



HUB SAN LEONARDO

Dimensionamento e caratteristiche territoriali

di cui alla lett. B) del paragrafo 1.2
dell'allegato 1 alla D.G.R. n. 1013/2024



Marzo 2026

Dimensionamento e caratteristiche territoriali

Sommario

Premessa.....	3
1. Individuazione della perimetrazione	3
2. Addensamento di offerta commerciale: struttura, organizzazione e articolazione delle caratteristiche del tessuto economico	8
3. Vocazione tematica dell'hub e valorizzazione dell'attrattività.....	14
3.1 Offerta di servizi di animazione territoriale	18
3.2 Attività storicamente presenti	19
3.3 Attrattività di tipo turistico e attrattori e connotazione identitaria dell'hub	19
4. Bacino di riferimento (in termini di servizi alla comunità e attrattività turistica)...	21
6. Potenzialità di sviluppo dell'area e di crescita	23
7. Interventi di riqualificazione del contesto e di innovazione e qualificazione delle imprese	24
8. Fabbisogno di innovazione e/o qualificazione delle imprese dell'area ed interesse delle imprese a sviluppare interventi in tali ambiti.....	26

Premessa

Ai sensi della Legge Regionale n. 12/2023, Regione Emilia-Romagna con Deliberazione di Giunta Regionale n. 1013 del 04/06/2024 ha definito all'art. 1.2 i criteri per l'individuazione degli hub urbani e di prossimità.

Ai fini dell'individuazione dei suddetti ambiti territoriali prevede che debbano sussistere i seguenti elementi:

- A) Individuazione e perimetrazione dell'area;
- B) Dimensionamento e caratteristiche territoriali dell'area;
- C) Accordo di partenariato;
- D) Identificazione di modalità di governance unitaria dell'hub.

Il presente documento articola il punto B) relativo al "Dimensionamento e caratteristiche territoriali dell'area".

1. Individuazione della perimetrazione

L'ambito preso in esame e individuato di concerto con l'Amministrazione Comunale, rappresenta uno dei quartieri del quadrante nord del Comune di Parma. L'analisi documentale svolta sul materiale demografico elaborato dall'Ufficio Statistica del Comune evidenzia per il quartiere in oggetto un'estensione di **4,44 kmq**. Il Quartiere San Leonardo (n.7), considerando il dato demografico aggiornato al Gennaio 2025, mostra una popolazione pari a **21.155 abitanti**, con una densità abitativa pari a **4.765 ab/kmq**, tra le più elevate nei quartieri di Parma. Si tratta pertanto di uno dei quartieri più popolosi della città, e insieme al quartiere Oltretorrente, il quartiere con la maggiore percentuale di residenti di origine straniera.

Caratterizzato da un'alta densità abitativa e varietà di negozi, si sviluppa principalmente lungo l'asse di **accesso a nord** della Città di Parma dato da Via Trento e Via San Leonardo, dove sorge la chiesa di San Leonardo, da cui il quartiere prende il nome.

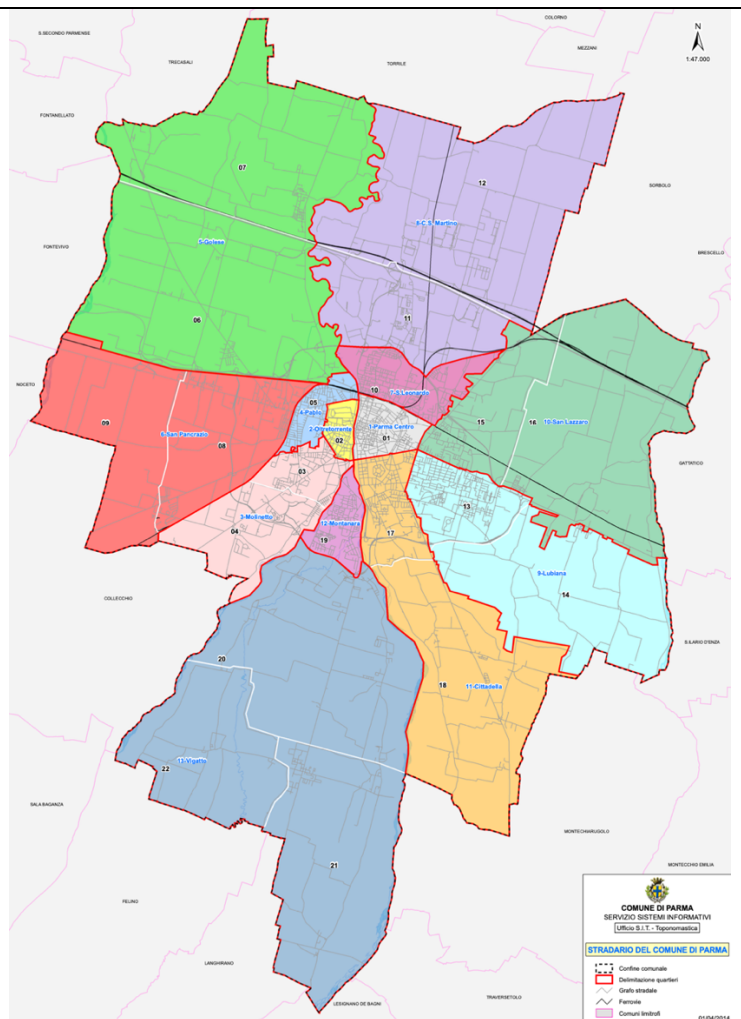
Tra le caratteristiche emerge una forte **connotazione sociale, multietnica ed urbana**, oltre che la presenza di una **pluralità di interventi di riqualificazione**, riguardanti prevalentemente la Stazione Ferroviaria FS, il comparto Pasubio, il centro commerciale Euro Torri e l'ex area industriale della vetreria Bormioli Rocco. Il Quartiere San Leonardo rappresenta un distretto industriale storico caratterizzato da insediamenti urbani del passato e del presente, oltre che da elementi nevralgici come la stazione ferroviaria e grandi aree di trasformazione urbana.

L'area si contraddistingue per le relazioni con il contesto economico di vicinato in un'ottica di servizio commerciale locale, oltre che per importanti trasformazioni che possono costituire delle opportunità per **lo sviluppo e il rilancio delle economie urbane**.

Considerando che la dimensione commerciale presente nel quartiere assume principalmente un ruolo di **servizio di prossimità** per i residenti si è optato per candidare individuazione dell'area come hub di prossimità con lo scopo di accrescerne l'identità e le dinamiche economiche presenti attraverso la valorizzazione delle attività commerciali, dei pubblici esercizi e dei servizi presenti.

L'intera area presa in esame, data dal quartiere e dalla stazione, costituisce l'iniziale riferimento spaziale che l'antecedente studio di fattibilità ha analizzato e approfondito per le valutazioni che potranno portare all'individuazione del rispettivo hub di prossimità.

- 1) Parma centro;
- 2) Oltretorrente;
- 3) Molinetto;
- 4) Pablo;
- 5) Golese;
- 6) San Pancrazio;
- 7) San Leonardo;
- 8) C.S. Martino;
- 9) Lubiana;
- 10) San Lazzaro;
- 11) Cittadella;
- 12) Montanara;
- 13) Vigatto.



QUARTIERI	POPOLAZIONE [n. residenti]	SUPERFICIE [km2]
1. Parma Centro	20.848	2,5
2. Oltretorrente	8.774	1,1
3. Molinetto	20.172	9,5
4. Pablo	15.680	2
5. Golese	9.866	47,8
6. San Pancrazio	10.558	22,9
7. S. Leonardo	21.155	4,4
8. C.S. Martino	6.274	37,9
9. Lubiana	27.299	22,2
10. San Lazzaro	10.763	30,4
11. Cittadella	25.023	23,7
12. Montanara	13.841	2,5
13. Vigatto	11.857	53,7
TOTALE	202.111	261

Fonte dei dati: Anagrafe Comune di Parma, distribuzione della popolazione per quartiere di residenza al 1 gennaio 2025.
Disponibile al link: <https://www.comune.parma.it/it/argomenti/statistica/territorio/quartieri>

La definizione di un **perimetro** del costituendo hub di prossimità emerge come una necessità strategica alla luce delle **caratteristiche sociali, economiche e culturali** del quartiere.

Le aree considerate presentano una vocazione naturale allo sviluppo commerciale alla scala locale, ma risentono al contempo di dinamiche che rischiano nel tempo di impoverire il tessuto commerciale

locale e di criticità peculiari e riconducibili al contesto. Come anticipato vi sono una serie di differenze strutturali, in termini di bacino di utenza e di fenomeni relativi al commercio di vicinato, tra gli ambiti afferenti direttamente al Quartiere San Leonardo e l'ambito della Stazione Ferroviaria FS.

Gli elementi che sono stati considerati nell'individuazione della perimetrazione vengono descritti e articolati nel presente documento e possono essere schematizzati attraverso i seguenti punti:

- vocazione dell'hub di prossimità;
- presenza di attrattori e di polarità;
- stratificazione storico-culturale;
- rilievo della geografia dell'offerta;
- densità e continuità di attività economiche;
- conformazione del tessuto urbano dei quartieri;
- grado di accessibilità;
- bacino di utenza;
- coinvolgimento degli stakeholders;
- potenzialità di sviluppo e di crescita;
- strategie di intervento.

Il presente documento non limita quindi le opzioni di **perimetrazione**, ma offre degli spunti utili per valutare con il partenariato del costituendo hub, la soluzione più rispondente al contesto. Lo scenario che risulta più efficiente e verosimile è costituito dalla soluzione che include nel riconoscimento di hub di prossimità sia il quartiere numero 7 che l'ambito relativo alla stazione.

