



AZIENDA SPECIALE COMUNALE PER I SERVIZI ALLA PERSONA
Sede Legale: Via Brescia, 207 – 26100 Cremona

Deliberazione n. 61



17/10/2025 - 11.49
A.S.C. Cremona Solidale
CREMONA
Economato

Protocollo N°: 00004923/00 rif: CBA|3324245
Data Movimento: 17/10/2025 - 11.49

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

OGGETTO: Approvazione del progetto definitivo/esecutivo del CDD1, relativo all'affidamento in 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.

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 Consiglieria 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

RICHIAMATI i seguenti atti e documenti:

- Deliberazione n. 55 del 4 luglio 2018 di approvazione della documentazione presentata dalla Coop. Sociale "Società Dolce" di Bologna per la proposta di finanza di progetto, ai sensi dell'art. 183, comma 15, del D.Lgs. 50/2016, relativa alla concessione 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;
- Deliberazione n. 73 dell'11 settembre 2018 di approvazione della documentazione predisposta dal Settore Affari Generali con la quale il progetto di fattibilità presentato dalla Coop. Sociale "Società Dolce" di Bologna è stato messo a base di gara;
- Delibera n. 99 dell'11 dicembre 2018 di nomina dei componenti della Commissione Giudicatrice per la valutazione qualitativa del progetto tecnico, nelle persone di:

Roberta Barilli	Coordinatore Sociale – Cremona Solidale	Presidente
Roberto Franchini	Docente a contratto - Università Cattolica BS	Componente
Antonella Maderi	Educatore esperto area disabilità - Comune CR	Componente
Giovanni Donadio	Responsabile di Posizione Organizzativa del Servizio Progettazione, Direzione Lavori e Manutenzione Straordinaria Edilizia Scolastica – Comune CR	Componente
Luciano Frosi	Responsabile tecnico – Cremona Solidale	Componente
Monica Cadei	Capo Presidio Clinica Riabilitativa – Cremona Solidale	Componente supplente

- Delibera n. 15 del 21 febbraio 2019 di 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) l'affidamento in concessione 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, con il punteggio di 90/100, per una durata di anni 24 (ventiquattro) e con un aumento del 54,41235% sul canone concessorio annuo posto a base di gara e quindi pari ad un importo di € 70.026,00 IVA esclusa;
- La convenzione della concessione firmata tra le parti in data 13 agosto 2019, prot. n. 00002851, in cui veniva definito che la gestione dei servizi avrebbe avuto inizio a far data 1° gennaio 2020;
- La lettera prot. n. 00000099 in data 13 gennaio 2020, con la quale si invitava la Coop. Dolce, quale Mandataria Capogruppo, a presentare, entro 60 (sessanta) giorni dalla ricezione della richiesta, il progetto definitivo ed il cronoprogramma aggiornato;
- Progetto definitivo presentato in data 11 marzo 2020, prot. n. 1010
- Determinazione Dirigenziale n. 55 del 25 marzo 2020 di nomina della Commissione Giudicatrice per la valutazione del progetto definitivo presentato dalla Coop. Dolce, nelle persone di:

Roberta Barilli	Coordinatore Sociale – Cremona Solidale	Presidente
Giovanni Donadio	Responsabile di Posizione Organizzativa del Servizio Progettazione, Direzione Lavori e Manutenzione Straordinaria Edilizia Scolastica – Comune di Cremona	Componente
Luciano Frosi	Responsabile tecnico – Cremona Solidale	Componente

- Verbali prot. n. 00003026 e 00003027 del 27 luglio 2020 in cui si rilevava una difformità tra il progetto presentato in sede di gara e quello definitivo riguardante il miglioramento energetico (cappotto esterno nel primo, interno nel secondo), in conseguenza della quale il progetto, corretto secondo le indicazioni della Commissione (cappotto esterno), è stato inviato alla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio di Cremona-Lodi-Mantova
- PEC del 14 dicembre 2020, prot. n. 5229, dell'Arch. Giovanni Donadio con la quale comunicava le proprie dimissioni quale componente della Commissione Giudicatrice in quanto incompatibile con il suo attuale ruolo di dirigente del Settore Rigenerazione, Progettazione, Manutenzione del Comune di Cremona;
- Comunicazione prot. n. 715 del 16 febbraio 2021 di disponibilità dell'Arch. Silvia De Bellis, Responsabile Tecnico del Comune di Pozzaglio ed Uniti (CR), a far parte della Commissione al posto dell'Arch. Giovanni Donadio;
- Determina n. 40 del 17 febbraio 2021 di nomina della Commissione Giudicatrice per la valutazione del progetto definitivo presentato dalla Coop. Dolce, nelle persone di:

Roberta Barilli	Coordinatore Sociale – Cremona Solidale	Presidente
Silvia De Bellis	Responsabile Tecnico Comune di Pozzaglio ed Uniti (CR)	Componente
Luciano Frosi	Responsabile tecnico – Cremona Solidale	Componente

