



Comune di Parma

SEGRETERIA GENERALE

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. GC-198-2026 DEL 01/07/2026

L'anno 2026, questo giorno uno (01) del mese di luglio alle ore 10:15 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 dell'Avv. Lorenzo Lavagetto nella sua qualità di Vice 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 Vice Sindaco risultano presenti e votanti n. 7 componenti di Giunta di cui appresso:

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

Con voti unanimi la Giunta Comunale approva la proposta di provvedimento che segue **(deliberazione GC-198-2026)** e reca l'oggetto esplicitato, quindi, ne vota l'immediata eseguibilità.

Oggetto: PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO AD INIZIATIVA PUBBLICA AVENTE AD OGGETTO LA CONCESSIONE PER LA PROGETTAZIONE, COSTRUZIONE, MEDIANTE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE, E SUCCESSIVA GESTIONE DEL NUOVO IMPIANTO SPORTIVO "GIACOMO FERRARI", IN VIA ZAROTTO 41/A. DICHIARAZIONE DI PUBBLICO INTERESSE E NOMINA DEL PROMOTORE. I.E.

Comune di Parma

Proposta n. 3190 del 18/06/2026

OGGETTO: PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO AD INIZIATIVA PUBBLICA AVENTE AD OGGETTO LA CONCESSIONE PER LA PROGETTAZIONE, COSTRUZIONE, MEDIANTE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE, E SUCCESSIVA GESTIONE DEL NUOVO IMPIANTO SPORTIVO "GIACOMO FERRARI", IN VIA ZAROTTO 41/A. DICHIARAZIONE DI PUBBLICO INTERESSE E NOMINA DEL PROMOTORE. I.E.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

l'impianto pubblico natatorio "Giacomo Ferrari", sito in Parma, Strada Antonio Zarotto n. 41/A, è stato interessato da una chiusura complessiva a far tempo dall'anno 2021 a causa di problemi strutturali, determinando una riduzione degli spazi d'acqua sul territorio comunale deputati all'avviamento al nuoto ma anche all'agonistica di bambini, ragazzi e adulti;

l'Amministrazione Comunale, nell'obiettivo di assicurare prospettive future ad un impianto che, storicamente, ha svolto un ruolo di rilievo per l'attività fisica e l'aggregazione sociale della comunità cittadina, ha inserito sull'annualità 2024 dei propri strumenti di programmazione, riferiti al triennio 2024-2026, l'intervento denominato **"Nuovo impianto natatorio: demolizione e ricostruzione Piscina Ferrari in Via Zarotto"** (CUP I96C23000010002 – CUI L00162210348202300058);

ricordato che:

la Giunta comunale, con deliberazione n. 352 del 23/10/2024:

- ha approvato il Documento di Fattibilità delle Alternative Progettuali (c.d. DOCFAP) esplicitando indirizzo favorevole alla soluzione progettuale che, previa demolizione e ricostruzione della struttura in essere, fosse in grado di coniugare lo spirito più prettamente agonistico-sportivo dell'erigendo impianto, di cui alla Proposta n. 01 *"Water sport"*, con le esigenze di accessibilità e fruibilità dei servizi, di cui alla Proposta n. 03 *"Water for all"*, così da offrire una soluzione in grado di dare risposta a tutte le categorie di utenti ed esigenze possibili;

- ha approvato lo schema di Avviso pubblico ex art. 193, co. 11, del D.Lgs. 36/2023, per l'attivazione di un Partenariato Pubblico Privato avente ad oggetto la concessione di progettazione, demolizione, ricostruzione e successiva gestione dell'impianto pubblico natatorio "Giacomo Ferrari";

con Determinazione Dirigenziale n. 704 del 24/03/2025 a firma del Dirigente del Settore Opere Pubbliche si è provveduto alla nomina del Gruppo di Lavoro per disamina delle proposte pervenute;

precisato che:

la procedura di *project financing* è disciplinata dall'art. 193 del decreto legislativo n. 36/2023 e ss.mm.ii., inserita all'interno del libro IV del Codice, interamente dedicato al Partenariato Pubblico Privato ed alle concessioni;

avendo fatto ricorso ad una sollecitazione del mercato mediante Avviso pubblico per il recepimento di proposte di partenariato pubblicato in data 23/10/2024, ai sensi dell'art. 225-bis comma 4 del D. Lgs. 36/2023, si applicano le disposizioni contenute nell'art. 193 come vigente fino al 31/12/2024, data di entrata in vigore del D.Lgs. 31 dicembre 2024, n. 209 (Correttivo al Codice dei contratti pubblici), che ha revisionato la procedura della finanza di progetto;

