

Prot. Gen. **2205/2026-2026.IV/002.37**
Parma, li 02/07/2026

Al Comune di Parma
Settore Opere Pubbliche
Ing. Michele Gadaleta

All' Ufficio amministrativo

e.p.c. All' Amministratore Delegato della
Società Parma Infrastrutture spa
Prof. Giorgio Pagliari

Al Direttore Generale della
Società Parma Infrastrutture spa
Ing. Marco Ferrari

Al Direttore Tecnico della
Società Parma Infrastrutture spa
Ing. Sara Malori

Oggetto: "MANUTENZIONE STRAORDINARIA PATRIMONIO EDILI 2026 – OPERE COMPLEMENTARI
E SISTEMAZIONE AREE ESTERNE CORNOCCHIO"
CUI L02346630342202600004 - CUP D92B26000200005

"Trasmissione Progetto Esecutivo"

Premesso che:

- con atto di C.C. n. 232 del 14/12/2004 è stata costituita la Società Parma Infrastrutture S.p.A. ai sensi e per gli effetti dell'art. 113, comma 13 del D.lgs. 267/2000;
- con atto di C.C. n. 89 del 24/09/2010 è stato autorizzato il trasferimento in dotazione di beni patrimoniali comunali a Parma Infrastrutture SpA;
- con deliberazione di C.C. n. 108 del 30/11/2010 è stato ridefinito l'elenco dei beni da affidare in concessione alla stessa società;
- a seguito della convenzione tra Comune di Parma e Parma Infrastrutture SpA stipulata in data 30/11/2010 a magistero notaio Dott. Carlo Maria Canali registrata a repertorio 33035, raccolta 15374, e successive, l'ultima delle quali sottoscritta in data 21/12/2012, rep. N. 42793, successivamente modificata con DD n. 1912 del 02/09/2015 e atto notarile rep. 54998 del 31/03/2016, è stato perfezionato l'affidamento in concessione dei beni patrimoniali comunali alla società Parma Infrastrutture SpA, tra cui quello denominato "Ex campo nomadi/Stazione di Posta" sito a Parma in Strada Cornocchio 27/31, con la missione di assicurarne la

manutenzione ordinaria, straordinaria nonché la gestione e valorizzazione, trasferendo alla Società tutte le attività e passività relative ai beni trasferiti;

Premesso inoltre che:

- Gli immobili presenti nell'area sono stati oggetto di un importante intervento di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, finanziato mediante fondi derivanti dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) – Missione 5 “Inclusione e coesione”, Componente 2 “Infrastrutture sociali, famiglie, comunità e terzo settore”, Sottocomponente 1 “Servizi sociali, disabilità e marginalità sociale”, Investimento 1.1 Sostegno alle persone vulnerabili e prevenzione dell’istituzionalizzazione degli anziani non autosufficienti, investimento 1.2 - Percorsi di autonomia per persone con disabilità, investimento 1.3 - Housing temporaneo e stazioni di posta, finanziato dall’Unione europea – Next Generation Eu denominato *“PNRR M5C2 - 1.3.2 - STAZIONE DI POSTA IN LOCALITA' CORNOCCHIO - FINANZIATO DALL'UNIONE EUROPEA – NEXT GENERATION EU. (CUP I24H22000210006 - CUI L00162210348202400054)”* per un importo complessivo pari a € 910.000,00;
- l'intervento di ristrutturazione del complesso di edifici presenti nell'area, ultimato di recente, ha riguardato opere di manutenzione del fabbricato esistente, in precedenza utilizzato quale uffici dell'ex campo nomadi, e la demolizione con ricostruzione e ampliamento della porzione di fabbricato originariamente ospitante il “centro emergenza freddo”, al fine di ottenere una struttura rispondente alle specifiche richieste del progetto PNRR candidato dal Comune di Parma con la denominazione di “Stazione di Posta” e centro servizi integrato per utenti senza fissa dimora. Tale progetto riguardava principalmente la realizzazione del nuovo edificio e le opere di manutenzione del fabbricato esistente senza prevedere alcuna attività di sistemazione delle aree esterne di accesso all'immobile e indicando il completamento e la revisione delle pavimentazioni limitrofe ai fabbricati quali opere “opzionali” ai sensi dell'art. 120 c. 1 lett. a) del D.Lgs 36/2023 e s.m.i. ;
- In corso d'opera è stato possibile constatare il pessimo stato manutentivo delle aree esterne di accesso agli immobili con pavimentazioni in autobloccanti e asfalto gravemente danneggiate e la rete fognaria di scarico delle acque bianche stradali completamente inefficiente in quanto ostruita dalle radici delle essenze infestanti presenti, con conseguenti continui allagamenti in occasione di eventi piovosi intensi. Inoltre, non è stato possibile recepire le somme necessarie per affidare le opere “complementari” previste dal progetto di realizzazione del nuovo fabbricato riguardante le pavimentazioni limitrofe agli immobili ristrutturati che pertanto devono essere completate per garantire la piena fruibilità degli stessi;
- A seguito di ulteriori valutazioni con l'Amministrazione Comunale, in considerazione del recente completamento dell'intervento finanziato PNRR e della necessità di dare avvio urgente al programma sociale per il nuovo centro servizi garantendo ai possibili utenti le migliori condizioni di vivibilità e accessibilità degli spazi limitrofi, si rende necessario l'esecuzione di opere complementari che riguardano principalmente la sistemazioni delle aree esterne di accessibilità al lotto, delle pavimentazioni esterne e di rifacimento dei sottoservizi di aree anche inizialmente non previste dal progetto, oltre all'esecuzione di integrazioni impiantistiche del fabbricato e completamento di finiture delle aree interne ed esterne per garantire migliore efficienza e funzionalità degli edifici recuperati per il servizio sociale previsto;