All'interno del perimetro del Quartiere di San Leonardo è verosimile l'adozione di un perimetro inclusivo in cui vengano coinvolti la **totalità dei diversi scenari implementali** mostrati in cartografia. La limitazione all'asse commerciale di Via Trento dell'hub di prossimità potrebbe infatti essere un elemento riduttivo rispetto alla complessità e alle tematiche che potrebbero essere strategicamente affrontate nel quartiere.

L'analisi svolta valuta come fattore strategico per l'individuazione della perimetrazione la localizzazione delle previsioni e lo sviluppo di strategie e politiche attive che rispondano in modo capillare alle criticità che emergono nell'ambito; senza precludere però le diverse possibilità di implementazione di interventi e azioni che possono costituire un interessante spunto di riflessione nella definizione stessa dell'hub.

Viene dunque riconosciuta l'importanza di definire un **perimetro inclusivo** che coinvolga la maggior parte di **attività economiche** e luoghi di **rigenerazione urbana** assumendo come hub di prossimità l'area che comprende Via Trento, Via Venezia, Via Trieste, Via Cagliari, Via Milano e anche l'ambito della Stazione Ferroviaria FS e relativo Viale Fratti.

Al suo interno sono stati inclusi gli ambiti caratterizzati da continuità e polarità di offerta che costituiscono i punti di riferimento e gli elementi di importanza per le economie urbane, escludendo i contesti dei quartieri periferici e gli ambiti rurali che, per caratterizzazione territoriale e corrispondenza ai requisiti di Regione Emilia-Romagna, non sono contraddistinti da un bacino di socialità e utenza commerciale tali da avere significativi addensamenti nell'ottica di economie di vicinato. Risultano inoltre esterne al perimetro individuato, le dinamiche relative alla grande distribuzione organizzata.



INDIVIDUAZIONE E PERIMETRAZIONE DELL'AREA AMBITO DELL'HUB SAN LEONARDO.

Come evidenziato dalla cartografia, che include sia le perimetrazioni che gli spazi commerciali localizzati ai piani terra (punti gialli), l'asse in uscita verso nord, ovvero Via Trento è l'asse su cui si attestano la maggior parte delle attività commerciali. Perpendicolare alla Via Trento si sviluppa Via Venezia, anch'essa vettore di attività commerciali ma secondaria rispetto a via Trento. Via Venezia prima di uscire completamente dal **tessuto urbano** si interseca sulla via Trieste (da sud verso nord), che rappresenta un ulteriore elemento importante di assi viari su cui sono presenti diverse attività commerciali, in relazione anche al tessuto centrale della città di Parma. Utilizzando le definizioni teoriche di Kevin Lynch (urbanista e architetto statunitense del '900), un elemento di confine, può essere identificato con l'asse infrastrutturale della ferrovia che connota in maniera netta la divisione del quartiere con il Centro Storico.

Nell'ambito immediatamente a sud di questo confine infrastrutturale è presente la **Stazione Ferroviaria FS**. Non vi è continuità lineare delle attività commerciali tra Via Trento e la prosecuzione della stessa verso il Centro Storico, ma sia prima che dopo la linea ferroviaria sono presenti un discreto numero di imprese economiche al piano terra lungo le rispettive vie. E' stato dunque scelto di inserire all'interno dell'analisi del Quartiere San Leonardo un ambito che sarebbe stato escluso dalle politiche degli hub: il contesto della stazione. Esso non è infatti all'interno del perimetro del quartiere, ma si è scelto di procedere con il rilievo delle economie urbane, in quanto rischiava di non essere analizzato per quanto riguarda le dinamiche di commercio di vicinato.

Il contesto della Stazione Ferroviaria FS può essere considerato autonomo rispetto a via Trento e pertanto, le ipotesi da vagliare potrebbero riguardare la costituzione di due hub differenti, uno afferente agli ambiti del quartiere di San Leonardo, con le relative soluzioni implementali, e uno relativo unicamente al contesto della stazione, che presenta peculiarità e criticità differenti rispetto

al primo. Questo dualismo che emerge deve essere debitamente osservato e discusso anche in una chiave di confronto con gli attori e i partner del costituendo hub. Benché la stazione abbia infatti un suo bacino di utenza specifico e legato alla sua funzione primaria, ha comunque relazioni significative con l'asse di via Trento e alcuni elementi in comune con il quartiere, come ad esempio la rilevanza etnica delle attività economiche presenti nel contesto.

2. Addensamento di offerta commerciale: struttura, organizzazione e articolazione delle caratteristiche del tessuto economico

L'analisi svolta si arricchisce di una componente quantitativa, che consente di approfondire la **struttura, l'organizzazione e l'articolazione del tessuto economico** nell'ambito oggetto d'esame. L'indagine ha coinvolto la totalità del quartiere San Leonardo e l'ambito della Stazione Ferroviaria FS adiacente allo stesso verso sud. All'interno dell'ambito individuato, come anticipato, è stato svolto un rilievo puntuale per individuare le attività economiche attive o sfitte ai piani terra e analizzare le rispettive tipologie.

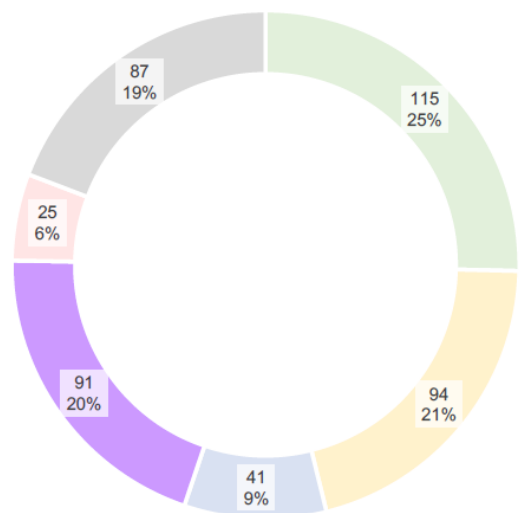
L'indagine svolta nel novembre 2025 ha valutato le **macrotipologie**, con una logica di coerenza con il tessuto urbano e con delle considerazioni anche di natura qualitativa. E' stata quindi utilizzata una metodologia che considera una classificazione derivante dalle normative nazionali e regionali in materia di Commercio, oltre che alla classificazione delle attività economiche ISTAT (ATECO 2025).

Semplificando la lettura che è stata restituita dal presente rilievo, emergono le seguenti macrotipologie:

- **Commercio al dettaglio;**
- **Artigianato;**
- **Somministrazione di alimenti e bevande;**
- **Terziario direzionale;**
- **Altre attività;**
- **Dismissioni e sfritto.**

Quartiere San Leonardo

Macrotipologia	N°	%
Commercio*	115	25,39
Artigianato	94	20,75
Esercizio per la somministrazione di alimenti e bevande	41	9,05
Terziario direzionale e di servizio	91	20,09
Altre attività**	25	5,52
Dismissione sfritto	87	19,21
Totale complessivo	453	100



DATI SUDDIVISI PER MACROTIPOLOGIA RILIEVO NOVEMBRE 2025

All'interno del perimetro del quartiere San Leonardo sono stati rilevati in totale **453 spazi a rilevanza commerciale** localizzati al piano terra di cui 115 (25,39%) relativi alla macrotipologia del **Commercio al dettaglio**, 94 (20,75%) all'**Artigianato**, 41 (9,05%) alla **Somministrazione di alimenti e bevande**, 91 (20,09%) al **Terziario direzionale**, 25 (5,52%) ad Altre attività ai piani terra.

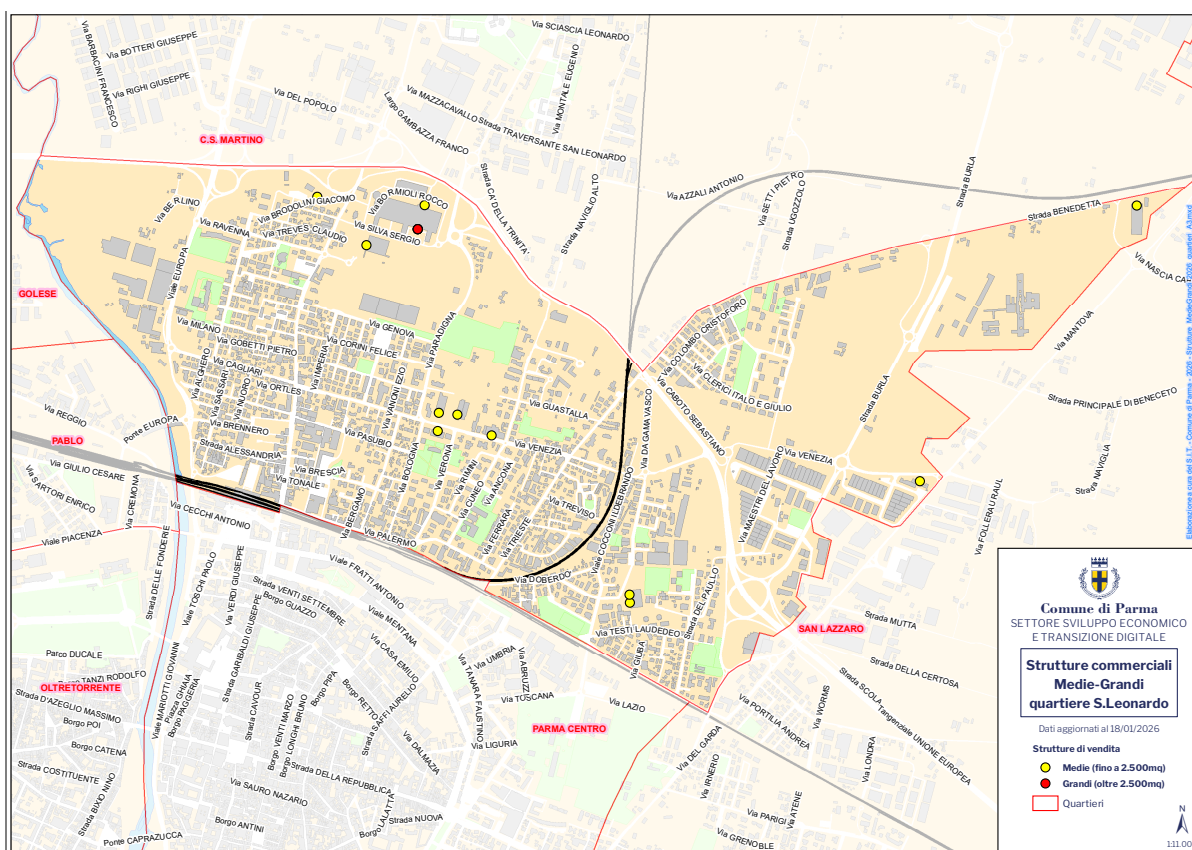
Per quanto concerne il **tasso di vacancy**, ovvero la percentuale di spazi commerciali sfitti ai piani terra sul totale delle attività economiche censite, corrisponde a **87 unità**, pari al 19,21%.

