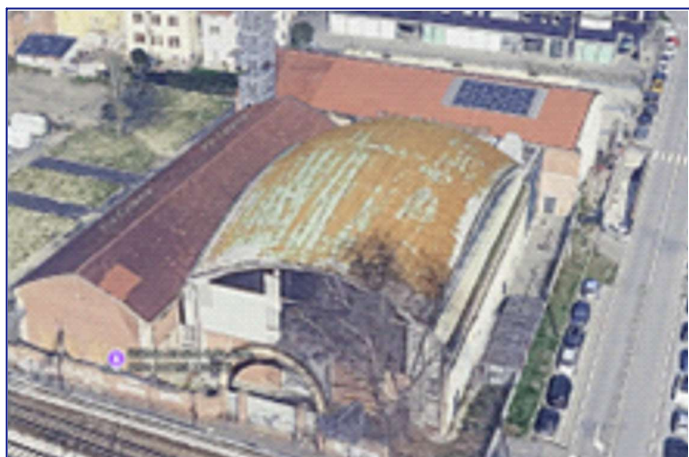




Comune di Parma
SETTORE OPERE PUBBLICHE



Responsabile unico di progetto

ARCH. ANNA MASCIARELLI

Progetto

ARCH. MATTEO BATELLI

Collaboratori

ARCH. IR. ALICE DALL'ASTA

ARCH. ANTONIO SPINELLI



[Handwritten signature]

Workout Pasubio - Distretto delle Imprese Creative e Rigenerazione Urbana, Progetto di recupero Officine Ex Manzini - c.d. WOPA - Opere interne CUP I92F25000390007

Progetto di fattibilità tecnico economica

	data	descrizione	redatto da:	controllato da:	approvato da:
01	12/09/2025				
02					
03					
04					
05					
06					

Progetto Architettonico

titolo elaborato:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

elaborato:

PFTE.A.02

formato

A4

scala

file:

ELENCO DOCUMENTI

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

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

INDICE

<i>1.1.</i>	<i>INQUADRAMENTO TERRITORIALE.....</i>	<i>4</i>
<i>1.2.</i>	<i>STATO DI FATTO.....</i>	<i>9</i>
<i>1.3.</i>	<i>STATO DI PROGETTO</i>	<i>10</i>

PREMESSA

Il presente Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica (PFTE), relativo all'intervento di riqualificazione del Padiglione Nervi, inserito nel piano di opere di completamento promosso dall'Amministrazione Comunale di Parma, si colloca all'interno del processo di valorizzazione dell'immobile denominato ex CSAC, ubicato nel comparto urbano denominato Workout Pasubio (di seguito "WO. PA"), sito in via Palermo, in adiacenza alla linea ferroviaria Milano-Bologna.

L'operazione è finalizzata al recupero funzionale e architettonico del manufatto, con l'obiettivo di restituirne piena fruibilità e integrarlo nel contesto urbano circostante, in coerenza con le strategie di rigenerazione urbana adottate dall'Ente.

Il PFTE in oggetto costituisce uno stralcio operativo di un più ampio programma di interventi, alcuni dei quali già realizzati e altri in fase di completamento. Contestualmente alla redazione del presente progetto, sono avviate le attività di completamento relative a una delle fasi previste.

Nel contesto delle opere di manutenzione straordinaria previste presso il Padiglione Nervi, il presente progetto si propone di perseguire obiettivi di sostenibilità ambientale, in linea con le disposizioni normative vigenti. In particolare, si intende ridurre l'impiego di risorse non rinnovabili, contenere la produzione di rifiuti e limitare lo smaltimento in discarica, con particolare attenzione ai rifiuti derivanti da attività di demolizione e costruzione.

A tal fine, il progetto prevede l'utilizzo di materiali conformi ai requisiti ambientali specificati nei paragrafi successivi. Tutti i materiali impiegati dovranno essere prodotti con un contenuto minimo di materiale riciclato, secondo quanto previsto dai Criteri Ambientali Minimi (CAM) per le opere pubbliche.