Considerato che:

- all'interno del Piano Programmatico 2026-28 della Società Parma Infrastrutture, al fine di dare corso ad attività di manutenzione e sistemazione degli immobili riguardanti il patrimonio in gestione, assimilabili alle lavorazioni complementari e di sistemazioni aree esterne necessarie nell'area in oggetto, è stato previsto un



capitolo di spesa specifico alla voce “Manutenzione straordinaria patrimonio edili 2026” di complessivi € 150.000,00 oltre Iva e oneri di legge;

- la società ha pertanto predisposto il Progetto Esecutivo dell'intervento denominato “*Manutenzione straordinaria patrimonio edili 2026 - Opere complementari e sistemazioni esterne Cornocchio (CUI L02346630342202600004 - CUP D92B26000200005)*” mediante affidamento a personale interno e prevedendo di accorpate il livello di progettazione PFTE ed Esecutivo in unico progetto al fine di comprimere i tempi di approvazione e affidamento e garantire il completamento delle opere nel minor tempo possibile in considerazione dell'imminente avvio del programma sociale PNRR;
- la progettazione dell'intervento è stata redatta dall'arch. Marco Salati e il ruolo di Coordinatore della Sicurezza in fase di Progettazione è svolto dall'arch. Andrea Dini, entrambi dipendenti della scrivente società;
- Il progetto esecutivo prevede opere di sistemazione delle aree esterne di accesso al lotto e limitrofe ai fabbricati oltre a lavorazioni complementari esterne ed interne del fabbricato denominato “Stazione di Posta” sito in strada Cornocchio 27/31 a Parma che riguardano sinteticamente:
 - Rimozione della linea di sottoservizi esistente per scarico acque bianche nelle zone asfaltate di accesso e sosta che risultano completamente ostruite e rifacimento con nuove tubazioni in PVC per ripristino della corretta funzionalità e collettamento in fognatura delle acque piovane;
 - Realizzazione di nuove linee fognarie per acque bianche e nere a servizio del fabbricato esistente che risultano inefficienti e malfunzionanti come verificato in corso d'opera;
 - Opere di rifacimento del manto stradale per ripristinare il decoro e la funzionalità delle aree di accesso e distribuzione limitrofe ai fabbricati che risultano compromesse;
 - Ripristino dei marciapiedi limitrofi al fabbricato esistente in autobloccanti di cls che manifestano un pessimo stato manutentivo;
 - Completamento dei marciapiedi perimetrali al nuovo fabbricato in calcestruzzo;
 - Completamento di finiture del nuovo fabbricato e tinteggio di alcune porzioni non realizzate nel precedente intervento per garantire estetica uniforme al centro servizi
 - Esecuzione di massetto alleggerito in copertura del fabbricato con duplice funzionalità di isolamento termico e sede di alloggiamento dell'impianto fotovoltaico,
 - Fornitura e posa di impianto fotovoltaico integrativo per miglioramento efficienza del centro servizi da posizionarsi su specifico massetto in copertura dell'edificio;
 - Opere di integrazione impiantistica con predisposizione di impianti speciali per videosorveglianza, controllo e allarme da poter eventualmente ampliare in seguito;
 - Interventi generali di pulizia e sistemazione di tutte le aree verdi presenti e di progetto con predisposizione impianti di irrigazione, preparazione del terreno e semina di essenza prativa.

Tenuto conto che:

- i lavori sono assoggettati al pagamento degli oneri fiscali con l'applicazione dell'aliquota nella misura del 22% (con riferimento al D.P.R. n. 633/1972 - Tabella A, Parte III, n. 127-quaterdecies) in quanto trattasi di “interventi di manutenzione straordinaria” di cui all'art. 3, comma 1, lett. b) del D.P.R. n. 380/2001;
- l'incentivo è stato previsto nel quadro economico di progetto ai sensi dell'art. 45 del D.lgs. n. 36/2023 con finalità contabile e di accantonamento per gli adempimenti connessi, ed il relativo importo, se dovuto, sarà ripartito tra i soggetti e per le finalità indicate dall'art. 45 citato, con le modalità e i criteri previsti dal regolamento adottato con deliberazione di GC n. 30 del 18/02/2026;



