



Comune di Parma
Settore Opere Pubbliche

Responsabile Unico del Progetto:

ARCH. ANNA MASCIARELLI - Settore Opp. Pubbliche - Comune di Parma

Progetto generale dell'intervento

Ing. Matteo Pè
Studio associato Cigarini

via Cecati 1/1 - 42123 Reggio Emilia

pe@st-cigarini.it

Consulente progetto architettonico

ARCH. ANDREA OLIVA

via L. Ariosto 17 - 42121 Reggio Emilia

andrea@cittaarchitettura.it

Con:

Ing. Giacomo Fabbi
Arch. Gabriele Nicoli
Arch. Luca Paroli
Arch. Marinella Soliani

Consulenti progetto impianti meccanici:

Ing. Simone Ghinelli
Studio Delos ingegneri associati

Borgo della Salnitrrara 4 - 43121 Parma

s.ghinelli@studiodelos.it

Consulenti progetto impianti elettrici e speciali:

Ing. Pier Giorgio Nasuti
Studio Delos ingegneri associati

Borgo della Salnitrrara 4 - 43121 Parma

p.nasuti@studiodelos.it

Coordinamento della sicurezza in fase di progettazione

Arch. Vincenzo Mainardi

Borgo della Salnitrrara 4 - 43121 Parma

v.mainardi@momarchitetti.it

CUP I93D21001400004

CUI L00162210348202500070

CIG B9BA5C99DD

IL GIARDINO RITROVATO

Riqualificazione edifici storici del Parco Ducale: Teatro del Vicolo e P.le Serventi - Lotto 2

Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica (PFTE)

revisione:	data:	descrizione:	redatto da:	controllato da:	approvato da:
01	29/05/2025	emissione	Arch. Andrea Oliva	Arch. Andrea Oliva	ing. Matteo Pè
02	19/06/2025	emissione	Arch. Andrea Oliva	Arch. Andrea Oliva	ing. Matteo Pè
03					

Progetto finanziato da:



Titolo elaborato:

RELAZIONE TECNICA GENERALE

Numero elaborato:

A

Formato: A4

Scala: /

RELAZIONE GENERALE

Committente: Comune di Parma

IL GIARDINO RITROVATO

Riqualificazione edifici storici del Parco Ducale: Teatro del Vicolo e Piazzale Serventi – Lotto 2

CUP I93D21001400004 - CUI L0016221034202500070

Sommario

01.	Tabella di raccordo con le Linee Guida.....	2
02.	Descrizione delle motivazioni giustificative della necessità dell'intervento	3
03.	Individuazione degli obiettivi posti a base della progettazione	5
04.	Oggetto	6
05.	Ubicazione	6
06.	Committente	6
07.	Dati catastali	6
08.	Inquadramento dell'intervento.....	6
08.1.	Vincoli e servitù	7
08.2.	Classificazione sismica	8
09.	Descrizione dello stato attuale.....	8
09.1.	Stato di fatto – Teatro del Vicolo.....	8
09.1.	Stato di fatto – Piazzale Serventi	10
10.	OPERE PREVISTE IN PROGETTO	11
10.1.	Opere in progetto – Teatro del Vicolo.....	11
10.1.	Opere in progetto – Piazzale Serventi:	14
11.	Interferenze, disponibilità aree, accessibilità e logistica di cantiere	16
12.	Normativa di riferimento.....	17
13.	Aspetti economici e finanziari	18
14.	Aspetti contrattuali	20

RELAZIONE GENERALE

01. Tabella di raccordo con le Linee Guida

Al fine di agevolare la lettura del documento, di seguito viene riportata una tabella di raccordo tra i contenuti delle Linee Guida per la redazione del PFTE e i riferimenti specifici nella presente Relazione generale

Contenuti richiesti per la Relazione generale		Riferimento Relazione
1	Descrizione delle motivazioni giustificative della necessità dell'intervento.	02_Descrizione delle motivazioni giustificative della necessità dell'intervento
2	Individuazione degli obiettivi posti a base della progettazione.	03_Individuazione degli obiettivi posti a base della progettazione
3	Descrizione dettagliata della soluzione progettuale prescelta.	04_Oggetto 05_Ubicazione 06_Committente 07_Dati catastali 08_Inquadramento dell'intervento 09_Descrizione dello stato attuale 10_Opere previste in progetto 11_Interferenze, disponibilità aree, accessibilità e logistica di cantiere
3.1	Esplicazione della soluzione progettuale e del percorso progettuale.	
3.2	Aspetti funzionali, tecnici e di interrelazione tra i diversi elementi del progetto.	
3.3	Considerazioni relative alla fattibilità dell'intervento.	
3.4	Accertamento in ordine alle interferenze dell'intervento da realizzare.	
3.5	Ricognizione in ordine alla disponibilità delle aree e immobili.	
3.6	Indicazioni per l'efficientamento dei processi di trasporto e logistica.	
3.7	Indicazioni sulla fase di dismissione del cantiere.	
	3.8 Indicazioni su accessibilità, utilizzo e livello di manutenzione delle opere, degli impianti e dei servizi esistenti.	
4	Riepilogo delle alternative progettuali analizzate nel DOCFAP.	
5	Elenco delle normative di riferimento.	12_Normativa di riferimento
6	Riepilogo degli aspetti economici e finanziari del progetto.	13_Aspetti economici e finanziari
7	Aspetti contrattuali.	14_Aspetti contrattuali

02. Descrizione delle motivazioni giustificative della necessità dell'intervento

Il presente documento costituisce allegato obbligatorio del Progetto di fattibilità tecnico economica (di seguito PFTE) relativo ai Lavori di riqualificazione edifici storici del Parco Ducale: -Teatro del Vicolo e Piazzale Serventi.

