



## Comune di Parma

### SEGRETERIA GENERALE

#### **DELIBERAZIONE CC-2024-95 DELLA SEDUTA DI CONSIGLIO COMUNALE DEL 16/12/2024**

**Oggetto:** PROGETTO DI RESTAURO SCIENTIFICO, RIFUNZIONALIZZAZIONE E RECUPERO CON CAMBIO D'USO A RESIDENZA UNIVERSITARIA PER STUDENTI E RESIDENZA TURISTICO-ALBERGHIERA, DEL CONVENTO DEI FRATI MINORI (EX CASERMA RORAY), SITO IN PARMA, BORGO PADRE ONORIO ROSI N. 13, DI CUI AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 798/2024 - DEROGA ALLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE EX ART. 20 DELLA L.R.15/2013 E SS.MM.II. - I.E.

L'anno 2024, questo giorno sedici (16) del mese di dicembre alle ore 15:09 in Parma, nella sala delle adunanze, convocato nei modi di legge, si è riunito in sessione straordinaria di 1ª convocazione, il Consiglio Comunale per deliberare sui punti iscritti all'ordine del giorno e fra essi il provvedimento di cui all'oggetto.

Con la presidenza dell'adunanza di Alinovi Michele, nella sua qualità di Presidente del Consiglio, che ne dirige i lavori e con la partecipazione del Segretario Generale del Comune, Avv. Criscuolo Pasquale, essendo legale il numero dei Consiglieri intervenuti, i lavori continuano.

Il Presidente del Consiglio, esaurita la discussione, dichiara l'apertura delle operazioni di voto.

Al momento della votazione dell'argomento risultano presenti n. 22 Consiglieri e precisamente:

ALINOVİ MICHELE	Presente
GUERRA MICHELE	Presente
ARCIDIACONO MARCO ALFREDO	Presente
BOCCHI PRIAMO	Assente
BOSCHINI MARCO	Presente
BRANDINI SERENA	Assente
CAMPANINI SANDRO MARIA	Presente
CANTONI STEFANO	Presente
CARPI FEDERICA	Presente
CARRILLO HEREDERO ALICIA MARIA	Presente
CAVANDOLI LAURA	Assente
CHIASTRA VIRGINIA	Assente
CONFORTI CATERINA	Presente
CORSARO GABRIELLA	Presente
COSTI DARIO	Assente
DALLA TANA ARTURO	Assente
GIOVANNACCI SABA	Presente

GUATELLI GIULIO	Presente
LAZZERONI DAVIDE	Presente
MARSICO MANUEL	Presente
NOUVENNE ANTONIO	Presente
OLUBOYO VICTORIA INIOLUWA	Presente
OSIO MARCO	Presente
OTTOLINI ENRICO	Presente
PALLINI FABRIZIO	Assente
PINTO ORONZO	Presente
SALZANO CRISTIAN	Assente
SELETTI INES	Assente
TAZZI ALESSANDRA	Presente
TORREGGIANI FRANCO	Presente
TRAMUTA GIUSEPPE	Presente
UBALDI MARIA FEDERICA	Assente
VIGNALI PIETRO	Assente

Risultano inoltre presenti, senza diritto di voto, gli Assessori Aimi Beatrice, Bonetti Caterina, Borghi Gianluca, Brianti Ettore, Bosi Marco, De Vanna Francesco, Jacopozzi Daria, Lavagetto Lorenzo, Vernizzi Chiara

Fungono da scrutatori i Consiglieri: Carrillo Heredero Alicia Maria, Ottolini Enrico, Pinto Oronzo.

Uditi gli interventi dei Consiglieri risultanti dal file audio della seduta conservato presso la Segreteria Generale a voti unanimi dei n. 22 Consiglieri presenti e votanti, il Consiglio Comunale approva la proposta di provvedimento che segue (deliberazione n. CC-2024-95) e reca l'oggetto sopra esplicitato.

Quindi con separata votazione unanime dei n. 22 Consiglieri presenti e votanti il Consiglio Comunale dichiara l'immediata eseguibilità del presente provvedimento ai sensi delle vigenti disposizioni.

# Comune di Parma

Proposta n. 6933 del 06/12/2024

**OGGETTO: PROGETTO DI RESTAURO SCIENTIFICO, RIFUNZIONALIZZAZIONE E RECUPERO CON CAMBIO D'USO A RESIDENZA UNIVERSITARIA PER STUDENTI E RESIDENZA TURISTICO-ALBERGHIERA, DEL CONVENTO DEI FRATI MINORI (EX CASERMA RORAY), SITO IN PARMA, BORGO PADRE ONORIO ROSI N. 13, DI CUI AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 798/2024 - DEROGA ALLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE EX ART. 20 DELLA L.R.15/2013 E SS.MM.II. - I.E.**

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**PREMESSO CHE** il Comune di Parma:

- con Delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 20/07/2010 ha approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) nel quale ha definito la pianificazione di dettaglio inerente il territorio consolidato;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 22/07/2019 ha approvato la Variante generale al Piano Strutturale Comunale (PSC 2030) nella quale ha definito la propria pianificazione di livello strategico;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 96 del 13/12/2021 ha approvato specifica variante al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), al Piano Operativo Comunale (POC) e alla Zonizzazione Acustica Comunale (ZAC) al fine di adeguare i contenuti di tali strumenti alla variante generale al PSC (PSC 2030) assunta nel mese di luglio 2019;

