



## COMUNE DI COLLECCHIO

Provincia di Parma

Settore Assetto e Gestione del Territorio

Ufficio di Piano - Urbanistica

### PROPOSTA DI PRESENTAZIONE ACCORDO OPERATIVO

Art. 38 della LR 24 del 21 dicembre 2017

Proposta di accordo Operativo a norma art. 38 della LR 24/2017 per la trasformazione di un ambito urbano edificato nel capoluogo di Collecchio identificato con le sigle "R5-S3" e "R5-S4" di Via IV Novembre e Via Oreste Grassi. - Incontro di negoziazione del 15/07/2022 - VERBALE

#### Intestatari :

**Parmalat SPA** Via Nazioni Unite, 4 – 43044 Collecchio (PR) rappresentata dal Procuratore ing. Bergamo Luca

**DOSER SPA** Via Veniero, 4 – 20148 Milano – Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Delegato Bambozzi Mariella (promissario acquirente)

**3B Costruzioni** Via Cornini Malpeli, 79 – 43036 Fidenza (PR) – Legale rappresentante Botti Alessandro

<b>Dati Catastali:</b>	<b>Foglio:</b> NCT: 28	<b>Mappale/i:</b> 913 – 928 (Parmalat – DOSER SPA promissario acquirente) 1092 (3B Costruzioni) 596 – 914 (DOSER SPA promissario acquirente)
------------------------	------------------------	--

#### FASI OPERATIVE - TEMPISTICHE - INQUADRAMENTO

<b>Pratica Edilizia – Accordo operativo</b>	<b>N°</b>	<b>2022/0332</b>
<b>Prot. Gen.</b>	<b>N°</b>	<b>11285</b>
<b>Presentazione</b>	<b>Data</b>	<b>25/05/2022</b>
<b>Avvio del procedimento</b>		<b>26/06/2022</b>
<b>Pubblicazione A.T.</b>		<b>26/06/2022</b>
<b>Inquadramento intervento in proposta</b>	<p>L'ambito risulta classificato dal PUG approvato con deliberazione di CC. n. 51 del 06/10/2020 quale zona "R5" (Tav. PUG_3.3), ovvero zone urbane a prevalente carattere residenziale le cui trasformazioni, di norma, sono attuabili tramite Accordo Operativo (AO), art. 38 LR 24/2017. Gli AO dovranno sempre risultare conformi e coerenti con le indicazioni contenute nel documento di SQUEA per l'attuazione della stessa.</p> <p>L'ambito "R5" identificato con la sigla "S3" oggetto di proposta corrisponde alla porzione di isolato in testata su Via Oreste Grassi e in sviluppo su Via IV Novembre, occupato dalle palazzine Liberty sede ex uffici direzionale Parmalat e dalle retrostanti strutture (ex prosciuttifici) trasformati per l'attività direzionale e commerciale Parmalat a confine con il Rio Manubiola, completamente dismesse agli inizi anni 2000.</p> <p>L'ambito "R5" identificato con la sigla "S4" comprende gruppi di lotti in parte occupati da edilizia abitativa, in parte oggi in uso e, in parte dismessa, e da ex salumifici dismessi.</p> <p>La proposta interessa inoltre un lotto edificato (identificato al Fg. 28 mappali 596 e 914) classificato dallo strumento urbanistico "Zona R4 – Tessuti urbani misti a media</p>	

	<p>densità" prospiciente via IV Novembre e confinante con l'ambito "R5.S3".</p> <p>L'area oggetto di proposta, così come schematizzato nella tavola della strategia del Piano, è parte della città di impianto storico. Il documento di SQUEA riporta tra gli obiettivi generali e specifici:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la rigenerazione urbana attraverso politiche di recupero del centro storico attraverso il coerente mantenimento del tessuto edilizio e degli edifici di pregio e valore storico- testimoniale e, la sostituzione degli edifici "incongrui",</li> <li>- il sostanziale mantenimento dell'offerta di sosta,</li> <li>- il potenziamento dell'offerta commerciale</li> <li>- il miglioramento dell'efficacia dei percorsi pedonali e ciclabili e valorizzazione della città di impianto storico con la realizzazione di interventi di riqualificazione degli spazi pubblici.</li> </ul>
--	---

A seguito convocazione a mezzo PEC del 08/07/2022 (prot. 14655), in data odierna, venerdì 15 luglio alle ore 10,00, presso la sede comunale di Piazza Repubblica, si sono incontrati i soggetti proponenti e l'Amministrazione per definire i temi di interesse pubblico all'interno del procedimento disciplinato dall'art. 38 della LR 24/2017.

