



AZIENDA SPECIALE COMUNALE PER I SERVIZI ALLA PERSONA

Sede Legale: Via Brescia, 207 – 26100 Cremona



17/10/2025 - 11.48  
A.S.C. Cremona Solidale  
CREMONA  
Economato

Protocollo N° 00004922/00 rif. CBA|3324244  
Data Movimento: 17/10/2025 - 11.48

Deliberazione n. 60

**VERBALE DELLA DELIBERAZIONE**  
adottata dal Consiglio di Amministrazione nella adunanza  
del 16 Ottobre 2025

**OGGETTO: Concessione alla Coop. Sociale “Società DOLCE” di Bologna, mediante finanza di progetto, della gestione del CDD1 di Via Platani n. 22, del CDD3 di Via Tofane n. 10 e della CSS di Via Cattaro n. 1, con lavori accessori di ristrutturazione – Approvazione perizia di variante.**

L’anno duemilaventicinque il giorno sedici del mese di ottobre alle ore diciassette, nella sala destinata alle Adunanze, convocato ai sensi del vigente Statuto, si è riunito il Consiglio di Amministrazione sotto la presidenza della Dott.ssa Marialuisa Rocca.

Sono presenti i Consiglieri Dott.ssa Mariateresa Magarini, Dott. Sergio Morandi e Dott. Simone Zani.  
La Consigliera Dott.ssa Ida Beretta è assente giustificata.

Partecipa il Presidente del Collegio dei revisori Dott. Michele Mario Cesura.

Partecipa la Dott.ssa Simona Gentile in qualità di Direttore Sanitario.

Assiste, con funzioni di Segretario, il Direttore Generale Dott. Stefano Gariano.

**IL PRESIDENTE**

dopo aver constatato che gli intervenuti costituiscono il numero legale, dichiara aperta la seduta.

## IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

### **PREMESSO CHE:**

- Con Deliberazione n. 15 del 21 febbraio 2019, l'Azienda Speciale Cremona Solidale ha disposto l'aggiudicazione al costituendo R.T.I. fra Coop. Sociale "Società Dolce" Soc. Coop. di Bologna (Capogruppo Mandataria) e I.T.I. Impresa Generale Spa di Modena (Mandante) della concessione ad oggetto la gestione del CDD1 di Via Platani n. 22, del CDD3 di Via Tofane n. 10 e della CSS di Via Cattaro n. 1, con lavori accessori di ristrutturazione per la durata di anni 24;
- Il contratto, stipulato il giorno 13 agosto 2019 (prot. n. 2851), individua quale termine iniziale dell'avvio del servizio in concessione il giorno 1° gennaio 2020;
- Il contratto in oggetto contempla interventi di riqualificazione dei locali, destinati ad ospitare i centri diurni. Il progetto allegato dall'aggiudicatario in sede di gara descrive natura ed entità delle opere. Il valore economico degli interventi programmati, sulla scorta del prezzario opere edili depositato presso la camera di commercio di Cremona, è il seguente:

CDD1: Importo lavori € 715.478,13 + € 20.824,06 per oneri della sicurezza

CDD3: Importo lavori € 164.684,99 + € 2.952,00 per oneri della sicurezza

Somme a disposizione: € 512.130,46;