La verifica del rispetto dei CAM sarà effettuata in conformità al Decreto del Ministero della Transizione Ecologica del 23 giugno 2022, n. 256, che stabilisce i criteri minimi ambientali per gli interventi di manutenzione straordinaria. Tale approccio garantisce non solo la conformità normativa, ma anche un contributo concreto alla transizione ecologica e alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente.

Localizzazione e contesto urbano

Il comparto ex-Manzini/ex-CSAC è situato, a ridosso del centro storico di Parma, nel quartiere San Leonardo. L'area è stata oggetto di un intervento di riqualificazione edilizia e funzionale, concluso nel giugno 2024, con l'obiettivo di riconvertire il complesso in un centro polifunzionale a servizio della cittadinanza.

Proprietà e configurazione architettonica

L'immobile, di proprietà del Comune di Parma, si articola in tre corpi edilizi principali, ciascuno con funzioni specifiche:

Manica Nord:

il Padiglione composto da due livelli prevede al Piano terra una biblioteca pubblica mentre il piano primo è destinato a spazio di lavoro condiviso;

sono previsti inoltre servizi accessori quali la caffetteria e la sala eventi denominata "Sala Carroponte".

Corpo Centrale:

Funzione di atrio principale e snodo distributivo del comparto.

Padiglione Nervi, lo spazio oggetto del nostro intervento:

Spazio polifunzionale concepito come piazza coperta, destinata ad attività commerciali e di aggregazione.

Le strutture laterali, sviluppate su due livelli, sono predisposte per l'insediamento futuro di uffici e ambienti di lavoro.

All'esterno:

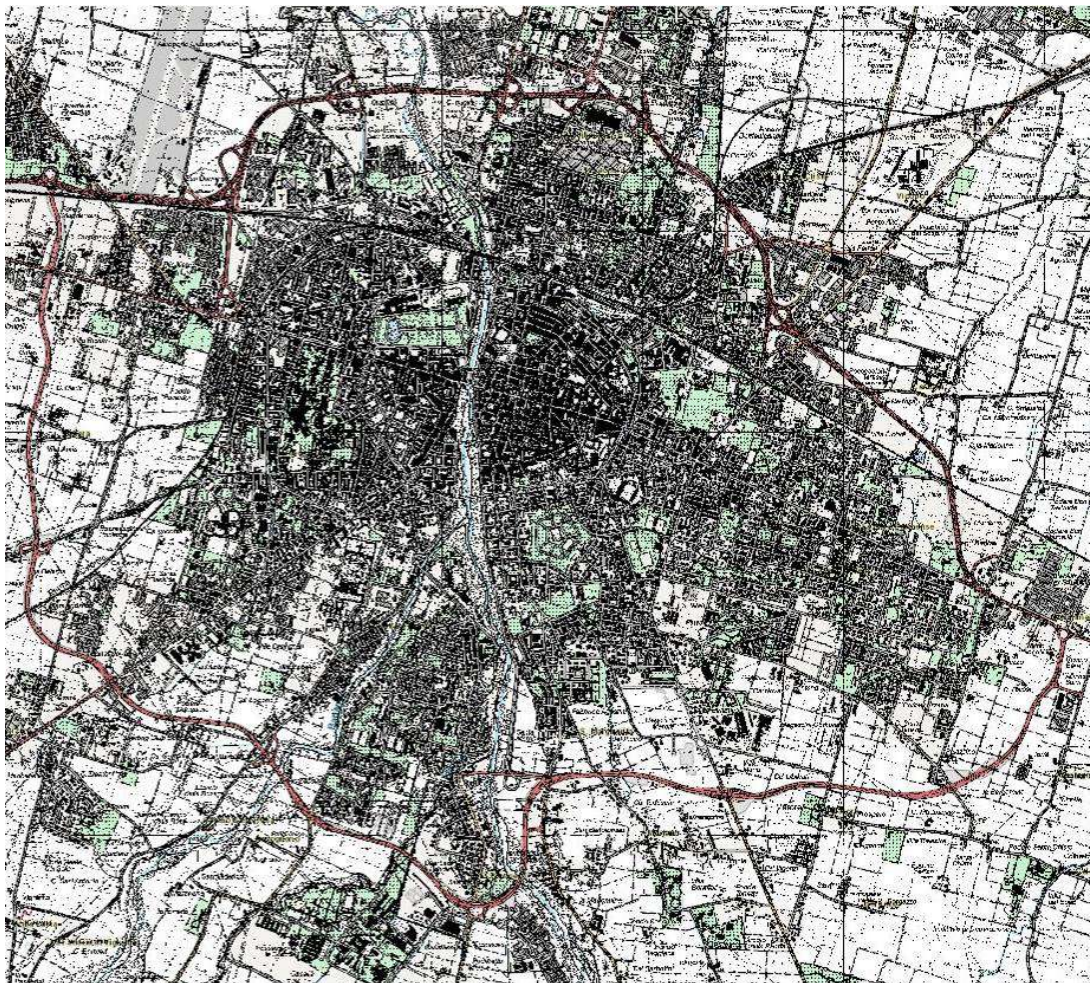
Ad ovest l'elemento architettonico distintivo costituito dalla torre metallica ha la funzione di punto di riferimento visivo e di accesso diretto all'atrio centrale.

