



Comune di Parma

SEGRETERIA GENERALE

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. GC-36-2026 DEL 20/02/2026

L'anno 2026, questo giorno venti (20) del mese di febbraio alle ore 10:13 in Parma si è riunita la Giunta Comunale per la trattazione di diversi argomenti e, fra essi, del provvedimento di cui all'oggetto, sotto la presidenza del Prof. Michele Guerra nella sua qualità di Sindaco e la partecipazione del Segretario Generale del Comune Dott.ssa Giuseppina Cruso.

Dopo che il Segretario Generale ha dato lettura dell'oggetto della proposta specifica di delibera, seguono brevi interventi da parte dei componenti dell'organo di governo dell'Ente.

Al momento della votazione della deliberazione proposta, con la Presidenza del Sindaco risultano presenti e votanti n. 7 componenti di Giunta di cui appresso:

GUERRA MICHELE	SINDACO	Presente
LAVAGETTO LORENZO	VICE SINDACO	Assente
AIMI BEATRICE	ASSESSORA	Presente
BONETTI CATERINA	ASSESSORA	Presente
BORGHI GIANLUCA	ASSESSORE	Presente
BOSI MARCO	ASSESSORE	Presente
BRIANTI ETTORE	ASSESSORE	Presente
DE VANNA FRANCESCO	ASSESSORE	Assente
JACOPOZZI DARIA	ASSESSORA	Assente
VERNIZZI CHIARA	ASSESSORA	Presente

Con voti unanimi la Giunta Comunale approva la proposta di provvedimento che segue **(deliberazione GC-36-2026)** e reca l'oggetto esplicitato, quindi, ne vota l'immediata eseguibilità.

Oggetto: PROGRAMMA COMUNALE DI EDILIZIA SOCIALE "ABITARE+PARMA" PER LA VALORIZZAZIONE DI AREE COMUNALI IN ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA STRATEGICO "FA' LA CASA GIUSTA! PARMA ABITARE SOCIALE" (D.G.C. N. 301-2024 DEL 11/09/2024) - RICONOSCIMENTO DI INTERESSE PUBBLICO PRELIMINARE DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PRELIMINARI DI PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO DI OPERATORI ECONOMICI PRIVATI EX ART. 193 CO. 2 D.LGS. 36/2023 - PUBBLICAZIONE PRELIMINARE DATI E INFORMAZIONI - I.E.

Comune di Parma

Proposta n. 780 del 17/02/2026

OGGETTO: PROGRAMMA COMUNALE DI EDILIZIA SOCIALE "ABITARE+PARMA" PER LA VALORIZZAZIONE DI AREE COMUNALI IN ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA STRATEGICO "FA' LA CASA GIUSTA! PARMA ABITARE SOCIALE" (D.G.C. N. 301-2024 DEL 11/09/2024) - RICONOSCIMENTO DI INTERESSE PUBBLICO PRELIMINARE DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PRELIMINARI DI PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO DI OPERATORI ECONOMICI PRIVATI EX ART. 193 CO. 2 D.LGS. 36/2023 - PUBBLICAZIONE PRELIMINARE DATI E INFORMAZIONI - I.E.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE

- Il Comune di Parma promuove politiche per assicurare a tutti gli abitanti del territorio cittadino il diritto all'abitare, come manifestazione dei principi di dignità della persona e di uguaglianza formale e sostanziale, sanciti dagli articoli 2 e 3 della Costituzione;
- per garantire il diritto all'abitare, l'Amministrazione Comunale è impegnata, secondo i principi della Carta sociale europea, a favorire l'accesso a un'abitazione con standard minimi, eliminare le situazioni di disagio abitativo e rendere il costo dell'abitazione accessibile alle persone che non dispongono di risorse sufficienti;
- come sancito dalla giurisprudenza costituzionale, la casa costituisce un bene primario per l'individuo, sussistendo un obbligo generale da parte della comunità di evitare che le persone si trovino in situazione di precarietà abitativa, fino a perdere il loro alloggio;
- Il Comune intende fare proprie le attuali sfide dell'abitare sociale, affrontando con la necessità di aumentare l'offerta di soluzioni abitative accessibili in particolare per le persone che vivono e lavorano nella nostra città e alimentano i servizi pubblici (ad es. impiegati, insegnanti, autisti, personale sanitario, forze dell'ordine, operai, ecc.) e che faticano sempre più a far fronte ad una dinamica di rincari del mercato dell'acquisto e della locazione;