Dall'analisi quantitativa emerge pertanto una densità pari a **83,18 attività economiche al kmq**.

Gli **addensamenti di attività economiche** principali si attestano lungo l'asse di Via Trento che, lungo la direttrice nord, accoglie il maggior numero degli esercizi censiti. Percorrendo da sud verso nord la via, il numero di attività commerciali tende a diminuire così come visibile in cartografia. Alcune attività di terziario direzionale diventano particolarmente evidenti sul medesimo asse, alcune delle quali peraltro sfitte, che rappresentano quindi un possibile fenomeno di criticità.

Le attività commerciali urbane si attestano, con minore densità, anche lungo Via Venezia e Via Trieste formando una sorta di percorso circolare che conferma, in questo specifico contesto, l'importanza della visibilità per i negozi dagli assi viari.

Oltre ai tre suddetti addensamenti lineari, l'analisi ha evidenziato anche il ruolo di servizio di vicinato dato dagli esercizi commerciali presenti lungo Via Milano, collegata a Via Trento tramite Via Cagliari. Tale configurazione si configura come un vero e proprio cluster che completa l'offerta economica urbana di vicinato unitamente ai due descritti in seguito.



ADDENSAMENTI COMMERCIALI DI MEDIE STRUTTURE DI VENDITA E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

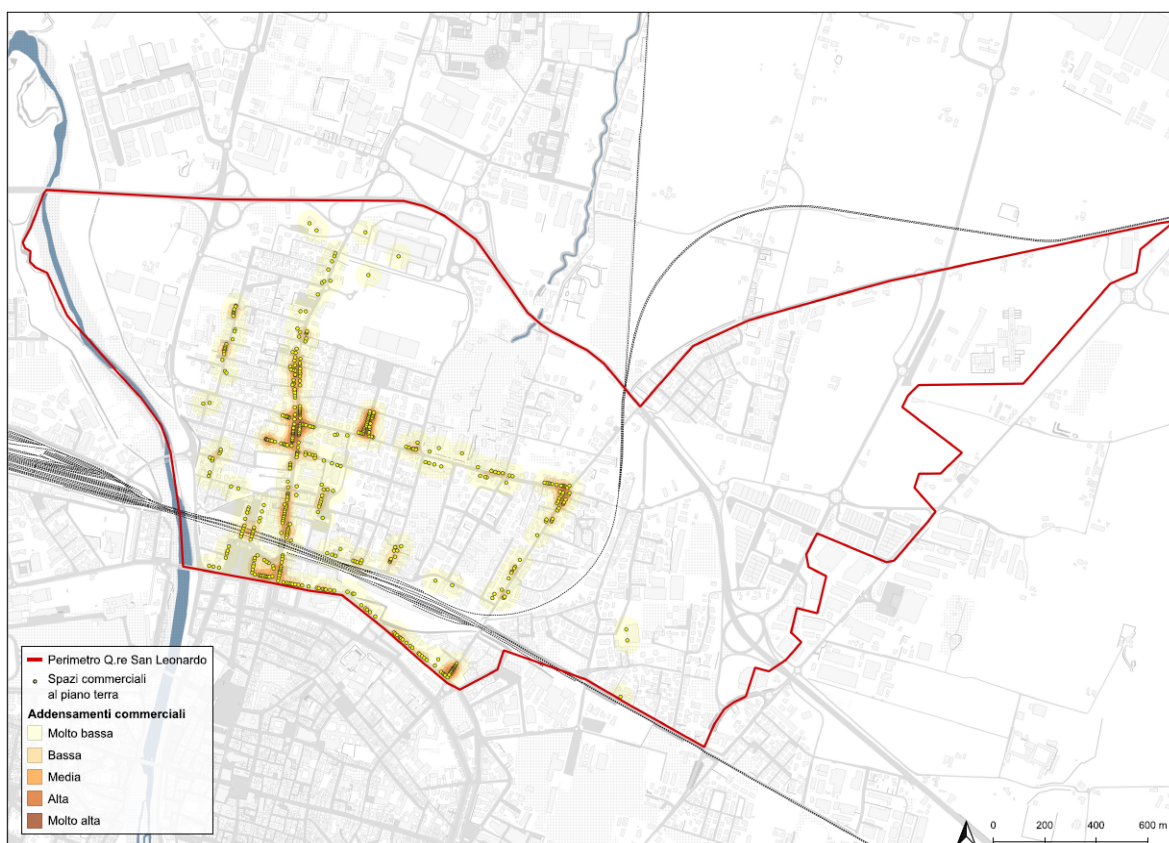
Percorrendo Via Venezia da ovest ad est è possibile notare **due cluster di attività commerciali**, visibili anche negli addensamenti in cartografia. Nel primo caso si tratta di Via Valenti, un ambito quasi completamente autonomo rispetto alle dinamiche del commercio di vicinato del contesto limitrofo.

Il cluster include attività di artigianato alimentare e commercio al dettaglio, presenta un numero esiguo di spazi sfitti, ed è comunque un ambito autonomo e particolarmente funzionale per i residenti come insieme di servizi di vicinato. Il secondo invece è caratterizzato da tipologie completamente

diverse, sono presenti infatti più ad est del primo una serie di quattro **Medie Strutture di Vendita** (superficie di vendita compresa tra 251 mq e 2.500 mq), che compongono un importante tassello di offerta commerciale lungo l'asse di Via Venezia.

Come visibile dall'analisi che riguarda gli addensamenti, al di fuori degli assi maggiormente interessati dal commercio di vicinato, si riscontra un tessuto prevalentemente residenziale densamente abitato. A nord dell'area, ma sempre rimanendo all'interno del perimetro individuato è presente una **Grande Struttura di Vendita** (centro commerciale Euro Torri) unitamente a due Medie Strutture di Vendita che non presenta particolari relazioni con il sistema del commercio di vicinato e le economie del quartiere. Lungo via Venezia si attestano alcune medie strutture di vendita ma anche esse hanno una relazione molto limitata con le economie di prossimità.

È importante sottolineare che vi sono diverse attività a **rilevanza etnica** all'interno del contesto del quartiere di San Leonardo e dell'ambito della Stazione Ferroviaria FS e tali attività contribuiscono a mantenere vitale il sistema commerciale dell'ambito. Il tema è coerente con la percentuale significativa di residenti di origine straniera, così come individuato dall'analisi documentale circa i temi della demografia.



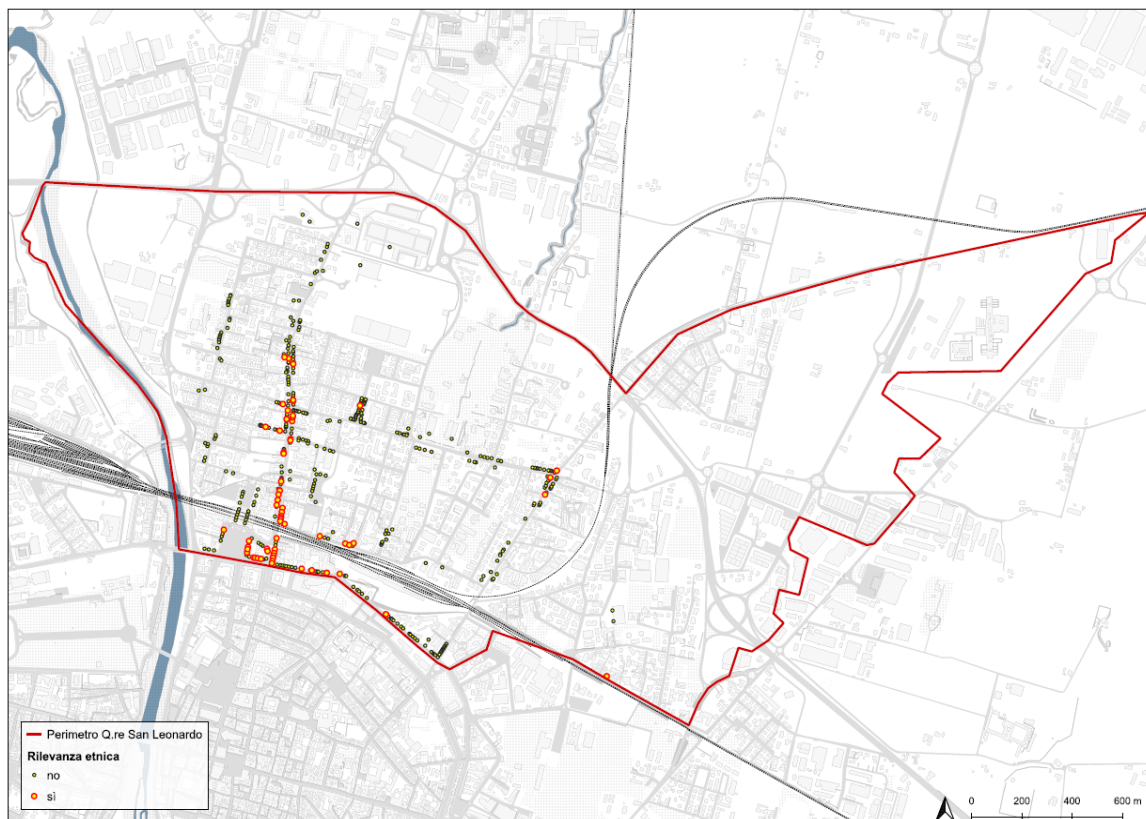
ADDENSAMENTI ATTIVITÀ ECONOMICHE A RILEVANZA COMMERCIALE

Multiculturalità e integrazione rappresentano un punto di forza nelle economie urbane del quartiere preso in esame in quanto contribuiscono a fornire servizi di vicinato e a ridurre il tasso di vacancy. E' infine necessario precisare che la rilevanza etnica delle imprese è spesso di difficile individuazione in quanto gli aspetti riconoscibili dallo spazio pubblico possono essere l'insegna, l'organizzazione interna o l'occupazione dello spazio pubblico.