**PREMESSO INOLTRE CHE:**

- con Delibera di Giunta Comunale n. 241 del 12/07/2023 è stata assunta la proposta di PUG senza che tale atto abbia tuttavia comportato gli effetti della salvaguardia di cui all'art. 27 comma 2 della medesima legge che decorrerà invece dalla data di adozione dello stesso PUG in Consiglio Comunale; pertanto, fino all'adozione del nuovo piano, mantengono la loro piena vigenza gli strumenti urbanistici comunali;
- il PUG 2050, in coerenza ai principi e alle finalità della L.R. 24/2017, ha tra i suoi obiettivi strategici il contenimento del consumo di suolo promuovendo la

rigenerazione urbana da perseguire attraverso politiche tese a favorire forme di recupero del patrimonio edilizio esistente, il riuso e la rifunzionalizzazione dei fabbricati dismessi;

### **PREMESSO ALTRESI' CHE**

- con Delibera di Consiglio Comunale n. 54 dell'11/09/2023 è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (DUP) 2024/2026, successivamente aggiornato con atto di Consiglio Comunale n. 88 del 20/12/2023, nell'ambito del quale sono stati individuati, tra gli altri, i seguenti obiettivi strategici in coerenza con le linee programmatiche di mandato: *“Una città sicura, vitale, accogliente e sostenibile”*, *“la Cultura e l'istruzione come fondamento della comunità”*;
- tra i programmi messi in campo dall'Amministrazione nel richiamato DUP è compreso quello denominato *“Fa' la casa giusta! Parma Abitare Sociale”*, nel quale sono definiti gli obiettivi e le strategie attuative per l'abitare sociale a Parma tra le quali rientra la realizzazione di nuove residenze universitarie per aumentare l'offerta di alloggi rivolti agli studenti iscritti all'Ateneo cittadino anche al fine di *“consolidare e migliorare il progetto Parma città universitaria”*;

### **PRESO ATTO CHE:**

- il 27/03/2024 è stata presentata Istanza di Permesso di Costruire (PDC), assunta al protocollo generale con n. 76807, fascicolo n. 798/2024, successivamente più volte integrata, per un intervento di rigenerazione del Convento dei Frati Minori Francescani e recupero a residenze universitarie e R.T.A. (Residenza Turistica Alberghiera) sito in Parma, borgo Padre Onorio Rosi n. 13;
- il complesso immobiliare è stato costruito dai Frati Minori Francescani nel 1726, si sviluppa per due piani fuori terra attorno al chiostro centrale, è ubicato in adiacenza alla Chiesa di S. Pietro d'Alcantara e confina su due lati con edifici privati e sui restanti con Via Madre Anna Maria Adorni (lato Sud) e Borgo Padre Onorio Rosi (lato Est), lato quest'ultimo da cui si accede. Dopo le soppressioni napoleoniche, a partire dal 1862, il monastero è stato utilizzato quasi interamente come caserma (da qui il nome Caserma Roray) dal Ministero della Difesa, subendo in quel periodo aggiunte e modifiche. A partire dai primi anni '70 l'attività di caserma è stata progressivamente dismessa;
- il complesso, costituito dalla Chiesa di S. Pietro d'Alcantara (di proprietà della Curia Vescovile) ed il Convento dei Frati Minori (ex caserma Roray), è soggetto a tutela monumentale ex D.Lgs. n. 42/2004 in quanto riconosciuto di particolare interesse Artistico e Storico ai sensi della Legge n. 1089/1939 a seguito di Decreto Ministeriale n. 117 del 30/09/1977;
- a seguito dell'avvenuta dismissione, il Ministero della Difesa ne ha promosso la vendita e con atto 234 dell'01/03/2004 il Ministero dei Beni Culturali ne ha autorizzato l'alienazione prescrivendo che

- *“venga previsto ogni opportuno intervento di restauro e manutenzione al fine di garantire il recupero e la conservazione del bene ed il mantenimento della sua originale fisionomia architettonica.”*
- *“siano previste destinazioni d’uso per attività ricettive, per funzioni direzionali e per attività culturali, compatibili con le caratteristiche storico-artistico-tipologiche dell’immobile, con l’esclusione di destinazioni d’uso di tipo residenziale, artigianale, commerciale ed industriale e quelle destinazioni d’uso che comportino il frazionamento dello spazio interno”;*
- con atto pubblico Amministrativo del Ministero della Difesa sezione Bologna in data 28.9.2006, n. 28245 di repertorio, l’Ex Convento dei Frati Minori è stato alienato a privati ed infine con atto Notaio Marco Micheli in data 01/08/2024 (rep. 77011/Racc. 30808) è stato acquistato dalla società SERACO SRL che ne è l’attuale proprietaria;

**RILEVATO CHE** il progetto presentato dalla Società SERACO SRL, in ossequio alle prescrizioni esplicitate nell’atto di autorizzazione all’alienazione sopra richiamate, è finalizzato, in primo luogo, al recupero, alla conservazione del bene e al mantenimento della sua originale fisionomia architettonica tramite un intervento di restauro scientifico dell’intero edificio proponendo, con riferimento alle destinazioni d’uso insediabili, la sua rifunzionalizzazione a Studentato Universitario integrato con una porzione non prevalente di Residenze Temporanee Alberghiere (RTA);

