



COMUNE DI PARMA
SETTORE OPERE PUBBLICHE

responsabile unico del progetto
arch. NICOLA SIMBOLI
Parma Infrastrutture S.p.a.

progetto architettonico
arch. MARCO SALATI
Parma Infrastrutture S.p.a.

coordinamento sicurezza in progettazione
arch. ANDREA DINI
Parma Infrastrutture S.p.a.



OPERE COMPLEMENTARI E SISTEMAZIONI AREE ESTERNE CORNOCCHIO

CUI L02346630342202600004 - CUP D92B26000200005

PROGETTO ESECUTIVO

titolo elaborato:

Relazione tecnica generale

TAVOLA:

serie	numero
G	02
formato	
scala	
file:	

1	Premessa	2
2	Obbiettivi e strategie.....	3
3	Contesto di inserimento.....	3
3.1	Inquadramento urbanistico	5
3.2	Identificazione catastale.....	11
3.3	Disponibilità delle aree	12
4	Stato di fatto	13
5	Progetto	15

1 Premessa

L'appalto in oggetto, denominato *"Interventi di Manutenzione Straordinaria patrimonio edili 2026 – opere complementari e sistemazioni esterne Cornocchio"*, riguarda una serie di attività per la sistemazione delle aree esterne e completamento della dotazione riguardante il fabbricato in corso di ultimazione per la realizzazione della "Stazione di Posta" finanziato con fondi PNRR.

Parma Infrastrutture, ha avviato i lavori nel maggio 2025 per la realizzazione del nuovo centro servizi "Stazione di Posta, sito in strada del Cornocchio 27/31, nell'area precedentemente occupata dall'ex campo nomadi, da tempo inutilizzata e destinata a locali per "emergenza freddo".

I lavori per la realizzazione del centro servizi sono in fase di ultimazione e collaudo e per tali interventi il Comune di Parma ha ottenuto un finanziamento PNRR in rispondenza all'avviso pubblico 1/2022 per la presentazione di Proposte di intervento da parte degli Ambiti Sociali Territoriali - Missione 5 Componente 2-1 - Investimento 1.3 HousingFirst - Sub-investimento 1.3.2 – Stazioni di posta.

Il progetto finanziato con fondi PNRR ha previsto la manutenzione straordinaria comprensiva di rinforzi strutturali del fabbricato esistente (ex locale uffici dell'area nomadi) che è stato riqualificato al fine di fungere quale spazio per gli operatori del nuovo centro servizi e la demolizione con ricostruzione di un fabbricato destinato a dormitorio con servizi e spazi comuni per gli utenti.

Tutti gli spazi sono stati realizzati sulla base delle indicazioni del progetto sociale condiviso con il settore di competenza del Comune di Parma e rispondono alla specifica funzionalità integrata del nuovo centro servizi che dovrà configurarsi non solo come spazio per la prima assistenza in emergenza ma anche e soprattutto quale luogo per il reinserimento sociale e lavorativo degli utenti. Il progetto sociale per il nuovo centro servizi prevede infatti che gli utenti possano usufruire di diverse funzioni e di spazi per l'interazione al fine di consentire il recupero di situazioni di marginalità sociale e conseguire un efficace ambiente multifunzionale per il reinserimento sociale.

L'intervento in fase di ultimazione è stato calibrato sulla base delle disponibilità economiche ottenute tramite il finanziamento ministeriale e pertanto è stato necessario ridurre alcuni interventi inizialmente previsti o revisionare in corso d'esecuzione alcune ipotesi iniziali per garantire il completamento delle attività nei tempi previsti dal PNRR. Per tale motivo il progetto realizzato è stato prioritariamente sviluppato per conseguire la manutenzione straordinaria con il ripristino delle condizioni di sicurezza del fabbricato esistente e la realizzazione del nuovo fabbricato con funzione di dormitorio e spazi di uso comune destinato agli utenti. Le opere inizialmente previste riguardanti la sistemazione delle aree esterne sono state ridotte e limitate all'essenziale e alcune scelte di dotazioni impiantistiche integrative sono state previste solo come predisposizioni prevedendo lo stralcio integrale di tali capitoli di spesa non specificatamente funzionali al completamento del nuovo fabbricato. Nello specifico, per quanto attiene le aree esterne, si precisa che a seguito dell'avvio del cantiere è stato possibile verificare che, oltre alle pavimentazioni e aree verdi limitrofe ai due fabbricati costituenti il centro servizi, risultano necessari ulteriori attività di manutenzione straordinaria e sistemazione degli spazi esterni asfaltati di accesso al lotto in quanto non risultano più garantite l'efficienza del sistema fognario presente e le condizioni di decoro e funzionalità di tali aree.

2 Obbiettivi e strategie

L'obiettivo degli interventi previsti con il presente appalto è il completamento di tutte le opere di corredo alle attività principali in corso di ultimazione con l'intervento PNRR necessarie per garantire il funzionamento in completa efficienza dello spazio di accoglienza denominato "Stazione di Posta" capace di rispondere a situazioni di prima emergenza, bisogni di assistenza, di protezione, ristoro e igiene, socializzazione, destinato a persone in stato di grave emarginazione e senza dimora.

Nella 'Stazione di Posta' saranno disponibili servizi di ricezione di posta, servizi per l'accompagnamento all'iscrizione anagrafica, per l'informazione e l'orientamento verso percorsi di reinserimento e per l'avvio di azioni integrate sociosanitarie. Sono previsti inoltre spazi per l'associazionismo, l'aggregazione sociale e la promozione culturale con il coinvolgimento dei volontari, in una logica di lavoro di comunità.