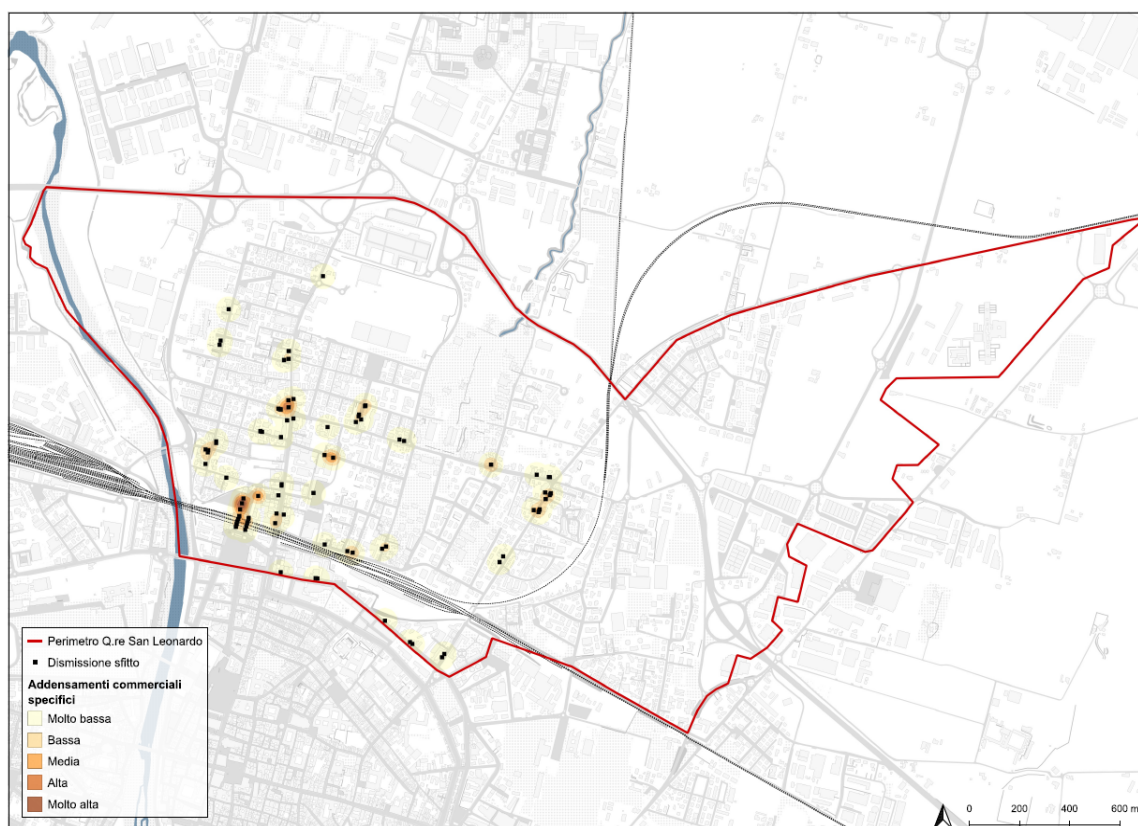
In termini di dismissioni commerciali sono presenti nell'ambito 87 **spazi sfitti**, come mostrato in cartografia, che interessano sia l'ambito del Quartiere di San Leonardo che l'ambito della stazione

ferroviaria. Da segnalare un aspetto che necessita di maggiore attenzione riguarda la zona al di sotto della stazione ferroviaria, nell'intervento realizzato in ottica di rifacimento del piano sotterraneo della stessa. Sono stati realizzati diversi spazi commerciali, intervallati dagli elementi portanti della struttura, che ad oggi risultano sfitti, così come visibile dalle immagini. Questi spazi rappresentano un'importante esternalità negativa da evidenziare proprio al piano interrato della stazione, che tuttavia è un vero e proprio sottopasso riservato esclusivamente al transito di taxi e autobus di linea e solo in un senso alla marcia alle auto private.

Da attenzionare la quota di **terziario direzionale**, per evitare un rischio di terziarizzazione dell'offerta commerciale, che potrebbe nel tempo indebolire le quote di commercio al dettaglio e sviluppare fenomeni di downgrading. Questo termine descrive quando ad un'attività a maggior rilevanza commerciale si sostituiscono funzioni a minore attrattività.



COMMERCIO A RILEVANZA ETNICA



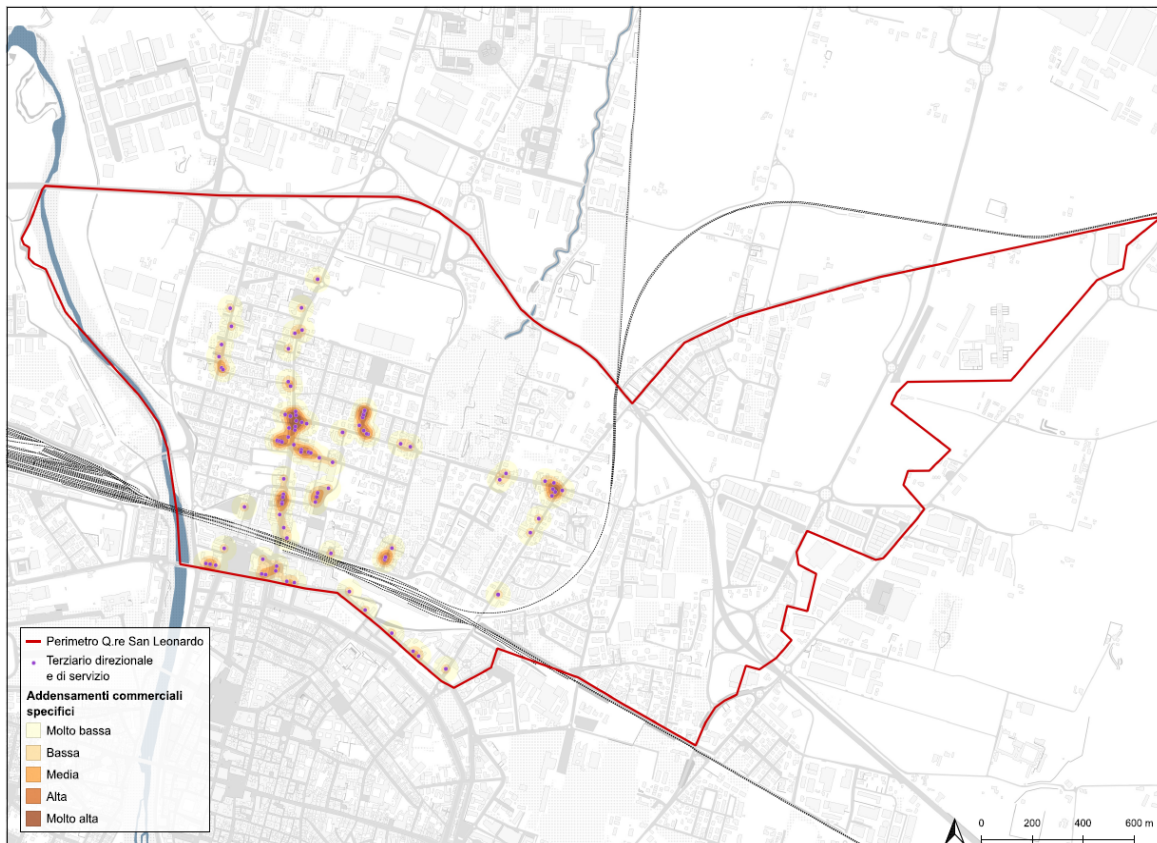
ADDENSAMENTI SPAZI COMMERCIALI SFITTI LOCALIZZATI AL PIANO TERRA



SPAZI COMMERCIALI SFITTI LOCALIZZATI AL PIANO INTERRATO DELLA STAZIONE FERROVIARIA



SPAZI COMMERCIALI SFITTI LOCALIZZATI AL PIANO INTERRATO DELLA STAZIONE FERROVIARIA



ADDENSAMENTI TERZIARIO DIREZIONALE

3. Vocazione tematica dell'hub e valorizzazione dell'attrattività

Sebbene l'area abbia origini storiche, legate alla presenza di corsi d'acqua e di insediamenti rurali sviluppatisi nel corso dei secoli, il vero sviluppo avvenne nel '900. Il quartiere si connota presto come **quartiere residenziale e popolare** e si arricchisce di **ambiti produttivi** lungo gli assi principali a seguito della costruzione della linea ferroviaria e della stazione nel tardo '800. La presenza dell'assetto urbanistico odierno è quindi parzialmente spiegato dalla vocazione storica, che ha visto insediarsi magazzini, officine e spazi produttivi sfruttando la vicinanza dell'infrastruttura ferroviaria.

