

PG 2777/2026-2025.IV/002.31

Parma, li 24/08/2026

SETTORE OPERE PUBBLICHE
Al Dirigente **Ing. Michele Gadaleta**

Pc.
All'Amministratore Delegato della
Società Parma Infrastrutture spa
Prof. Giorgio Pagliari
Al Direttore Generale della società
Dott. Ing. Marco Ferrari

Oggetto: ADEGUAMENTO NORMATIVO CENTRO GIOVANI A BAGANZOLA
CUI L00162210348202400044 CUP I92B24001080004
“Richiesta approvazione Progetto di Fattibilità Tecnico Economica”

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 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 S.p.A. 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, come modificata mediante determinazione dirigenziale del Comune di Parma 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 S.p.a;
- da ultimo, in ottemperanza a quanto stabilito con Delibera di C.C. n. 60 del 30.07.2015, nella quale si esprimeva fra l'altro indirizzo favorevole alla rivisitazione del contenuto della convenzione con la Società tale da consentirle di operare, oltre che sui beni propri ricevuti in concessione, anche su beni di proprietà del Comune di Parma o di altre società del Gruppo nel rispetto delle proprie finalità statutarie, mediante DD n. 1912 del 02/09/2015 e successivo atto rep. n. 54998 in data 31.03.2016 a magistero notaio Dott. Carlo Maria Canali, si è pervenuti alla modifica dell'art. 3.6 della sopra citata convenzione.

Atteso che:

- con DD n. 2130 DEL 19/08/2025, il Comune di Parma ha provveduto ad incaricare la società allo sviluppo del Progetto e all'esecuzione degli interventi denominati: “ADEGUAMENTO NORMATIVO CENTRO GIOVANI A BAGANZOLA”, trasferendo contestualmente una somma pari a € 600.000,00;
- il presente Progetto di Fattibilità Tecnico Economica è finalizzato alla realizzazione del nuovo Centro Giovani di Baganzola, in sostituzione di quello attuale;
- l'opera è destinata in primo luogo al funzionamento del Centro e del servizio di doposcuola per bambini e ragazzi, oltre che ad attività laboratoriali, studio assistito, incontri, piccoli eventi e momenti di socialità già

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



oggi radicati nella vita della frazione, consentendo così di offrire spazi più adeguati, flessibili e prestazionalmente aggiornati, senza aumento del carico antropico complessivo, poiché i fruitori resteranno i medesimi;

- il progetto interessa un'area centrale di Baganzola, oggi caratterizzata dalla presenza del piccolo edificio attualmente in uso e dalla torre dell'ex silo, elemento fortemente riconoscibile ma privo di funzione e destinato a essere demolito in una fase successiva, dopo l'entrata in esercizio del nuovo Centro Giovani;
- la posizione del Centro Giovani è strategica rispetto alle principali attrezzature di quartiere e al sistema della mobilità lenta: il parco e i percorsi pedonali permettono infatti un accesso agevole sia dal tessuto residenziale di Baganzola sia dalle vicine scuole Campanini e Malpeli. Tale centralità funzionale costituisce uno degli elementi di maggiore valore del sito e viene integralmente confermata dal progetto
- l'impostazione per fasi consente di garantire continuità d'uso al servizio esistente e di affrontare in condizioni di maggiore sicurezza sia la costruzione del nuovo edificio sia la successiva rimozione dei manufatti attuali.
- l'intervento di realizzazione del nuovo Centro Giovani assume come riferimento principale il sistema del parco e degli spazi aperti: il nuovo padiglione non viene pensato come oggetto isolato, ma come architettura leggera, aperta e reversibile, capace di valorizzare il verde esistente, orientare gli affacci verso sud e verso le aree libere, migliorare la qualità percettiva del luogo e costruire una relazione più diretta tra edificio, portici e spazio pubblico.
- il nuovo edificio è concepito come un organismo basso, estensivo e permeabile, con una figura planimetrica aperta a "ventaglio", orientato verso il verde e disposto in modo da accompagnare le percorrenze esistenti, mantenere aperture visive verso sud e verso le aree a radura, e favorire un uso continuo degli spazi esterni da parte dei bambini, dei ragazzi e degli operatori;
- il nuovo edificio è monopiano, con una quota massima esterna contenuta, pari a circa 3,90 m, con una struttura leggera scandita da pilastri e paraste in legno, ampie superfici vetrate e un involucro semplice ritmato da rivestimenti metallici sagomati (il tutto posato a secco e quindi reversibile), con all'interno, la sala polivalente e i locali di servizio; l'altezza contenuta e la disposizione radiale dei fronti riducono l'impatto volumetrico del manufatto e migliorano sensibilmente la qualità percettiva dell'area, sostituendo la precedente presenza chiusa e verticale della torre con un edificio orizzontale, aperto e coerente con il carattere del parco;
- sotto il profilo distributivo il progetto si organizza in modo semplice e leggibile, con la sala polivalente che costituisce lo spazio principale, articolata in un primo ambito di ingresso-emeroteca o biblioteca, più raccolto e direttamente in relazione con gli accessi e con i portici, e in un secondo ramo più ampio destinato a ospitare tavoli, attività di gruppo, laboratori, studio assistito, gioco e momenti collettivi; a questa si affiancano un ufficio, un antibagno, due bagni di cui uno accessibile, un ripostiglio e la centrale tecnica, raccolti in un nucleo di supporto compatto e facilmente gestibile. L'impianto distributivo risponde così all'esigenza di ospitare in modo più ordinato e articolato le attività di centro giovani e doposcuola, superando l'indifferenziazione spaziale del fabbricato esistente;
- i portici svolgono un ruolo decisivo nella qualità d'uso del progetto, costituendo una soglia abitabile tra interno ed esterno, proteggendo gli affacci più esposti, consentendo un controllo dell'irraggiamento solare e rendendo possibile l'utilizzo degli spazi aperti anche nelle stagioni intermedie o in condizioni climatiche non ottimali; in questo modo il nuovo padiglione non si esaurisce nel suo invaso edilizio, ma si prolunga nel parco, predisponendo luoghi per la sosta, l'incontro informale, le attività didattiche all'aperto e l'uso libero dello spazio da parte dei ragazzi.
- il progetto del verde costituisce parte integrante dell'intervento e il nuovo padiglione si inserisce volutamente in una porzione del lotto più libera da alberature, così da ridurre al minimo le interferenze con il patrimonio vegetale esistente e, allo stesso tempo, aprire i fronti finestrati principali verso il parco, non opponendosi quindi alla trama del verde, ma collocandosi entro una sua pausa, valorizzando la continuità visiva della radura e mantenendo leggibile il sistema dei filari. Il progetto prevede quindi lo spostamento di due alberature,