**RILEVATO INFATTI CHE:**

- la proposta di intervento prevede il restauro e recupero del Convento dei Frati Minori, attualmente inutilizzato ed in forte stato di degrado, riconvertendolo in Studentato Universitario (uso appartenente alla categoria delle abitazioni collettive, come l’attuale convento) integrato con una porzione da destinare a Residenza Turistico Alberghiera (RTA), uso, invece, appartenente alle funzioni di tipo ricettivo residenziale; in particolare:
  - è prevista la realizzazione di 43 camere, per un totale di 75 posti letto, destinate all’Housing Universitario, e 29 camere, per un totale di 59 posti letto, destinate alla ricettività di tipo alberghiero (RTA);
  - sono inoltre previste alcune funzioni di servizio quali aree studio ed emeroteca, spazio ristoro collettivo nel quale riscaldare e consumare cibi preconfezionati, spazio caffetteria, lavanderia, oltre a portineria, ufficio amministrativo, e locali tecnici;
  - Studentato e RTA sono tra loro comunicanti ma con accessi separati: allo studentato si accede direttamente da Borgo Padre Onorio, mentre l’ingresso della RTA è situato nella porzione posta a nord ovest della struttura raggiungibile attraverso il cortile nord;

- tutti gli spazi scoperti del complesso ex monastico, quali il chiostro centrale, il cortile adiacente alla pubblica via ed il giardino ubicato sul lato nord perpendicolare a Borgo Padre Onorio aperto alla città, costituiscono aree aperte di uso comune per i residenti della struttura. Negli spazi aperti è previsto il mantenimento delle piantumazioni storiche esistenti e la creazione di nuove aiuole verdi e camminamenti in calcestre affinché tali aree possano diventare luogo di incontro e socializzazione;
- nel cortile Nord, in adiacenza all'alto muro di cinta esistente, è prevista la realizzazione di due nuovi manufatti edilizi destinati a guardiana e locale caffetteria per rafforzare la funzione di luogo di incontro e socializzazione che si intende dare a tale spazio recuperato ed aperto alla collettività;

**CONSIDERATO CHE** la strumentazione urbanistica comunale vigente individua l'immobile come segue:

- il PSC include l'ex monastero all'interno della Città Storica individuandolo come "Bene culturale tutelato" ai sensi del D.Lgs n. 42/2004;
- il RUE ricomprende pertanto l'immobile nella zona territoriale omogenea A, prevede il Restauro scientifico quale categoria di intervento cui sottoporre l'immobile e, ai sensi dell'art. 3 - Limiti volumetrici - dell'allegato A2 delle NTA - Disciplina Particolareggiata del Centro Storico, stabilisce che gli interventi in centro storico non devono comportare aumento delle volumetrie preesistenti;
- sempre il RUE, per quanto attiene alla destinazione d'uso, classifica il complesso come "*Sedi amministrative locali, caserme, difesa e vigilanza*" ai sensi dell'art. 3.2.74 delle Norme Tecniche di Attuazione; in tali zone le attività insediabili sono quelle corrispondenti agli usi Uda (direzionale di tipo pubblico o semipubblico) Uic (servizi sanitari di zona) Uid (uffici pubblici o semipubblici di servizio ai quartier) e Up (difesa e la vigilanza). Con riferimento agli immobili esistenti destinati a usi incompatibili rispetto alle destinazioni d'uso ammesse nella relativa zona, ai sensi di quanto disciplinato all'art. 2.3.1 comma 5 delle NTA, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro scientifico e di risanamento conservativo con il mantenimento della destinazione d'uso in atto;

**PRESO ATTO CHE** il Permesso di Costruire n. 798/2024, inerente all'intervento di rigenerazione per il recupero e la rifunzionalizzazione con cambio d'uso a Residenza Universitaria per Studenti e Residenza Turistico-Alberghiera del Convento dei Frati Minori, è stato richiesto in deroga alle destinazioni d'uso ammissibili dall'attuale classificazione dell'immobile (per quanto attiene l'insediamento della RTA) e ai limiti

volumetrici stabiliti dalle prescrizioni urbanistiche comunali vigenti (per quanto attiene i nuovi manufatti edilizi destinati a guardiana e locale caffetteria all'interno del cortile Nord), ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 15/2013 e ss.mm.ii.;

**CONSIDERATO ALTRESI' CHE** al fine di consentire un esame contestuale della proposta di intervento da parte dei servizi interni dell'Amministrazione Comunale nonché degli altri Enti e delle amministrazioni pubbliche coinvolte e competenti, in data 19/08/2024 con Pg. 209537, è stata indetta Conferenza dei Servizi Decisoria ai sensi dell'art. 14, c. 2, della L. n. 241/1990;