### **DATO ATTO CHE:**

- Il servizio, ed i relativi lavori di riqualificazione dei locali in cui si svolge, venivano contestualmente consegnati in data 1° gennaio 2020;
- Attesa la sopravvenuta indisponibilità di alcuni locali, in ragione delle insindacabili esigenze manifestate dal Comune di Cremona, il servizio doveva essere riorganizzato in sedi differenti da quelle originariamente programmate. Così segnatamente:
  - il CDD1 di Via Platani n. 22 permane ubicato nella sua sede originaria, ma all'esito dei lavori di ristrutturazione, sarà in grado di offrire ospitalità non più a 28 ma bensì a 30 utenti. L'operatore programmava di godere dei locali integrando nel servizio, dal 1° settembre 2023, la gestione del proprio CDD attualmente sito in Pessina Cremonese.
  - Il CDD 3 di Via Tofane, dapprima trasferito nei locali di Via Cattaro 1, è definitivamente destinato negli spazi ubicati in via Litta, dove sarà garantita una accoglienza accresciuta da 10 a 15 utenti;
  - la CSS è stata trasferita in via XI Febbraio e ne è stata accresciuta l'accoglienza da 9 a 10 posti letto;
- In ragione delle modificate ubicazioni dei centri di servizio, alcune delle attività edili contrattualmente previste non risultano più necessarie. In particolare: la criticità ed assenza di idonea documentazione, con particolare riguardo ai documenti antincendio e antisismica nella sede storica del CDD3 di via Tofane, di cui ATS ha dichiarato irrinunciabile l'acquisizione in quanto la condizione che vede Coop Dolce titolare di accreditamento comporta la sottomissione del CDD alla nuova normativa per la quale la proprietà di questa documentazione è obbligatoria.
- Per contraltare si sono rese necessarie diverse opere finalizzate alla sistemazione dei nuovi spazi destinati all'erogazione del servizio affidato in concessione. Segnatamente:
  - Cooperativa Dolce in data 11/03/2020, a seguito di richiesta da parte di Cremona Solidale del 13/01/2020 prot n 99/00 e del 13/02/2020 prot n 571/00, ha presentato il progetto definitivo di riqualificazione della sede del CDD1.
  - La Commissione giudicatrice nominata si è riunita in data 29/05/2020 ed ha rilevato una difformità tra il progetto presentato in sede di gara e il progetto definitivo; ha formulato alcuni suggerimenti da intendersi come migliorativi ed ha espresso la necessità di ricevere alcuni chiarimenti da Cooperativa Dolce.

- In data 09/06/2020 Cremona Solidale ha inviato una nota a Cooperativa Dolce nella quale venivano riportati i rilievi, i suggerimenti e le richieste di chiarimenti indicati dalla Commissione.
- In data 25/06/2020 la Commissione si è riunita con i tecnici indicati da Cooperativa Dolce ed è stato redatto verbale della seduta congiunta nel quale si riportano in dettaglio gli accordi assunti in merito alle già citate difformità, suggerimenti e chiarimenti.
- Con lettera del Comune PG 57361 del 15/09/2020 il progetto definitivo, corretto secondo le indicazioni della Commissione Giudicatrice, è stato inviato alla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio di Cremona-Lodi-Mantova per il parere.
- In data 06/09/2021 il Comune di Cremona ha inviato la risposta della Soprintendenza che autorizza il progetto con cappotto interno.
- In data 04/10/2021 Cremona Solidale ha chiesto a Coop Dolce la rivisitazione della progettazione sul CDD 1 acquisendo le indicazioni della Soprintendenza.
- In data 4 aprile 2022 con prot. 1727 coop. Dolce ha presentato il progetto definitivo/esecutivo relativo al CDD1 di Via Platani con recepimento delle prescrizioni (datate 01/09/2021) che Soprintendenza di Mantova ha fatto pervenire al Comune di Cremona proprietario dell'immobile;
- Con comunicazione prot. n. 4481 del 21 ottobre 2021 l'arch. Silvia De Bellis, al termine delle proprie incombenze, ha rassegnato le proprie dimissioni da componente della Commissione Giudicatrice;
- Con Determina n. 94 del 29 aprile 2022 è stata nominata la Commissione Giudicatrice per la valutazione del progetto esecutivo presentato dalla Coop. Dolce;
- Con Verbale del 12 maggio 2022, prot. n. 2544, stilato dalla Commissione, è stato rilevato quanto segue:
  - il progetto presentava pannelli fotovoltaici che si estendono su una superficie maggiore rispetto a quella iniziale;
  - i costi prospettati sono significativamente diversi sia da quelli presentati in sede di gara, sia da quelli presentati in occasione dell'invio del progetto alla Soprintendenza;
- Con comunicazione inviata a coop. DOLCE in data 6 giugno 2022 prot. n. 2659 è stato richiesto di attestare che il progetto esecutivo fosse stato predisposto aderendo alle prescrizioni della Soprintendenza e di lasciare inalterato il Piano Economico Finanziario in quanto la Convenzione prevede che resti a carico del concessionario il rischio operativo;
- In data 21 giugno 2022 prot. n. 2904 coop. DOLCE ha risposto confermando che il progetto esecutivo presentato in data 4 aprile è stato predisposto secondo le indicazioni e prescrizioni della Soprintendenza, evidenziando che a causa degli ulteriori perfezionamenti introdotti riguardo alla copertura dell'edificio (ampliamento impianto fotovoltaico), si è reso necessario l'invio del progetto alla Soprintendenza per una ulteriore formale approvazione e che solo dopo il compimento di tale iter si sarebbe in grado di aggiornare il Piano Economico Finanziario;
- Con comunicazione prot. n. 3013 del 29 giugno 2022 inviata a coop. DOLCE è stato richiesto di ripresentare il progetto esecutivo senza l'ampliamento dell'impianto fotovoltaico;
- Coop. DOLCE ha quindi presentato nuovo progetto definito/esecutivo in data 8 settembre 2022, prot. n. 3981;
- Con Verbale prot. n. 4761 stilato dalla Commissione Giudicatrice in data 13 ottobre 2022, è stato rilevato quanto segue:
  - il progetto esecutivo non riporta più i pannelli fotovoltaici;
  - le indicazioni circa le opere indicate dalla Soprintendenza sono state acquisite ed è stato esplicitato l'impegno formale a recepire le prescrizioni della Soprintendenza che riguardano sia le opere sia i processi;