dato atto che con Delibera di CC n. 127 del 19/12/2025 l'intervento in parola è stato inserito sulla annualità 2026 del Programma Triennale Lavori Pubblici 2026-2028 per l'importo di € 13.384.970,80, pari all'importo lavori previsto nel DOCFAP approvato con la citata Delibera di GC n. 352 del 23/10/2024;

rilevato che:

il partenariato pubblico privato (PPP) è, come noto, una operazione contrattuale estremamente complessa e tecnicamente difficile, che richiede la partecipazione di professionisti di diversa estrazione (giuristi, economisti e profili tecnici);

il RUP - come peraltro previsto nell'Avviso - ha ritenuto opportuno essere affiancato, quale supporto per l'analisi comparativa, tecnico, giuridica e finanziaria delle proposte, da esperti con profili professionali altamente qualificati in materia tecnica, giuridico-amministrativa ed economico-finanziaria, stante gli aspetti complessi dell'oggetto su cui l'Amministrazione ha sollecitato la presentazione delle risposte;

dato atto che:

ai sensi dell'art. 193, comma 2, del D.Lgs. 36/2023 come vigente prima del correttivo, l'Ente concedente conclude la procedura di valutazione con un provvedimento espresso;

con relazione del RUP prot. gen. n. 203360 del 29/06/2026, allegata alla presente, è stata valutata positivamente da un punto di vista tecnico ed economico, anche per tramite del supporto fornito dal Gruppo di Lavoro, la convenienza e la fattibilità della proposta di PPP nella forma del *leasing* promossa da RTI composto da A&T Europe S.p.A. (mandataria ATI), Itallimpresa S.p.A., Pederzani Impianti S.r.l., Partecipazioni & Gestioni S.r.l. e Unicredit Leasing S.p.A. (mandante ATI e finanziatore) in data 14/02/2025, acquisita agli atti con prot.gen. n. 35353 del 14/02/2025, modificata e integrata come in atti;

nella richiamata relazione si evidenzia, tuttavia, ai fini della corretta allocazione dei rischi e altresì della perspicuità dell'equilibrio economico-finanziario, la necessità di richiedere integrazioni alla proposta relativamente agli aspetti giuridico-amministrativi ed economico-finanziari, come in essa meglio specificate e che potranno essere maggiormente precisate e dettagliate dal RUP;

si ritiene pertanto necessario, avvalendosi di quanto previsto dall'art. 193 del D.Lgs. 36/2023, di richiedere al promotore di apportare le modifiche necessarie per consentire l'approvazione del progetto di fattibilità tecnico ed economica da parte della Giunta;

qualora il promotore apporti le modifiche richieste nei termini sopra descritti e meglio precisati dal RUP, con successivo provvedimento la Giunta, recepito e verificato quanto prescritto, provvederà ad approvare il progetto di fattibilità ai fini della successiva gara per individuare il soggetto concessionario;

qualora invece il promotore non apporti le modifiche e integrazioni richieste oppure le stesse non vengano ritenute congrue, con successivo provvedimento la Giunta dichiarerà decaduta la nomina a promotore conferita con il presente atto;

sono stati avviati i controlli dei requisiti di ordine generale a norma degli artt. 94 e seguenti del Codice in merito ai soggetti proponenti del PPP per l'intervento in oggetto, come previsto dall'Avviso pubblico, e ad oggi dai riscontri pervenuti non sono emerse cause ostative;

atteso come la presente scelta discrezionale avvenga nel rispetto dei principi previsti dal Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36, e ss.mm.ii., ed in particolare del principio di trasparenza, del principio di risultato - che costituisce, nel settore dei contratti pubblici, corollario al principio del buon andamento - nonché dei correlati principi di efficienza, efficacia ed economicità;

dato atto inoltre che:

la proposta di PPP mediante locazione finanziaria prevede la costituzione del diritto di superficie sull'area oggetto di intervento, al fine di consentire al soggetto finanziatore di realizzare l'opera e al Comune di Parma di conservarne la proprietà, con previsione di estinzione dello stesso mediante l'esercizio dell'opzione finale d'acquisto dell'opera realizzata da parte dell'Ente ovvero allo spirare del termine di durata del diritto reale di godimento;

ai sensi dell'art. 42, co. 2 lett. l), del TUEL, rientra tra le competenze attribuite al Consiglio Comunale la decisione in merito agli acquisti e alienazioni immobiliari, di cui il diritto di superficie rappresenta espressione e sul quale pertanto l'organo dovrà pronunciarsi;

valutato che si ritiene necessario esprimersi al fine di constatare l'interesse pubblico della proposta di PPP nella forma del *leasing* sopra citata;

ritenuto pertanto:

- di approvare la relazione comparativa prot. gen. n. 203360 del 29/06/2026 allegata alla presente in formato elettronico quale parte integrante e sostanziale, comprendente la valutazione di convenienza e fattibilità della proposta, come

previsto dall'art. 175 co. 2 del Codice, alla quale si fa integralmente rinvio per quanto attiene alle motivazioni;

- di dichiarare l'interesse pubblico alla proposta presentata da RTI composto da A&T Europe S.p.A. (mandataria ATI), ItallImpresa S.p.A., Pederzani Impianti S.r.l., Partecipazioni & Gestioni S.r.l. e Unicredit Leasing S.p.A. (mandante ATI e finanziatore) in data 14/02/2025, acquisita agli atti con prot.gen. n. 35353 del 14/02/2025, modificata e integrata come in atti, allegata alla presente in formato elettronico;
- di approvare la sopra indicata proposta, richiedendo al promotore di apportare le modifiche di cui *infra*;
- di individuare il raggruppamento temporaneo di imprese sopra individuato quale promotore della proposta di PPP mediante locazione finanziaria avente ad oggetto la concessione per la progettazione, costruzione, mediante demolizione e ricostruzione, e successiva gestione del nuovo Impianto Sportivo "Giacomo Ferrari", in Via Zarotto 41/A, per poter proseguire con le successive fasi procedurali;

dato atto che:

a seguito dell'approvazione del progetto di fattibilità tecnico-economica da parte della Giunta, prima dell'avvio della gara, ai sensi dell'art. 42, co. 2 lett. b) e l), del TUEL, il Consiglio Comunale, come sopra esposto, adotterà la decisione in merito all'adeguamento degli strumenti di programmazione ed alla costituzione del diritto di superficie dell'area oggetto d'intervento;

successivamente, si procederà a porre a base di gara il progetto di fattibilità tecnico-economica approvato, precisando che, in ottemperanza a quanto statuito dalla Corte di Giustizia, sez. II, con sentenza nella causa C-810/24, resa in data 05/02/2026, nell'ambito della presente procedura, non trova applicazione il diritto di prelazione previsto dall'art. 193 del Codice a favore del promotore, con la conseguenza che la presente procedura verrà aggiudicata nei confronti della migliore proposta che sarà individuata secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, e che risulterà utilmente posizionata nella graduatoria di gara, dovendosi difatti disapplicare l'art. 193, co. 8, del D.Lgs. n. 36/2023 (applicabile *ratione temporis*) sul diritto di prelazione per effetto dei principi desumibili dalla richiamata sentenza della Corte di Giustizia, potendo al contrario riconoscersi al promotore che non dovesse risultare aggiudicatario il rimborso delle spese, documentate ed effettivamente sostenute, per la predisposizione dell'offerta nei limiti di cui al terzo periodo del già richiamato 193, co. 8, del D.Lgs. n. 36/2023 (applicabile *ratione temporis*);

ritenuto di depositare in atti e non pubblicare allo stato gli elaborati di cui si compone la proposta sopra indicata, fino all'espletamento della procedura ad evidenza pubblica, al fine di preservarne l'integrità e la competitività;

richiamato il decreto del Sindaco di Parma DSINDACO 15/2025, prot. n. 92609 del 01/04/2025, che incarica l'ing. Michele Gadaleta a dirigente del Settore Opere Pubbliche;

dato atto che il Responsabile del Procedimento è individuato nella persona dell'ing. Michele Gadaleta, dirigente del Settore Opere Pubbliche, che svolge altresì la

funzione di Responsabile Unico di Progetto, ai sensi dell'art. 15 co. 2, ultimo periodo, del Codice;

ritenuto di dare mandato al dirigente del Settore Opere Pubbliche, nonché RUP dell'intervento, ai sensi dell'art. 193, co. 2, del Codice vigente alla data di pubblicazione dell'Avviso, di chiedere al nominando promotore le integrazioni progettuali al fine della redazione del Piano di Fattibilità Tecnica Economica dell'intervento, ai sensi dell'art. 6 dell'All. I.7 del Codice;

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;

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

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 approvate dalla Giunta Comunale con delibera n. 16 del 17/01/2024 e aggiornate con delibera di Giunta Comunale n. 455 del 24/12/2025;

ravvisata la necessità di stabilire 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 consentire in tempi brevi l'attivazione della procedura di *project financing* di cui all'art. 193 del decreto legislativo n. 36/2023;