**EVIDENZIATO IN PARTICOLARE CHE** nell'ambito del citato procedimento amministrativo:

- la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Parma e Piacenza, accertata la tutela gravante sull'immobile, con proprio provvedimento prot. n. 13098-P del 29/11/2024, ha autorizzato, per quanto di competenza, le opere in progetto ritenendo gli interventi e gli usi proposti - Studentato e RTA - compatibili con il carattere storico ed artistico del bene tutelato;
- è stato accertato, sulla base delle risultanze dell'istruttoria tecnica svolta dalla S.O. competente:
  - o che lo stato legittimo del compendio immobiliare, ai sensi dell'art. 10 bis della L.R. n. 15/2013, con riferimento agli usi risulta essere quello di primo impianto (Convento riconducibile pertanto agli attuali usi urbanistici per abitazioni collettive), mentre con riferimento allo stato dei luoghi risulta essere quanto desumibile nella mappa allegata al Decreto di Tutela del 1977 come ripristinato a seguito degli interventi di cui alla CILA 659/2024;
  - o che l'insediamento dello Studentato, ai sensi delle disposizioni urbanistico-edilizie vigenti, non determina alcun cambio d'uso rispetto a quanto attualmente legittimato, in quanto trattasi di funzione appartenente alla medesima categoria d'uso dell'ex convento (Ufb - abitazioni collettive), mentre l'insediamento della RTA, appartenendo alle funzioni di tipo ricettivo residenziale (Uhb) comporta un cambio d'uso che, sebbene compatibile per le prescrizioni del Decreto del Ministero di autorizzazione all'alienazione dell'01/03/2004, non è conforme all'attuale classificazione urbanistica dell'immobile;
  - o che l'incremento volumetrico necessario per consentire la realizzazione della guardiana e del locale caffetteria all'interno del cortile Nord, pari a mc. 329,23, sulla base di quanto documentato nella relazione presentata a corredo del progetto edilizio (Elaborato Allegato E Verifica della densità edilizia secondo i parametri indicati dal DM

1444/68 art. 7 comma 1), determinando una densità fondiaria di zona pari a 0,65, considerando l'incremento derivante dal nuovo intervento, risulta compatibile con i limiti stabiliti dall'art. 7 del D.M. 1444/1968 laddove stabilisce che la densità edilizia per la Zona omogenea A, in caso di eventuali nuove costruzioni, non debba superare il 50% della densità fondiaria media della zona e, in nessun caso, i 5 mc/mq.;

- o che l'intervento proposto, ai sensi di quanto disposto dalla Delibera Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna del 20 dicembre 2018 n. 186 (DAL 186/2018) e della Delibera Consiglio Comunale di recepimento n. 69 del 30.09.2019, come successivamente integrata ed aggiornata, oltre al contributo di costruzione e alla monetizzazione per mancata cessione delle aree per parcheggio pubblico e privato correlate alle maggiori superfici previste dal progetto, essendo attuato nelle more dell'adozione del PUG, comporta il riconoscimento all'Amministrazione Comunale del Contributo Straordinario commisurato sia all'incremento di superfici utili in progetto (mq. 58,60 in nuova costruzione), sia al mutamento d'uso per la prevista porzione a carattere ricettivo (R.T.A), inteso come maggior valore riferito alla valorizzazione determinata dall'atto di deroga. Si specifica che gli importi dovuti per contributo di costruzione, contributo straordinario e monetizzazione saranno successivamente quantificati e corrisposti prima del ritiro del titolo edilizio;

**EVIDENZIATO INOLTRE CHE** è stata condivisa con il soggetto attuatore l'opportunità di attuare una serie di interventi ed attività finalizzate a promuovere e rafforzare, unitamente alla riqualificazione dell'immobile, il processo di rigenerazione urbana del contesto cittadino nel quale il compendio è ubicato, concorrendo così con maggiore efficacia al perseguimento degli obiettivi di interesse pubblico sottesi a tale intervento. Tali interventi ed attività, nello specifico, consistono:

- a) nella riqualificazione dello spazio pubblico antistante l'ex Convento (attualmente destinato alla sosta) al fine di recuperarlo con le caratteristiche di piazza pedonale, funzionalmente integrata al progetto di recupero, in quanto tale spazio costituisce indispensabile connessione tra il complesso oggetto di intervento, la Chiesa di San Pietro D'Alcantara ed il contesto urbano circostante. Rispetto a tale intervento, che è stato preventivamente e positivamente valutato nell'ambito del procedimento istruttorio oggetto di CDS, il soggetto attuatore si obbliga a presentare all'Amministrazione un Progetto di Fattibilità Tecnico Economica (PFTE) affinché possano essere svolte valutazioni maggiormente approfondite nell'ambito del procedimento disciplinato dall'art. 56, comma 2, del D. Lgs n. 36/2003 necessario per la sua approvazione, convenzionamento e successiva realizzazione;
- b) nell'impegno a consentire la visitabilità e la fruizione degli spazi aperti e comuni

(chiosstro, biblioteca/emeroteca e altri locali di utilizzo comune, cortile/giardino ubicato sul lato nord e caffetteria ivi ubicata), secondo modalità che saranno definite dal gestore dello Studentato concordemente con il Comune di Parma, al fine di assicurare il rispetto delle prescrizioni stabilite nell'atto n. 234 dell'01/03/2004 di Autorizzazione all'alienazione del Ministero dei Beni Culturali, consentendo a tali aree di diventare nuovi luoghi di socialità;