In tale contesto risulta indispensabile, attraverso il presente progetto, garantire la completa funzionalità e decoro delle aree esterne comprensive di spazi per la socializzazione e condivisione nel quale dovranno essere presenti pavimentazioni e aree verdi adeguate oltre a strade e parcheggi limitrofi per accessibilità in perfetta efficienza. Inoltre, grazie alle opere di cui alla presente relazione sarà possibile implementare la dotazione impiantistica prevista nel fabbricato, ridotta in conseguenza al finanziamento PNRR, al fine di garantire un miglioramento sensibile dell'efficienza energetica e della funzionalità dei sistemi di controllo e gestione previsti, indispensabili per l'avvio nelle migliori condizioni del servizio sociale in fase di imminente insediamento nell'area.

3 Contesto di inserimento

Il contesto in cui si inserisce l'intervento è un'area prevalentemente agricola e industriale a Nord della tangenziale di Parma. Nelle vicinanze dell'area ci sono l'aeroporto e la facoltà di medicina Veterinaria e Centro operativo della Protezione Civile, presenti in Via del Taglio.

Pur trovandosi nella periferia della città, la distanza dal centro è poco significativa in quanto è possibile raggiungerlo facilmente con i mezzi in una decina di minuti.

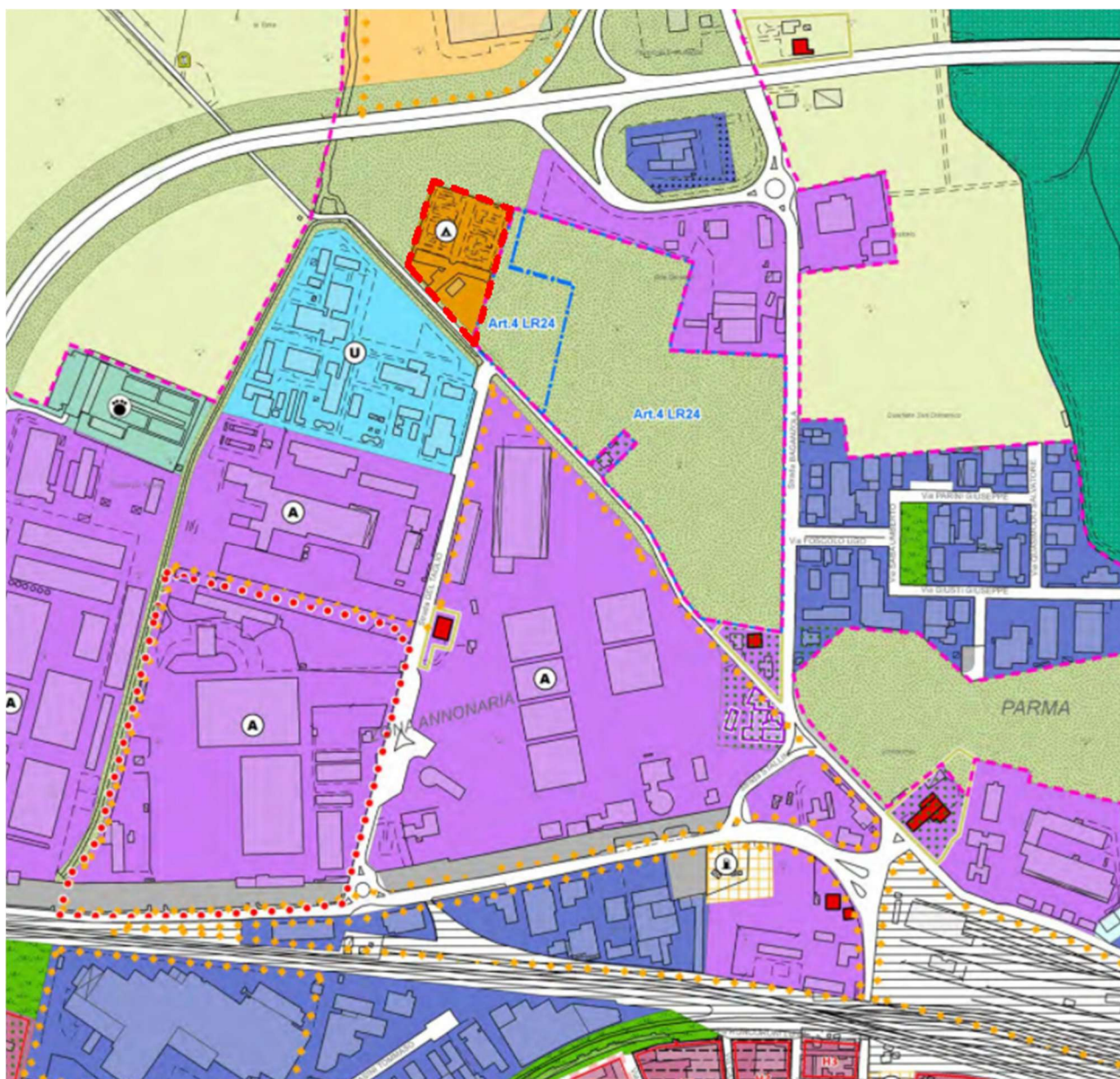


La vicinanza della zona al centro della città, alla stazione dei treni e alla tangenziale rende agevole gli spostamenti in tutti i comuni limitrofi.

3.1 Inquadramento urbanistico

L'intervento è localizzato nell'area nella periferia settentrionale di Parma, situato oltre il torrente Crostolo, fra la via Emilia per Parma e la ferrovia Milano-Bologna, subito prima di Pieve Modolena, a nord della città. Questo quartiere, pur collocandosi a pochi chilometri dal centro storico, si caratterizza sia per tessuto edilizio che per caratteristiche sociali ed economiche come "periferia". L'immobile è posizionato lungo la strada statale Cornocchio che dalla periferia si addentra direttamente ai margini del centro storico.