Ad est è stata realizzata la cabina elettrica dedicata all'alimentazione dell'intero complesso.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1.1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

1.1.1 Cartografia di Inquadramento



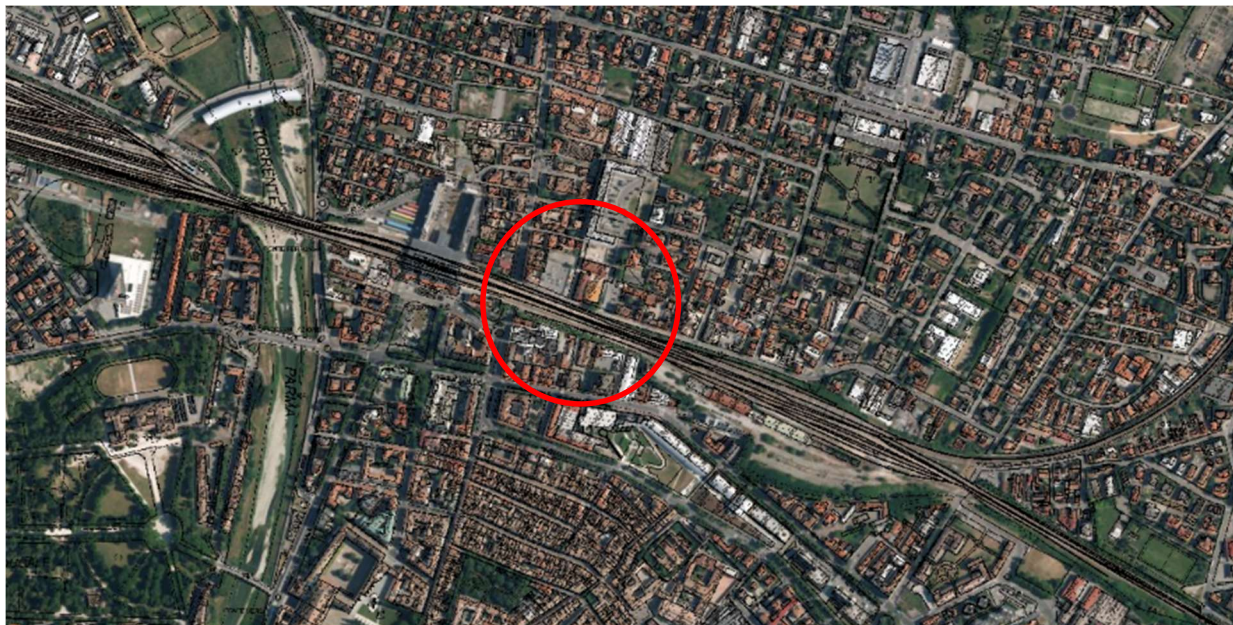
Estratto Carta Tecnica Regionale

Planimetria di inquadramento sc 1:25000

1.1.2 Cartografia di Inquadramento

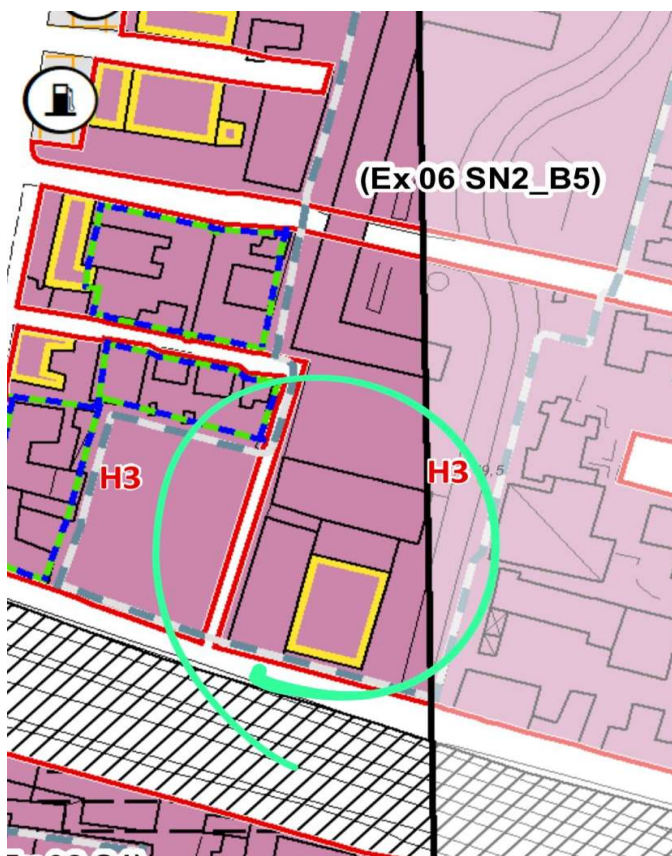
Estratto Carta Tecnica Regionale

Planimetria di inquadramento sc 1: 5000



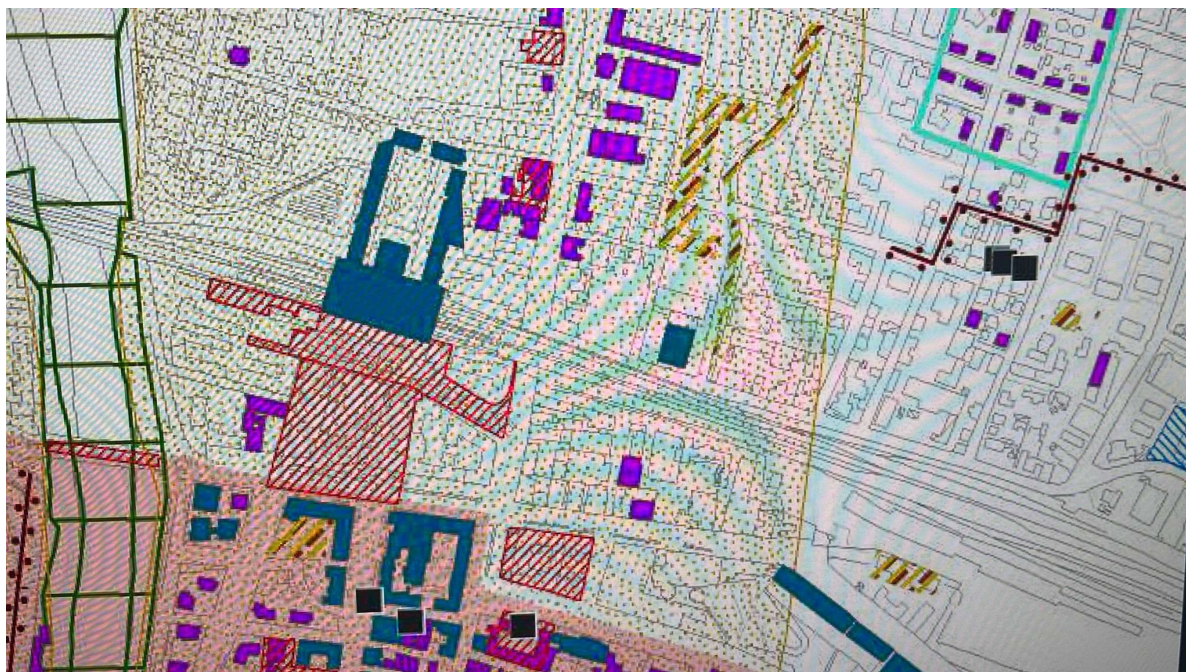
Estratto PUG: Disciplina

R2C Tessuti residenziali o misti da qualificare nel capoluogo



Estratto PUG:

Edifici d'interesse culturale e testimoniale del secondo novecento



DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Il Padiglione Nervi come ambiente stimolante per la condivisione di spazi lavorativi e la creazione di community;

Contesto e Finalità Il presente documento descrive le linee guida progettuali relative alla riqualificazione dell'ex CSAC (Centro Studi e Archivio della Comunicazione) all'interno del Padiglione Nervi di Parma. L'intervento