- c) nell'impegno a riservare 8 (otto) posti letto dello studentato a tariffa agevolata per studenti meritevoli, con il contestuale impegno dell'attuatore a rendere stabili e disponibili 8 (otto) borse di studio annuali necessarie per consentire l'integrazione della retta. Termini e modalità di assegnazione di tali borse di studio dovranno essere definiti attraverso uno specifico accordo che il soggetto attuatore si impegna a sottoscrivere con l'Università di Parma, ovvero con l'Ente per il Diritto allo Studio;

al fine di disciplinare i termini e le modalità di concretizzazione degli interventi ed attività prima descritte, il soggetto attuatore si impegna a sottoscrivere prima del rilascio del titolo edilizio, uno specifico atto unilaterale d'obbligo, il cui schema viene allegato alla presente deliberazione (doc. n. 18), che dovrà essere registrato e trascritto ai sensi di legge e costituirà parte integrante e sostanziale del titolo edilizio;

**PRESO ATTO** della Determinazione di conclusione positiva relativa alla ricognizione delle valutazioni espresse in ordine agli aspetti tecnici del progetto, assunta in data 06/12/2024 (Pg. n. 32958), la cui efficacia decorrerà solamente una volta esplicitato da parte dell'organo consiliare l'assenso alla deroga ai sensi dell'art. 20 della L.R. 15/2013, a cui risulta subordinata la proposta di intervento ed il successivo rilascio del Permesso di Costruire n. 798/2024;

**ATTESO ALTRESI' CHE** nell'ambito della Determinazione prima richiamata, la proposta presentata è stata valutata positivamente rispetto alle norme edilizie, di sicurezza, sanitarie e di tutela ambientale e paesaggistica, fermo restando che l'intervento dovrà essere attuato nel rispetto delle prescrizioni esecutive esplicitate dagli Enti, Servizi ed Amministrazioni coinvolti e competenti;

**CONSIDERATO CHE** l'intervento proposto risulta coerente alle previsioni del PUG 2050 assunto con DGC n. 241 in data 12/07/2023, ancorché non ancora adottato e pertanto non in vigore, che, riconoscendo la dismissione dell'attività di caserma già a decorrere dagli anni '70 e la successiva avvenuta alienazione dell'immobile, nel 2006, da parte del Demanio dello Stato a favore di privati, ne prevede una classificazione ad "Attrezzature di interesse comune" (art. 6.2.4 delle disposizioni normative), nell'ambito delle quali, oltre alla possibilità di insediare lo Studentato, sarebbe consentito insediare anche la funzione ricettiva richiesta per la realizzazione della RTA;

**RILEVATO** che l'art. 20 della legge della Regione Emilia Romagna n. 15 del 30 luglio 2013 e ss.mm.ii., per le disposizioni che qui rilevano,

- al comma 1 prevede che: *“il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici sia rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico previa deliberazione del Consiglio Comunale”*;
- al comma 2 stabilisce che: *“la deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie, di accessibilità e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali”* possa riguardare esclusivamente alcune fattispecie tra cui le destinazioni d’uso ammissibili e la densità edilizia;
- al comma 2bis precisa che *“per gli interventi di ristrutturazione edilizia, la richiesta di permesso di costruire è ammessa previa deliberazione del Consiglio Comunale, che ne attesta l’interesse pubblico limitatamente alle finalità di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo e di recupero sociale e urbano dell’insediamento”*;
- al comma 3 qualifica di interesse pubblico gli interventi di riuso e di rigenerazione urbana per i quali è consentito richiedere il permesso in deroga qualora la pianificazione urbanistica non abbia dato attuazione all’art. 7 ter – Misure urbanistiche per incentivare la qualificazione del patrimonio edilizio esistente – della L.R. n. 20/2000, e all’art. 39 - Attuazione dei principi sulla riqualificazione incentivata delle aree urbane - della L.R. n. 19/2012;

**RILEVATO INOLTRE CHE** il progetto, trattandosi di opere di riqualificazione urbana attuate attraverso un intervento di restauro e qualificazione di un edificio storico del centro cittadino, risulta coerente ai principi dell’art. 7, comma 4, della L.R. n. 24/2017 - “Disciplina favorevole al riuso e alla rigenerazione urbana”, secondo cui costituiscono interventi di rigenerazione urbana gli interventi di “qualificazione edilizia”, tra i quali sono ricompresi anche gli interventi conservativi che, senza prevedere la demolizione dell’edificio originario, consentono di realizzare i miglioramenti dell’efficienza energetica, della sicurezza sismica e degli altri requisiti tecnici richiesti dalla normativa vigente ai fini dell’agibilità;