L'area su cui insiste il fabbricato è di circa 3000 m2 e presenta due accessi, entrambi su strada Cornocchio



Estratto PUG PR050 (foglio 22)

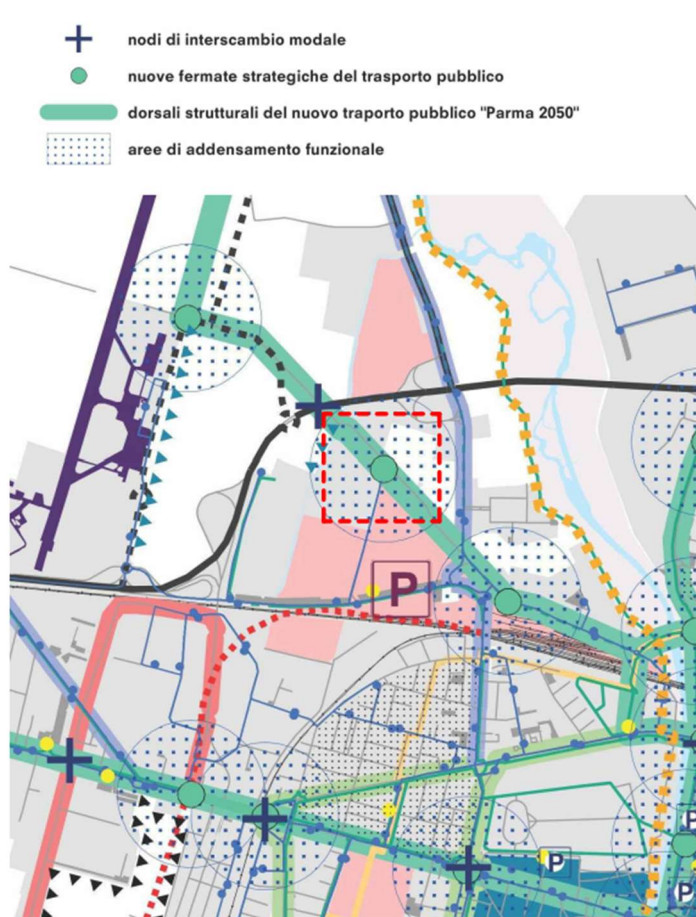
Art. 2.1.7		Perimetro Territorio Urbanizzato (LR 24/2017)
Art. 6.2.16		Aree di sosta e/o transito delle popolazioni nomadi
Art. 7.1.5		Aree di mitigazione e di ambientazione

Dal Piano Urbanistico Generale si identifica la zona come esterna al territorio urbanizzato e come area di sosta e transito per popolazioni nomadi.

A tal proposito specifichiamo art 6.2.16.

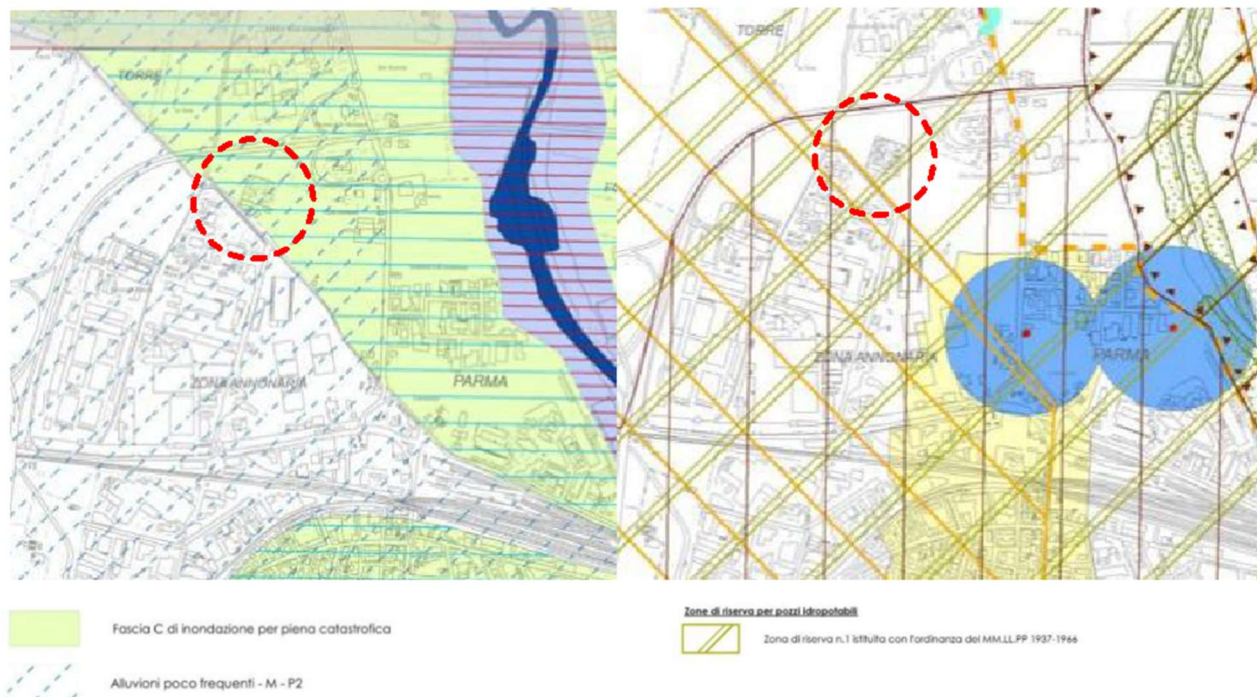
Art. 6.2.16 - Area di sosta e/o transito delle popolazioni nomadi

