



RELAZIONE TECNICA

PROGRAMMA “ABITARE+PARMA”

VERIFICA DI COERENZA CON GLI OBIETTIVI DELLE POLITICHE ABITATIVE PROMOSSE DELL'ENTE E LA
RELATIVA PROGRAMMAZIONE STRATEGICO-GESTIONALE PLURIENNALE DI N.2 MANIFESTAZIONI DI
INTERESSE PRELIMINARE PERVENUTE DA PARTE DI N.2 OPERATORI ECONOMICI
(PROT. GEN. N. 315488 DEL 05/11/2025; PROT. GEN. N. 320887 DEL 12/11/2025)

PREMESSO CHE

- nel tempo sono state acquisite nella disponibilità del Comune di Parma varie aree, a seguito di approvazione di specifici accordi urbanistici operativi (Scheda Norma), per la realizzazione di edilizia residenziale sociale (ERP/ERS) secondo le seguenti modalità:

- ogni comparto residenziale doveva realizzare il 30% minimo di superficie lorda per ERP/ERS;
- i lotti corrispondenti al 15% di ERS/ERP dovevano essere ceduti al Comune ad un prezzo calmierato pari a 3 volte il valore del terreno agricolo;
- il restante 15% della SL della Scheda Norma mantenuto in capo al soggetto privato per la realizzazione di edilizia convenzionata con prezzi concordati con il Comune;

- tale competenza attuativa del Comune è stata in passato oggetto di vari interventi diretti realizzati tramite ACER Parma e di numerosi programmi di housing sociale, attuati anche grazie a differenti forme di partnership pubblico-privata:

PARMABITARE (2002-2015) progetto attivato ai sensi della L.R. 24/2001, tramite la partecipazione nella società di scopo mista pubblico-privata “ParmAbitare S.c.a r.l.”, con cui si sono aggregati i Comuni della Provincia e ACER Parma, per l’attuazione di un programma costruttivo di interventi mirati alla realizzazione di alloggi con finalità sociali destinati alla locazione (n.8 immobili ERS per complessivi 102 alloggi);

CASADESSO (2005-2016) progetto attuato con la costituzione della Società “CasAdesso S.p.a”, una società per azioni interamente partecipata dal Comune di Parma, con l’obiettivo di rendere disponibili, a canone di locazione agevolato, da occupare temporaneamente, per tre anni rinnovabili per altri 24 mesi, a giovani coppie, nuclei monogenitoriali e lavoratori in mobilità geografica (n.3 complessi di edifici per complessivi 138 alloggi);

PARMA SOCIAL HOUSE - PSH (2009-2021) progetto attivato dal Comune di Parma grazie alla costituzione del Fondo Parma Social House, gestito da Investire Sgr, per dare risposta ai bisogni di categorie sociali cosiddette «deboli», con priorità di alloggi ERS per giovani coppie, famiglie monogenitoriali, famiglie numerose, nuclei composti da almeno un anziano di età superiore ai 70 anni e studenti (n.16 immobili ERS per complessivi 708 alloggi);

DATO ATTO CHE

- tra le aree ad oggi nella disponibilità del Comune di Parma, n. 10 di queste risultano idonee alla realizzazione di nuovi interventi di edilizia residenziale sociale da parte dell’Amministrazione Comunale in relazione alle seguenti Schede Norma ed al relativo Piano Urbanistico Attuativo (PUA):

SN “B21 - VIA RAIMONDI” (D.C.C .n. 138 del 28/07/2006)

SN “B7 - VIA GUASTALLA” (D.C.C. n. 209 del 15/11/2004 + variante DCC n. 16 del 03/03/2011)

SN “A5 - QUARTIERE CINGHIO” (D.C.C. n. 181 del 13/11/2006)

SN “Bf4 - PANOCCHIA” (D.C.C. n. 191 del 17/12/2007 + variante D.G.C. n. 257 del 20/07/2016)

SN “Bf13 - VIA LANGHIRANO” (D.C.C. n. 133 del 28/10/2008 + variante Del. Comm. n. 4 del 10/11/2011)

SN “A1 - CROCETTA” (D.C.C. n. 79 del 22/07/2010)

SN “20 S2 - VIA BUDELLUNGO OVEST” (D.C.C. n. 43 del 15/11/2012)

SN “20 S4 - VIA G. MARCONI” (D.G.C. n. 562 del 25/09/2013)