RILEVATO CHE

- Il Comune di Parma, con Deliberazione Giunta Comunale n. 301-2024 del 11/09/2024, ha approvato il documento d'indirizzo denominato "FA' LA CASA GIUSTA! OBIETTIVI E STRATEGIE ATTUATIVE 2023-2025", quale declinazione della visione complessiva dello sviluppo di obiettivi e strategie sul tema dell'abitare sociale afferente la Città di Parma, e tra le scelte strategiche del Comune di Parma per l'abitare sociale ivi contenute, è ricompreso il Programma "ABITARE+PARMA" (Capitolo 2.5 'Gli investimenti strutturali', punto 2.5.6,) che è delineato sinteticamente come segue:

- incrementare l'offerta sociale di nuove abitazioni di edilizia sociale in 10 lotti, in disponibilità dell'Amministrazione Comunale, pari a 22.766,23 mq SLU, nelle Schede Norma sopra riportate;
 - operazione di riqualificazione di tessuti urbani preesistenti attraverso interventi di natura pubblico-privata (PPP), prevedendo anche un intervento unitario complessivo da parte di un unico potenziale soggetto attuatore, per un quadro economico complessivo stimato di circa € 70.000.000;
 - declinazione progettuale degli interventi in coerenza con le strategie contenute nel Climate City Contract, relativo al Programma Parma Climate Neutral 2030 del Comune di Parma;
- Il Programma "ABITARE+PARMA" allo stato non è inserito nella programmazione degli interventi pubblici come interventi PPP, ai sensi dell'art 175, comma 1, del D.lgs. 36/2023 (d'ora innanzi Codice);

PRESO ATTO CHE relativamente al Programma "ABITARE+PARMA" sono pervenute all'Ente n. 2 manifestazioni di interesse preliminare da parte di n.2 Operatori Economici (O.E.), acquisite rispettivamente agli atti con prot. gen. n. 315488 del 05/11/2025 e prot. gen. n. 320887 del 12/11/2025, accompagnate dalla richiesta di dati e informazioni necessari, ai sensi dell'art. 193, comma 2, del Codice, per l'elaborazione di una proposta di iniziativa privata di un partenariato pubblico-privato;

DATO ATTO CHE l'art. 193 comma 2 del Codice, cita *"Un operatore economico può presentare all'ente concedente una preliminare manifestazione di interesse, corredata dalla richiesta di informazioni e dati necessari per la predisposizione della proposta. L'ente concedente comunica all'operatore economico la sussistenza di un interesse pubblico preliminare all'elaborazione della proposta; in tale ipotesi, i dati e le informazioni richiesti sono trasmessi all'operatore economico e sono resi disponibili a tutti gli interessati tramite pubblicazione nella sezione "Amministrazione trasparente" del proprio sito istituzionale"*;

DATO ATTO CHE

- per quanto concerne il profilo più prettamente realizzativo del Programma "ABITARE+PARMA", il Partenariato Pubblico Privato (cd. "PPP") si configura potenzialmente quale valida alternativa alle procedure di appalto "tradizionali" al fine di instaurare una partnership fra il settore pubblico e gli operatori privati nella realizzazione di un progetto volto a coniugare il perseguimento di finalità di interesse pubblico, la salvaguardia dei vincoli di bilancio e la valorizzazione del contributo di soggetti privati in termini di apporto finanziario e di competenze specifiche;
- il Partenariato Pubblico Privato è caratterizzato dai seguenti elementi fondamentali ai sensi dell'art. 174, comma 1, del Codice:
 - tra un ente concedente e uno o più operatori economici privati è instaurato un rapporto contrattuale di lungo periodo per raggiungere un risultato di interesse pubblico;
 - la copertura dei fabbisogni finanziari connessi alla realizzazione del progetto proviene in misura significativa da risorse reperite dalla parte privata, anche in ragione del rischio operativo assunto dalla medesima;
 - alla parte privata spetta il compito di realizzare e gestire il progetto, mentre alla parte pubblica quello di definire gli obiettivi e di verificarne l'attuazione;