Sono presenti per l'Amministrazione:

La Sindaca Maristella Galli e l'Assessore all'Urbanistica arch. Michela Comani.

Il Segretario Generale Dott.ssa Maria Stefanini,

i tecnici dell'Ufficio di Piano, arch. Claudio Nemorini in qualità di responsabile e Dirigente del Settore Assetto e Gestione del territorio e l'arch. Gabriella Berzioli (verbalizzante) in qualità di Responsabile del Procedimento e dell'Ufficio Urbanistica.

Per i proponenti:

Parmalat Spa il Dott. Bandera

DOSER SPA la dott.ssa Bambozzi Mariella

3B COSTRUZIONI il Sig. Botti Alessandro e la Dott.ssa Rosa

La Sindaca Maristella Galli esprimendo pieno interesse verso la proposta presentata, legge l'intervento quale segno positivo di ripresa generale sul territorio e sull'economia locale e, non solo.

L'arch. Claudio Nemorini sottolinea come le previsioni del Piano Urbanistico Generale (PUG) relative al riuso e rigenerazione del territorio urbanizzato e, le nuove urbanizzazioni, si attuino principalmente, attraverso gli accordi operativi normati e regolamentati all'art. 38 della LR 24/2017. Gli AO hanno il valore e gli effetti dei piani urbanistici attuativi.

In sede di elaborazione degli accordi operativi, la Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale (SQUEA) diventa il riferimento fondamentale per la progettazione degli interventi di riuso e rigenerazione urbana, individuando, altresì, gli obiettivi di carattere generale e specifico a cui i vari soggetti interessati devono concorrere per il loro raggiungimento; obiettivi che vengono poi definiti, con maggior dettaglio, attraverso l'attività di negoziazione.

Verificata da parte degli uffici la conformità della proposta acquisita agli atti (in data 26/05/2022) al PUG, l'incontro odierno, come previsto al comma 7) art. 38 della Lr 24/2017, deve portare a condividere, fra i vari soggetti, attraverso lo strumento della "negoziatozione", i temi del progetto e, soprattutto, quelli di interesse pubblico legati alla realizzazione dell'intervento in proposta stabilendo le modalità per il concorso dei proponenti al raggiungimento degli obiettivi di interesse generale.

L'arch. Christian Manfrini in qualità di tecnico estensore del progetto, illustra brevemente gli obiettivi generali della proposta e del nuovo assetto urbanistico, volto, in sintesi:

- alla valorizzazione del patrimonio identitario, culturale e paesaggistico, (mediante il recupero del paesaggio urbano dettato dallo storico tracciato di via Oreste Grassi riportando in vita i fabbricati di delicato linguaggio liberty che ne disegnano il margine, delle sue caratteristiche orografiche, dei percorsi derivati dalle vie d'acqua (rio Manubiola), delle trame degli impianti insediativi preesistenti, delle geometrie dettate dai sistemi urbani di rilievo cercando di dare una nuova e diversa dignità a quelli minori quasi interstiziali);
- al miglioramento dell'accessibilità e sviluppo della mobilità sostenibile, (mediante l'introduzione di nuovi dotazioni infrastrutturali, due piani di parcheggi interrati, che offrono una sostanziale scomparsa dei veicoli dal piano città restituendone gli spazi di superficie ad un uso più propriamente ciclopedonale, profili architettonici di maggiore permeabilità fisica e visiva con un totale attraversamento di tutti gli spazi aperti, esistenti e di nuova progettazione, capaci di riconnettere tra loro le strade pubbliche quali via IV Novembre, via Oreste Grassi e il camminamento sul Manubiola);
- all'incremento della vivibilità urbana attraverso la rigenerazione di un ambito già fortemente urbanizzato e in stato di progressivo abbandono, (mediante la creazione dei due nuovi spazi di uso pubblico a nord e a sud di via IV Novembre unitamente allo studio di particolari tipologie edilizie "permeabili" al vento e alla luce dove l'elemento naturale verde, come alberi, aiuole e acqua, possa essere in grado di integrarsi con i nuovi manufatti e di porsi come discriminante architettonico-ambientale conferendo maggiore comfort agli spazi aperti);
- interventi di contrasto ai cambiamenti climatici favorendo la permeabilità dei suoli con l'incremento di masse arboree, (mediante il recupero a piano città di nuovi spazi su terreno naturale sui quali è stato possibile prevedere la messa a dimora di alberi di prima o di media grandezza a cui si è aggiunta la creazione di vere e proprie "camere urbane" capaci di generare isole verdi pensili progettate appositamente per ospitare arbusti a siepe o cespuglio, alberi di media grandezza e prato nonché l'introduzione all'interno delle nuove unità abitative a tutti i livelli di consistenti dotazioni arboree arbustive alloggiate in grandi vasi così da perseguire il comfort visivo, la mitigazione del soleggiamento nei periodi estivi e i meccanismi di ossigenazione degli spazi aperti "conclusi" nelle nuove aree di relazione innescando il meccanismo di mitigazione della cosiddetta "isola di calore").