SN “B22 - EX ALTHEA” (D.C.C. n. 166/29 del 13/10/2006)

SN “20 S3.B - VIA BUDELLUNGO EST” (D.G.C. n. 499 del 21/12/2022)

Direzionale Uffici Comunali

Largo Torello de’ Strada – 43121 Parma
0521.031677 – a.cantini@comune.parma.it
pec: comunediparma@postemailcertificata.it

1	B21	VIA RAIMONDI (n.1 lotto)	653,00
2	B7	VIA GUASTALLA (n.1 lotto 6)	484,50
3	A5	QUARTIERE CINGHIO (n.2 lotti D4 e D7)	3054,50
4	Bf4	PANOCCHIA (sub comparto A - n. 2 lotti 5 e 22)	971,73
5	Bf13	VIA LANGHIRANO (n. 1 lotto A)	1416,00
6	A1	CROCETTA (sub comparto A - n. 4 lotti 24, 25,26,27)	10338,00
7	20S2	VIA BUDELLUNGO OVEST (n.1 lotto 5)	1375,00
8	20S4	VIA MARCONI (n.1 lotto)	1765,00
9	B22	EX ALTHEA (n.1 lotto)	1766,00
10	20S3.B	VIA BUDELLUNGO EST (n.1 lotto 5)	942,50
		TOT	22766,23

- Il Comune di Parma non ha ancora conseguito l'attuazione degli interventi di competenza nei suddetti comparti, in cui sono presenti lotti da completare per edilizia residenziale sociale, a fronte della indisponibilità in bilancio delle rilevanti linee di copertura finanziaria e delle limitate capacità di indebitamento dell'Ente;

- a fronte di ciò sono state presentate alcune candidature a finanziamenti ministeriali e fondi PNRR per la realizzazione diretta degli interventi per tramite di ACER Parma:

- nel 2021, il Comune di Parma ha proposto una candidatura nell'ambito del bando ministeriale denominato "Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare" (PINQuA), successivamente assorbito dal PNRR - Italia Domani, del progetto "Abitare+Parma" per la realizzazione di n.5 immobili destinati a edilizia residenziale sociale in n. 4 aree tra quelle sopra individuate (7.300 mq SLU, SN B21 Via Raimondi, SN A5 Quartiere Cinghio, SN B7 Via Guastalla, SN Bf13 Via Langhirano) con un quadro economico complessivo di € 15.115.000; il progetto è stato ammesso in graduatoria ma non è rientrato tra i progetti finanziati;
- nel 2023, è stata comunicata l'opportunità, da parte del Ministero competente, di riprendere l'attuazione del Programma "Abitare+Parma" nell'ambito del possibile scorrimento della graduatoria a fronte di potenziali risorse residue del Programma PINQuA: stante le ormai ridotte tempistiche realizzative, l'Amministrazione ha ridotto il progetto a soli n. 2 interventi (SN B7 Via Guastalla, SN B21 Via Raimondi), con un quadro economico complessivo di € 5.707.07, ma successivamente non è seguita la conferma del finanziamento PNRR richiesto;

DATO ATTO CHE

- Il Comune di Parma, con la Delibera Giunta Comunale n. 279-2023 del 09/08/2023 ha adottato il "**CLIMATE CITY CONTRACT**", relativo al Programma "Parma Climate Neutral

Direzionale Uffici Comunali

Largo Torello de' Strada – 43121 Parma
0521.031677 – a.cantini@comune.parma.it
pec: comunediparma@postemailcertificata.it

2030” nel contesto della “Missione europea 100 città intelligenti e climaticamente neutrali”, che prevede tra i vari target di competenza dell’Amministrazione:

- promozione della riqualificazione dei territori urbanizzati e il miglioramento della qualità urbana ed edilizia, con particolare riferimento all'efficienza nell'uso delle risorse energetiche e fisiche, alle prestazioni ambientali dei manufatti e dei materiali;
- promozione di interventi di edilizia sociale sostenibili e di ulteriori azioni per la soddisfazione del diritto all'abitazione;
- identificare tipi di Partenariati Pubblico-Privato (PPP) come meccanismi standard per implementare misure di neutralità carbonica;