1. Nella zona ricettiva per la sosta e/o il transito delle popolazioni nomadi è ammessa la realizzazione di attività corrispondenti agli usi Uig di cui all'art. 4 della Legge Regionale 23.11.88, n. 47 e successive modifiche ed integrazioni.
2. In tale zona il Piano si attua attraverso intervento edilizio diretto previa approvazione da parte del Consiglio Comunale di un programma di intervento che definisca le quantità e le caratteristiche urbanistiche dell'intervento stesso.
3. L'intervento dovrà definire gli spazi riservati alle piazzole di sosta, alla circolazione veicolare e pedonale, ai servizi igienici e di lavanderia, al verde pubblico attrezzato (uso "verde pubblico attrezzato di quartiere") ed ai parcheggi pubblici (uso "parcheggi pubblici").
4. Gli spazi a verde pubblico attrezzato e a parcheggi pubblici non dovranno essere inferiori rispettivamente al 25% ed al 15% della superficie fondiaria.
5. In tale zona è ammessa unicamente la realizzazione di edifici per attività collettive, per servizi igienici e di lavanderia.



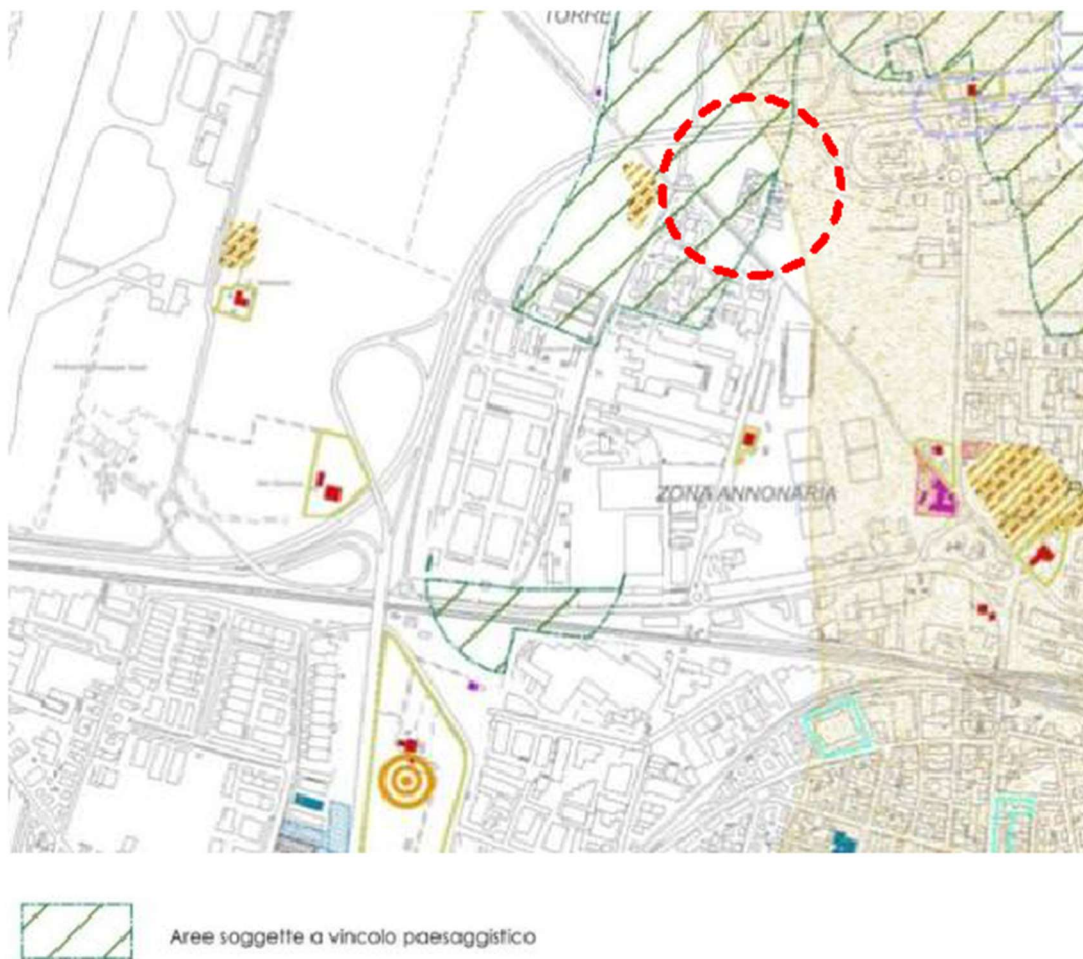
Estratto PUG (Scenario 1- Alta capacità)

Inoltre, l'area, sempre dal PUG (scenario 1- alta capacità), risulta come area di addensamento funzionale in cui è prevista la realizzazione di una nuova fermata dei mezzi pubblici. Lungo strada Cornocchio è in previsione la realizzazione della dorsale strutturale del nuovo trasporto pubblico "Parma 2050".