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

l'abbattimento di tre esemplari già in condizioni critiche e la nuova piantumazione di sei nuove alberature della stessa essenza di quelle esistenti (*Tilia x europaea*), distribuite sui tre lati del padiglione con l'obiettivo di rafforzare progressivamente l'inserimento del manufatto nel parco, accompagnare i fronti porticati, migliorare il microclima estivo e costruire nel tempo una nuova cornice vegetale coerente con quella esistente;

- il progetto prevede inoltre, sul lato sud del nuovo padiglione, una piccola area di sosta e gioco, pensata come spazio di appoggio alle attività del Centro e come soglia aperta verso il parco, realizzata con pavimentazione permeabile in ghiaia, in continuità materica con il carattere naturale del luogo, e attrezzata con due sedute circolari, così da favorire usi informali, permanenze brevi, attività all'aperto e momenti di relazione; la scelta di materiali drenanti e soluzioni leggere consente di limitare l'impermeabilizzazione dei suoli e di mantenere il carattere permeabile e non urbano dell'area verde;
- il quadro economico dei lavori è il seguente:

ADEGUAMENTO NORMATIVO CENTRO GIOVANI BAGANZOLA (CUI L00162210348202400044 - CUP I92B24001080004)			
LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE IMMOBILE			
A.1	IMPORTO DEI LAVORI SOGGETTI A RIBASSO		€ 454.784,68
B	ONERI DELLA SICUREZZA (non soggetti a ribasso)		€ 17.308,51
		TOTALE (A+B)	€ 472.093,19
C	SOMME A DISPOSIZIONE		
C.1	imprevisti (max 10% di TOTALE)	€	3.124,95
C.2	Allacciamenti	€	500,00
C.3	Spese tecniche	€	67.774,86
C.4	Incentivi per funzioni tecniche interne ex art.45 D.Lgs 36/2023 in cui:		
	80% del 1,8% dell'importo posto a base di gara	€	6.798,14
	20% del 1,8% dell'importo posto a base di gara	€	1.699,54
C.5	IVA ed eventuali imposte (10% importo dei lavori a base di gara)	€	47.209,32
C.6	spese di gara	€	300,00
C.7	assicurazione	€	500,00
		TOTALE somme a disposizione	€ 127.906,81
		TOTALE COMPLESSIVO LAVORI	€ 600.000,00