DELIBERA

di richiamare le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;

di approvare la relazione comparativa del RUP prot. gen. n. 203360 del 29/06/2026 allegata alla presente in formato elettronico quale parte integrante e sostanziale, comprendente la valutazione di convenienza e fattibilità della proposta, come previsto dall'art. 175 co. 2 del Codice, alla quale si fa integralmente rinvio per quanto attiene alle motivazioni;

di dichiarare l'interesse pubblico alla proposta di *project financing* mediante locazione finanziaria promossa dall'RTI composto da A&T Europe S.p.A. (mandataria ATI), ItallImpresa S.p.A., Pederzani Impianti S.r.l., Partecipazioni & Gestioni S.r.l. e Unicredit Leasing S.p.A. (mandante ATI e finanziatore) in data 14/02/2025, acquisita agli atti con prot.gen. n. 35353 del 14/02/2025, modificata e integrata come in atti, allegata in formato elettronico alla presente delibera e composta dai sottotitoli elaborati:

ID File	Titolo elaborato
DOCUMENTI GENERALI	
224_PRE_GEN_ZZ_001_01	Elenco elaborati
224_PRE_GEN_ZZ_002_01	Punti Fondamentali della Proposta
224_PRE_GEN_ZZ_003_01	Relazione Tecnica Illustrativa + Elaborati Grafici ridotti
224_PRE_GEN_ZZ_004_01	Programma di Manutenzione

ID File	Titolo elaborato
224_PRE_GEN_ZZ_005_01	Bozza di Convenzione
224_PRE_GEN_ZZ_006_01	Quadro Economico
224_PRE_GEN_ZZ_007_01	Piano Economico Finanziario Asseverato
224_PRE_GEN_ZZ_008_01	Specificazione delle caratteristiche del Servizio e della Gestione
224_PRE_GEN_ZZ_009_00	Relazione di Sostenibilità dell'Opera
224_PRE_GEN_ZZ_010_00	Computo metrico estimativo preliminare dell'opera
224_PRE_GEN_ZZ_011_00	Cronoprogramma
224_PRE_GEN_ZZ_012_00	Matrice dei Rischi
224_PRE_GEN_ZZ_013_00	Schema Contratto di Costituzione di Diritto di Superficie
224_PRE_GEN_ZZ_014_00	Piano di Ammortamento Finanziario
224_PRE_GEN_ZZ_015_00	Bozza Disciplinare Tecnico di Progettazione Esecutiva
	Prospetto oneri di prelocazione
ARCHITETTURA	
224_PRE_ARC_1A_001_01	Stato di fatto
224_PRE_ARC_1A_101_01	Stato Comparato / quota +0.00
224_PRE_ARC_1A_102_01	Stato Comparato / quota -3.80
224_PRE_ARC_1A_103_01	Stato Comparato / quota +7.00 e Sezione
224_PRE_ARC_1A_201_01	Stato di progetto / Planimetria generale_quota +0.00
224_PRE_ARC_1A_202_01	Stato di progetto / Planimetria generale_quota +6.50
224_PRE_ARC_1A_301_01	Stato di progetto / Pianta livello -1 (locali tecnici)_quota -3.80
224_PRE_ARC_1A_302_01	Stato di progetto / Pianta livello 0 (piano vasche)_quota +0.00
224_PRE_ARC_1A_303_01	Stato di progetto / Pianta copertura_quota +6.50
224_PRE_ARC_1A_401_01	Stato di progetto / Prospetti
224_PRE_ARC_1A_501_01	Stato di progetto / Sezioni A-A', B-B' e C-C
224_PRE_ARC_1A_502_01	Stato di progetto / Sezioni D-D' e E-E'
224_PRE_ARC_1A_601_01	Stato di progetto / 3D Viste
224_PRE_ARC_1A_701_01	Stato di progetto / Rendering Esterni
224_PRE_ARC_1A_801_01	Stato di progetto / Rendering Interni
DOCUMENTI AMMINISTRATIVI	
224_PRE_AMM_ZZ_001_01	Dichiarazione Sostitutiva - A&T Europe
224_PRE_AMM_ZZ_002_01	Dichiarazione Sostitutiva - Partecipazioni & Gestione
224_PRE_AMM_ZZ_003_01	Dichiarazione Sostitutiva - Pederzani Impianti
224_PRE_AMM_ZZ_004_01	Dichiarazione Sostitutiva - Italimpresa
224_PRE_AMM_ZZ_005_00	Dichiarazione Sostitutiva - Unicredit Banca