si propone di restituire valore e funzionalità a uno spazio di rilevanza architettonica e culturale, trasformandolo in un polo dinamico dedicato al lavoro collaborativo, alla produzione culturale e all'innovazione sociale. Il progetto, parte del più ampio intervento "Workout Pasubio" promosso dal Comune di Parma, mira a trasformare l'ex fabbrica Manzini in un distretto creativo e multifunzionale.

Tra le nuove destinazioni d'uso: spazi polifunzionali condivisi, una biblioteca di quartiere, un caffè letterario e una grande agorà per eventi culturali.

Condivisione come dispositivo urbano e culturale

Il Padiglione Nervi, per la sua struttura spaziale e il suo valore simbolico, si presta alla riconfigurazione come spazi di lavoro multidisciplinari. Il progetto prevede:

- Moduli dedicati al lavoro condiviso per professionisti, creativi, ricercatori e studenti in commistione con la zona a destinazione mercatale
- Aree comuni per incontri, workshop, presentazioni e attività formative
- Un ecosistema collaborativo che favorisca la contaminazione tra saperi e pratiche

I moduli in progetto diventano così **non solo una funzione operativa, ma catalizzatori di relazioni e progettualità**. In questo contesto, la cooperativa sociale EMC2 Onlus assume un ruolo strategico come co-partner promotore, portando la propria esperienza nell'inclusione lavorativa e nella gestione di spazi comunitari. La presenza di EMC2 garantisce che questo **sia anche** un ambiente accessibile e partecipativo, dove persone con disabilità o fragilità sociali possano trovare opportunità concrete di crescita e collaborazione. L'inserimento di EMC2 nel progetto permette di:

- Promuovere modelli di lavoro inclusivi, con postazioni dedicate e supporto personalizzato
- Attivare percorsi di formazione e accompagnamento per utenti svantaggiati
- Integrare servizi come ristorazione sociale, manutenzione degli spazi e accoglienza, gestiti da personale inserito tramite la cooperativa
- Favorire una **sinergia virtuosa** tra mondo profit e non profit, generando valore sociale

Condivisione degli spazi e sostenibilità gestionale

La condivisione è al centro della strategia progettuale, sia in termini di uso degli ambienti che di governance.