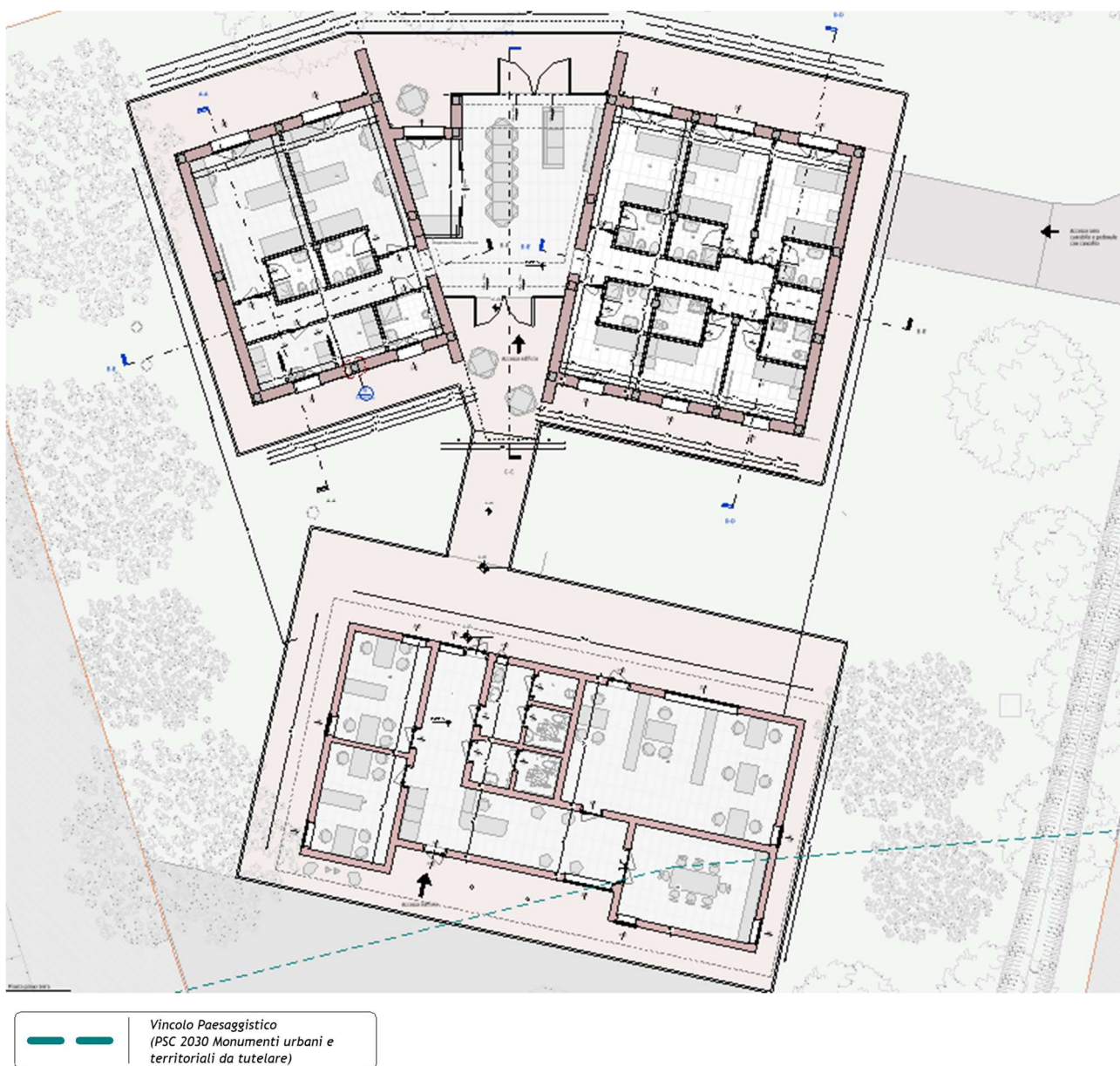
Estratto PUG PR050 (Tavole dei vincoli 1A-1B)

L'area inoltre risulta essere all'interno della fascia C "Inondazioni per piena catastrofica" ma nella condizione di alluvioni poco frequenti.



Estratto PUG PR050 (Tavole dei vincoli 2-1A-1B)

L'Area risulta interessata dal vincolo paesaggistico. Questo vincolo ricade però sull'edificio esistente che viene interessato solamente da un rinforzo strutturale localizzato. Il nuovo edificio risulta estraneo a questo vincolo.