- sarebbe opportuno che il Piano Economico Finanziario rimanesse inalterato. Verificato quindi che il Quadro economico per il CDD1 allegato al Progetto Definitivo dell'11 marzo 2020 prevedeva una spesa pari a € 715.478,13 (oneri per la sicurezza esclusi) mentre quello allegato al Progetto definitivo/esecutivo dell'8 settembre 2022 la spesa era pari ad € 971.634,36 aumentata poi ad € 997.975,13 con ulteriore Computo metrico estimativo datato luglio 2023 e quindi con maggiori costi per € 282.497,00, la Stazione Appaltante ha ritenuto opportuno che tale incremento fosse oggetto di approfondita analisi tecnica al fine di verificare le motivazioni dello stesso e l'eventuale sua accettazione qualora le motivazioni addotte da Coop. Dolce (emergenza pandemica e conflitto in Ucraina) risultassero fondate.
- Con Determina n. 137 del 04 giugno 2024 è stato incaricato il Dott. Ing. Iosè Paroni ai fini dell'alta sorveglianza con redazione di eventuale perizia di variante.
- L'Ing. Paroni, verificata la documentazione progettuale presentata nelle varie fasi, con nota del giorno 28/06/2024, ha avanzato motivata richiesta per essere autorizzato alla redazione di perizia suppletiva e di variante.
- Il RUP, con atto del giorno 19/07/2024 ha autorizzato la redazione della perizia di variante.
- In data 19 settembre 2024 l'Ing. Paroni predisponiva una relazione tecnico illustrativa che individuava le motivazioni e determinava le differenze che avevano portato all'aumento dell'importo lavori (inclusi gli oneri della sicurezza ed escluse le somme a disposizione) previsto nel Progetto definitivo-esecutivo datato LUGLIO 2023 rispetto a quello previsto nel Progetto definitivo datato MAGGIO 2020. La relazione si concludeva precisando che l'aumento del costo dell'intervento del "Progetto definitivo-esecutivo" datato LUGLIO 2023 rispetto a quello del "Progetto definitivo" datato MAGGIO 2020 era dovuto principalmente all'introduzione di lavorazioni aggiuntive e migliorative ma anche all'aumento (fisiologico e non) dei prezzi delle singole opere. Veniva tuttavia richiesto ai progettisti di fornire chiarimenti al fine di poter eliminare eventuali voci di spesa ripetute e/o corrette quelle riportanti imprecisioni, come da elenco fornito dal tecnico.
- In data 11 dicembre 2024 veniva fornita, da parte della Coop Dolce e dai propri tecnici una prima risposta, contro dedotta con nota dell'Ing. Paroni datata 03 gennaio 2025. Seguiva quindi la redazione, da parte dei progettisti, di un Computo metrico estimativo corretto datato GENNAIO 2025 il cui importo lavori complessivo (oneri della sicurezza inclusi) si riduce da € 1.053.959,84 (computo datato luglio 2023) ad € 1.027.478,23 (- € 26.481,61);
- A fronte però di una riduzione dell'importo dei lavori computati, nel quadro economico complessivo la voce imprevisti è stata aumentata da € 89.215,34 (quadro economico luglio 2023) ad € 117.046,28 (+ € 27.831,24), mantenendo pertanto invariato il "Totale complessivo dell'opera".