- il prezzario di riferimento applicato per l'elaborazione del progetto è l'"elenco regionale dei prezzi delle opere pubbliche 2026", pubblicato dalla regione Emilia-Romagna con DGR n. 2231 del 22/12/2025;
- i CCNL da applicare ai lavori in oggetto sono il contratto collettivo nazionale di lavoro per gli operai dipendenti dalle aziende industriali edili e affini per le lavorazioni afferenti alla categoria di lavori OG1, secondo la normativa vigente;
- l'importo dei lavori ammonta a complessivi € 147.762,69 oltre iva di legge, di cui € 116.044,27 per lavori, € 29.298,70 per manodopera e € 2.419,72 quali oneri per la sicurezza (non soggetti a ribasso d'asta);
- Il quadro economico di complessivi € 183.000,00 risulta così formato:

INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PATRIMONIO EDILI 2026 - OPERE COMPLEMENTARI E SISTEMAZIONI AREE ESTERNE CORNOCCHIO				
CUP D92B26000200005 CUI L02346630342202600004				
QUADRO ECONOMICO DELLE OPERE				
A1	LAVORI			
A1.1	importo dei lavori			€ 116 044,27
A1.2	importo della manodopera			€ 29 298,70
	IMPORTO TOTALE A BASE D'APPALTO (soggetto a sconto)			€ 145 342,97
A1.3	ONERI DELLA SICUREZZA (non soggetti a ribasso)			€ 2 419,72
	TOTALE lavori (A)			€ 147 762,69
B	SOMME A DISPOSIZIONE			
B.1	imprevisti (max 10% di TOTALE)		€ 34,79	
B.2	IVA ed eventuali imposte (22% importo dei lavori dell'affidamento - A)		€ 32 507,79	
B.3	Incentivi per funzioni tecniche interne ex art.45 D.Lgs 36/2023 in cui:			
	max 80% del 1,8% dell'importo posto a base di gara		€ 2 127,78	
	max 20% del 1,8% dell'importo posto a base di gara		€ 531,95	
B.4	Tassa gara		€ 35,00	
	TOTALE somme a disposizione (B)			€ 35 237,31
	TOTALE COMPLESSIVO (A+B)			€ 183 000,00

Per quanto sopra,

Il sottoscritto arch. Nicola Simboli, in qualità di Responsabile Unico del Progetto, propone all'Amministrazione Comunale di procedere con l'approvazione del presente Progetto Esecutivo denominato **"MANUTENZIONE STRAORDINARIA PATRIMONIO EDILI 2026 – OPERE COMPLEMENTARI E SISTEMAZIONE AREE ESTERNE CORNOCCHIO"** (CUI L02346630342202600004 - CUP D92B26000200005)

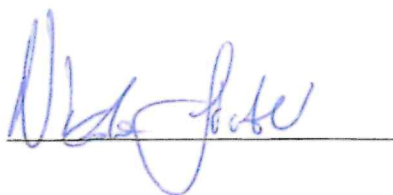


per quanto attiene i lavori ricompresi all'interno del Quadro Economico di € 183.000,00, che trovano copertura economica all'interno del Piano Programmatico della Società 2026-2028 alla voce "Manutenzione straordinaria patrimonio edili 2026", approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 110 del 24/04/2026

A disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti, si porgono cordiali saluti.

Il Responsabile Unico del Progetto

(arch. Nicola Simboli)



In allegato si trasmette copia in formato digitale del Progetto Esecutivo, formato da n. 22 elaborati come da successivo elenco:

ELABORATI GENERALI

01	G.01	ELENCO ELABORATI
02	G.02	RELAZIONE TECNICA GENERALE
03	G.03	RELAZIONE RISPONDERENZA AI CAM
04	G.04	SCHEMA DI CONTRATTO
05	G.05	CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO
06	G.06	PIANO DI SICUREZZA E COORDINAMENTO
07	G.07	CRONOPROGRAMMA
08	G.08	PIANO DI MANUTENZIONE DELL'OPERA E DELLE SUE PARTI
09	G.09	CAPITOLATO TECNICO PRESTAZIONALE
10	G.10	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
11	G.11	ELENCO PREZZI UNITARI
12	G.12	ANALISI PREZZI
13	G.13	QUADRO INCIDENZA DELLA MANODOPERA
14	G.14	QUADRO ECONOMICO
15	G.15	FASCICOLO DELL'OPERA
16		VERBALE DI VERIFICA E VALIDAZIONE

ELABORATI GRAFICI

17	A01	INQUADRAMENTO URBANISTICO TERRITORIALE
18	A02	STATO DI FATTO – PLANIMETRIA GENERALE
19	A03	PROGETTO – PLANIMETRIA GENERALE
20	A04	PROGETTO – CAMMINAMENTI ESTERNI
21	A05	PROGETTO – SOTTOSERVIZI
22	A06	PROGETTO – COPERTURA