- Comunicazione prot. n. 00004190 del 4 ottobre 2021 inviata a coop. DOLCE di presentazione di nuovo progetto definitivo relativo al CDD1 entro il 4 dicembre 2021;
- Richiesta di coop. DOLCE in data 23 novembre 2021, prot. n. 00004992, di richiesta di possibilità di presentazione progetto definitivo/esecutivo entro il 4 aprile 2022;
- Presentazione in data 4 aprile 2022 con prot. n. 00001727 da parte della coop. Dolce del progetto definitivo/esecutivo relativo al CCD1 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;
- Comunicazione prot. n. 00004481 del 21 ottobre 2021 con cui l'Arch. Silvia De Bellis, al termine delle proprie incombenze, rassegnava le proprie dimissioni da componente della Commissione Giudicatrice
- Determina n. 94 del 29 aprile 2022 di nomina della Commissione Giudicatrice per la valutazione del progetto esecutivo presentato dalla Coop. Dolce, nelle persone di:

Roberta Barilli	Collaboratore esterno	Presidente
Fiorenzo Bassi	Tecnico esperto	Componente
Luciano Frosi	Collaboratore esterno	Componente

- Verbale del 12 maggio 2022, prot. n. 00002544, stilato dalla Commissione in cui veniva rilevato:
 - che il progetto presenta pannelli fotovoltaici che si estendono su una superficie maggiore rispetto a quella iniziale;
 - che 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;
- Comunicazione inviata a coop. DOLCE in data 6 giugno 2022 prot. n. 00002659 di richiesta 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;
- Risposta della coop. DOLCE in data 21 giugno 2022, prot. n. 00002904, nella quale viene confermato 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 rende necessario l'invio del progetto alla Soprintendenza per una ulteriore formale approvazione e che solo dopo il compimento di tale iter si sarà in grado di aggiornare il Piano Economico Finanziario;

- Comunicazione prot. n. 00003013 del 29 giugno 2022 inviata a coop. DOLCE nella quale si invitava a ripresentare il progetto esecutivo senza l'ampliamento dell'impianto fotovoltaico;
- Presentazione di coop. DOLCE di nuovo progetto definitivo/esecutivo in data 8 settembre 2022, prot. n. 00003981;

PRESO ATTO che la Commissione Giudicatrice si è riunita in data 13 ottobre 2022 e, come risulta da verbale prot. n. 00004761, è stato rilevato che:

- il progetto esecutivo non riporta più i pannelli fotovoltaici;
- le indicazioni circa le opere indicate dalla Soprintendenza sono state acquisite ed è 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 CHE il Quadro economico per il CDD1 allegato al Progetto Definitivo dell'11 marzo 2020 era pari a € 1.151.725,00, mentre quello allegato al Progetto definitivo/esecutivo dell'8 settembre 2022 e rivisto nel luglio 2023, è pari a € 1.533.341,33 che prevede quindi maggiori costi per € 282.497,00 che sommati alle somme a disposizione, portano ad un maggior costo totale di € 381.616,33;

VISTI i contenuti della Deliberazione n. 60 approvata in data odierna, che qui si intendono integralmente riportati, in conseguenza dei quali il nuovo quadro economico risulta essere il seguente:

	Capitoli	Computo 2025
A)	DEMOLIZIONI e DISFACIMENTI	43.523,80
B)	NUOVA COSTRUZIONE OPERE MURARIE	101.409,96
C)	PAVIMENTI E RIVESTIMENTI	73.775,32
D)	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E MECCANICO	34.736,96
E)	IMPIANTO IDRICO-SANITARIO	18.060,23
F)	IMPIANTO ELETTRICO	109.221,73
H)	IMPIANTO SOLLEVAMENTO	34.471,70
I)	SERRAMENTI	256.028,38
L)	OPERE DI FINITURA	61.300,01
M)	OPERE DI MANUTENZIONE FACCIATE	34.805,52
N)	OPERE DI MANUTENZIONE COPERTURA	112.347,41
O)	OPERE DI MANUTENZIONE SPAZI APERTI E AREE A VERDE	40.069,54
a.1	TOTALE OPERE SOGGETTE A RIBASSO	919.750,56
a.2	ONERI PER LA SICUREZZA	55.984,71
	TOTALE OPERE	975.735,27
	SOMME A DISPOSIZIONE	
1)	IMPREVISTI	73.631,60
2)	PROGETTO DEFINITIVO-ESECUTIVO, DL E SICUREZZA PER IL CDD1	56.700,00
3)	INARCASSA	2.268,00
4)	Accatastamento CDD1	500,00
5)	FORNITURA ARREDI E ATTREZZATURE	170.000,00
6)	IV A 10 % sui lavori edili e imprevidi	79.333,85
7)	IVA 22 % su serramenti, arredi e spese tecniche	69.299,20
	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE CDD1	€ 451.732,65

con un aumento di € 275.742,92 rispetto al quadro economico dell'anno 2020;

PRESO ATTO che con comunicazione prot. n. 00002997 del 16.06.2025 Coop. DOLCE ha accettato il nuovo quadro economico;

Ad unanimità di voti legalmente espressi;


DELIBERA

1. di prendere atto dei contenuti di cui alle premesse che hanno portato a definire il nuovo quadro economico relativo ai lavori da eseguirsi presso il CDD1 di Via Platani n. 22 ed accettato da Coop. DOLCE;
2. di approvare in via definitiva il progetto esecutivo presentato da Coop. DOLCE in data 08 settembre 2022 e, di conseguenza, il nuovo quadro economico di cui alle premesse;
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