#### **APPURATO CHE:**

A fronte dei vari passaggi sopra evidenziati, la variante in oggetto, attribuibile a circostanze impreviste, imprevedibili e non imputabili all'aggiudicatario comporta quindi l'aggravio di costi qui di seguito meglio specificato:

#### **Progetto maggio 2020 CDD1:**

Computo metrico: Importo lavori € 715.478,13 + € 20.824,06 per oneri della sicurezza

#### **Revisione progetto e computo luglio 2023 CDD1:**

Computo metrico: Importo lavori € 997.975,13 + € 55.984,71 per oneri della sicurezza

#### **Revisione computo gennaio 2025 CDD1:**

Computo metrico: Importo lavori € 971.493,52 + € 55.984,71 per oneri della sicurezza

**VERIFICATO CHE** dall'analisi dell'ultimo computo metrico (gennaio 2025) è emerso quindi che i costi sono aumentati per i seguenti motivi:

1. aumento fisiologico dei prezzi unitari dovuto all'inflazione ma soprattutto per il protrarsi

della pandemia, per l'inserimento nella seconda metà del 2020 delle detrazioni fiscali del 110% e per la crisi energetica generata dalle guerre tutt'ora in corso. Gli aumenti maggiori che sono stati riscontrati riguardano ad esempio gli oneri delle discariche, i materiali isolanti, i serramenti, ecc.;

2. sono presenti lavorazioni aggiuntive e differenti dovute a un affinamento della progettazione dettata, sulla base di quanto emerge analizzando i diversi elaborati, dall'esigenza di eseguire opere migliorative, di impiegare materiali più sostenibili e meno impattanti, ottenere maggior confort, offrire più servizi (come ad esempio la realizzazione di contropareti interne con stratigrafie più performanti, la trasformazione dell'impianto elettrico con sistemi di domotica, dell'impianto di illuminazione completamente a LED, il recupero, anche strutturale, di una parte del solaio di copertura perché ammalorato in vari punti a seguito delle infiltrazioni di acqua piovana, ecc.) e di adeguarsi alle prescrizioni dei vari enti interpellati nelle fasi di approvazione (come ad esempio l'impiego di serramenti esterni in legno invece che in PVC, ecc.).

e che quindi i totali dei singoli quadri economici per il relativo confronto sono i seguenti:

<b>Quadro economico maggio 2020 CDD1:</b>	
Importo lavori	€ 715.478,13
Oneri della sicurezza	€ 20.824,06
Totale somme a disposizione	€ 415.421,87
<b>Totale complessivo dell'opera:</b>	<b>€ 1.151.725,00</b>
<b>Quadro economico luglio 2023 CDD1:</b>	
Importo lavori	€ 997.975,13
Oneri della sicurezza	€ 55.984,71
Totale somme a disposizione	€ 479.381,49
<b>Totale complessivo dell'opera:</b>	<b>€ 1.533.341,33</b>
<b>Quadro economico gennaio 2025 CDD1:</b>	
Importo lavori	€ 971.493,52
Oneri della sicurezza	€ 55.984,71
Totale somme a disposizione	€ 505.863,10
<b>Totale complessivo dell'opera:</b>	<b>€ 1.533.341,33</b>

**PRESO ATTO CHE** nelle successive note integrative è stato evidenziato che si è cercato di individuare gli importi variati derivanti da carenze di indagine iniziale o errori progettuali commessi dall'operatore, quelli semplicemente dipendenti da dettami degli enti preposti al controllo (es. Soprintendenza) o eventi non prevedibili (come ad esempio l'infiltrazione di acqua piovana dalla copertura che ha portato alla necessità di ricostruire parte della struttura del tetto invece del semplice ripasso del manto) e più specificatamente:

#### **A) DEMOLIZIONI e DISFACIMENTI**

L'incremento dell'importo del 10% circa è dovuto essenzialmente all'aumento prezzi dovuto alla pandemia e al Superbonus 110%, salvo l'introduzione di costi derivanti dalla individuazione di materiale contenente amianto per un importo di € 5.487,32 che potrebbe essere imputato a carenze di indagine iniziale.

**Totale importo non giustificabile: € 5.487,32**

#### **B) NUOVA COSTRUZIONE OPERE MURARIE**

Dopo le verifiche richieste dal sottoscritto ai progettisti, l'importo previsto nell'ultimo computo metrico si è ridotto, rispetto a quello del 2020, di € 3.977,80.

**Totale importo in diminuzione rispetto al progetto originario: € 3.977,80**

#### **C) PAVIMENTI E RIVESTIMENTI**

L'incremento dell'importo del 3% circa è giustificato sostanzialmente dall'aumento prezzi dovuto alla pandemia e al Superbonus 110%. L'incremento è quindi giustificabile.

#### **D) IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E MECCANICO**

La valutazione postuma della presenza del teleriscaldamento ha portato ad una riduzione dell'importo di € 30.149,49.

**Totale importo in diminuzione rispetto al progetto originario: € 30.149,49**

#### **E) IMPIANTO IDRICO-SANITARIO**

L'incremento di prezzo non è giustificato in quanto deriva quasi esclusivamente dal passaggio ad un listino prezzi differente da quello utilizzato in origine.

**Totale importo non giustificabile: 10.217,66**

#### **F) IMPIANTO ELETTRICO**

Analizzando la documentazione progettuale, pare che il progetto del 2020 sia stato completamente rivisto in funzione di nuove esigenze e soprattutto nell'ottica di un maggior risparmio energetico. Non trova però giustificazione l'introduzione di un "impianto a gestione domotica" (non previsto in origine) di importo pari a 20.451,00 €, la motorizzazione delle zanzariere, per € 2.586,98 e la dotazione di lampade a led (anch'esse non previste nel computo originario) descritte nel progetto ma difficilmente quantificabili nei computi.

**Totale importo non giustificabile: € 23.037,98**

#### **H) IMPIANTO SOLLEVAMENTO**

L'acquisizione di preventivi ha portato ad una riduzione dell'importo di € 2.343,66.

**Totale importo in diminuzione rispetto al progetto originario: € 2.343,66**

#### **I) SERRAMENTI**

Dell'intero incremento è giustificabile il passaggio da serramenti in PVC a serramenti in legno in quanto richiesti dalla Soprintendenza ma non tutto ciò che è legato all'introduzione della motorizzazione delle zanzariere, che non è facile quantificare di preciso ma che si aggira attorno ai 10.000,00 €. I restanti aumenti sono dovuti essenzialmente all'aumento prezzi dovuto all'introduzione del Superbonus 110%.