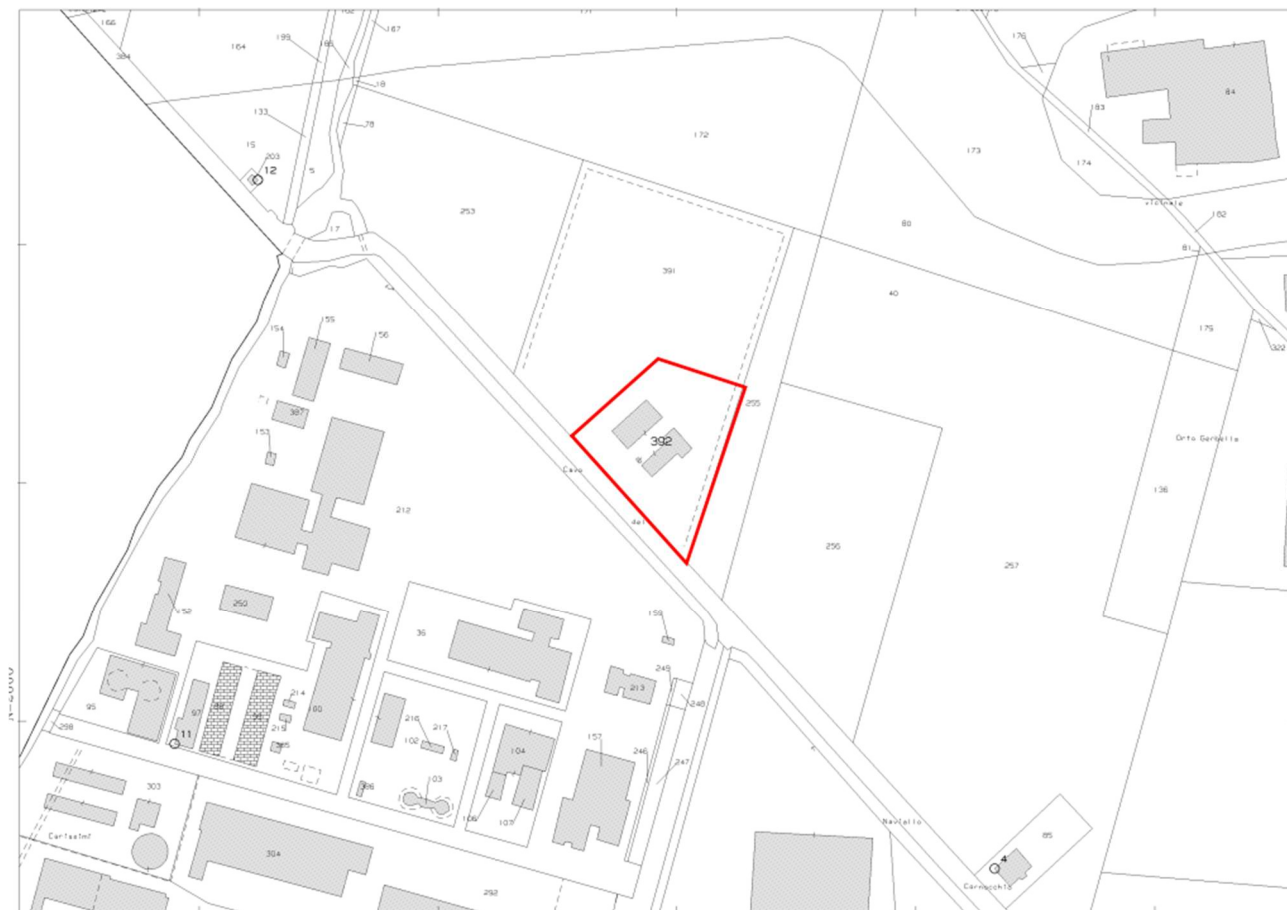


Dato che l'intervento previsto dal bando PNRR, attraverso il quale il Comune di Parma ha ottenuto il finanziamento, riguarda una struttura con la funzione di centro servizi integrato ("Stazione di posta") la cui destinazione d'uso non risultava specificatamente identificata dal R.U.E. di Parma, è risultato ammissibile, facendo riferimento all'art. 2.3.2 c. 7 del medesimo regolamento, proporre l'insediamento per "analogia funzionale e di impatto urbanistico" in tale area. L'Amministrazione ha firmato la verifica di analogia funzionale il 10/06/24 con Prot. n. 1574/2024-2024.IV/002.13. La realizzazione della stazione di posta, ai sensi del sopracitato articolo del RUE poteva avvenire solo "previo parere favorevole degli enti preposti alla tutela ambientale e igienico-sanitaria". Tali pareri sono stati espressi rispettivamente da ARPAE in data 25/06/24 con Prot. 25/05/2024.0001735.E e da AUSL in data 17/07/24 Prot. 17/07/2024.0002004.E, con esito favorevole.

Si rileva che i vincoli presenti nell'area, anche in considerazione delle attività manutentive e di ripristino delle condizioni di decoro delle aree esterne previste di progetto, non comportano particolari prescrizioni per la realizzazione dell'intervento.