**RICHIAMATI INFINE** i principi di cui alla Legge n. 338/2000 (Disposizioni in materia di alloggi e residenze per studenti universitari), come modificata dal D.L. n. 19/2024 (Ulteriori disposizioni urgenti per l’attuazione del PNRR), con la finalità di aumentare la disponibilità di posti letto per studenti fuori sede per allineare il nostro Paese agli standard europei in tema di Housing Universitario. Si evidenzia, infatti, che il Decreto Legge n. 19 del 2 marzo 2024, in tema di università e ricerca, con l’art. 17 ha introdotto misure di semplificazione delle procedure in materia di alloggi e di residenze per studenti universitari di cui alla L. n. 338/2000. In particolare, il D.L. n. 19/2024, al fine di favorire la dotazione di alloggi e residenze per studenti mediante l’utilizzo del patrimonio edilizio esistente nell’ambito della Riforma 1.7 della Missione 6, Componente 1 del PNRR, ha modificato la L. n. 338/2000 inserendo il nuovo art. 1. quater che prevede sia sempre ammesso il mutamento di destinazione d’uso funzionale all’impiego degli immobili esistenti quali residenze universitarie anche in deroga alle eventuali

prescrizioni e limitazioni previste dagli strumenti urbanistici, riconoscendo di fatto che tali interventi sono di interesse pubblico. Per tali interventi, ai sensi della disposizione richiamata, sono inoltre possibili incrementi di volumetria non superiori al 35% della volumetria originaria legittimata;

**VISTI** gli elaborati di seguito elencati ed allegati informaticamente al presente atto, facenti parte dell'istanza di permesso di costruire in deroga:

1. Relazione Illustrativa Intervento (p.g. n. 300859 del 14/11/2024);
2. Relazione sulle ragioni di interesse pubblico (p.g. n. 326747 del 06/12/2024);
3. Relazione tecnico urbanistica (p.g. n. 328045 del 06/12/2024);
4. Relazione storico-bibliografica (p.g. n. 76807 del 27/03/2024);
5. Schema strutturale (p.g. n. 76807 del 27/03/2024);
6. Stato comparativo (p.g. n. 315936 del 06/12/2024);
7. Progetto (p.g. n. 328045 del 06/12/2024);
8. Progetto architettonico esecutivo (p.g. n. 315936 del 06/12/2024);
9. Elaborato cabina elettrica (p.g. n. 326741 del 06/12/2024);
10. Stato di fatto 1-3 (p.g. n. 315936 del 06/12/2024);
11. Stato di fatto 2-3 (p.g. n. 315936 del 06/12/2024);
12. Stato di fatto 3-3 (p.g. n. 315936 del 06/12/2024);
13. Viste di progetto (p.g. n. 315936 del 06/12/2024);
14. Documentazione fotografica (p.g. n. 315936 del 06/12/2024);
15. Allegato C\_progetto piazzale (p.g. n. 315936 del 06/12/2024);
16. Allegato D\_Indicazioni cromatiche materiche (p.g. n. 315936 del 06/12/2024);
17. Allegato E\_verifica densità edilizia (p.g. n. 315936 del 06/12/2024);
18. Atto Unilaterale d'Obbligo (p.g. n. 328045 del 06/12/2024).

**RITENUTO** che il progetto di restauro scientifico, rifunzionalizzazione e recupero con cambio d'uso a Residenza Universitaria per Studenti e Residenza Turistico-Alberghiera del Convento dei Frati Minori (ex caserma Roray), sito in Parma, Borgo Padre Onorio Rosi n. 13, di cui al Permesso di Costruire n. 798/2024, risulti conforme alle disposizioni normative previste dall'art. 20 della L.R. 15/2013 e ss.mm.ii., in quanto l'intervento:

- risulta coerente agli obiettivi del PUG 2050, recentemente assunto, e ai principi della L.R. 24/2017 concorrendo, attraverso il recupero del patrimonio esistente, al contenimento del consumo di suolo;
- attiene infatti ad un intervento teso a promuovere la rigenerazione urbana attraverso la riqualificazione di un'area da tempo abbandonata su cui insiste un edificio tutelato in quanto riconosciuto di particolare interesse Artistico e Storico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 che, una volta recuperato a studentato e RTA potrà così essere salvaguardato e restituito alla fruibilità collettività assicurando altresì

l'accessibilità degli spazi aperti (chostro e cortile nord) quali ritrovati luoghi di socialità;

- risulta concorrere al positivo perseguimento degli obiettivi strategici previsti nel DUP 2024/2026 che attraverso il progetto “Fa’ la Casa Giusta ! Parma Abitare Sociale” intende dare risposta alle nuove esigenze abitative dotando la città di rinnovate tipologie di residenzialità adeguate alle esigenze di una società in trasformazione.
- l'intervento di Housing Universitario, integrato dalla quota accessoria di Residenza Turistico-Alberghiera che il proponente ritiene necessaria per assicurare sostenibilità economica all'iniziativa, oltre ad essere riconosciuto di interesse pubblico in ossequio ai recenti interventi legislativi nazionali (L.338/2000 come integrata dal DL 19/2024),
  - )} è coerente alle nuove politiche di pianificazione che riconoscono alla mixità funzionale e alla contaminazione/integrazione sociale e generazionale la capacità di rispondere al meglio alle dinamiche tipiche della moderna società;
  - )} è finalizzato a cercare di colmare il deficit dell'offerta residenziale riservata agli studenti universitari in considerazione del trend crescente della popolazione di studenti fuori sede;
  - )} risponde appieno alle misure finalizzate al sostegno delle politiche giovanili che hanno portato, dapprima alla candidatura e, successivamente, all'aggiudicazione a Parma del titolo di Capitale Europea dei Giovani 2027: l'incremento del patrimonio destinato alla residenzialità universitaria risulta infatti indispensabile per sostenere le succitate politiche a favore delle nuove generazioni promuovendo e rafforzando il ruolo di Parma Città Universitaria;