**Totale importo non giustificabile: € 10.000,00**

#### **L) OPERE DI FINITURA**

La differenza maggiore è dovuta allo spostamento in questo capitolo dell'isolamento dei controsoffitti, con leggero aumento della superficie degli stessi, che nel computo del 2020 era inserito nel capitolo relativo alla manutenzione della copertura. Il restante maggior costo si riduce a pochi punti percentuale dovuti all'introduzione del Superbonus 110 %. L'incremento è quindi giustificabile.

#### **M) OPERE DI MANUTENZIONE FACCIADE**

L'incremento dell'importo del 7% circa è giustificato sostanzialmente dall'aumento prezzi dovuto alla pandemia e al Superbonus 110%. L'incremento è quindi giustificabile.

#### **N) OPERE DI MANUTENZIONE COPERTURA**

L'incremento di costo è dovuto sostanzialmente ad un nuovo approccio progettuale che ha previsto importanti lavorazioni, anche di tipo strutturale, aventi lo scopo di riqualificare completamente la copertura e non solo di farne un ripasso del manto; ciò a seguito di infiltrazioni di acqua piovana che hanno danneggiato parte delle strutture portanti. L'incremento è quindi giustificabile.

#### **O) OPERE DI MANUTENZIONE SPAZI APERTI E AREE A VERDE**

Dopo le verifiche richieste l'importo si è comunque ridotto, rispetto al computo metrico del 2020, di € 747,60.

**Totale importo in diminuzione rispetto al progetto originario: € 747,60**

#### **a.2) ONERI PER LA SICUREZZA**

L'incremento è dovuto all'intervento sulla copertura che da semplice ripasso è diventato di quasi totale rifacimento e pertanto giustificabile.

#### **CONCLUSIONI**

A seguito di quanto sopra illustrato, facendo le relative compensazioni, risulta che il maggior importo derivante da varianti non giustificate, carenze di indagine iniziale o errori progettuali, è valutabile in soli € 11.524,41.

Da segnalare però l'aumento ingiustificato di € 43.414,68 oltre iva 10%, nelle somme messe disposizione, della voce "IMPREVISTI".

**INVITATA** la Coop. Dolce a prendere atto della nota integrativa e di procedere, di conseguenza, all'aggiornamento del quadro economico che ora risulta essere così definito:

<b>Quadro economico 2025 CDD1 definitivo</b>	
Importo lavori	€ 919.750,56
Oneri della sicurezza	€ 55.984,71
Totale somme a disposizione	€ 451.732,65
<b>Totale complessivo dell'opera:</b>	<b>€ 1.427.467,92</b>

Ad unanimità di voti legalmente espressi;

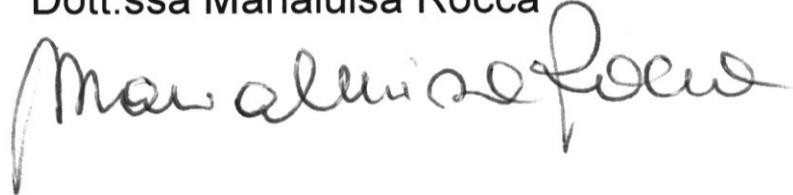
### **DELIBERA**

1. di approvare la perizia di variante stilata dall'Ing. Josè Paroni e della relativa nota integrativa;
2. di approvare, di conseguenza, il nuovo quadro economico redatto dalla Coop Sociale. Società Dolce, in osservanza di quanto contenuto nella perizia di variante;
3. di pubblicare, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. n. 33/2013, il presente provvedimento sul sito aziendale nella sezione “Amministrazione Trasparente”;
4. di trasmettere copia del presente atto al Comune di Cremona entro i quindici giorni successivi alla data odierna.

Letto, confermato e sottoscritto.

**IL PRESIDENTE**

Dott.ssa Marialuisa Rocca



**IL DIRETTORE GENERALE**

Dott. Stefano Gariano