Il quartiere ravvisa una generale criticità rispetto alla mobilità lenta che riguarda la presenza appunto di assi infrastrutturali particolarmente impattanti e che rendono quindi meno fluidi gli spostamenti da e per il Centro Storico. Oltre al fattore legato alla mobilità si aggiunge ancora oggi la riorganizzazione di aree che precedentemente connotavano il quartiere come **ambito produttivo e a vocazione industriale**. E' quindi ancora presente la volontà di mitigare gli impatti ambientali derivanti dalle principali attività produttive e dagli assi infrastrutturali, così come suggerito all'interno delle Strategie locali del Piano Urbanistico Generale. Oltre gli interventi di riqualificazione e rifunzionalizzazione urbanistica, sono diverse le politiche messe in atto per incrementare la qualità, i presidi nel quartiere e per promuovere l'inserimento di nuove attività commerciali e servizi in particolare lungo gli assi principali del quartiere o all'interno di ambiti dismessi che sono stati rigenerati anche attraverso il potenziale dato dalle **imprese creative** e dal **coinvolgimento attivo** della cittadinanza.

E' tuttavia riconoscibile dall'analisi documentale del Piano Urbanistico Generale, dai documenti afferenti alla demografia e dai documenti esito dei processi partecipativi all'interno del quartiere, che San Leonardo, necessita di politiche attive capillari e studiate sul territorio al fine di promuovere una sua valorizzazione e rispondere ad alcune criticità di lunga data. All'interno del documento "Cronache di quartiere" si sottolinea che *"vi è la consapevolezza che nessuna attività presa singolarmente possa essere da sola la risposta a problematiche che negli anni si sono via via sempre più radicalizzate"* (Cronache di quartiere, Comune di Parma, pg.1), mostrando di fatto l'importanza di un agire in modo strategico e diffuso, dalla **sostenibilità**, all'**urbanistica**, al **commercio di vicinato**, agli aspetti **sociali**.

L'ambito della **Stazione Ferroviaria FS** costituisce un elemento esterno al perimetro del Quartiere che è stato ritenuto opportuno integrare in quanto rappresenta un **punto nodale** attraverso cui si articolano diverse tipologie di flussi di accesso alla Città di Parma che possono essere intercettati per potenziare le sinergie con le economie urbane. Nonostante la netta divisione del tessuto urbano data dalla linea ferroviaria la relazione tra San Leonardo e Centro Storico è uno degli elementi chiave che possono essere affrontati e, per poterlo fare, è imprescindibile riconoscere il ruolo cruciale della stazione.



FOTO STORICA QUARTIERE SAN LEONARDO (FONTE ARCHIVIO STORICO MANZINI)



QUARTIERE S.LEONARDO OGGI (FONTE CRONACHE DEI QUARTIERI, COMUNE DI PARMA)

Il quartiere è ad oggi particolarmente ricco di **servizi** per gli abitanti e presenta un'interessante vocazione sportiva, grazie alla presenza di impianti sportivi e palestre ad uso di tutta la città.

Sempre in un'ottica di **servizi per la cittadinanza** e nell'ambito dei servizi educativi, è presente un'Istituto Comprensivo (G. Micheli) con più sedi dislocate all'interno del tessuto urbano del "San Leonardo". Oltre ai menzionati servizi sono presenti diversi ambiti legati all'**associazionismo** e alla **cultura**, che valorizzano quindi la qualità dell'abitare e delle relazioni.

La vocazione dell'hub di prossimità è fortemente connessa alla stratificazione storico-culturale della città che costituisce una delle tematiche che hanno portato all'individuazione della perimetrazione,

unitamente al rilievo della geografia dell'offerta, alla densità e continuità di attività, al grado di accessibilità e al bacino di utenza.

In riferimento alla valorizzazione del ruolo attrattivo dell'hub di prossimità risulta importante individuare gli elementi che concorrono alla promozione dell'ambito, in riferimento ai quali valutare le opportunità di potenziamento o di sviluppo attraverso nuovi interventi. In tal senso, Regione Emilia-Romagna, utilizza il termine "attrattore", articolandolo in materiale ed immateriale. Vengono quindi presi in esame le due tipologie di elementi definiti come:

- attrattori materiali;
- attrattori immateriali.

Il termine "attrattori materiali" definisce la presenza di elementi materiali significativi sul territorio, che rivestono un valore storico-architettonico, culturale e locale, riconoscibili come parte integrante dell'identità e della memoria collettiva di una comunità. Tali elementi, oltre a possedere un valore intrinseco, tendono anche a favorire la socialità e a creare luoghi di aggregazione, attirando visitatori e utenti con un forte impatto in termini di turismo e visite culturali.

Il termine "attrattori immateriali" definisce gli elementi che contribuiscono in modo non fisico-materiale al riconoscimento dell'area dell'hub oltre che alla sua attrattività dal punto di vista commerciale e turistico.

La presenza di elementi attrattori e di magneti di tipo turistico viene individuata come un aspetto che concorre allo sviluppo delle economie di vicinato attraverso una relazione profonda tra commercio e polarità culturali ed artistiche. All'interno dell'ambito dell'hub sono presenti architetture, musei e più in generale luoghi dell'arte e della cultura in grado di generare un bacino di visitatori e turisti. Questi elementi attrattori possono trovare nell'hub una modalità di messa a sistema, valutando possibili sinergie con il sistema di offerta economica urbana nel rispetto dell'identità dei luoghi.

L'**attrattività** e i temi della **valorizzazione** delle risorse presenti sul territorio sono elementi particolarmente importanti all'interno della normativa regionale. Tutti gli aspetti che possono aumentare le potenzialità dell'ambito individuato, sono quindi da considerare e includere anche in un'ottica di **sviluppo strategico**. Trattandosi di un costituendo **hub di prossimità**, è bene quindi considerare che l'attrattività e la valorizzazione delle risorse presenti nel territorio avviene attraverso strategie e soluzioni che possono essere differenti rispetto ad un Centro Storico o un ambito ad elevata vocazione turistica. Le analisi svolte sulla qualità, quantità e struttura del **tessuto economico urbano** a rilevanza commerciale del Quartiere San Leonardo mostrano come si tratti di un contesto in cui è visibile la vitalità e il rapporto dei residenti con i commercianti. Le dinamiche di vicinato sono quindi molto presenti e questo aspetto, se debitamente valorizzato, mostra l'attrattività del contesto a livello locale. La rilevanza etnica non genera esternalità negative, ma è il riflesso di una imprenditoria che risponde alle esigenze locali. Gli unici **elementi negativi** da attenzionare riguardano l'occupazione del suolo pubblico da parte di alcune attività (ortofrutta e similari), l'eventualmente il decoro delle aree prospicienti alle attività artigianali o di somministrazione e la presenza di interi piani terra sfitti appartenuti ad attività terziarie direzionali, come ad esempio banche.

Le attività di **animazione urbana e territoriale**, pur non essendo direttamente legate al tessuto commerciale di prossimità, assumono un ruolo chiave nel rafforzare la visibilità e l'attrattività dell'area, stimolando la partecipazione di visitatori, turisti e nuovi clienti, con ricadute positive per le attività locali. Un programma ben organizzato di eventi e iniziative diffuse nel corso dell'anno assicura un ambiente vivace e dinamico, incentivando l'apertura di nuove imprese e favorendo la realizzazione di investimenti da parte degli operatori economici.

La presenza di **realità imprenditoriali radicate nel tempo**, ben riconoscibili e strettamente collegate alle eccellenze produttive locali, rappresenta un importante elemento di attrattività. Queste attività sono in grado di attrarre una clientela che apprezza sia l'autenticità dei prodotti che la storia dell'impresa stessa, generando flussi che vanno oltre i confini del quartiere e coinvolgendo persone

provenienti anche da altre zone o città. Identificare, mappare e valorizzare queste realtà attraverso adeguati strumenti di comunicazione e promozione costituisce una leva strategica per rafforzare il tessuto economico e promuovere l'immagine del quartiere. Nel caso in cui queste attività risultassero carenti o poco rappresentative, sarebbe opportuno attivare azioni mirate per favorire la valorizzazione del commercio storico, così da rafforzare l'identità locale.

Un ulteriore aspetto di rilievo è rappresentato dalla presenza di **luoghi di interesse** e **poli attrattivi** come possono essere la **Stazione Ferroviaria FS** e, ad esempio, l'ambito di rigenerazione urbana che ha coinvolto **Via Pasubio (WorkOut Pasubio)** ed il progetto di riuso artistico e culturale di uno spazio sfritto denominato "**SanLeo18**". Questi progetti ed azioni costituiscono una risorsa fondamentale per lo sviluppo del commercio locale, favorendo rispettivamente la sinergia tra **flussi turistici, creatività, cultura e arte** con le attività economiche. Oltre alla presenza di tali elementi caratteristici del Quartiere San Leonardo e dell'area della stazione, è essenziale soffermarsi sulle specificità identitarie del quartiere, spesso incarnate da **associazioni locali**, momenti di aggregazione e riferimenti condivisi che contribuiscono a definire il ruolo centrale dell'hub all'interno della comunità.

3.1 Offerta di servizi di animazione territoriale

Come anticipato gli eventi e le iniziative sul territorio costituiscono un importante **presidio è un motore della socialità**. Come sottolineato dai documenti afferenti ai momenti di partecipazione tenutisi nel quartiere, al fine di contribuire alla vivibilità del quartiere e alla sua frequentazione sono stati prima proposti e poi implementati diversi eventi e momenti di incontro.