L'intervento in oggetto è stato selezionato dalla Regione Emilia Romagna nell'elenco del BANDO DI RIGENERAZIONE URBANA 2024 volto alla rigenerazione di alcuni spazi di valenza storico/testimoniale posti lungo il bordo sud-est del parco, oggi degradati e inutilizzati, mediante AZIONI necessarie alla riattivazione di tali spazi, al fine di richiamare all'interno del giardino fasce di popolazione che oggi lo frequentano poco o lo usano solo come attraversamento urbano e produrre, conseguentemente, benefici sociali, economici ed ambientali in tale porzione del centro storico;

La proposta progettuale fa parte di un più ampio intervento di riqualificazione che prevede un intervento sul bordo sud est del Parco Ducale costituito dal recupero e rifunzionalizzazione delle ex serre degli aranci (ex serre del Petitot) e della corte interna oltre al recupero e rifunzionalizzazione del Teatro del Vicolo, degli spazi esterni e del limitrofo Piazzale Serventi.

L'intervento nello specifico deve essere coerente con le strategie di adattamento rispetto agli obiettivi posti dal processo di trasformazione della città in ambiente accogliente e resiliente ai cambiamenti climatici, anche in modo da costituire volano per futuri interventi in Centro Storico.

Le azioni di adattamento si sono concentrate sugli spazi aperti: i principali interventi messi in campo, compatibili con la funzione del Piazzale che rimarrà comunque percorribile dalle automobili in alcune aree consistono in:

- **desigillazione** di parte delle superfici oggi pavimentate e impermeabili;
- **realizzazione di pavimentazioni drenanti con elevata albedo**, tali da garantire:
 - riduzione del run-off in ambito urbano;
 - trattamento delle acque meteoriche (ritenzione sedimenti) ;
 - aumento dei volumi di acqua meteorica destinati a infiltrazione superficiale e profonda in falda;
 - aumento dell'evapotraspirazione;
 - incremento di habitat;
- **nuove piantumazioni** con funzione di ombreggiamento e raffrescamento con i seguenti effetti:

RELAZIONE GENERALE

- riduzione dell'isola di calore e incremento del comfort microclimatico urbano, attraverso la scelta di specie più efficaci nella mitigazione della radiazione solare, specie con bassa percentuale di trasmissione estiva e alta percentuale invernale;
- riduzione dell'inquinamento atmosferico, con utilizzo di specie arboreo-arbustive con alte prestazioni in termini di assorbimento di inquinanti atmosferici gassosi e polveri sottili;
- contenimento del consumo idrico da irrigazione grazie alla scelta di essenze arboreo, arbustive e erbacee autoctone poco idroesigenti;

03. Individuazione degli obiettivi posti a base della progettazione

Il presente PFTE, recependo gli obiettivi individuati dal Comune di Parma e posti alla base della programmazione dell'intervento, costituisce la sintesi finale di un processo di studio e di approfondimento che ha interessato sia gli aspetti relativi al miglioramento della qualità architettonica dell'edificio (locale in via Asdente), sia agli aspetti di desigillazione e riqualificazione degli spazi aperti (Piazzale Serventi).

In particolare, nel progetto si è tenuto conto del significato di “soglia”, che il locale integrato nella cortina edilizia affacciata a via Asdente svolge tra una città storica consolidata (Oltretorrente sud-est) e Parco Ducale; un “passaggio abitato” che, come centro multifunzionale, innesca la promozione di valori importanti: “pari opportunità, inclusione sociale, impegno intellettuale e formazione”.

La riqualificazione della piazza, oggi adibita prevalentemente a parcheggio, costituisce l'occasione per riconsegnare un luogo alla città senza venire meno alle funzioni di sosta e valorizzazione dei fronti. Il nuovo assetto, completamente fruibile ai disabili, tratta il suolo urbano come luogo condiviso, vocato alla valorizzazione della memoria storica del luogo attraverso la traccia archeologica della chiesa di Santo Spirito.

Un progetto, che nel complesso, ha l'ambizione di diventare centro e punto di riferimento culturale, di socialità e inclusione, attrattivo, connesso e dialogante con la comunità.

Particolare attenzione viene rivolta al progetto di riqualificazione di piazzale Serventi che, trattandosi di uno spazio pubblico storico nel tessuto tardomedievale di Parma, è tutelato per il suo valore storico-artistico e identitario ai sensi dell'Articolo 10, comma 1, del D.Lgs. 42/2004.

Benché i lavori prevedano scavi e demolizioni non superiori ai 50 cm di profondità dall'attuale piano campagna, risulta necessario valutare sia preliminarmente che durante la fase di scavo, un processo di assistenza archeologica preventiva. A tal fine, prima dell'inizio dei lavori, è stata prevista una campagna di saggi al fine di meglio verificare lo stato di fatto della stratigrafia.

Unitamente ai criteri di tutela e reversibilità dettato dal vincolo e tutela le opere dovranno essere eseguite con il più basso impatto ambientale possibile, privilegiando soluzioni low tech e utilizzo dei criteri CAM, compreso l'impiego prevalente di materiali ecocompatibili, a basso impatto ambientale e di origine naturale, di provenienza locale o riciclati.

Le soluzioni tecnologiche adottate per la riqualificazione del locale di via Asdente — che comprendono l'installazione di nuovi serramenti performanti, l'isolamento termico di pareti e pavimentazioni, il rinnovamento impiantistico e la rimodulazione delle partizioni interne — integrate con gli interventi paesaggistici di piazzale Serventi (basati sull'uso di pavimentazioni

RELAZIONE GENERALE

permeabili in materiali locali e sull'implementazione del verde urbano), rispondono a precisi criteri di efficienza e sostenibilità. Tale approccio progettuale garantirà, nello specifico: un'elevata rapidità di esecuzione e assemblaggio in fase di cantiere; la completa riciclabilità dei componenti e dei materiali di base in un'ottica di economia circolare; nonché una notevole durata nel tempo, associata a alla semplicità di gestione e manutenzione delle opere realizzate.