Interviene la Sindaca Maristella Galli che rappresenta la condivisione dei temi trattati nella proposta presentata, chiede chiarimenti sulla fruizione pubblica degli spazi aperti (corte) progettati, la regolamentazione degli stessi e se, con la proposta di sistemazione di Via IV Novembre, si arrivi ad implementare il numero dei parcheggi pubblici.

L'arch Manfrini risponde ai chiarimenti chiesti.

L'arch Nemorini riprende i temi emersi dal confronto tra uffici e Amministrazione e confermando la coerenza al PUG dell'intervento proposto funzionale a recuperare e rigenerare un ambito importante nelle aree centrali del capoluogo, sottolinea alcuni aspetti che vengono sintetizzati nei seguenti punti:

- 1) Definire le modalità di utilizzo pubblico degli spazi (tavola "A05" - aree campite in colore verde), che dovranno necessariamente rimanere in proprietà privata stante la presenza al livello interrato delle autorimesse private. Tali aree potranno venire regolamentate nell'utilizzo (esempio fasce orarie). Le aree evidenziate quali dotazioni pubbliche in cessione (aree campite in colore giallo- tavola "A05" – fronte Via IV Novembre) dovranno rimanere private in uso pubblico assodato che, ai piani interrati su tali sedimi sono presenti autorimesse ed altri accessori. Al piano terra di tale giacitura, quindi, le pertinenze laterali di via IV Novembre (marciapiedi e parcheggi) che insistono su proprietà privata dovranno essere di uso pubblico.

In relazione agli obiettivi di interesse pubblico legati all'attuazione del progetto e riferiti alla realizzazione delle pertinenze laterali di via IV Novembre, dovrà essere approfondita e verificata, in sede tecnica ed amministrativa, la gestione dei rapporti fra il Comune ed i soggetti attuatori per l'interessamento della medesima via con strutture (muri perimetrali e di sostegno) che ne interessano la giacitura sotto il piano stradale.

In relazione all'impianto a "quota città" si chiede di valutare soluzioni che permettano una maggiore permeabilità fisica e funzionale diretta dal progettato passaggio pedonale sul Rio

Manubiola a via Oreste Grassi, quale connessione diretta tra gli spazi di uso pubblico e il sistema delle piazze urbane di Viale Libertà.

- 2) La SQUEA pone il sistema connettivo dei percorsi ciclo-pedonali e della sosta tra i principali punti del programma di trasformazione delle aree centrali del capoluogo. L'intervento in proposta può indubbiamente concorrere a creare ed implementare il sistema dei percorsi e dell'accessibilità. Il Rio Manubiola, tombato agli inizi degli anni 2000, è una dotazione oggi inespresa per la scarsa qualità dell'intorno. Articolare e arricchire la parte pubblica del percorso, quale anticipazione del nuovo sistema della fruizione pubblica e accessi alle aree centrali come declinati al punto precedente) potrebbe costituire uno stimolo per ulteriori azioni di qualificazione urbana. Uno sforzo maggiore viene pertanto chiesto in ordine all'ipotesi di intervenire oltre che su una maggiore permeabilità e attraversamento della corte centrale e al collegamento tra questa e il Rio Manubiola, sul potenziamento del percorso stesso.
- 3) La sistemazione di via IV Novembre (che lungo il fronte degli isolati interessati dal progetto, è da considerarsi quale opera di urbanizzazione primaria), costituisce l'ulteriore tema di interesse generale da perseguire per il quale, in sede tecnica, verranno condivisi gli obiettivi da perseguire ed i contenuti di dettaglio del progetto sicuramente condizionati dalle caratteristiche geometriche della via.