La collaborazione ha consentito di collaborare anche con il tessuto imprenditoriale locale in particolar modo con aziende del territorio che si sono dimostrate disponibili anche in occasione di alcuni eventi, come il progetto “**Quartieri in festa**”, che ha coinvolto anche altri ambiti della Città di Parma. In quell'occasione è interessante sottolineare come sia stato proficuo il **dialogo tra cittadini** di età e culture differenti, scoprendo l'effetto positivo che può generare un approccio inclusivo e condiviso. Gli altri esempi di iniziative che si sono realizzate restano sempre nel solco della cultura, anche attraverso la collaborazione con associazioni di quartiere e fondazioni. Sono state quindi realizzate iniziative in corrispondenza del periodo estivo, con attenzione ai temi del cinema, della conoscenza e anche della tradizione locale, come grazie alle serate di dialetto e di lirica “sotto le stelle”.

Questo tipo di iniziative rendono lo spazio **presidiato anche in orari serali**, permettono sperimentazioni in materia di **orari di apertura** dei negozi, coinvolgono gran parte dei residenti e contribuiscono a rendere maggiormente attrattivo il contesto, oltre che a qualificarlo.



LOCANDINA DI QUARTIERI IN FESTA



INIZIATIVE NEL QUARTIERE SAN LEONARDO

3.2 Attività storicamente presenti



LOGO BOTTEGHE STORICHE
DELL'EMILIA-ROMAGNA

Le **attività imprenditoriali storiche**, riconoscibili e legate a produzioni di tipicità locali, rappresentano elementi attrattori per il quartiere. Convogliano infatti un tipo di utenza che riconosce nel prodotto e nell'attività stessa un valore, che spesso si esprime anche al di fuori del bacino di utenza locale, ma è in grado di attrarre clienti e in alcuni casi turisti da altri contesti. Questo tipo di presenza di attività, specialmente se riconosciute, mappate e inserite all'interno di canali comunicativi di marketing e promozione, consente di restituire un **punto di forza** per attrarre utenti e valorizzare le attività economiche stesse, oltre che il contesto urbano e l'ambito nel quale sono situate. Tra gli attrattori di tipo materiale che coinvolgono direttamente le economie urbane è dunque possibile fare riferimento alle **"Botteghe Storiche"** e ai **"Mercati Storici"** che sono stati istituiti e vengono promossi dalla Regione Emilia-Romagna attraverso la Legge Regionale 10 marzo 2008 n. 5.

In attuazione alla suddetta legge, il Comune di Parma valorizza e sostiene le attività commerciali ed artigianali tradizionalmente presenti sul territorio, che rivestono, per la città, particolare valore storico, artistico, architettonico e ambientale.

Presso il Comune di Parma è stato istituito l'**Albo delle "Botteghe Storiche" e dei "Mercati Storici"**, in cui sono iscritti gli esercizi e i mercati operanti sul territorio comunale, in possesso dei requisiti previsti dalla Legge Regionale n. 5/2008, dalla Deliberazione di GRER n. 983 del 30 giugno 2008 e dal Regolamento per la promozione e valorizzazione delle Botteghe Storiche e dei Mercati Storici del Comune di Parma, approvato con Deliberazione di C.C. n. 161/26 del 05/12/2008.

Le **"Botteghe storiche"** sono attività commerciali e artigianali che svolgono da più di **50 anni** la propria attività nello stesso locale e hanno mantenuto insegne e arredi originari o che sono comunque significative per la tradizione e la cultura della città di Parma. Sono considerate botteghe storiche anche le osterie che esercitano la medesima attività da più di 25 anni nello stesso locale.

L'obiettivo è quello di valorizzare e salvaguardare la **storia del quartiere** e le botteghe storiche che rappresentano una preziosa testimonianza di cultura, radicamento nel tessuto urbano, del vissuto quotidiano dei cittadini nonché elemento di attrazione. Possono essere riconosciute quali "Botteghe Storiche":

- gli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa;
- gli esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;
- le attività artigianali.

Attualmente, il Quartiere San Leonardo, anche con l'estensione all'ambito della Stazione Ferroviaria FS, non conta alcuna attività iscritta; tuttavia, è possibile prevedere una maggiore attenzione progettuale e di intervento nei confronti della valorizzazione delle competenze e delle tipicità locali, anche attraverso iniziative nell'hub di prossimità per riconoscere e istituire delle "Botteghe Storiche" evidenziandone il valore ed il ruolo nelle economie di vicinato.

3.3 Attrattività di tipo turistico e attrattori e connotazione identitaria dell'hub

Il quartiere San Leonardo rappresenta un ambito di rilevanza storica per quanto concerne l'**ambito produttivo** e lo **sviluppo industriale** della Città di Parma. Il suo sviluppo è intrecciato con le vicende

storiche di un tessuto urbano e sociale che ha un'identità importante, come dimostrato dalla solida partecipazione dei suoi cittadini ad eventi, momenti di incontro e laboratori. La sua vicinanza all'ambito della Stazione Ferroviaria FS lo rende un quartiere attrattivo e particolarmente rilevante, sia come posizionamento geografico rispetto al Centro Storico e alla mobilità pubblica che come elemento di raccordo con gli ambiti in **accesso a nord** alla città.

Benché non siano presenti elementi attrattivi dal punto di vista turistico rispetto all'adiacente ambito del Centro Storico, ha caratteristiche che lo rendono vitale e significativo. La presenza di **nuove culture e tradizioni** che hanno scelto di localizzarsi nel contesto del San Leonardo e di sviluppare anche iniziative imprenditoriali, sono diventate uno dei punti di forza di un quartiere ad oggi multiculturale. La connotazione identitaria dell'ambito passa quindi attraverso l'integrazione e uno sviluppo che segue la tradizione e le tipicità locali, ma sempre utilizzando la leva della partecipazione per coinvolgere nelle politiche attive una platea ampia ed inclusiva.

Un ulteriore elemento di connotazione identitaria è dato dal dinamismo delle imprese creative e dagli interventi di rigenerazione urbana che hanno contraddistinto il Quartiere anche attraverso il progetto **Workout Pasubio**, realizzato nell'insieme di edifici denominati ex-Manzini/ex-CSAC. Il tessuto urbano ed economico del San Leonardo ha avuto modo di affrontare i temi della riqualificazione e del riuso dei complessi architettonici dismessi anche attraverso le iniziative imprenditoriali e creative, contribuendo a rigenerare brani di città dismessi e sotto utilizzati. Anche i singoli spazi commerciali sfitti sono stati attenzionati attraverso politiche attive che hanno visto la collaborazione tra l'Associazionismo di impresa e l'Amministrazione comunale; esempio concreto è il progetto **"SanLeo18"** che ha visto il riuso culturale e artistico di un'attività commerciale sfitta (ex-farmacia) divenuta laboratorio di idee, galleria d'arte e spazio creativo.

In riferimento al tema dell'attrattività turistica, l'analisi svolta ha compreso anche l'ambito della Stazione Ferroviaria FS che rappresenta la **polarità urbana a scala sovralocale** predominante per il contesto. Anche se localizzata all'esterno del perimetro del Quartiere è stato ritenuto opportuno integrare l'area nelle analisi svolte, in quanto fondamentale elemento generatore di **flussi da coinvolgere** nelle dinamiche di potenziamento e sviluppo delle economie urbane della Città di Parma. Il nodo della mobilità costituito dalla stazione rappresenta un'opportunità da cogliere per intercettare e potenziare i flussi di accesso alla città siano essi sia di tipo turistico che lavorativo. Un nodo della mobilità come quello della stazione può dunque assumere il ruolo di driver nella definizione di politiche attive di potenziamento delle economie urbane.

4. Bacino di riferimento (in termini di servizi alla comunità e attrattività turistica)

Così come indicato dalla DGR n. 1013 del 2024 di Regione Emilia-Romagna, le relazioni illustrative ai fini di riconoscimento degli hub, dovranno includere uno studio in merito al **bacino di riferimento**, sia in termini di servizi alla comunità che all'attrattività turistica. All'interno della presente analisi è stata quindi condotta una prima analisi documentale circa il materiale statistico aggiornato. Sono state utilizzate quindi come fonti quelle provenienti dalla Regione Emilia-Romagna, dalla Provincia di Parma, dal Comune di Parma, e dall'Agenzia Regionale per il Lavoro Emilia-Romagna.

L'obiettivo è valutare il numero e la costanza degli utenti quotidiani e annuali che interagiscono con l'offerta economica e culturale dell'hub. Le simulazioni considerano diverse provenienze e tipi di utilizzo (lavoro, residenza, turismo), includendo anche gli studenti del polo universitario, la cui presenza viene pesata differentemente in base alla presenza di una sede universitaria nel quartiere in esame.