Il Padiglione Nervi sarà articolato in:

- Spazi flessibili e prenotabili, accessibili a diversi soggetti e realtà locali

- Servizi comuni (ristorazione, Biblioteca, Ristoro) individuabili nell'area Manica Nord per incentivare l'interazione
- Un modello di gestione partecipata, che coinvolga attivamente gli utenti nella cura e nella programmazione degli spazi

Questa logica favorisce l'inclusione, la sostenibilità economica e la valorizzazione del patrimonio esistente.

Fruibilità e adattabilità degli spazi modificabili

La riqualificazione dell'ex CSAC prevede l'adozione di soluzioni architettoniche e tecnologiche che garantiscano la massima flessibilità d'uso. Gli ambienti saranno:

- Modulari e facilmente riconfigurabili, grazie alla realizzazione di partizioni a secco che consentono la loro rimozione e ricostituzione in tempi brevi e arredi flessibili;
- Accessibili e inclusivi, con percorsi e servizi pensati per tutte le tipologie di utenza
- Dotati di infrastrutture digitali integrate, per supportare attività ibride e multiformi

Questa versatilità consente di rispondere con agilità alle esigenze mutevoli della comunità, trasformando il Padiglione Nervi in uno spazio vivo e reattivo.

Lo spazio centrale e la vocazione mercatale

Un elemento distintivo del Padiglione Nervi è lo spazio centrale, dominato dalla suggestiva cupola a volta che ne caratterizza l'identità architettonica. In coerenza con la volontà di mantenere una forte apertura alla città e alla sua vitalità sociale, tale spazio sarà lasciato a disposizione per eventi mercatali temporanei, come:

- Mercatini artigianali e creativi
- Fiere tematiche e iniziative stagionali
- Attività di promozione territoriale e culturale
- Esposizioni artistiche

A delimitare e armonizzare la transizione tra lo spazio mercatale e le zone dedicate al lavoro condiviso, verranno inserite soluzioni di verde urbano, anche verticale, che fungeranno da elementi di separazione naturale e da dispositivi ambientali. Queste installazioni vegetali contribuiranno non solo alla qualità estetica e al comfort microclimatico degli ambienti, ma anche alla creazione di un'atmosfera accogliente e rilassante, favorendo il benessere degli utenti e la sostenibilità complessiva del progetto.

Questa scelta valorizza la monumentalità dello spazio e ne esalta la funzione aggregativa, capace di accogliere flussi eterogenei di pubblico.

Impatto sul territorio e sulla comunità

Il progetto di rigenerazione del Padiglione Nervi non rappresenta solo un intervento architettonico, ma un vero e proprio catalizzatore di trasformazione urbana e sociale. Grazie alla sinergia tra il Comune di Parma e realtà come EMC2 Onlus, il nuovo spazio si configura come un laboratorio di inclusione, innovazione e partecipazione.

Nel quartiere San Leonardo, storicamente segnato da fragilità sociali e urbanistiche, il Padiglione diventa un luogo aperto, dove cittadini, professionisti, associazioni e persone con disabilità possono coabitare e collaborare. La presenza di EMC2 garantisce che l'inclusione si traduca in una pratica quotidiana, visibile nei servizi offerti, nelle persone coinvolte e nelle relazioni che si costruiscono. L'idea degli spazi polifunzionali condivisi", in questo contesto, supera la sua funzione tradizionale per diventare uno spazio relazionale, dove il lavoro si intreccia con la cura, la formazione e la cultura. Un modello replicabile, capace di dimostrare come la rigenerazione urbana possa generare rigenerazione umana.