**VISTI E RICHIAMATI** i contenuti della proposta progettuale, ed in particolare gli aspetti oggetto della richiesta di deroga, nonché gli elaborati costitutivi della stessa, come aggiornati ed integrati al fine di recepire quanto espresso dagli Enti e Servizi nell'ambito della Conferenza dei Servizi decisoria, nonché i contenuti dello schema di Atto Unilaterale d'Obbligo finalizzato a disciplinare termini e modalità di realizzazione degli interventi ed attività connessi al progetto di recupero dell'ex Convento di Borgo Padre Onorio Rosi n. 13;

**VISTI ALTRESI':**

- il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii.;
- la Legge Regionale 30 luglio 2013, n. 15 ed in particolare l'art. 20;
- il Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 e ss.mm.ii.;
- l'art. 7 del Decreto Interministeriale n. 1444 del 02/04/1968 e ss.mm.ii.;

- la L.R. n. 24 del 21/12/2017 e ss.mm.ii.;
- il Decreto Legislativo 31 marzo 2023, n. 36;
- la Legge 14 novembre 2000, n. 338 e ss.mm.ii.;
- il Decreto Legge 2 marzo 2024, n. 19, conv. in L. n. 56/2024;
- la Legge 07 agosto 1990, n. 241 come vigente;
- il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 come vigente;
- lo Statuto Comunale vigente;

**DATO ATTO CHE** il Settore proponente ha identificato la presente deliberazione come misura Generazionale secondo quanto previsto dalle linee guida sulla Valutazione di Impatto Generazionale approvate dalla Giunta Comunale con delibera n. 16 del 17/01/2024;

**DATO ATTO ALTRESI' CHE** la presente proposta deliberativa:

- è stata istruita dall'Arch. Daniela Rossi, responsabile della S.O. Verifica Conformità Urbanistica Edilizia degli Interventi, responsabile del procedimento;
- comporta riflessi sulla situazione economico-finanziaria dell'Ente derivanti dall'attuazione degli interventi previsti che comportano il pagamento del Contributo di Costruzione, dell'onere corrispondente alla monetizzazione delle aree per standard di parcheggio e del Contributo Straordinario, che saranno quantificati entro il termine di rilascio del PDC, corrisposti all'Amministrazione prima del ritiro del titolo edilizio e accertati attraverso successivi ed appositi atti gestionali da parte della Dirigente del Settore Attività Produttive e Edilizia;

**VISTO** il decreto del Sindaco di Parma DSMG n. 43 del 15.12.2022, di cui al protocollo n. 242102, che conferisce, all'Arch. Costanza Barbieri, l'incarico di dirigente titolare della struttura di livello dirigenziale denominata "Settore Attività Produttive e Edilizia", la quale provvederà ad assumere gli atti e le determinazioni conseguenti al presente atto;

**ACQUISITI** gli allegati pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa dei Responsabili dei Servizi competenti, resi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del TUEL n. 267/2000;

**ACQUISITO** il parere di conformità di cui all'art. 62, comma 1, del vigente Statuto comunale come in atti;

**RAVVISATA** la necessità che la presente deliberazione venga resa immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii. al fine di rilasciare quanto prima il titolo edilizio e consentire di avviare tempestivamente l'intervento di recupero dell'immobile che riveste interesse pubblico per la città in quanto finalizzato a promuovere uno strategico processo di rigenerazione urbana coerente alle politiche dell'Ente;

## DELIBERA

1. **di dare atto** di quanto espresso in premessa, richiamandolo con valore integrante e sostanziale;
2. **di assentire**, ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 15/2013 e ss.mm.ii., al progetto di cui al Permesso di Costruire n. 798/2024 inerente all'intervento di rigenerazione urbana attraverso il recupero e la rifunzionalizzazione con cambio d'uso a Residenza Universitaria per Studenti e Residenza Turistico-Alberghiera, del Convento dei Frati Minori, in deroga alle destinazioni d'uso ammissibili dall'attuale classificazione dell'immobile - per quanto attiene l'insediamento della RTA, e ai limiti volumetrici stabiliti dalle prescrizioni urbanistiche comunali vigenti - per quanto attiene i nuovi manufatti edilizi destinati a guardiana e locale caffetteria all'interno del cortile Nord del compendio, per le motivazioni e sulla base dei presupposti esplicitati in premessa, in quanto:
  - risulta coerente agli obiettivi del PUG 2050, recentemente assunto, e ai principi della L.R. n. 24/2017 concorrendo, attraverso il recupero del patrimonio esistente, al contenimento del consumo di suolo;
  - attiene ad un intervento teso a promuovere la rigenerazione urbana attraverso la riqualificazione di un'area da tempo abbandonata, su cui insiste un edificio tutelato in quanto riconosciuto di particolare interesse Artistico e Storico ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 che, una volta recuperato a studentato e RTA potrà essere salvaguardato e restituito alla fruibilità collettiva, assicurando altresì l'accessibilità degli spazi aperti (chostro e cortile nord) quali ritrovati luoghi di socialità;
  - risulta concorrere al positivo perseguimento degli obiettivi strategici previsti nel DUP 2024/2026 che, attraverso il progetto "*Fa' la Casa Giusta! Parma Abitare Sociale*", intende dare risposta alle nuove esigenze abitative dotando la città di rinnovate tipologie di residenzialità adeguate alle esigenze di una società in trasformazione;
  - l'intervento di Housing Universitario, integrato dalla quota accessoria di Residenza Turistico-Alberghiera che il proponente ritiene necessaria per assicurare sostenibilità economica all'iniziativa, oltre ad essere riconosciuto di interesse pubblico in ossequio ai recenti interventi legislativi nazionali (L. n. 338/2000 come integrata dal D.L. n. 19/2024):
    - } è coerente alle nuove politiche di pianificazione che riconoscono alla mixità funzionale e alla contaminazione/integrazione sociale e generazionale la capacità di rispondere al meglio alle dinamiche tipiche della moderna società;
    - } è finalizzato a cercare di colmare il deficit dell'offerta residenziale riservata agli studenti universitari in considerazione del trend crescente della popolazione di studenti fuori sede;