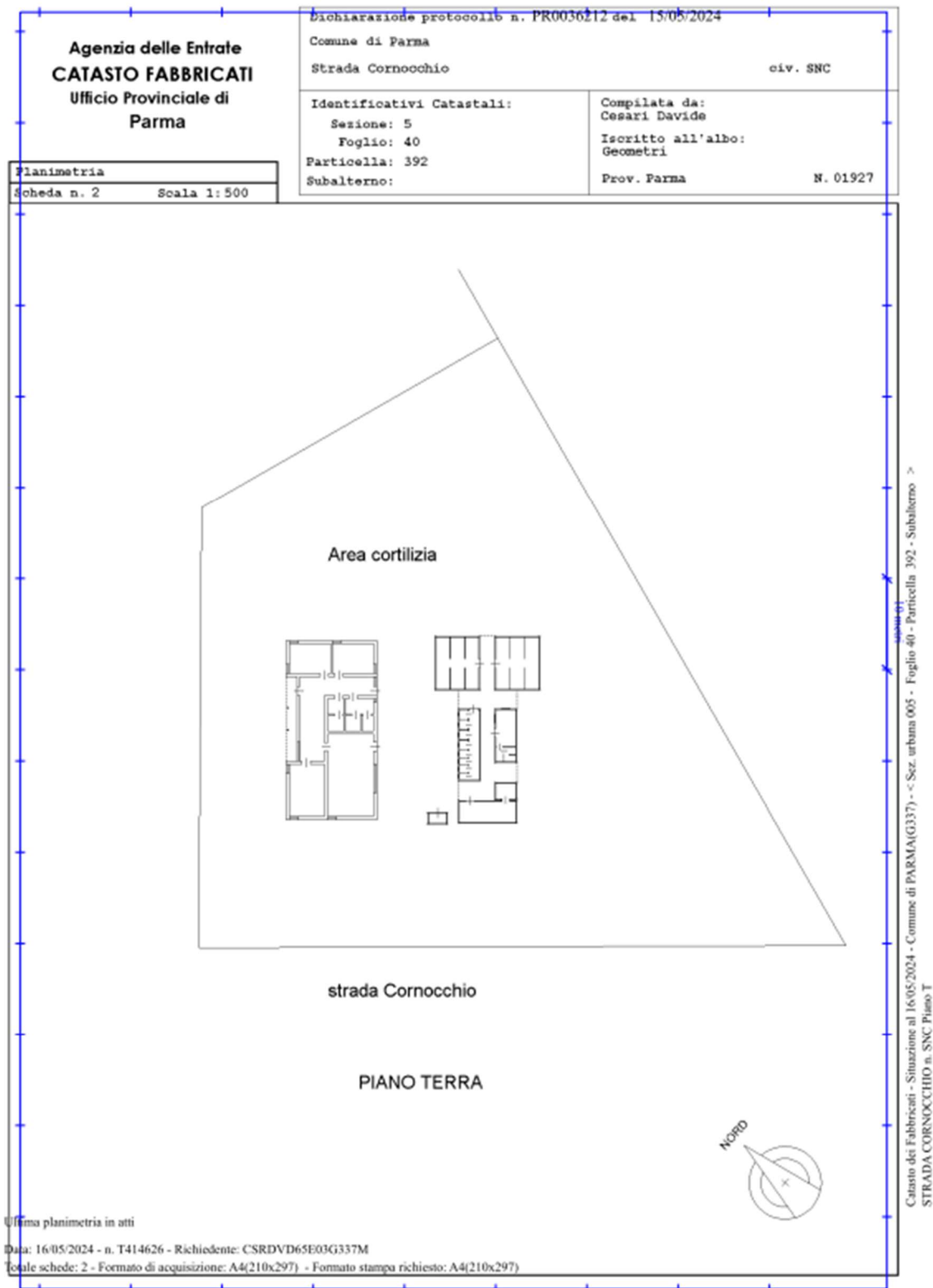
3.2 Identificazione catastale

L'area oggetto di intervento è accatastata al NCEU di Parma Sezione 5, Foglio 40, Particella 392, di proprietà dell'Amministrazione Comunale di Parma.



Estratto di mappa Catastale del foglio 40 mappale 392

Data: 16/05/2024 - n. T414626 - Richiedente: CSRDVD65E03G337M



3.3 Disponibilità delle aree

I fabbricati, di proprietà del Comune, sono accessibili da via pubblica strada Cornocchio e sono attualmente utilizzati e già disponibili. Ad oggi è presente una recinzione arancione che evita l'ingresso ai non autorizzati.

4 Stato di fatto



L'area oggetto di intervento riguarda un'area delimitata da recinzioni dell'ex campo nomadi con un lato in adiacenza a Strada del Cornocchio e due accessi carrabili da tale pubblica via.

Sono presenti nell'area i due fabbricati che costituiscono il centro servizi "Stazione di Posta", quello esistente a Nord e quello di progetto in fase di ultimazione a Sud realizzato con il recente intervento.

Il fabbricato a Nord, realizzato in muratura con intervento di fine anni '90, si presenta come una struttura monopiano semplice realizzata con muri in laterizio portante e fondazioni continue in c.a. con tetto a doppia falda. Con l'appalto di recente ultimazione è stato rinforzato strutturalmente e

sono state eseguite attività di manutenzione straordinaria e ordinaria per garantirne il recupero funzionale e il riutilizzo in completa sicurezza.

Il nuovo edificio, realizzato in ricostruzione dei precedenti box prefabbricati emergenziali presenti nel lotto, è una struttura monopiano con telaio portante in c.a. e muri in blocchi di calcestruzzo alveolare. La copertura a falda piana si estende in due ampie pensiline di ingresso, impostate sul corpo centrale, che comunicano con lo spazio esterno per garantire occasioni per efficaci interazioni sociali tra gli utenti. La geometria del fabbricato è stata progettata sulla base delle funzioni presenti e per conseguire un dialogo con l'edificio esistente, al fine di creare una sorta di "corte interna" tra i due fabbricati nel quale poter svolgere attività e occasioni di incontro.

Il corpo centrale ospita lo spazio comune per le funzioni specifiche del "living", inclusa la consumazione dei pasti, e una piccola area cucina per deposito e sporzionamento cibi. Nelle due ali laterali sono presenti camere per gli utenti di varia tipologia, servizi igienici e locali tecnici oltre a lavanderia, deposito e stileria destinati agli utenti.

Le aree esterne presentano pavimentazioni in pessimo stato manutentivo che necessitano di importanti interventi per il loro ripristino al fine di garantire l'utilizzo degli spazi in sicurezza.

Il nuovo fabbricato è dotato delle sole pavimentazioni per ingresso ed esterno ma non sono presenti i marciapiedi perimetrali, originariamente previsti come opere "opzionali" ma che per questioni economiche non è stato possibile affidare nell'appalto in fase di ultimazione. Il fabbricato esistente presenta pavimentazioni in autobloccanti che necessitano di importanti interventi di ripristino, anche in seguito a precedenti perdite d'acqua nell'area, e lo spazio di collegamento tra i due fabbricati risulta costituito da terreno incolto e privo di pavimentazione adeguata di collegamento necessaria per garantire l'efficace comunicazione tra i due edifici.

Le aree esterne di accesso al centro servizi sono asfaltate e già urbanizzate in seguito al precedente uso quale campo nomadi, ma l'incuria conseguente al mancato utilizzo negli ultimi anni di tali spazi ha causato notevoli problematiche in particolare riguardanti il sistema di deflusso delle acque piovane. L'attuale rete di scarico delle acque bianche a servizio del fabbricato esistente e dell'area urbanizzata risulta non funzionante e completamente ostruita dalla vegetazione con evidenti fenomeni di allagamento e disagi conseguenti in occasione di eventi piovosi anche di media intensità. Inoltre, il manto di finitura in asfalto in numerose zone presenta condizioni di conservazione non adeguate all'utilizzo e risulta pertanto necessario rivedere completamente il sistema fognario di tutta l'area esterna e prevedere il rifacimento del manto stradale su alcune porzioni delle strade di accesso e distribuzione del lotto di ingresso ai due edifici.

