**, di cui 400.000 € già stanziati a bilancio comunale per adeguamento sismico e 260.000 € da finanziamento regionale; i 350.000 € da cofinanziamento dell'ente concessionario garantiranno una maggiore sicurezza economica dell'intervento nel suo complesso.

- **Gestione economica e sostenibilità:**
 - **Concessione trentennale:**
 - Entità concessionaria: ente pubblico non economico con bilanci annuali consistenti e avanzo di gestione costante.
 - Cofinanziamento minimo richiesto: **350.000 €**.
 - **Costi fissi per il concessionario:**
 - Utenze: ridotte rispetto alle medie storiche per immobili di analoga natura grazie all'utilizzo di tecnologie avanzate, a carico del concessionario: stimati in **10.000 €/anno**;
 - Manutenzione ordinaria: programmata sulla base di un piano quinquennale, a carico del concessionario, ridotta per i primi anni: stimati in **5.000 €/anno**;
 - Personale, pulizie e allestimenti: stimati in **15.000 €/anno**.
 - **Ricavi:**
 - Eventi culturali e associativi: stimati in **20.000 €/anno**.
 - Proventi derivanti da servizi accessori (es. spazi coworking, attività corsistiche): stimati in **10.000 €/anno**.
 - **Tecnologie digitali:**
 - Uso del BIM per il monitoraggio delle condizioni strutturali e riduzione dei costi di gestione a lungo termine;
 - Impianti tecnologici di ultima generazione per la razionalizzazione dei consumi energetici;
 - temporizzatori, igrometri associati a blocco automatico per impianto di irrigazione.
 - **Conclusioni:** il progetto garantisce una sostenibilità finanziaria, con prospettive di ampliamento delle attività culturali e associative.

3. Teatro

Il locale si presta a essere inglobato nella concessione delle ex Serre e pertanto la sostenibilità gestionale rientra in quanto già descritto e sarà la soluzione più plausibile. In alternativa, potrà essere concesso ad altri enti/associazioni con spese fisse calmierate e contenute, facilmente copribili tramite le attività culturali e corsistiche organizzate.

A sostegno della sostenibilità anche di questa (seppur poco probabile) soluzione, si ricorda che nel passato era già stato concesso in uso a una associazione culturale: l'attività si era dimostrata sostenibile essendo proseguita per decenni. La chiusura si è resa necessaria per un'inadeguatezza strutturale del locale per il quale si chiede il finanziamento.

L'ottenimento del finanziamento regionale diviene discriminante per la realizzazione delle opere e la rifunzionalizzazione dei locali che prevedono una spesa di investimento di circa 260.000 euro tra lavori e costi accessori. Anche in questo caso la manutenzione straordinaria, che verrà programmata, rimarrà in capo all'Amministrazione Comunale mentre quella ordinaria e i costi di gestione in capo al concessionario.

Stima parametrica:

- **Investimenti previsti: 260.000 €**, coperti tramite finanziamento bando regionale
- **Gestione economica e sostenibilità:**
 - **Costi fissi:**
 - Manutenzione ordinaria e utenze ridotti per i primi anni e per l'utilizzo di tecnologie avanzate: stimati in **10.000 €/anno**.

- Costi del personale e pulizie: stimati in **8.000 €/anno** (tempo parziale).
- **Ricavi:**
 - Attività culturali e corsistiche: proventi stimati in **25.000 €/anno**.
- **Gestione integrata:** la concessione del teatro agli stessi soggetti gestori delle ex Serre ridurrebbe costi e ottimizzerebbe le risorse umane.
- **Tecnologie digitali:**
 - Uso del BIM per il monitoraggio delle condizioni strutturali e riduzione dei costi di gestione a lungo termine;
 - Impianti tecnologici di ultima generazione per la razionalizzazione dei consumi energetici.
- **Conclusioni:** anche in una gestione autonoma, il teatro dimostra sostenibilità economica grazie al suo potenziale attrattivo e all'esperienza storica di utilizzo da parte di associazioni culturali.