04. Oggetto

IL GIARDINO RITROVATO.

Riqualificazione edifici storici del Parco Ducale: Teatro del Vicolo e Piazzale Serventi – Lotto 2

CUP I93D21001400004 - CUI L0016221034202500070

05. Ubicazione

PIAZZALE SERVENTI: Piazzale Serventi 43126 Parma (PR)

TEATRO DEL VICOLO: Vicolo Asdente n. 9, 43126 Parma (PR)

06. Committente

Comune di Parma

07. Dati catastali

PIAZZALE SERVENTI: spazio pubblico

TEATRO DEL VICOLO: NCEU del Comune di Parma al foglio 27, particella 145

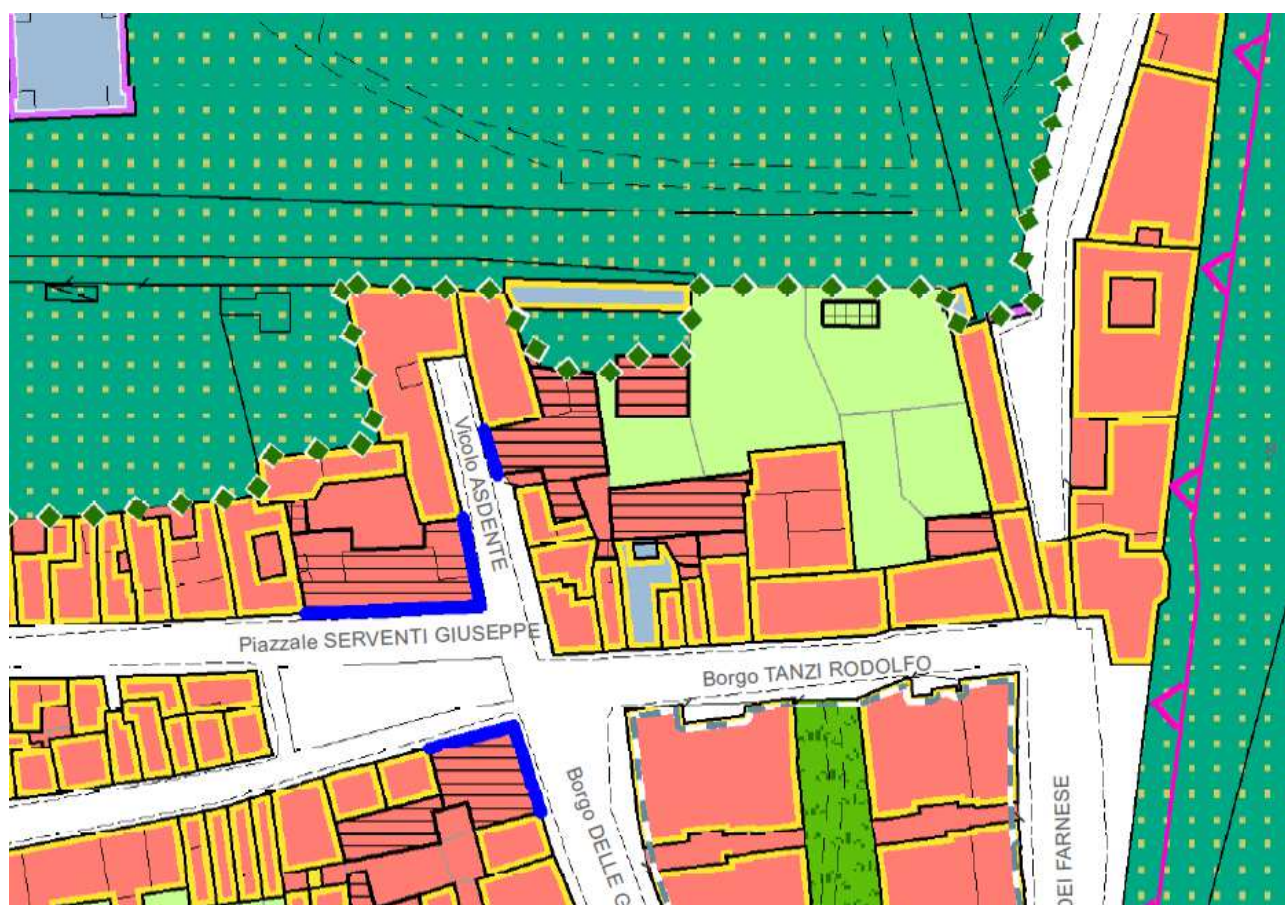
08. Inquadramento dell'intervento

Nello strumento urbanistico vigente Variante Generale al PUG – Piano Urbanistico Generale approvato con atto di Consiglio Comunale n.17 del 31.03.2025, l'edificio è classificato tra gli *edifici di interesse storico-architettonico da sottoporre a restauro e risanamento conservativo* (art. 4.1.11) e confina sul lato nord con l'area di pertinenza del Parco Ducale a tutela monumentale (art. 9.3.5) e sul lato est con la corte delle “ex serre Petitot” (oggetto del Lotto1).

Sulla base della cartografia del PUG sono presenti i seguenti vincoli di natura ambientale:

- Zona di vulnerabilità a sensibilità attenuata
- Zona di riserva n.1 istituita con l'ordinanza del MM.LL.PP 1937-1966.

RELAZIONE GENERALE



Stralcio Elaborato D2 – Disciplina del PUG – FOGLIO CS (Centro Storico)

08.1. Vincoli e servitù

L'edificio che ospita i locali del Teatro del Vicolo è identificato dallo strumento urbanistico come *di interesse storico-architettonico*“, non sussiste specifico vincolo ai sensi degli artt. 10, comma 1, e 12 del D.Lgs 22 Gennaio 2004 n. 42 c.