5 Progetto

Le opere di progetto del presente appalto riguardano attività complementari alla realizzazione del nuovo centro servizi denominato "Stazione di Posta" in strada Cornocchio 27/31 che è stato costruito di recente con appalto in fase di ultimazione e collaudo, interamente finanziato con fondi PNRR.

Tali attività riguardano principalmente le aree esterne e in misura minore gli edifici per quanto attiene al miglioramento della dotazione impiantistica e finiture. Tutte le opere sono necessarie per garantire l'incremento della funzionalità ed efficienza degli spazi esterni ai fabbricati oggetto del servizio al fine di migliorare l'accessibilità e utilizzabilità delle aree limitrofe sia per gli utenti che per i visitatori del nuovo centro servizi. Le opere riguardanti il fabbricato inoltre permetteranno un miglioramento dell'efficienza energetica, della dotazione di finiture e dell'impiantistica speciale funzionale all'avvio del servizio sociale nelle migliori condizioni di funzionalità.

Le attività riguardano opere che non erano state previste nel progetto PNRR in fase di ultimazione, principalmente per questioni economiche, ma che erano state in parte già progettate a livello esecutivo e identificate quali opere "opzionali" ai sensi dell'art. 120 c. 1 lett. a) del D.Lgs. 36/2023. Nel corso dell'esecuzione dell'appalto per la realizzazione del nuovo centro servizi non è stato possibile affidare tali opere "opzionali" per sopraggiunte necessità in corso d'opera e alcune attività impiantistiche sono state revisionate per garantire il completamento delle opere principali necessarie al completamento funzionale del nuovo fabbricato. Inoltre, nel corso delle opere è stato possibile rilevare con maggiore attenzione le aree esterne di accesso ai fabbricati di intervento constatando notevoli criticità riguardanti lo stato conservativo delle pavimentazioni in asfalto, delle aree verdi e la completa inefficienza del sistema fognario di scarico delle acque piovane, completamente ostruito dalla vegetazione infestante e dalla completa incuria protratta negli anni. Con il presente intervento si prevede di conseguenza una serie di attività di manutenzione straordinaria nel lotto di intervento del nuovo centro servizi "Stazione di Posta" necessari per risanare le notevoli disfunzionalità delle aree esterne rilevate e garantire una migliore accessibilità e fruibilità di tali spazi, indispensabile in vista dell'imminente avvio del servizio. Inoltre, saranno realizzate ulteriori attività, non previste dal progetto PNRR, riguardanti il completamento e il ripristino delle pavimentazioni limitrofe ai fabbricati al fine di migliorare le possibili interazioni sociali tra gli utenti. Infine, per migliorare l'efficienza del nuovo centro servizi si prevedono opere di integrazione impiantistica a servizio del fabbricato di recente realizzazione e predisposizione per futuri ampliamenti riguardanti impianti speciali e allarmi.

Di seguito si descrivono sinteticamente le opere oggetto di intervento, rimandando alla consultazione degli elaborati grafici e relazione specialistiche per ulteriori chiarimenti:

- Rimozione della precedente linea di sottoservizi per scarico acque bianche nelle zone asfaltate di accesso e sosta presenti nel lotto che risultano completamente ostruite e

Parma Infrastrutture S.p.A. Società unipersonale - Largo Torello de' Strada, 15/a - 43121 Parma

Società soggetta a direzione e coordinamento del Comune di Parma

Nr. di iscrizione al Registro delle Imprese di Parma - Cod. Fisc. - P. IVA: 02346630342 - REA n° PR-230255 - Capitale Sociale € 13.541.635,00 i.v
Tel. n° 0521/031745 - Fax n° 0521/031825 - Posta Elettronica Certificata: parmainfrastrutture@pec.it

- rifacimento con nuove tubazioni in PVC per ripristino della corretta funzionalità e collettamento in fognatura delle acque piovane;
- Realizzazione delle nuove linee fognarie per acque bianche e nere a servizio del fabbricato esistente che risultano inefficienti e malfunzionanti allo stato attuale in conseguenza di mancata manutenzione e connessioni tra le porzioni, riscontrate durante le opere in corso;
 - Attività di reinterri, getti in calcestruzzo e posizionamento di pozzetti di ispezione conseguenti alla realizzazione delle nuove condutture fognarie e sottoservizi previsti dal progetto;
 - Opere di rifacimento del manto stradale per garantire il decoro e funzionalità delle strade presenti sia in ripristino ai tagli eseguiti per la realizzazione dei sottoservizi sia per adeguare 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;
 - Realizzazione della pavimentazione di collegamento tra i due edifici del centro servizi e completamento dei marciapiedi perimetrali al nuovo fabbricato in calcestruzzo con soletta in cls con rete elettrosaldata e ferri di ancoraggio alla soletta in c.a.;
 - Completamento di finiture del nuovo fabbricato con tinteggio di alcune porzioni non realizzate nel precedente intervento per garantire estetica uniforme al centro servizi
 - Esecuzione di massetto impiantistico in copertura del fabbricato di recente realizzazione con la duplice funzionalità di isolamento ulteriore rispetto ai previsti standard di legge e sede di alloggiamento dell'impianto fotovoltaico,
 - Fornitura e posa dell'impianto fotovoltaico integrativo per miglioramento efficienza del centro servizi da posizionarsi su specifico massetto impianti 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.

Tutte le opere si configurano come interventi di manutenzione straordinaria necessari per il ripristino delle corrette funzionalità e decoro delle aree esterne oltre a incremento delle dotazioni di spazi, impianti e finiture della "Stazione di Posta" a Cornocchio in fase di imminente avvio del servizio.