Conclusioni

Il progetto di riqualificazione dell'ex CSAC all'interno del Padiglione Nervi di Parma rappresenta un intervento emblematico di rigenerazione culturale e urbana. Attraverso la creazione di spazi polifunzionali condivisi, ambienti modificabili e una vocazione mercatale aperta alla cittadinanza, si promuove un nuovo modello di fruizione del patrimonio architettonico, capace di generare valore pubblico, attivare reti sociali e stimolare processi di innovazione

1.2. STATO DI FATTO

Il presente progetto di Fattibilità Tecnico economica riguarda la manutenzione straordinaria degli spazi interni al "Padiglione Nervi"

Lo spazio interno è stato di recente ristrutturato mediante la realizzazione, lungo il lato Est ed Ovest del padiglione, di due campate soppalcate realizzate mediante struttura in acciaio suddivise entrambe su due livelli: l'accesso ai livelli superiori è consentito tramite due scale sempre realizzate in acciaio verniciato.

L'eventuale accessibilità, per persone con ridotte capacità motorie, ai due livelli superiori è consentito tramite l'ascensore realizzato nell'edificio Centrale costituente l'atrio d'ingresso per l'intero edificio.

Di recente realizzazione anche i due corpi ad uso servizi igienici di cui uno è a servizio di portatori di disabilità.

Pur essendo il padiglione dotato di luce e aerazione naturale — rispettivamente dai lucernari Est-Ovest e dalle finestre apribili nelle lunette laterali — i rapporti aeroilluminanti minimi previsti per gli spazi polifunzionali condivisi non risultano soddisfatti.

L'impianto generale elettrico, Collegato con la nuova cabina elettrica posta esternamente nel lato Est) e l'impianto termico con condotti di aerazione a vista sono di recente realizzazione e a norma.

L'impianto di rilevazione incendi, così come le uscite di emergenza sono stati realizzati durante la recente manutenzione del 2024.

1.3. STATO DI PROGETTO

a. CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO

Come già detto Il presente progetto costituisce uno stralcio funzionale di una serie di lavorazioni articolate, alcune già concluse e altre in fase di avvio. In parallelo alla redazione del presente documento, sono state infatti attivate le operazioni di completamento relative a una delle fasi previste, con l'obiettivo di garantire coerenza e continuità tra le diverse componenti progettuali.

L'intervento in oggetto prevede le seguenti lavorazioni che dovranno essere svolte in totale sicurezza e in accordo con le tempistiche proposte/richieste dall'amministrazione comunale:

- Realizzazione moduli di partizione locali realizzati a secco mediante posa di intelaiature in alluminio e tamponamento in cartongesso e/o legno con interposizione di lana di vetro a scopo di protezione acustica e miglioramento delle prestazioni energetiche;
- Installazione di portali in legno, concepiti per delineare e valorizzare gli ingressi agli ambienti polifunzionali condivisi, con l'obiettivo di conferire un'identità visiva distintiva e favorire la percezione di accoglienza e apertura.
- Realizzazione di vetrate fisse e porte a vetro fronte galleria mercatale;
- Posa impianto illuminazione e Domotico interno ad ogni modulo;
- Accesso ai moduli con app dedicate per:
 - o Aprire porte interne ed esterne
 - o Prenotare postazioni o sale
 - o Gestire pagamenti e comunicazioni
 - o Contabilizzare i consumi
- Completamento impianto di climatizzazione esistente con allaccio alle predisposizioni esistenti;
- Posa impianto ricambio aria forzata interno ad ogni modulo;
- Realizzazione di eventuali spazi relax ad uso conversazione
- Creazione di una separazione leggera tra i moduli abitativi e la galleria mercatale, ottenuta attraverso l'inserimento di un sistema a verde, pensato per garantire una transizione visiva e funzionale armoniosa, migliorando al contempo la qualità ambientale e la percezione dello spazio costituito da:
 - o vasche fioriere
 - o pilastri metallici per rampicanti
 - o Sistema di irrigazione automatico
 - o Sistema di scarico acqua
 - o Piantumazione a verde
- Ripristino di pavimentazione industriale nelle zone di eventuali fresature che si rendessero necessarie per gli scarichi delle acque o per le zone interessate dalle guide delle pareti mobili

Quanto sopra sommariamente elencato è meglio illustrato e specificato negli elaborati grafici allegati.

Parma, 2 ottobre 2025



Arch. Matteo Batelli