Piazzale Serventi (situato nel quartiere storico dell'Oltretorrente a Parma) è sottoposto alle tutele del D.Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) principalmente sotto due profili distinti, regolati dalle due diverse parti del Codice:

1. Tutela come Bene Culturale (Parte II del Codice)

Ai sensi dell'Articolo 10, comma 1, le piazze, le vie e gli spazi pubblici urbani di antica evidenza di proprietà di un ente pubblico territoriale sono considerati Beni Culturali "ope legis" (cioè per effetto di legge). Trattandosi di uno spazio pubblico storico nel tessuto tardomedievale di Parma, Piazzale Serventi è tutelato per il suo valore storico-artistico e identitario.

RELAZIONE GENERALE

L' intervento di modifica, riqualificazione urbana o scavo nell'area sarà attuato previa valutazione e autorizzazione della competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio (Art. 21 del Codice), volta a garantire il rispetto dei principi di conservazione, l'uso di materiali compatibili e la tutela di eventuali preesistenze archeologiche.

2. Tutela come Bene Paesaggistico (Parte III del Codice)

L'intera area è inserita nel perimetro del Centro Storico di Parma (identificato anche dagli strumenti urbanistici locali come il PUG e a livello regionale dal PTPR).

Ricade sotto la disciplina degli Artt. 134 e 136 del Codice, che tutelano i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri e i nuclei storici. Gli interventi sulle superfici esterne e sulle quinte sceniche della piazza devono conformarsi alle prescrizioni d'uso del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR), assicurando che le trasformazioni non alterino il decoro, le visuali e le caratteristiche morfologiche storiche del contesto urbano circostante.

08.2. Classificazione sismica

La zona sismica per il territorio di Parma, indicata nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Deliberazione della Giunta Regionale n.1435 del 21 luglio 2003 e successivamente con la n.1164 del 23 luglio 2018 è individuata come:

Zona sismica 3: Zona con pericolosità sismica bassa, che può essere soggetta a scuotimenti modesti.

09. Descrizione dello stato attuale

09.1. Stato di fatto – Teatro del Vicolo

L'immobile oggetto di intervento, denominato "Teatro del Vicolo", è ubicato nel centro storico di Parma, con accesso principale da Via Asdente, all'interno di un contesto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale e caratterizzato dalla presenza storica di attività artigianali.

Il teatro occupa una porzione di un edificio originariamente destinato a funzioni produttive e successivamente rifunzionalizzato per attività culturali e associative, mantenendo le caratteristiche volumetriche originarie e una configurazione interna a campata unica, particolarmente flessibile per gli usi teatrali.

La struttura è costituita da murature portanti perimetrali in laterizio e ciottoli di fiume, con solaio superiore in legno tradizionale e pavimentazione impostata su soletta in calcestruzzo

RELAZIONE GENERALE

armato. I serramenti esterni sono in legno con vetro semplice. In aderenza all'ingresso è presente un locale ex cabina ENEL dismessa, destinato a futura integrazione funzionale con gli spazi del teatro.

Le verifiche effettuate hanno evidenziato una generale condizione di degrado e inadeguatezza rispetto agli attuali standard normativi e prestazionali, con impianti tecnologici obsoleti o non funzionanti, finiture e pavimentazioni ammalorate, scarse prestazioni energetiche dell'involucro edilizio e diffusi fenomeni di degrado delle superfici esterne. Dal punto di vista strutturale non sono emerse criticità significative o quadri fessurativi rilevanti, risultando la struttura complessivamente stabile.

Permangono tuttavia carenze sotto il profilo dell'efficienza energetica, dell'illuminazione, della qualità architettonica e della dotazione impiantistica, rendendo necessario un intervento complessivo di riqualificazione e adeguamento funzionale.



Teatro del Vicolo – accesso da Vicolo Asdente

09.1. Stato di fatto – Piazzale Serventi

Piazzale Serventi si configura attualmente come uno spazio urbano del centro storico di Parma caratterizzato da una prevalente funzione di parcheggio e area di transito veicolare, con una limitata fruibilità pedonale e una ridotta qualità urbana.

La superficie risulta quasi interamente asfaltata e occupata da stalli di sosta che ne compromettono la percezione come luogo pubblico e di aggregazione. Nonostante la posizione strategica in prossimità del Parco Ducale, delle Ex Serre Petitot e del Teatro del Vicolo, la piazza non svolge oggi alcuna funzione di connessione o valorizzazione dei poli culturali e ambientali circostanti.

L'assenza di alberature, aree verdi e arredi urbani contribuisce a fenomeni di isola di calore e determina una scarsa qualità ambientale e paesaggistica. Inoltre, la limitata frequentazione pedonale e la presenza di alcuni immobili e spazi commerciali dismessi generano una diffusa percezione di degrado e insicurezza.

Le analisi tecniche evidenziano ulteriori criticità legate alle caratteristiche geotecniche e idrauliche del sito, alla presenza di potenziali stratificazioni archeologiche nel sottosuolo e alla necessità di garantire la piena accessibilità ai mezzi di emergenza. Contestualmente, l'attuale funzione di parcheggio a rotazione rappresenta un servizio di supporto alle attività e ai poli attrattori presenti nell'area, contribuendo alla frequentazione e al presidio dello spazio pubblico.



Piazzale Serventi – vista da Borgo delle Grazie

10. OPERE PREVISTE IN PROGETTO

10.1. Opere in progetto – Teatro del Vicolo

L'intervento di recupero del Teatro del Vicolo è finalizzato alla rifunzionalizzazione e riqualificazione dell'immobile, perseguendo un equilibrio tra conservazione dei caratteri storici del manufatto e adeguamento alle esigenze funzionali, impiantistiche ed energetiche contemporanee. Il progetto si fonda sui principi del riuso critico dell'edificio, della compatibilità funzionale con la destinazione culturale e associativa prevista e della reversibilità degli interventi, privilegiando soluzioni costruttive leggere e facilmente removibili, capaci di preservare l'integrità delle strutture storiche esistenti.