Ovviamente i temi emersi, se condivisi, necessiteranno di approfondimenti progettuali, così pure alcuni aspetti del progetto (in particolare per quella parte di sviluppo in proiezione sotto la sede stradale di Via IV Novembre delle autorimesse private). Tali approfondimenti e le verifiche tecniche necessarie dovranno essere sviluppate con incontri tecnici specifici successivi.

I proponenti, in particolare nella figura dell'Avvocato dott.ssa Rosa per la 3B Costruzioni e la Sig.ra Mariella Bambozzi per la Società DOSER, condividono i temi trattati e, in particolare il tema di spostare l'attenzione del concorso dei soggetti proponenti al raggiungimento degli obiettivi della Strategia del piano alla realizzazione - concretizzazione degli obiettivi di interesse pubblico emersi nell'incontro riferibili alla qualificazione del Rio Manubiola e al sistema dei collegamenti pedonali ciclabili pubblici.

Il rappresentante della ditta Parmalat Dott. Bandera evidenzia gli sforzi che tutti i proponenti hanno condiviso nel percorso sino ad oggi affrontato per riportare alla città degli spazi oggi non più consoni e fruibili.

In particolare, l'Avv. Rosa chiede come gli approfondimenti possano incidere sui tempi del procedimento, ovvero chiede riscontro sui tempi in relazione ai programmi e impegni assunti dalla ditta che rappresenta.

La Ditta DOSER si rende disponibile ad una revisione della "permeabilità" della corte e maggiore accessibilità pubblica della stessa con la conseguente necessità di concertare le modalità di intervento sui fabbricati di via Oreste Grassi in coerenza alla proposta presentata; la regolamentazione dell'uso pubblico dovrà essere tema da approfondire, così pure gli oneri manutentivi che rimarrebbero in capo alla proprietà privata.

Vengono sintetizzati i tempi procedurali come definiti dall'art. 38 della LR 24/2017 e il rispetto degli stessi, per arrivare all'assunzione in Giunta della proposta presentata nella prima seduta utile.

Si riprendono in sintesi i temi negoziali trattati che vengono, di massima, condivisi dai proponenti e dall'Amministrazione:

- 1) Qualità del progetto rispondenza dello stesso ai temi della SQUEA;
- 2) Utilizzo pubblico regolamentato della "corte centrale" e uso pubblico più spinto del tratto di Via IV Novembre oggetto di riqualificazione diretta da parte dei proponenti;
- 3) Sistemazione di Via IV Novembre sino all'intersezione con Via XXVII Aprile (in equilibrio e coerenza con il successivo punto 4);
- 4) Qualificazione del Rio Manubiola;

- 5) Oneri e responsabilità di gestione e manutenzione delle aree di suo pubblico (corte interna e pertinenze laterali di via IV Novembre) che dovranno rimanere in capo ai proprietari;

Prendendo atto della condivisione intervenuta si procederà ad un affinamento dei temi trattati attraverso lo sviluppo progettuale e la risoluzione delle criticità evidenziate attraverso successivi incontri tecnici.

L'incontro termina alle ore 12,30.

Gli intervenuti

Per l'Amministrazione

La Sindaca Maristella Galli

L'Assessore Michela Comani

Dirigente

Arch. Claudio Nemorini

**3B COSTRUZIONI  
DI BOTTI ALESSANDRO**  
Via Malpeli, 79 – 43036 Fidenza (PR)  
Pec: [3botticostruzioni@pec.it](mailto:3botticostruzioni@pec.it)  
P.IVA 02867140341  
N REA: PR-273302

Per i proponenti

Sig. ra Mariella Bambozzi per

**DOSER S.p.A.**  
Sede Legale: Via S. Vito 10 - 20145 MILANO  
Sede Operativa: Via S. Vito 10 - 20145 MILANO  
Cod. Fisc. e Partita IVA 01846050340  
Numero REA: MI-1990062

Sig. Alessandro Botti per 3B Costruzioni

Dott. Bandera per PARMALAT SPA

Ing. Luca Bergamas PROCONDORS di

PARMALAT SPA

**Parmalat S.p.A**

38 COSTRUZIONI  
DI BOTTI ALESSANDRO  
Via Mispel, 78 - 43036 Fidenza (PR)  
Per: 38costruzioni@pec.it  
Tel: 0521/40341  
Fax: 0521/40341