- i lavori sono assoggettati al pagamento degli oneri fiscali con l'applicazione dell'aliquota agevolata nella misura del 10% con riferimento all'art. 127-quinquies della tabella A parte III del D.P.R. n. 663/1972, come vigente, in quanto trattasi di "centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie" ovvero "opere di urbanizzazione secondaria" di cui all'art. 1 comma 1 lettera c) e art. 4 comma 2 lettera g) della Legge 29 settembre 1964, n. 847;
- l'incentivo è stato previsto nel quadro economico di progetto ai sensi dell'art. 45 del D.Lgs. n. 36/2023 con finalità contabile 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 di cui alla contrattazione decentrata integrativa del personale e del Regolamento medesimo;
- con DAD 187 del 24/09/2025, la società ha provveduto ad affidare l'incarico dei servizi tecnici per l'elaborazione del progetto di fattibilità tecnico economica e del progetto esecutivo inerente gli interventi di "ADEGUAMENTO NORMATIVO CENTRO GIOVANI BAGANZOLA" (CUP I92B24001080004 – CUI L00162210348202400044 – CIG B86086A19C), al raggruppamento: Iotti e Pavarani Studio Associato (capogruppo mandataria), con studio in Via Emilia all'Angelo n. 3, 42124 – Reggio Emilia, legalmente rappresentato dall'arch. Marco Pavarani, codice fiscale PVRMRC73R11G337M, con Studio di Ingegneria Marco Cantadori (mandante), Termoprogetti srl di Cantoni Sergio e C. Stp (mandante), Costoli P.I. Fabrizio (mandante), per un importo contrattuale complessivo pari a € 53.416,50 oltre IVA di legge e contributi previdenziali;

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 € 13.446.061,00 i.v.
Tel. n° 0521/031745 – Fax n° 0521/031825 - Posta Elettronica Certificata: parmainfrastrutture@pec.it

- il Comune di Parma ha richiesto parere all'ENAC e la fase esecutiva della progettazione sarà avviata solo dopo il ricevimento del parere favorevole;
- la funzione di Coordinamento della Sicurezza in fase di progettazione è stata eseguita dall'arch. Andrea Dini, dipendente della Società;
- la relativa spesa trova copertura come da DD n. 2025-2130 del 19/08/2025;

Per le ragioni di cui sopra,

il sottoscritto arch. Antonio Maria Tedeschi, in qualità di Responsabile Unico del Progetto, propone all'Amministrazione Comunale di procedere con l'approvazione del presente Progetto di Fattibilità Tecnico economica denominato **"ADEGUAMENTO NORMATIVO CENTRO GIOVANI BAGANZOLA"**

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

Il Responsabile di Progetto
Arch. Antonio Maria Tedeschi



In allegato si trasmette copia in formato digitale del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica come da successivo elenco:

ELABORATI DESCRITTIVI _ GENERALI E ARCHITETTONICO

D.00.EE	Elenco elaborati		
D.01.RTI	Relazione tecnico illustrativa generale		
D.02.CME	Computo metrico estimativo		
D.03.QE	Quadro economico		
D.04	Piano di manutenzione dell'opera		
D.05	Cronoprogramma		
D.06.VPRAP	Valutazione previsionale Requisiti Acustici Passivi		
D.07.CAM	Relazione CAM		
D.08	Relazione idraulica		
D.09	Relazione antincendio		
D.10	Relazione indagini archeologiche preventive		
D.11	Relazione geologica, geotecnica e sismica		
SC.01	Piano di Sicurezza e Coordinamento comprensivo del calcolo analitico dei costi della sicurezza	-	
SC.02	Fascicolo dell'Opera	-	

ELABORATI GRAFICI _ ARCHITETTONICO

A.01	Planimetria inquadramento	Sc 1:1000	
A.02	Rilievo topografico e delle alberature	Sc 1:200	

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

A.03	Stato di fatto – piante prospetti e sezione	Sc 1:100	
A.04	Stato di fatto sottoservizi – rete fognaria e rete idrica	Sc 1:200	
A.05	Stato di fatto sottoservizi – rete elettrica e rete gas	Sc 1:200	
A.06	Planimetria di progetto	Sc 1:200	
A.07	Planimetria di confronto stato di fatto / stato di progetto	Sc 1:200	
A.08	Pianta piano terra	Sc 1:50	
A.09	Pianta della copertura	Sc 1:50	
A.10	Prospetti	Sc 1:50	
A.11	Sezioni	Sc 1:50	
A.12	Stato di progetto sottoservizi – rete fognaria e rete idrica	Sc 1:200	
A.13	Stato di progetto sottoservizi – impianto irrigazione	Sc 1:200	
A.14	Stato di progetto sottoservizi – rete elettrica e rete gas	Sc 1:200	
A.15	Sicurezza Antincendio	Sc 1:50	
A.16	Barriere architettoniche	Sc 1:100	
A.17	Render esterni	-	

ELABORATI DESCRITTIVI _ STRUTTURALE

S.01	Relazione descrittiva delle strutture	-	
S.02	Relazione sui materiali	-	
S.03	Relazione geotecnica	-	