L'intervento si inserisce nel più ampio programma di rigenerazione urbana denominato "Il Giardino Ritrovato", volto alla riqualificazione del sistema costituito dal Parco Ducale, dalle Ex Serre Petitot, dal Teatro del Vicolo e da Piazzale Serventi. L'obiettivo è la riattivazione di spazi oggi sottoutilizzati attraverso nuove funzioni culturali e sociali, il miglioramento della qualità urbana e la valorizzazione del patrimonio storico-architettonico esistente.

Le opere previste comprendono:

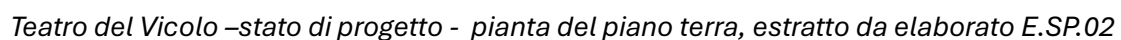
- **miglioramento funzionale e accessibilità:**
 - demolizione delle partizioni, dei servizi igienici e delle pavimentazioni esistenti degradate;
 - integrazione del locale ex cabina ENEL con gli spazi del teatro per la realizzazione di nuovi servizi igienici;
 - ridefinizione delle quote interne mediante nuova stratigrafia di pavimento e realizzazione di vespaio areato;
 - realizzazione di nuovi servizi igienici a servizio sia del pubblico sia predisposizione a uso delle attività teatrali;
 - inserimento di una rampa per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
 - realizzazione di nuove partizioni interne a secco, completamente reversibili;
- **riqualificazione architettonica e restauro:**
 - rifacimento completo delle pavimentazioni interne in cemento con trattamento antipolvere;
 - restauro conservativo dei paramenti murari interni ed esterni;

RELAZIONE GENERALE

- rimozione degli intonaci cementizi incompatibili con le murature storiche;
- ripristino delle superfici mediante malte a base di calce e interventi di sagramatura delle murature a vista;
- conservazione e valorizzazione della tessitura materica originaria dell'edificio;
- **efficientamento energetico dell'involucro:**
 - sostituzione integrale dei serramenti esistenti con nuovi infissi in legno ad elevate prestazioni termoacustiche, dotati di vetrocamera basso emissiva e sistemi di sicurezza;
 - miglioramento delle prestazioni energetiche e del comfort interno mediante riduzione delle dispersioni termiche e dell'inquinamento acustico;
 - installazione di sistemi di schermatura solare esterna a rullo con tessuti tecnici per il controllo dell'irraggiamento e del surriscaldamento estivo;
- **adeguamento impiantistico:**
 - realizzazione di un nuovo impianto di climatizzazione a pompa di calore ad espansione diretta (sistema VRV);
 - rifacimento completo degli impianti idrico-sanitari a servizio dei nuovi blocchi igienici;
 - realizzazione di nuovi impianti elettrici e speciali, comprensivi di impianto di terra, distribuzione elettrica, illuminazione ordinaria e di emergenza, alimentazione degli impianti tecnologici e rete dati;
 - installazione di corpi illuminanti a tecnologia LED ad alta efficienza energetica.

Nel complesso, il progetto mira a restituire piena funzionalità al Teatro del Vicolo, migliorandone accessibilità, qualità architettonica, efficienza energetica e dotazione impiantistica, e contribuendo alla riattivazione culturale e sociale del comparto urbano in cui esso
si
inserisce.

RELAZIONE GENERALE



10.1. Opere in progetto – Piazzale Serventi:

L'intervento di riqualificazione di Piazzale Serventi si configura come un'operazione di rigenerazione urbana che va oltre la semplice riorganizzazione dello spazio pubblico, con l'obiettivo di restituire identità e qualità a un'area strategica di connessione tra il tessuto urbano consolidato e il Parco Ducale. Il progetto trasforma l'attuale spazio destinato prevalentemente alla sosta e al transito veicolare in una piazza condivisa, accessibile e fruibile da pedoni, ciclisti e veicoli a velocità moderata.

Per rafforzare il valore storico e percettivo del luogo, viene valorizzata la memoria dell'antica chiesa longobarda di Santo Spirito, demolita agli inizi del Novecento, attraverso una differenziazione delle pavimentazioni che ne ricalca il sedime originario. Tale ambito diventa il fulcro della nuova configurazione urbana, ospitando le principali dotazioni di arredo, le aree verdi e le infrastrutture ecologiche previste dal progetto.

Un elemento centrale dell'intervento è l'integrazione di sistemi di drenaggio urbano sostenibile (SuDS), organizzati mediante aiuole drenanti, superfici permeabili e dispositivi di bioretensione capaci di raccogliere, trattenere e rilasciare gradualmente le acque meteoriche. La completa eliminazione dei dislivelli tra carreggiate e marciapiedi consente inoltre di superare le barriere architettoniche e di garantire la continuità dello spazio pubblico, mantenendo al contempo la piena accessibilità ai mezzi di servizio, manutenzione ed emergenza.

Dal punto di vista costruttivo, il progetto distingue due principali sistemi di pavimentazione:

- un'area carrabile, realizzata con elementi in pietra di Luserna e struttura portante idonea ai carichi veicolari;
- un'area permeabile corrispondente al sedime dell'antica chiesa, caratterizzata da pavimentazioni a giunto aperto, strati drenanti e sistemi di accumulo delle acque meteoriche integrati con le aree verdi.

Questa soluzione tecnologica consente di incrementare significativamente la permeabilità superficiale del piazzale, riducendo il ruscellamento e garantendo la tutela delle strutture storiche circostanti grazie al controllo dei deflussi idrici e all'assenza di interferenze con le fondazioni esistenti.