- Il Comune di Parma, con Deliberazione Giunta Comunale n. 301-2024 del 11/09/2024, ha approvato il documento d’indirizzo denominato **“FA’ LA CASA GIUSTA! OBIETTIVI E STRATEGIE ATTUATIVE 2023-2025”**, quale declinazione della visione complessiva dello sviluppo di obiettivi e strategie sul tema dell’abitare sociale afferente la Città di Parma, e tra le scelte strategiche del Comune di Parma per l’abitare sociale ivi contenute, è ricompreso il Programma **“ABITARE+PARMA”** (Capitolo 2.5 ‘Gli investimenti strutturali’, punto 2.5.6,) che è delineato sinteticamente come segue:

- incrementare l’offerta sociale di nuove abitazioni di edilizia sociale in 10 lotti, in disponibilità dell’Amministrazione Comunale, pari a 22.766,23 mq SLU, nelle Schede Norma sopra riportate;
- operazione di riqualificazione di tessuti urbani preesistenti attraverso interventi di natura pubblico-privata (PPP), prevedendo anche un intervento unitario complessivo da parte di un unico potenziale soggetto attuatore, per un quadro economico complessivo stimato di circa € 70.000.000;
- declinazione progettuale degli interventi in coerenza con le strategie contenute nel Climate City Contract, relativo al Programma Parma Climate Neutral 2030 del Comune di Parma;

- il **PROGRAMMA “ABITARE+PARMA”** è stato inserito fin dal 2024 dall’Amministrazione Comunale tra le azioni strategiche nel ciclo di programmazione strategico-gestionale pluriennale del DOCUMENTO UNICO DI PROGRAMMAZIONE (DUP), di cui l’ultima versione relativa al periodo 2026-2028 è stata approvata con Delibera di Giunta Comunale n. 259 del 30/07/2025, al capitolo 1.2.1.6 “Fa’ la casa giusta! Parma Abitare Sociale” e al capitolo 1.2.3 “La gestione del Patrimonio”, prevedendo la realizzazione di una serie di interventi in nuove aree di attuazione in disponibilità del Comune per la produzione di alloggi con finalità sociali tramite

Direzionale Uffici Comunali

Largo Torello de’ Strada – 43121 Parma
0521.031677 – a.cantini@comune.parma.it
pec: comunediparma@postemailcertificata.it

bandi destinati ad attori immobiliari privati (PPP), oltre che essere stato ricompreso nella Sezione Operativa (SeO) con l'obiettivo operativo 2.08.15 "Programma Abitare+Parma";

- il **PIANO URBANISTICO GENERALE DI PARMA** (PUG_PR050), adottato con Deliberazione Consiglio Comunale n.17 del 31/03/2025, valorizza l'Edilizia Residenziale Sociale come strumento di compensazione e riequilibrio urbano, promuovendo programmi dedicati al potenziamento dell'offerta abitativa a prezzi sostenibili e forme innovative di abitare collaborativo, cohousing e senior housing;

PRESO ATTO CHE relativamente al Programma "ABITARE+PARMA" sono pervenute all'Ente n. 2 manifestazioni di interesse preliminare da parte di n.2 Operatori Economici (O.E.), acquisite rispettivamente agli atti con prot. gen. n. 315488 del 05/11/2025 e prot. gen. n. 320887 del 12/11/2025, accompagnate dalla richiesta di dati e informazioni necessari, ai sensi dell'art. 193 D.Lgs. 36/2023 comma 2), per l'elaborazione di una proposta preliminare di un progetto pubblico-privato;

Tutto ciò premesso, con la presente relazione si evidenzia quanto segue:

- le proposte depositate possiedono entrambe elementi sufficienti per esprimere la valutazione positiva in ordine all'interesse pubblico preliminare relativamente alla attuazione relativamente del Programma "ABITARE+PARMA";
- entrambe le manifestazioni di interesse preliminare in merito al Programma "ABITARE+PARMA" verificano la coerenza con gli obiettivi delle politiche abitative promosse dell'Ente e la relativa programmazione strategico-gestionale pluriennale;

I tutto per provvedere all'assunzione degli atti amministrativi necessari.

Parma, 17/02/2026

Il Dirigente del Settore Politiche Abitative

Arch. Andrea Cantini

(sottoscritto digitalmente)

Direzionale Uffici Comunali

Largo Torello de' Strada – 43121 Parma
0521.031677 – a.cantini@comune.parma.it
pec: comunediparma@postemailcertificata.it

AC