



Fondazione Città di Cremona Ente Filantropico

Piazza Giovanni XXIII n.1 - 26100 Cremona
Tel. 0372 421011
www.fondazioneocr.it - segreteria@fondazioneocr.it
fondazionecittacr@legalmail.it
C.F. 01312440199

AVVISO PER RISTRUTTURAZIONE DELL'EDIFICIO DI PROPRIETÀ DENOMINATO "EX FLORA"

Fondazione Città di Cremona Ente Filantropico ha ricevuto una proposta relativa al recupero dell'edificio di proprietà sito in Cremona C.so Vittorio Emanuele 6, denominato "Ex Flora" (edificio non sottoposto a vincolo architettonico).

La proposta prevede una ristrutturazione integrale dell'edificio, mantenendo le strutture portanti verticali esistenti, consolidando e, ove necessario sostituendo, i solai deteriorati, e realizzando nuovi elementi edilizi, impianti e finiture secondo le destinazioni d'uso previste e si articola nei seguenti punti salienti:

- realizzazione di appartamenti al primo e secondo piano che rimarranno di proprietà di Fondazione;
- mantenimento del piano terra, previa sistemazione, ad uso commerciale (una o 2 due unità in ragione delle richieste), che rimarrà di proprietà di Fondazione;
- realizzazione di unità abitative al terzo e ultimo piano, con recupero parziale del sottotetto a spese del proponente, da acquisirsi dallo stesso in parziale permuta in conto intervento;
- non è contemplata la realizzazione di garage, ma il recupero delle cantine esistenti da adibire a locali accessori e tecnici, a servizio delle unità abitative e commerciali.

Soluzione di permuta parziale (ammessa solo per le porzioni sotto individuate)

Cessione allo stato attuale delle seguenti porzioni di immobile: Piano terzo + Piano quarto (comprensivo del sottotetto).

CORRISPETTIVO DA RICONOSCERE

Totali generali lavori e relative spese tecniche per le parti che rimarranno di proprietà di Fondazione: € 1.688.640

Valore porzioni di immobile in permuta: € 600.000

SALDO RESIDUO: € 1.088.640 iva esclusa

ONERI A CARICO PROPONENTE

Progettazione esecutiva completa

Pratiche edilizie per ottenere le necessarie autorizzazioni

Direzione tecnica di cantiere con capo cantiere fisso e coordinamento sicurezza in fase di esecuzione (CSE)

Approntamento cantiere completo (ponteggi, mezzi, recinzioni, servizi)

Occupazioni suolo pubblico

Smaltimento completo rifiuti e macerie

Certificazioni e collaudi finali

Pratiche per agibilità

Consegna immobile completo e funzionante

Polizze assicurative necessarie

ONERI IN CAPO A PROPRIETÀ

- contributi di costruzione e oneri urbanistici comunali;
- IVA e imposte di legge, ove applicabili;
- allacci definitivi alle reti pubbliche (acqua, energia elettrica e fognatura): i relativi costi e oneri richiesti dagli enti gestori saranno ripartiti in misura proporzionale ai millesimi di proprietà,
- 50% costo della Direzione Lavori esterna (Professionista incaricato da Fondazione);
- sistemazioni a verde, fioriere, piantumazioni, arredi decorativi e illuminazione decorativa;
- bonifiche ambientali (se accertate) oltre € 15.000;

TEMPISTICHE PREVISTE (decorrenza a partire dall'approvazione definitiva della proposta)

FASE 1 - Progettazione esecutiva: 2 mesi

FASE 2 - Pratiche SCIA e avvio cantiere: 1 mese

FASE 3 - Esecuzione lavori: 12 mesi

FASE 4 – Collaudi, certificazioni e agibilità: 3 mesi

DURATA TOTALE STIMATA: 18 mesi

GARANZIE

A garanzia dell'avvio dei lavori entro i termini stabiliti (tre mesi dall'affidamento), il Proponente costituirà a favore di Fondazione Città di Cremona Ente Filantropico fideiussione (a prima richiesta) o assegno circolare di 50.000 euro. La garanzia potrà essere escussa in caso di mancato rispetto dei termini complessivi di cui alle fasi 1 e 2. La stessa garantirà anche la corretta esecuzione degli interventi e sarà restituita solo a conclusione con buon esito dei lavori.

MODALITÀ DI PAGAMENTO

Il corrispettivo monetario sarà corrisposto mediante n. 10 SAL, ciascuno pari al 10% dell'avanzamento complessivo dei lavori. La verifica ed approvazione della Direzione Lavori di ciascun SAL ed il relativo pagamento da parte della Fondazione Città di Cremona Ente Filantropico dovranno essere effettuati nei tempi stabiliti dal contratto.

Il trasferimento delle unità immobiliari previste in permuta a favore del Proponente avverrà progressivamente secondo l'avanzamento dei lavori:

- prima parte al raggiungimento del SAL 20%
- seconda parte al raggiungimento del SAL 40%
- terza parte al raggiungimento del SAL 60%

L'individuazione delle singole unità, i relativi valori e le modalità di trasferimento saranno definiti nel contratto definitivo.

INVITO E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE OFFERTE

Fondazione Città di Cremona Ente Filantropico intende verificare l'interesse di altri operatori a migliorare, con riferimento agli aspetti salienti, la proposta presentata (**appalto integrato con permuta parziale**), **ovvero a candidarsi esclusivamente come esecutori**, impegnandosi comunque a farsi carico delle attività di seguito evidenziate, vale a dire progettazione, ottenimento titoli autorizzativi ed esecuzione, con conseguente riconoscimento economico senza permuta.

Le proposte costituite da:

- progetto di massima corredato dalle planimetrie dei piani (soluzioni distributive) prospetti e sezioni significative;
- calcolo sommario dei lavori suddiviso per categorie esecutive;
- relazione descrittiva dei materiali impiegati e delle finiture previste;
- conto economico dell'operazione (lavori, spese tecniche e riconoscimento valore eventuale permuta)

dovranno pervenire, tramite PEC, all'indirizzo fondazionecittacr@legalmail.it entro le ore **12 del 04/12/2026**.

ULTERIORI CONDIZIONI

Non è ammesso il subappalto dell'intera lavorazione né quello a cascata.

Il presente Avviso non costituisce obbligo per Fondazione Città di Cremona Ente Filantropico all'affidamento della progettazione e ristrutturazione dell'edificio, riservandosi l'Ente la più ampia discrezionalità nell'effettuazione della scelta in ragione delle proposte presentate.

L'Ente inoltre si riserva di avviare, sulla scorta di quanto pervenuto, una successiva fase di negoziazione con i soggetti che abbiano avanzato proposte significativamente migliorative, finalizzata all'individuazione della migliore offerta, invitando anche il proponente originario.

DOCUMENTAZIONE E CHIARIMENTI

Sono a disposizione le planimetrie, i prospetti e le sezioni dell'edificio allo stato attuale (pdf quotati).

L'Ente si rende inoltre disponibile per eventuali sopralluoghi dello stabile tramite il proprio Ufficio Tecnico: tel. 0372421007 – ufficiotecnico@fondazionecr.it.

Per maggiori informazioni contattare Fondazione Città di Cremona Ente Filantropico, Piazza Giovanni XXIII n. 1 – Cremona, dal **lunedì** al **venerdì** negli orari di apertura al pubblico degli uffici (9.30–12.30), tel. 0372421007/0372421008, mail: ufficiotecnico@fondazionecr.it.

IL SEGRETARIO GENERALE
(Avv. Lamberto Ghilardi)