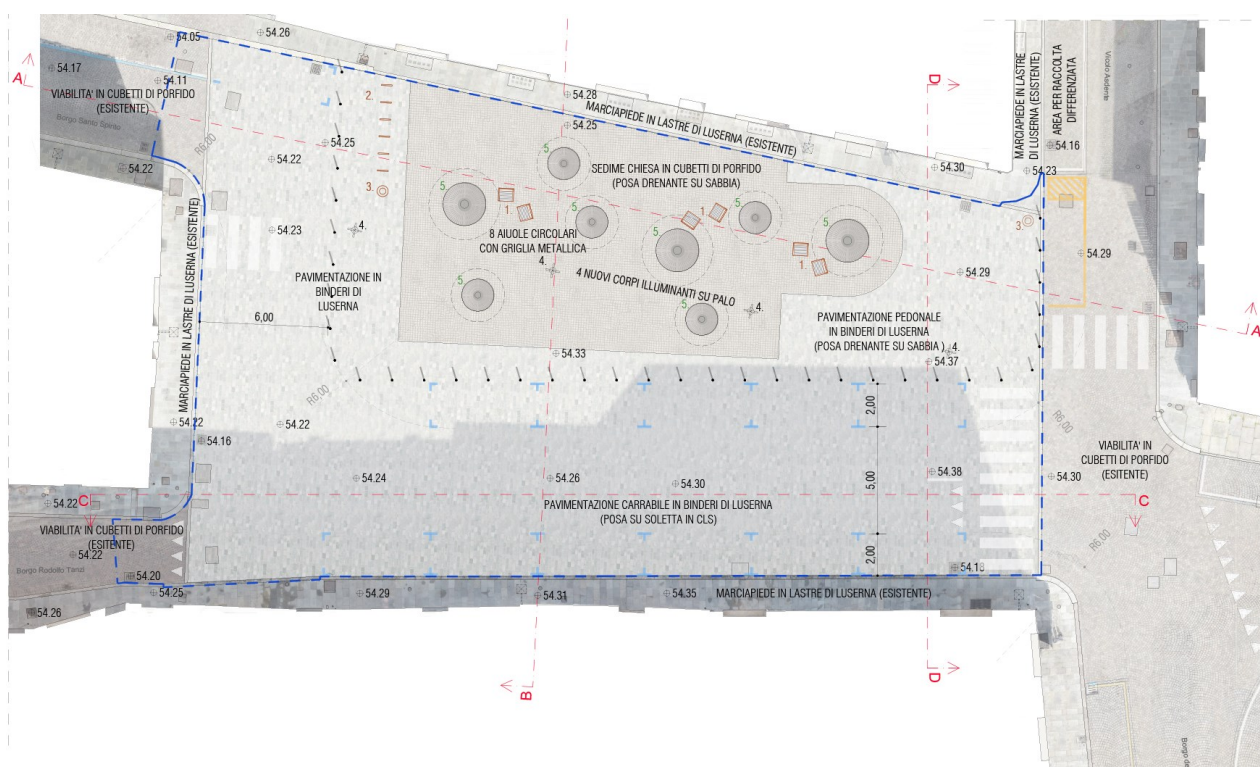
L'intervento comprende inoltre una serie di opere complementari finalizzate al miglioramento della qualità urbana e ambientale dello spazio:

- installazione di un nuovo impianto di illuminazione pubblica per incrementare sicurezza e fruibilità nelle ore serali;

RELAZIONE GENERALE

- ricollocazione dei contenitori per la raccolta dei rifiuti in una posizione meno impattante dal punto di vista visivo;
- riqualificazione dell'estremità di Vicolo Asdente mediante un rain garden, nuove sedute e un punto luce dedicato;
- inserimento di arredi urbani flessibili, costituiti da panchine in ghisa e legno, capaci di adattarsi a differenti modalità di utilizzo della piazza;
- introduzione di nuove alberature per migliorare il comfort climatico, favorire la sosta e contribuire alla mitigazione del fenomeno dell'isola di calore urbana.

Nel complesso, il progetto propone una nuova interpretazione dello spazio pubblico, in cui la valorizzazione della memoria storica, la sostenibilità ambientale, l'accessibilità universale e la flessibilità d'uso concorrono alla creazione di una piazza contemporanea, inclusiva e resiliente.



Piazzale Serventi – stato di progetto - planimetria generale, estratto da elaborato E.SP.01

RELAZIONE GENERALE



Piazzale Serventi – stato di progetto - vista da Borgo Delle Grazie

11. Interferenze, disponibilità aree, accessibilità e logistica di cantiere

Le aree oggetto di intervento risultano nella piena disponibilità dell'Amministrazione Comunale. Per quanto riguarda il Teatro del Vicolo, attualmente inutilizzato e accessibile sia da Vicolo Asdente sia dal Parco Ducale, l'organizzazione del cantiere dovrà essere coordinata con le modalità di fruizione del parco e con le limitazioni di accesso proprie del contesto storico, adottando adeguate misure di sicurezza e mitigazione delle interferenze verso gli utenti e il traffico locale. Le verifiche preliminari hanno inoltre evidenziato la presenza di sottoservizi interrati che dovranno essere puntualmente censiti e coordinati nelle successive fasi progettuali.

Per quanto concerne Piazzale Serventi, gli interventi riguardano prevalentemente il rifacimento delle pavimentazioni e la riqualificazione degli spazi pubblici, senza modifiche sostanziali alle reti esistenti, ad eccezione dell'adeguamento di alcune caditoie per la raccolta delle acque meteoriche. Le lavorazioni potranno essere realizzate per fasi successive, garantendo l'accessibilità agli edifici limitrofi e il transito dei mezzi di emergenza, con interferenze temporanee limitate alla viabilità locale e alla disponibilità degli stalli di sosta.

In entrambi gli ambiti, considerata la collocazione nel centro storico e la rilevanza storico-testimoniale dei luoghi, non si può escludere la presenza di preesistenze archeologiche nel sottosuolo; eventuali rinvenimenti saranno gestiti secondo le procedure previste dalla normativa vigente e in coordinamento con gli enti competenti.