- il rischio operativo connesso alla realizzazione dei lavori o alla gestione dei servizi è allocato in capo al soggetto privato
- l'operazione dovrà necessariamente essere in equilibrio economico-finanziario, con possibilità, sotto tale ultimo profilo, di un intervento pubblico di sostegno anche nella forma di un contributo;
- lo strumento del PPP si presti potenzialmente ad essere particolarmente efficace nell'ambito di interventi preordinati alla realizzazione di interventi edilizi per l'incremento dell'offerta abitativa sociale, come previsti dal Programma "ABITARE+PARMA", consentendo infatti:
 - una migliore allocazione dei rischi a livello contrattuale, ottimizzando il valore del progetto, allocando i rischi di domanda e disponibilità sull'operatore privato, quale soggetto più idoneo a gestirli e mitigarli;
 - una migliore qualità progettuale: il cosiddetto "*bundling*" della progettazione, realizzazione e gestione, tipico dei progetti realizzati in partenariato, può consentire di ottenere un miglioramento generale nella qualità realizzativa e gestionale dell'opera;
 - un efficientamento delle tempistiche realizzative, a fronte dell'incentivo implicito nella realizzazione dell'opera nei tempi pattuiti con l'Amministrazione;
 - una copertura dei fabbisogni finanziari proveniente prevalentemente da capitali privati, con conseguente sgravio del bilancio dell'Ente dalle spese di investimento e gestione dell'opera;

PRESO ATTO

- che le manifestazioni preliminari di interesse pervenute evidenziano la volontà di attuare un progetto che porterebbero al potenziamento dell'offerta abitativa a prezzi sostenibili, alla rigenerazione urbana e del patrimonio, all'efficientamento energetico e all'inclusione sociale, tutti elementi che rappresentano una delle missioni di questa Amministrazione;
- della Relazione Tecnica predisposta dal Settore Politiche Abitative, allegata al presente atto alla lettera "A", dalla quale emerge la coerenza delle manifestazioni di interesse preliminare acquisite con le politiche abitative promosse dall'Ente e con gli obiettivi strategici dell'Amministrazione;

RILEVATA l'opportunità quindi di procedere allo svolgimento delle attività previste dall'art. 193, comma 2, del Codice circa la 'finanza di progetto su iniziativa privata' per il Programma "ABITARE+PARMA", come segue:

- pubblicazione della documentazione tecnico-amministrativa contenente i dati e le informazioni utili per l'elaborazione delle eventuali proposte (es. schede urbanistiche delle aree, parametri edilizi, dati catastali, opere di urbanizzazione, parametri locazione e vendita, requisiti beneficiari, principi di neutralità carbonica, ecc.) sul sito web istituzionale dell'Ente nella sezione denominata '*Amministrazione Trasparente - La Casa di Vetro*' in "*Bandi di gara e contratti/Atti, documenti e collegamenti riferiti ad ogni singola procedura/Atti relativi a Finanza di progetto*' e in corrispondenza nella sezione denominata '*Amministrazione/Documenti e dati/Bandi e Avvisi Pubblici/Avvisi pubblici*', in modo che siano disponibili per eventuali altri soggetti potenzialmente interessati;
- trasmissione ai n. 2 O.E. che hanno inviato le manifestazioni di interesse preliminare della suddetta documentazione tecnico-amministrativa, ex art. 193, comma 2, del Codice;

RILEVATO INOLTRE CHE i dati e le informazioni utili richiesti non hanno un contenuto che possa catalogarsi riservato e quindi non è necessario approntare alcuna misura a tutela della privacy o della riservatezza;

DATO ATTO CHE il Responsabile del Procedimento che ha istruito il presente atto è l'Arch. Andrea Cantini, che ricopre l'incarico di Dirigente del Settore Politiche Abitative, come da provvedimento di nomina Decreto del Sindaco di Parma n. 18/2025 prot. n. 92636 del 01/04/2025, e che lo stesso è anche il Responsabile Unico del Progetto, ex art. 15 del Codice;

DATO ATTO che il Settore proponente ha identificato la presente deliberazione come misura potenzialmente generazionale secondo quanto previsto dalle linee guida sulla Valutazione di Impatto Generazionale approvata dalla Giunta Comunale con Delibera n. 16 del 17/01/2024 e s.m.i.;

VISTO il Codice dei Contratti Pubblici, approvato con il Decreto Legislativo 31 marzo 2023, n. 36, così come modificato e integrato dal Decreto Legislativo 31 dicembre 2024, n. 209 ad oggetto *'Disposizioni integrative e correttive al codice dei contratti pubblici'*;

VISTO il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 recante il Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti locali";

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

ACQUISITO il parere di conformità 62, comma 1, del vigente Statuto Comunale come in atti;