di approvare la proposta di *project financing* mediante locazione finanziaria come sopra dettagliata;

di individuare l'**RTI composto da A&T Europe S.p.A. (mandataria ATI), ItalImpresa S.p.A., Pederzani Impianti S.r.l., Partecipazioni & Gestioni S.r.l. e Unicredit Leasing S.p.A. (mandante ATI e finanziatore)** quale soggetto promotore della proposta di PPP mediante locazione finanziaria avente ad oggetto la concessione per la progettazione, costruzione, mediante demolizione e ricostruzione, e successiva gestione del nuovo Impianto Sportivo “Giacomo Ferrari”, in Via Zarotto 41/A, precisando che, in ottemperanza a quanto statuito dalla Corte di Giustizia, sez. II, con sentenza nella causa C-810/24, resa in data 05/02/2026, nell’ambito della presente procedura, non trova applicazione il diritto di prelazione previsto dall’art. 193, co. 8, del Codice a favore del promotore, potendo al contrario riconoscersi al promotore

che non dovesse risultare aggiudicatario il rimborso delle spese, documentate ed effettivamente sostenute, per la predisposizione dell'offerta nei limiti di cui al terzo periodo del già richiamato 193, co. 8, del D.Lgs. n. 36/2023 (applicabile *ratione temporis*);

precisando che:

il promotore dovrà apportare alla proposta le modifiche e le integrazioni richieste nei termini descritti nella richiamata relazione comparativa, che potranno essere maggiormente precisate e dettagliate dal RUP per quanto necessario,

solo successivamente, recepito e verificato quanto sopra prescritto da parte del RUP e del Gruppo di Lavoro, la Giunta con apposito atto provvederà ad approvare il Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica (PFTE) ai fini dell'indizione della successiva gara per individuare il soggetto concessionario;

qualora invece il promotore non apporti le modifiche e integrazioni richieste oppure le stesse non vengano ritenute congrue, verificato quanto sopra prescritto da parte del RUP e del Gruppo di Lavoro, con successivo provvedimento la Giunta dichiarerà decaduta la nomina a promotore conferita con il presente atto;

di dare atto che:

a seguito dell'approvazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica da parte della Giunta, prima dell'avvio della gara, ai sensi dell'art. 42, co. 2 lett. b) e l), del TUEL, il Consiglio Comunale, come esposto in premessa, adotterà la decisione in merito all'adeguamento degli strumenti di programmazione ed alla costituzione del diritto di superficie dell'area oggetto d'intervento;

il Dirigente competente provvederà all'adozione degli atti gestionali conseguenti alla presente deliberazione;

il Responsabile del procedimento che ha istruito il presente atto è individuato nella persona dell'ing. Michele Gadaleta, dirigente del Settore Opere Pubbliche, come da decreto del Sindaco di Parma DSINDACO 15/2025, Prot. n. 92609 del 01/04/2025;

la funzione di Responsabile Unico di Progetto, ai sensi dell'art. 15 co. 2, ultimo periodo, del Codice è svolta dal medesimo ing. Michele Gadaleta, Dirigente del Settore Opere Pubbliche come sopra;

la presente deliberazione è relativa a una misura potenzialmente generazionale secondo quanto previsto dalle linee guida sulla Valutazione di Impatto Generazionale approvate dalla Giunta Comunale con delibera n. 16 del 17/01/2024 e aggiornate con delibera di Giunta Comunale n. 455 del 24/12/2025;

gli elaborati allegati componenti la proposta qui individuata rimangono depositati in atti e non pubblicati fino all'espletamento della procedura di gara;

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U.E.L. - D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, al fine di consentire in tempi brevi l'attivazione della procedura di *project financing* di cui all'art. 193 del decreto legislativo n. 36/2023 che si dovrà concludere ai sensi del comma 6 del medesimo articolo 193.

DELIBERAZIONE N. GC-2026-198 DEL 01/07/2026

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
VICE SINDACO
Lavagetto

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

Elenco allegati:

4. Relazione comparativa e valutazione convenienza e fattibilit 

Nome file: Prot__29-06-2026_0203360_I -

relazione_comparativa_del_RUP_2026.06.29.pdf

Hash:

558C59D447C2C6E1D3A98DACC22A8DC2D988EDC496215EC18E1BCECD0AE
6B244B767D2BA972F1EE72D651BFB9C8E961C013DECC99ED7C953AF1C22A
9BE4074AB