Descrizione	Fonte/dettaglio	Totale [n.]
Residenti in provincia di Parma	Provincia di Parma, gennaio 2025	460.351
Residenti nel comune di Parma	Comune di Parma, Popolazione residente, 1 gennaio 2025	202.111
Residenti nell'ambito dell'hub	Comune di Parma, Popolazione residente, 1 gennaio 2025	50.676
di cui nel Quartiere Montanara	Comune di Parma, Popolazione residente, 1 gennaio 2025	13.841
di cui nel Quartiere Pablo	Comune di Parma, Popolazione residente, 1 gennaio 2025	15.680
di cui nel Quartiere San Leonardo	Comune di Parma, Popolazione residente, 1 gennaio 2025	21.155
Tasso di occupazione nella provincia di Parma	Agenzia Regionale per il Lavoro, Emilia-Romagna, 2023	71.5%
Studenti universitari	Ministero dell'Università e della Ricerca, anno di riferimento 2025	30.842
Turisti a Parma	Regione Emilia-Romagna, Statistica, Dati provvisori 2024	379.674
di cui italiani	226.298	
di cui esteri	153.376	
Turisti in provincia di Parma	Regione Emilia-Romagna, Statistica, Dati provvisori 2024	659.719
di cui italiani	429.490	
di cui esteri	230.229	

NUMERO PRESENZE TURISTICHE E DI RESIDENTI SUDDIVISI PER TIPOLOGIA LOCALIZZATIVA

Stima del bacino di riferimento Quartiere San Leonardo					
Descrizione tipologie di utenti potenziali	Numero potenziale di utenti	Razionale ipotetico applicato per il calcolo dell'ipotesi percentuale di utenti	Ipotesi giorni di presenze nell'hub	Ipotesi potenziali utenti/anno nell'hub	% sul totale utenti/anno nell'hub
Residenti nell'ambito dell'hub di prossimità	4.231	20% dei residenti Quartiere San Leonardo	365	1.544.315	67%
Numero di utenti che lavorano nell'hub	1.058	5% dei residenti Quartiere San Leonardo	240	253.860	11%
Utenti provenienti dalle altre zone del comune	4.042	2% del totale dei residenti nel comune	52	210.195	9%
Utenti provenienti dalla provincia	4.604	1% dei residenti nella provincia	52	239.383	10%
Numero di studenti	308	1% degli studenti iscritti	170	52.431	2%
Turisti a Parma	7.593	2% del totale dei turisti registrati	1	7.593	0%
Totale stima utenti annuale:				2.307.778 utenti/anno	
Totale stima utenti medi giornalieri:				6.323 utenti/giorno	

BACINO DI RIFERIMENTO QUARTIERE SAN LEONARDO

Complessivamente è possibile stimare un bacino di utenza potenziale annuale complessivo di almeno **2.300.000 utenti all'anno** dato dalla somma di turisti e dei residenti, a cui è stata aggiunta la stima del numero di addetti delle unità locali di imprese, istituzioni e associazioni presenti nel quartiere e gli studenti universitari.

Con il termine “**utenti**” viene indicato chi effettua un’interazione con il sistema di offerta economica di vicinato presente nell’hub. I razionali ipotetici applicati si basano su stime di fruizione delle attività economiche in termini di utenza media. Le ipotesi percentuali applicate individuano dei potenziali clienti che acquistano un prodotto presso un’attività di vicinato o si recano presso un’attività di somministrazione.

Con un elevato livello di approssimazione, è possibile dunque quantificare un bacino giornaliero di utenti del costituendo hub di prossimità pari a circa **6.300 unità al giorno** che si relazionano quotidianamente con il sistema di offerta economica del quartiere e dell’area della stazione.

6. Potenzialità di sviluppo dell'area e di crescita

Per condurre una valutazione approfondita dei punti di forza, delle debolezze, delle criticità e delle potenzialità dell'ambito dell'hub di prossimità, si è deciso di adottare la metodologia dell'**analisi SWOT**. Per valutare in modo completo aspetti positivi, criticità e potenzialità dell'hub di prossimità, è stata scelta la metodologia dell'analisi SWOT. L'acronimo SWOT riassume in inglese Strengths, Weaknesses, Opportunities e Threats, che corrispondono a **punti di forza, debolezze, opportunità e minacce**. Questa analisi è una delle tecniche più utilizzate per esaminare progetti complessi, poiché permette di evidenziare elementi che possono facilitare o ostacolare il raggiungimento degli obiettivi prefissati. L'approccio si dimostra particolarmente efficace nella pianificazione strategica e nell'elaborazione di strategie operative future, aiutando a identificare sia le possibilità di sviluppo dell'area sia le sue aree di miglioramento o criticità. L'analisi si basa su rilievi sul campo, dati forniti dall'amministrazione e documenti relativi a demografia, urbanistica e rigenerazione urbana. Sebbene non sia totalmente esaustiva, consente di sistematizzare diverse informazioni ed esiti, al fine di promuovere risposte più coerenti con il contesto e con le potenzialità che esprime.



PUNTI DI FORZA

- Identità locale, presenza attiva di associazioni e cittadini.
- Addensamenti commerciali di vicinato con tipologia di offerta diversificata.
- Presenza di servizi educativi e sociali.
- Interventi di rigenerazione urbana.
- Spazi per le imprese creative.
- Presenza di spazi verdi, segmenti ciclabili e ambiti di interesse sovralocale.
- Presenza della Stazione Ferroviaria FS.
- Iniziative di imprenditorialità multietnica.



PUNTI DI DEBOLEZZA

- Barriera infrastrutturale della linea ferroviaria che divide il quartiere dal Centro Storico.
- Presenza di addensamenti di spazi commerciali sfitti in alcuni specifici contesti.
- Segnalazione dal PUG di attività inserite in contesti non idonei.
- Occupazione di suolo pubblico che può diminuire la qualità dell'offerta commerciale e la percezione dello spazio urbano.



OPPORTUNITÀ

- Elevato numero di residenti a paragone con altri quartieri.
- Presenza di associazionismo e partecipazione attiva da parte dei residenti.
- Rigenerazione urbana attraverso progetti di investimento.
- Valorizzazione sperimentale delle imprese creative (es. Workout Pasubio).
- Sinergie con il commercio etnico.
- Intercettazione dei flussi della stazione.



MINACCE

- Evasione di spesa verso le polarità esterne.
- Assenza di connessioni relative degli spostamenti di mobilità lenta.
- Rischio di terziarizzazione dell'offerta commerciale (incremento delle attività della tipologia Terziario direzionale).
- Mancato turnover per attività che cessano la rispettiva funzione.
- Incremento del tasso di vacancy.

7. Interventi di riqualificazione del contesto e di innovazione e qualificazione delle imprese

Le strategie di **sviluppo a lungo, medio e breve termine** trovano nell'**Accordo di partenariato** lo strumento di concertazione per la loro definizione ed attuazione.

Per rispondere alle sfide che le economie urbane dovranno affrontare nei prossimi orizzonti temporali l'Accordo di partenariato garantisce una collaborazione attiva e sinergica tra enti locali, associazioni di categoria, imprese private e istituzioni con lo scopo di:

- condividere le **analisi**;
- definire le **progettualità**;
- attuare le **azioni e gli interventi**;
- **monitorare** lo sviluppo dell'hub di prossimità.

Il partenariato del costituendo hub di prossimità individua dunque i seguenti **quattro obiettivi**:

1. la **valorizzazione delle economie urbane di prossimità** attraverso processi di integrazione, innovazione, qualificazione e sviluppo del sistema distributivo e dei servizi;
2. **incrementare l'attrattività** del contesto e delle attività economiche;
3. il **potenziamento del ruolo dell'accessibilità pubblica** in relazione al ruolo della Stazione Ferroviaria FS;
4. **contrastare il rischio di desertificazione** commerciale.

Gli obiettivi sopra elencati vengono declinati nelle seguenti **strategie di sviluppo a lungo, medio e breve termine**:

- a. **supporto alle attività economiche** urbane nei processi di qualificazione e di innovazione digitale del sistema di offerta commerciale;
- b. **miglioramento della qualità del contesto degli spazi urbani** sinergici con le economie di vicinato, contribuendo alla **valorizzazione** dei servizi di prossimità;
- c. sinergie tra **commercio e marketing territoriale** in funzione dell'accessibilità pubblica e della mobilità sostenibile;
- d. sviluppare iniziative di **riuso temporaneo** correlate alle imprese e alle **produzioni creative**.

L'ambito del **Quartiere San Leonardo** ed il contesto della **Stazione Ferroviaria FS** vengono connotati come l'area di **accesso da nord** al Centro Storico di Parma rispettivamente lungo l'omonima via San Leonardo (che diventa via Trento) per quanto riguarda la mobilità privata e attraverso Piazza Carlo Alberto Dalla Chiesa per quanto concerne quella pubblica.

Il tessuto economico urbano è caratterizzato da una triplice vocazione:

- nel primo caso si evidenzia il ruolo di **servizio di prossimità** che il commercio di vicinato assume lungo gli assi viari;
- nel secondo caso la presenza della **Stazione Ferroviaria FS** favorisce la presenza di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, oltre che di terziario direzionale;

- infine, la terza vocazione è correlata alla funzione commerciale-alimentare che assumono le **Medie Strutture di Vendita** presenti in un cluster lungo via Venezia.

Nell'area presa in esame è emersa la necessità di intervenire sulle **attività economiche a rilevanza commerciale** già insediate che richiedono innovazione e rivitalizzazione, con l'obiettivo di qualificarli ed integrarli maggiormente con il contesto, oltre che valorizzarli e promuoverli efficacemente nel rispetto della forte connotazione identitaria che il Quartiere San Leonardo possiede. Sono inoltre insediate funzioni pubbliche che, unitamente alle economie di vicinato, contribuiscono a rendere particolarmente importante il **ruolo del commercio nel brano di tessuto urbano** a nord della linea ferroviaria. L'incidenza di spazi commerciali sfitti sul totale delle attività economiche censite non rappresenta un'esternalità negativa in quanto il **tasso di vacancy** (19,21% di attività sfitte) è inferiore della media critica nazionale pari al 25% (fonte: Confesercenti), ma al contempo è un indicatore da monitorare e un elemento da prendere in considerazione nello sviluppo degli interventi di riqualificazione del contesto urbano e di qualificazione delle imprese.

Volontà dell'Amministrazione comunale e del costituendo partenariato dell'hub è quella di promuovere **interventi integrati** di riqualificazione urbana e sostenibilità, di potenziamento e qualificazione delle imprese esistenti, di innovazione dei servizi rivolti sia ai cittadini che ai turisti (in riferimento alla Stazione Ferroviaria FS) e di sostegno all'insediamento di nuove attività che arricchiscano il contesto.