RAVVISATA la necessità di stabilire che la presente deliberazione venga resa immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, D.Lgs. n. 267/2000, al fine di consentire tempestivamente la prosecuzione degli incombenti funzionali alle n.2 manifestazioni di interesse preliminare pervenute da parte di n.2 Operatori Economici finalizzate all'attivazione di un eventuale Partenariato Pubblico Privato per realizzazione di nuovi interventi di edilizia residenziale sociale in n. 10 aree in disponibilità dell'Ente, ex art. 193 del Codice;

Su proposta dell'Assessore alle Politiche Sociali, Dott. Ettore Brianti

DELIBERA

- 1. DI RICHIAMARE** le premesse quali parti integranti e sostanziali del presente atto;
- 2. DI DARE ATTO** dell'avvenuta presentazione di due preliminari manifestazioni di interesse in merito al programma "ABITARE+PARMA" corredate dalla richiesta di informazioni e dati necessari per la predisposizione delle successive eventuali proposte, acquisite rispettivamente agli atti con prot. gen. n. 315488 del 05/11/2025 e prot. gen. n. 320887 del 12/11/2025

3. DI RICONOSCERE, ai sensi del comma 2 art. 193 del Codice, la sussistenza di un interesse pubblico preliminare all'elaborazione delle rispettive proposte da parte degli Operatori Economici in merito al Programma "ABITARE+PARMA", sulla base della coerenza delle stesse con gli obiettivi strategici dell'Amministrazione Comunale e con le politiche abitative promosse fino ad oggi, così come risulta dalla Relazione Tecnica predisposta dal Settore Politiche Abitative, allegata al presente atto alla lettera "A",

4. DI DARE ATTO CHE

- il Responsabile del Procedimento che ha istruito il presente atto è l'Arch. Andrea Cantini, che ricopre l'incarico di Dirigente del Settore Politiche Abitative, come da provvedimento di nomina Decreto del Sindaco di Parma n. 18/2025 prot. n. 92636 del 01/04/2025, e che lo stesso è anche il Responsabile Unico del Progetto, ex art. 15 del Codice;
- la presente deliberazione è relativa a una misura potenzialmente generazionale secondo quanto previsto dalle linee guida sulla Valutazione di Impatto Generazionale approvata dalla Giunta Comunale con Delibera n. 16 del 17/01/2024 e s.m.i.;
- il RUP provvederà, ai sensi del secondo periodo del comma 2 del citato art. 193, alla:
 - pubblicazione della documentazione tecnico-amministrativa contenente i dati e le informazioni utili per l'elaborazione delle eventuali proposte (es. schede urbanistiche delle aree, parametri edilizi, dati catastali, opere di urbanizzazione, parametri locazione e vendita, requisiti beneficiari, principi di neutralità carbonica, ecc.) sul sito web istituzionale dell'Ente nella sezione denominata *'Amministrazione Trasparente - La Casa di Vetro'* in *"Bandi di gara e contratti/Atti, documenti e collegamenti riferiti ad ogni singola procedura/Atti relativi a Finanza di progetto"* e in corrispondenza nella sezione denominata *'Amministrazione/Documenti e dati/Bandi e Avvisi Pubblici/Avvisi pubblici'*, in modo che siano disponibili per eventuali altri soggetti potenzialmente interessati;
 - trasmissione ai n. 2 O.E. che hanno inviato le manifestazioni di interesse preliminare della suddetta documentazione tecnico-amministrativa, ex art. 193, comma 2, del Codice;

5. DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, D.Lgs. n. 267/2000, al fine di consentire tempestivamente la prosecuzione degli incombeni funzionali alle n.2 manifestazioni di interesse preliminare pervenute da parte di n.2 Operatori Economici finalizzate all'attivazione di un eventuale Partenariato Pubblico Privato per realizzazione di nuovi interventi di edilizia residenziale sociale in n. 10 aree in disponibilità dell'Ente, ex art. 193 del Codice.

DELIBERAZIONE N. GC-2026-36 DEL 20/02/2026

Il presente verbale viene letto, approvato, sottoscritto digitalmente e trasmesso per la pubblicazione all'Albo Pretorio online all'indirizzo www.comune.parma.it.

Sottoscritta dal
SEGRETARIO GENERALE
Cruso

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

Sottoscritta dal
SINDACO
Guerra

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

Elenco allegati:

1. Allegato A - Relazione Tecnica

Nome file: All. A - Relazione Tecnica_signed.pdf