12. Normativa di riferimento

Normativa urbanistica e edilizia

I principali riferimenti normativi del Comune di Parma sono:

- Piano Urbanistico Generale (PUG)
- Norme Regionali e Nazionali: Le normative comunali si integrano con le leggi regionali dell'Emilia-Romagna (come la L.R. n. 15/2013 e la L.R. n. 24/2017) e con le normative nazionali (come il DPR 380/2001, Testo Unico dell'Edilizia). In particolare, la legislazione regionale è fondamentale per la disciplina della rigenerazione urbana e degli interventi sul patrimonio esistente.
- Vincoli e Soprintendenza: Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 42/2004).

Normativa antincendio

- D.P.R. 151/2011
- Codice di Prevenzione Incendi (DM 03/08/2015)
- Decreto Ministeriale 14/10/2021

Normativa sismica e strutturale

Norme Tecniche per le Costruzioni (NTC): A livello nazionale, il D.M. 17/01/2018 (NTC 2018)

Legge Regionale 19/2008 e da successive delibere della Giunta Regionale (D.G.R. 1814/2020)

Riferimenti Normativi Nazionali e Regionali

D.Lgs. 81/2008, Testo Unico in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro

Norme Tecniche per le Costruzioni (D.M. 17/01/2018) per la valutazione della sicurezza strutturale degli edifici, in particolare per quelli a rischio sismico.

Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE)

L.R. 19/2008 sulla prevenzione del rischio sismico

L.R. 20/2000 sulla programmazione energetica e la sicurezza dei cantieri.

RELAZIONE GENERALE

Normativa lavori pubblici

D.lgs. 31 marzo 2023, n. 36 (Nuovo Codice dei Contratti Pubblici)

D.lgs. 18 aprile 2016, n. 50 (Vecchio Codice dei Contratti Pubblici)

Disposizioni sull'Esecuzione dei Lavori D.M. 7 marzo 2018, n. 49

D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207 e D.M. 19 aprile 2000, n. 145

Legge 28 dicembre 2015, n. 221 (Legge sulla Green Economy)

D.M. 11 ottobre 2017 (Criteri Ambientali Minimi - CAM):

13. Aspetti economici e finanziari

Il progetto prevede una spesa per lavori pari a € 531.936,67 di cui € 521.251,06 per lavori e € 10.682,61 per sicurezza.

QUADRO RIEPILOGATIVO LAVORAZIONI - P.F.T.E.	PIAZZALE SERVENTI	TEATRO DEL VICOLO	TOTALE	CATEGORIA LAVORAZIONI
A. OPERE EDILI, STRUTTURE, RESTAURO E SISTEMAZIONI ESTERNE				
DEMOLIZIONI	45.838,49 €	22.722,62 €	68.561,11 €	
COSTRUZIONI	270.305,20 €	84.467,55 €	354.772,75 €	
OPERE STRUTTURALI	- €	12.492,13 €	12.492,13 €	
A-TOTALE O. EDILI, STRUTTURE, RESTAURO E SIST. ESTERNE	316.143,69 €	119.682,30 €	435.825,99 €	OG2
B. IMPIANTI				
IMPIANTI MECCANICI	- €	42.147,27 €	42.147,27 €	OS28
IMPIANTI ELETTRICI	5.634,12 €	37.643,68 €	43.277,80 €	OS30
B-TOTALE IMPIANTI	5.634,12 €	79.790,95 €	85.425,07 €	
C. TOTALE LAVORI A MISURA (A+B+C)	521.251,06 €			
D. ONERI PER LA SICUREZZA			10.685,61 €	OG2
TOTALE GENERALE - INCLUSO ONERI (C+D)	531.936,67 €			

All'importo per lavori si aggiunge una spesa per somme a disposizione dell'Amministrazione pari a € 268.063,33 per un importo complessivo pari a € 800.000,00 come da quadro economico che segue:

IL GIARDINO RITROVATO

Riqualficazione edifici storici del Parco Ducale: Teatro del Vicolo e Piazzale Serventi - LOTTO 2