) risponde appieno alle misure finalizzate al sostegno delle politiche giovanili che hanno portato, dapprima alla candidatura e, successivamente, all'aggiudicazione a Parma del titolo di Capitale Europea dei Giovani 2027; l'incremento del patrimonio destinato alla residenzialità universitaria risulta infatti indispensabile per sostenere le succitate politiche a favore delle nuove generazioni promuovendo e rafforzando il ruolo di Parma Città Universitaria;

**3. di prendere atto** dei contenuti dello Schema di Atto Unilaterale d'Obbligo che il soggetto attuatore dovrà sottoscrivere prima del rilascio del titolo edilizio, al fine di disciplinare termini e modalità di realizzazione degli interventi ed attività connessi al progetto di recupero dell'ex Convento di Borgo Padre Onorio Rosi n. 13 come descritti in premessa;

**4. di dare atto altresì** che la presente proposta deliberativa, unitamente agli allegati progettuali informatici richiamati nelle premesse:

- è stata istruita dall'Arch. Daniela Rossi, responsabile della S.O. Verifica Conformità Urbanistica Edilizia degli Interventi, responsabile del procedimento;
- comporta riflessi sulla situazione economico-finanziaria dell'Ente derivanti dall'attuazione degli interventi previsti che comportano il pagamento del Contributo di Costruzione, dell'onere corrispondente alla monetizzazione delle aree per standard di parcheggio e del Contributo Straordinario, che saranno quantificati entro il termine di rilascio del PDC, corrisposti all'Amministrazione prima del ritiro del titolo edilizio e accertati attraverso successivi ed appositi atti gestionali da parte della Dirigente del Settore Attività Produttive e Edilizia;
- è relativa a una misura Generazionale secondo quanto previsto dalle linee guida sulla Valutazione di Impatto Generazionale approvate dalla Giunta Comunale con delibera n. 16 del 17/01/2024;

**5. di dare atto inoltre** che la dirigente del Settore Attività Produttive e Edilizia, Arch. Costanza Barbieri, provvederà all'adozione di tutti gli atti di gestione successivi, ivi compreso l'eventuale adozione del provvedimento finale;

**6. di dichiarare** la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii. al fine di rilasciare quanto prima il titolo edilizio e consentire di avviare tempestivamente l'intervento di recupero dell'immobile che riveste interesse pubblico per la città in quanto finalizzato a promuovere uno strategico processo di rigenerazione urbana coerente alle politiche dell'Ente.



*DELIBERAZIONE N. 95 DEL 16/12/2024*

Il presente verbale viene letto, approvato, sottoscritto digitalmente e trasmesso per la pubblicazione all'Albo Pretorio on line all'indirizzo [www.comune.parma.it](http://www.comune.parma.it).

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
Criscuolo

(Sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 D.Lgs. n 82/2005 e s.m.i.)

**IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**  
Alinovi

(Sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 D.Lgs. n 82/2005 e s.m.i.)

Elenco allegati:

1. Elaborati

Nome file: 18\_Atto Unilaterale Obbligo.pdf

Nome file: 1\_Relazione Illustrativa Intervento.pdf

Nome file: 2\_Relazione sulle ragioni di interesse pubblico.pdf

Nome file: 3\_Relazione tecnica urbanistica.pdf

Nome file: 4\_Relazione storico-bibliografica.pdf

Nome file: 5\_Schema strutturale.pdf

Nome file: 6\_Stato comparativo.pdf

Nome file: 7\_Progetto.pdf

Nome file: 8\_Progetto architettonico esecutivo.pdf

Nome file: 9\_Elaborato\_Cabina\_Elettrica.pdf

Nome file: 10\_Stato di fatto 1-3.pdf

Nome file: 11\_Stato di fatto 2-3.pdf

Nome file: 12\_Stato di fatto 3-3.pdf

Nome file: 13\_Viste di progetto.pdf

Nome file: 14\_Documentazione fotografica.pdf

Nome file: 15\_Allegato C\_progetto piazzale.pdf

Nome file: 16\_Allegato D\_Indicazioni cromatiche materiche.pdf

Nome file: 17\_Allegato E\_verifica densita edilizia.pdf