4. Spazi esterni

Al fine di dare idoneo accesso al complesso e fare uscire la natura dal Parco Ducale, dovrà essere portato a compimento il progetto di depavimentazione, con creazione di spazi verdi e superfici drenanti, di piazzale Serventi e V.lo Asdente. Come detto, a tal fine si è previsto il coinvolgimento della comunità locale tramite i LABORATORI DI QUARTIERE, istituiti dal Comune per promuovere la partecipazione dei cittadini. Il funzionamento degli stessi a base volontaristica, unita alla gestione del processo direttamente dalle risorse interne all'Amministrazione (S.O. Cittadinanza Attiva e S.O. Rigenerazione Urbana), non necessita pertanto dell'accantonamento di risorse specifiche per la sua realizzazione.

In seguito alla condivisione delle linee guida con il Laboratorio di Quartiere, sarà indetto un concorso di idee per giovani architetti, per il quale si è valutato un costo di 20.000 euro, comprensivo dei premi e degli eventuali gettoni di presenza per la giuria, a carico del finanziamento regionale.

La realizzazione del progetto mira inoltre a stimolare la riapertura di attività economiche per rivitalizzare la vita sociale, come già avveniva in passato. I lavori e gli oneri accessori ammontano a circa 260.000 euro di investimento iniziale che dovranno trovare idonea copertura nel finanziamento regionale.

Le aspettative economiche si limitano principalmente a entrate derivanti dalle tasse di occupazione del suolo da parte di eventuali esercizi commerciali che utilizzeranno gli spazi esterni riqualificati.

I valori discendenti da questo intervento sono in gran parte sociali e ambientali, quindi, i suoi benefici a livello di collettività non sono prettamente economici.

Stima parametrica:

- **Investimenti previsti:**
 - **20.000 €** per il concorso di idee, coperti tramite finanziamento bando regionale
 - **260.000 €** per la realizzazione dell'intervento, coperti tramite finanziamento bando regionale
- **Gestione economica e sostenibilità:**
 - **Costi:**
 - Manutenzione periodica e utenze: stimati in **5.000 €/anno**.

- **Ricavi:**
 - Tasse di occupazione suolo pubblico: stimate in **2.000 €/anno**, derivanti dall'insediamento di nuove attività commerciali o richieste da attività già insediate.
- **Impatto sociale, ambientale ed economico:** l'intervento incrementa l'attrattività del quartiere, favorendo la nascita di attività economiche e migliorando la vivibilità dell'area.

Strategie gestionali e tecnologie innovative

1. **Strategie gestionali:**
 - Concessioni trentennali a enti associativi solidi;
 - Eventuali cofinanziamenti e partnership pubblico-private.
2. **Building Information Modeling (BIM):**
 - Utilizzato per la progettazione, realizzazione e gestione degli interventi, garantisce:
 - Riduzione dei costi di manutenzione programmata;
 - Monitoraggio continuo delle strutture e degli impianti.
3. **Tecnologie digitali:**
 - temporizzatori, igrometri associati a blocco automatico per impianto di irrigazione.

Conclusioni

Controllo e monitoraggio continuo dell'avanzamento dei lavori consentirà di identificare tempestivamente eventuali scostamenti e correggerli al fine di mantenere tempi e costi sotto controllo.

Il supporto del finanziamento regionale diviene indispensabile per l'esecuzione ed il completamento della proposta nel suo complesso, ad oggi solo parzialmente coperta da fondi comunali o, eventualmente, da operazioni di concessione.

La sostenibilità economico-finanziaria della proposta si basa su un mix efficace di risorse umane, materiali e finanziarie sia pubbliche che private, modelli di concessione ottimizzati e l'uso di tecnologie digitali innovative.

L'intervento assicura la copertura dei costi operativi e manutentivi nel medio periodo, dimostrando così la solidità degli investimenti. Al contempo, produce un impatto positivo sul tessuto sociale e culturale del quartiere Oltretorrente, favorendo miglioramenti nel benessere della comunità in termini di socialità, sicurezza e salute psico-fisica. Inoltre, stimola un potenziale indotto commerciale e genera benefici in termini di sostenibilità ambientale.

Le ricadute economiche e sociali attese dimostrano quindi il valore strategico del progetto per la rigenerazione urbana, sociale e ambientale del bordo sud-est del Parco Ducale.