RELAZIONE GENERALE

QUADRO ECONOMICO DELL'OPERA O DEL LAVORO (art. 5 dell'All. I.7 al D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii.)					
A - LAVORI					
1	lavori soggetti a ribasso (o ribassati):				
a	a misura, di cui manodopera pari a € 127.614,59			521.251,06 €	
b	a corpo, di cui manodopera pari a € 0,00				
c	modifica n. 1 dei contratti in corso di esecuzione			- €	
d	modifica n. 2 dei contratti in corso di esecuzione			- €	
e	modifica n. ... dei contratti in corso di esecuzione			- €	
				totale A1	521.251,06 €
2	costi della sicurezza (non soggetti a ribasso)				
					10.685,61 €
3	misure volte alla prevenzione e repressione della criminalità e tentativi di infiltrazione mafiosa (non soggette a ribasso)				
					- €
4	impatto ambientale/sociale e monitoraggio ambientale:				
a	opere di mitigazione e di compensazione dell'impatto ambientale e sociale			- €	
b	costi per il monitoraggio ambientale			- €	
				totale A4	- €
				TOTALE A	531.936,67 €
B - SOMME A DISPOSIZIONE					
1	somme escluse dall'appalto:				
a	lavori in amministrazione diretta previsti in progetto			- €	
b	rimborsi lavori previa fattura e CRE (IRETI GAS - IRETI ACQUEDOTTO)			- €	
				totale B1	- €
2	rilievi, accertamenti e indagini da eseguire ai diversi livelli di progettazione a cura della stazione appaltante				
					2.062,00 €
3	rilievi, accertamenti e indagini da eseguire ai diversi livelli di progettazione a cura del progettista				
					- €
4	allacciamenti ai pubblici servizi e superamento eventuali interferenze				
					1.906,40 €
5	imprevisti				
					72.441,80 €
6	accantonamenti:				
a	revisione prezzi: SAL n. 1-bis			- €	
	revisione prezzi: SAL n. 2-bis			- €	
	revisione prezzi: SAL n.-bis			- €	
b	modifica dei contratti in corso di esecuzione per opere opzionali			- €	
c	somme derivanti dai ribassi d'asta			- €	
				totale B6	- €
7	acquisizione aree o immobili, indennizzi				
					- €
8	spese tecniche:				
		CP + spese	prev.	IVA	totale
a	attività preliminare alla progettazione	- €	0,0%	0%	- €
b	monitoraggio di parametri necessari ai fini della progettazione	- €	0,0%	0%	- €
c	redazione PFTE - PE - PSC	50.710,29 €	4,0%	22%	64.341,22 €
d	DL	34.112,85 €	4,0%	22%	43.282,38 €
e	CSE	16.756,78 €	4,0%	22%	21.261,00 €
f	Ufficio DL: DO	- €	0,0%	0%	- €
g	Ufficio DL: IC	- €	0,0%	0%	- €
h	Ufficio DL: Geologo	- €	0,0%	0%	- €
i	assistenza giornaliera e contabilità	- €	0,0%	0%	- €
j	altro:	- €	0,0%	0%	- €
k	incentivo alle funzioni tecniche (80% di 1,80%)	9.574,86 €	0,0%	0%	7.659,89 €
				totale B8	136.544,49 €
9	altre spese tecniche:				
a	attività tecnico-amministrative e strumentali connesse alla progettazione			- €	
b	supporto al RUP			- €	
c	assicurazione dei progettisti			- €	
d	verifica preventiva della progettazione			- €	
e	altro:			- €	
				totale B9	- €
10	incentivo alle funzioni tecniche (pari al 20% del risorse di cui all'art. 45 del Codice)				
a	acquisto di beni e tecnologie funzionali a progetti di innovazione			957,49 €	
b	formazione, specializzazione e copertura oneri assicurativi del personale			957,49 €	
				totale B10	1.914,97 €
11	spese per commissioni giudicatrici				
					- €
12	spese per pubblicità				
					- €
13	spese di laboratorio e monitoraggi:				
a	prove di laboratorio, accertamenti e verifiche tecniche obbligatorie o previste nel CSA			- €	
b	monitoraggio successivo alla realizzazione dell'opera			- €	
				totale B13	- €
14	spese per collaudo				
		CP + spese	prev.	IVA	
a	tecnico-amministrativo		0,0%	0%	- €
b	statico	- €	0,0%	0%	- €
c	tecnico-funzionale	- €	0,0%	0%	- €
d	altro: ...	- €	0,0%	0%	- €
				totale B14	- €
15	spese per verifica preventiva dell'interesse archeologico				
					- €
16	spese per rimedi alternativi alla tutela giurisdizionale				
					- €
17	spese per opere artistiche, di cui alla Legge 20 luglio 1949, n. 717				
					- €
18	imposte				
a	IVA		10%	53.193,67 €	
b	altro:...				
				totale B18	53.193,67 €
				TOTALE B	268.063,33 €
				TOTALE QUADRO ECONOMICO	800.000,00 €

14. Aspetti contrattuali

Ai sensi dell'art. 26, comma 2 del D.lgs. 17 maggio 2022, n. 50 e ai sensi dell'art. 41, comma 13 del D.lgs. 31 marzo 2023, n. 36, i prezzi utilizzati per la redazione del computo metrico estimativo sono desunti da prezzi regionali, aggiornati ai sensi dell'Allegato I.14 del D.lgs. 31 marzo 2023, n. 36. Sono stati utilizzati i seguenti prezzi: Prezzario Regionale Emilia Romagna anno 2026; La categoria prevalente è OG2 **“Restauro e manutenzione dei beni immobili sottoposti a tutela ai sensi delle disposizioni in materia dei beni culturali”** di cui alla Tabella “A” dell'Allegato II.12 del D.lgs. 31 marzo 2023, n. 36.

Le categorie scorporabili e/o subappaltabili sono le seguenti: OS3 Impianti idrico-sanitario, cucine, lavanderie; OS28 Impianti termici e di condizionamento; **OS30 Impianti interni elettrici, telefonici, radiotelefonici e televisivi.**

Ai sensi dell'art. 57 del D.lgs. 31 marzo 2023, n. 36 i bandi di gara, gli avvisi e gli inviti devono contenere specifiche clausole sociali con le quali sono richieste, come requisiti necessari dell'offerta, misure orientate tra l'altro a garantire le pari opportunità generazionali, di genere e di inclusione lavorativa per le persone con disabilità o svantaggiate, la stabilità occupazionale del personale impiegato, nonché l'applicazione dei contratti collettivi nazionali e territoriali di settore.

Ai sensi dell'art. 57 del D.lgs. 31 marzo 2023, n. 36, nella documentazione di progetto e di gara dovrà essere rispettato quanto previsto in riferimento ai Criteri Ambientali Minimi (C.A.M.) di cui all'art. 34 del D. Lgs. 18 aprile 2016 nr. 50 e successivi Decreti emanati dal Ministero dell'Ambiente e della tutela del Territorio e del Mare ed in particolare il Decreto 11 ottobre 2017 “Criteri ambientali minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici pubblici”.

Sarà necessario, infine, recepire le disposizioni di cui al decreto del Ministro dell'ambiente 6 giugno 2012, secondo cui i materiali, le pose e i lavori oggetto dell'appalto devono essere prodotti, forniti, posati ed eseguiti in conformità con gli standard sociali minimi in materia di diritti umani e di condizioni di lavoro lungo la catena di fornitura definiti dalle leggi nazionali dei Paesi ove si svolgono le fasi della catena, e in ogni caso in conformità con le Convenzioni fondamentali stabilite dall'Organizzazione Internazionale del Lavoro e dall'Assemblea Generale delle Nazioni Unite.