L'obiettivo è quello di **valorizzare e promuovere l'area**, accrescendo la sua **competitività, qualità e attrattività** sia in relazione alle economie di vicinato (ambito del Quartiere San Leonardo) che all'intercettazione di flussi di visitatori e turisti (ambito a sud della linea ferroviaria)

In riferimento alla Legge Regionale n. 12 del 03 ottobre 2023 "SVILUPPO DELL'ECONOMIA URBANA E QUALIFICAZIONE E INNOVAZIONE DELLA RETE COMMERCIALE E DEI SERVIZI. ABROGAZIONE DELLA LEGGE REGIONALE 10 DICEMBRE 1997, N. 41 E MODIFICA DELLA LEGGE REGIONALE 5 LUGLIO 1999, N. 14" ed ai sensi alla Deliberazione di Giunta Regionale n. 1013 del 04/06/2024 "REQUISITI NECESSARI A IDENTIFICARE GLI HUB URBANI E DI PROSSIMITÀ E MODALITÀ PER LA LORO COSTITUZIONE ED IL LORO RICONOSCIMENTO AI SENSI DELL'ART. 4, COMMA 2 DELLA LEGGE REGIONALE 3 OTTOBRE 2023, N. 12" il Comune di Parma, unitamente alle Organizzazioni maggiormente rappresentative delle piccole e medie imprese del commercio e dei servizi, prevede la predisposizione di un **Programma di sviluppo e innovazione dell'hub**, che definisce:

- a. i contenuti, le caratteristiche e le finalità dell'hub di prossimità;
- b. le strategie di sviluppo a lungo, medio e breve termine che riguardino l'integrazione, innovazione, qualificazione e sviluppo del sistema distributivo e dei servizi, la qualificazione del contesto urbano, l'accessibilità e la mobilità sostenibile, l'aumento dell'attrattività;
- c. gli impegni dei soggetti pubblici e privati aderenti al programma di sviluppo ed innovazione dell'hub di prossimità;
- d. gli aspetti gestionali, i ruoli e le responsabilità dei soggetti pubblici e privati interessati;
- e. gli interventi e le azioni previste da sviluppare in un arco temporale almeno triennale.

In riferimento quanto previsto per la costituzione ed il riconoscimento dell'hub il citato Programma individua le strategie, gli interventi e le azioni che l'Hub San Leonardo intende perseguire.

8. Fabbisogno di innovazione e/o qualificazione delle imprese dell'area ed interesse delle imprese a sviluppare interventi in tali ambiti

L'art. 1.2 let. C, Allegato 1 della Delibera della Giunta regionale Emilia-Romagna N. 1013 del 04/06/2024 richiede, al fine della definizione degli hub urbani e di prossimità, la sottoscrizione di un accordo di partenariato tra Comune, Associazioni di categoria del commercio e dei servizi maggiormente rappresentative a livello provinciale, soggetti imprenditoriali insediati nell'area, in forma singola o aggregata, e altri soggetti pubblici e privati interessati.

Il percorso che ha condotto alla costituzione dell'hub ha visto coinvolta l'Amministrazione comunale di Parma ed ha previsto il confronto e condivisione con gli attori e stakeholder che possono attivare le loro competenze nell'ambito dell'hub di prossimità ed eventuali futuri hub di prossimità.

In coerenza con i criteri e i requisiti definiti dalla Regione Emilia-Romagna, l'Amministrazione comunale ha avviato una interlocuzione con le Associazioni di categoria del commercio e dei servizi maggiormente rappresentative a livello provinciale al fine di sviluppare la regia unitaria del costituendo hub attraverso una partnership pubblico-privato, che persegua la finalità di sviluppo dell'economia urbana di prossimità attraverso un partenariato stabile. Sono stati inoltre coinvolti una pluralità di attori che costituiscono un fondamentale elemento di confronto e valore aggiunto alle politiche attive che l'hub intende promuovere e attuare.

I soggetti coinvolti nell'Accordo di partenariato sono i seguenti:

- Comune di Parma (nel ruolo di Capofila),
- Camera di Commercio dell'Emilia,
- ASCOM Parma,
- Confesercenti Parma,
- GIA Parma,
- CNA Parma,
- Confartigianato APLA,
- UPI Parma,
- Confedilizia Parma,
- Parma io ci sto,
- Università di Parma.

Le Associazioni di categoria presenti agli incontri tenutisi presso il Comune di Parma in data 17 dicembre 2025, 13 febbraio 2026 e 26 marzo 2026 hanno dato il loro assenso alla definizione e sottoscrizione di un Accordo di partenariato quale strumento di coinvolgimento unitario e inclusivo del costituendo hub di prossimità, individuandolo quale modalità di coordinamento e rappresentanza scelto, come previsto dal suddetto l'art. 1.2 let. C, Allegato 1 della Delibera della Giunta regionale Emilia-Romagna Num. 1013 del 04/06/2024, in una logica di sussidiarietà e di responsabilità collegiale, oltre che come modalità di coinvolgimento delle parti economiche e sociali per lo sviluppo di una progettualità che si dimostri condivisa e concreta.

I tavoli di lavoro svolti hanno coinvolto i diversi rappresentanti delle Associazioni di categoria sopra citate, che hanno condiviso le loro aspettative, considerazioni, strategie e proposte di interventi. Si è discusso collegialmente delle opportunità che vengono offerte alle economie di vicinato e al contesto di prossimità ponendo particolare attenzione al tema della valorizzazione del commercio e dell'attrattività dell'hub. Sono state indagate le criticità e le opportunità delle strategie che possono essere messe in campo per il contesto specifico ed è stata approfondita la tematica dell'individuazione della perimetrazione.

In esito alle considerazioni compiute, la proposta che ha accolto l'interesse dei presenti senza obiezioni riguarda lo scenario di perimetrazione che coinvolge la Città Storica nella sua interezza e che coinvolge l'insieme di addensamenti commerciali presenti.

Attraverso gli incontri del costituendo partenariato sono state raccolte le progettualità volte alla riqualificazione del contesto di prossimità e a favorire l'accessibilità e lo sviluppo di mobilità

sostenibile, oltre che per sviluppare interventi di sostenibilità ambientale. Sono inoltre stati condivisi interventi di qualificazione delle imprese presenti nell'area dell'hub.

Per quanto concerne la sottoscrizione dell'Accordo di partenariato da parte dei soggetti imprenditoriali insediati nell'area, in forma singola o aggregata, si è proceduto acquisendo le manifestazioni di interesse ad aderire all'Accordo, sottoscritte dalle imprese interessate; l'elenco di tali imprese che hanno manifestato il loro interesse ad aderire alle progettualità dell'hub è allegato all'Accordo di partenariato e la loro adesione costituisce parte integrante dell'Accordo medesimo.

A dimostrazione dell'interesse e della richiesta di fabbisogno di coinvolgimento e di sviluppare interventi innovativi nell'ambito dell'hub e grazie al supporto delle Associazioni di categoria del commercio, dell'artigianato e dei servizi, sono state raccolte 39 Manifestazioni di interesse da parte delle imprese. Tale numero potrà essere implementato durante i prossimi mesi in prospettiva di un costante coinvolgimento delle realtà imprenditoriali presenti nel contesto economico urbano del quartiere.

Elemento fondamentale degli hub è che l'attrattività e la competitività generata dalle strategie e dagli interventi devono essere supportati da una regia unitaria che, attraverso il partenariato pubblico-privato, veda i Comuni, le Associazioni di categoria del commercio e dei servizi maggiormente rappresentative a livello provinciale, le imprese ed anche altri attori interessati a livello locale, impegnati a promuovere lo sviluppo di tali aree, grazie al perseguimento di una visione strategica e di intervento condivisa.

I Partner del costituendo hub di prossimità hanno individuato in un Accordo di partenariato lo strumento di coinvolgimento unitario e inclusivo, oltre che di coordinamento e rappresentanza, come previsto dal suddetto l'art. 1.2 let. C, Allegato 1 della Delibera della Giunta regionale Emilia-Romagna Num. 1013 del 04/06/2024.

I soggetti sottoscrittori (Partner) conferiscono mandato di Capofila del partenariato al Comune di Parma, anche al fine di inviare e presentare richieste di contributo a valere sugli eventuali successivi bandi pubblicati dalla Regione Emilia-Romagna e volti al finanziamento di progetti nell'ambito dell'hub di prossimità. Il soggetto responsabile in via continuativa dell'avvio e dello sviluppo dell'hub nonché della gestione e del monitoraggio delle azioni previste dal Programma di sviluppo e innovazione viene individuato nel Capofila o, una volta individuata, nell'eventuale figura del Manager dell'hub (o Hub management).

Tra gli obiettivi generali dell'Accordo di partenariato vi è l'individuazione di una governance dell'hub, la quale si esplica attraverso un partenariato stabile ed inclusivo. La modalità di gestione coordinata del "Hub San Leonardo" viene declinata attraverso organi e funzioni in relazione sia alla gestione dell'hub di prossimità, che all'implementazione del Programma di sviluppo e innovazione.

Il modello di governance dell'hub di prossimità prevede la sua gestione efficace mediante due organi con diverse funzioni e precisamente:

- una Cabina di Regia;
- dei Tavoli Tematici.

Il coordinamento può essere reso possibile dalla figura del Manager dell'hub (o hub management) o, in sua assenza, dal soggetto Capofila. Attraverso il modello di governance dell'hub viene ricercata una logica di sussidiarietà e di responsabilità collegiale, attraverso una modalità di coinvolgimento delle parti economiche, politiche e sociali firmatarie dell'Accordo di partenariato che sia condivisa e partecipata.

Attraverso la Cabina di Regia avvengono i processi decisionali dell'hub di prossimità: tale organo ha dunque potere decisionale e funzione di indirizzo politico-strategico cui compete il conseguente potere decisionale, di indirizzo e di controllo sulle attività dell'hub ai quali gli altri organi devono attenersi.

I Tavoli Tematici possono coinvolgere, sulla base degli specifici Ordini del Giorno, la totalità dei *partner* del presente Accordo di partenariato, compresi i partecipanti alla Cabina di Regia, le forme associative stabili tra imprese e le imprese del settore commerciale e di servizi presenti nell'area che hanno manifestato interesse ad aderire all'Accordo di partenariato.