

Società Cooperativa Sociale Nazareth Impresa Sociale

Sede legale: VIA DEL Sale 40/e - 26100 Cremona
Sede Amministrativa: via Bonomelli, 81 - 26100 Cremona CF e
P.IVA 01252700198
tel. 0372.1786314 fax. 0372.1782053
mail: amministrazione@coopnazareth.net
pec: nazareth@pec.confcooperative.it

Centro Diurno "GIONA" - Via Bonomelli, 79/81 - 26100, Cremona tel.
0372 - 415679 - giona@coopnazareth.net www.coopnazareth.net

Registro Imprese di Cremona n° 155370 - Albo Regionale delle Cooperative Sociali Sezione A-B foglio n° 340 n° progressivo 680 - Registro Prefettizio delle Cooperative n° 177 Sezione VII^a (miste) e n° 53 Sezione VIII^a Iscr. Albo Nazionale: A 115537

ALLEGATO 2 - RELAZIONE INTRODUTTIVA PROPOSTA PROGETTO ARCHITETTONICO

Missione 5 Componente 2 Sottocomponente 1, Investimento 1.3 sub. Investimento 1.3.1 – Housing temporaneo

REV. 01 – AGGIORNAMENTO 19/05/2026

La presente relazione tecnica è come di seguito aggiornata all'interno del percorso di Co-Progettazione per la realizzazione della linea progettuale di investimento.

1. PREMESSA

La Cooperativa Nazareth opera sul territorio di Cremona e provincia con l'obiettivo di trasformare l'emergenza abitativa in un'opportunità di riscatto sociale. Su mandato dei Comuni competenti, la Cooperativa non si limita a offrire un tetto, ma attiva percorsi di accompagnamento volti all'autonomia e al superamento delle fragilità economiche.

L'intervento si fonda sulla convinzione che la casa sia la base necessaria, ma non sufficiente, per la dignità umana. Gli obiettivi centrali dei nostri progetti sono:

- Stabilità Abitativa: Accompagnare l'utente fuori dalla precarietà verso una soluzione residenziale duratura.
- Sostegno Educativo: Promuovere il successo formativo attraverso percorsi didattici direttamente a domicilio.
- Integrazione e Orientamento: Supportare le donne giunte per ricongiungimento familiare nell'apprendimento della lingua italiana e nell'accesso ai servizi del territorio.
- Autonomia Funzionale: Sostenere i nuclei familiari affinché diventino capaci di gestire autonomamente la propria abitazione e le proprie risorse.

Il servizio si rivolge a soggetti in stato di vulnerabilità, selezionati attraverso un progetto condiviso con i servizi sociali:

- Nuclei familiari in emergenza a causa di sfratti o gravi difficoltà economiche.
- Donne sole con figli minori, che necessitano di un ambiente protetto e stimolante.
- Giovani adulti (uomini e donne) in uscita da percorsi di comunità, in stato di abbandono o inseriti in percorsi alternativi alla detenzione.

La Cooperativa dispone di una rete di alloggi (sia di proprietà che in affitto o comodato) situati prevalentemente in contesti condominiali per favorire la normalizzazione sociale.

- Tipologia: Bilocali e trilocali completamente arredati.
- Dotazioni: Ogni unità è pronta all'uso, dotata di tutti gli elettrodomestici essenziali (forno, frigo, lavatrice, TV).



Società Cooperativa Sociale Nazareth Impresa Sociale

Sede legale: VIA DEL Sale 40/e - 26100 Cremona
Sede Amministrativa: via Bonomelli, 81 - 26100 Cremona CF e
P.IVA 01252700198
tel. 0372.1786314 fax. 0372.1782053
mail: amministrazione@coopnazareth.net
pec: nazareth@pec.confcooperative.it

Centro Diurno "GIONA" - Via Bonomelli, 79/81 - 26100, Cremona tel.
0372 - 415679 - giona@coopnazareth.net www.coopnazareth.net

Registro Imprese di Cremona n° 155370 - Albo Regionale delle Cooperative Sociali Sezione A-B foglio n° 340 n° progressivo 680 - Registro Prefettizio delle Cooperative n° 177 Sezione VII^a (miste) e n° 53 Sezione VIII^a Iscr. Albo Nazionale: A 115537

- **Contesto:** La scelta di appartamenti in contesti urbani ordinari mira a prevenire la ghettizzazione e a promuovere la buona vicinanza.

Ogni inserimento abitativo è legato a un progetto educativo condiviso. Non si tratta di una soluzione assistenzialistica passiva, ma di un patto di cittadinanza: la Cooperativa fornisce gli strumenti (casa, mediazione linguistica, supporto alla ricerca del lavoro), mentre il beneficiario si impegna in un percorso di crescita e partecipazione attiva per il progressivo superamento del proprio stato di bisogno.

2. DESCRIZIONE DEL PROGETTO

D cui all'Attività A.1 Realizzazione/risistemazione di alloggio/strutture di accoglienza finalizzati al reinserimento e all'autonomia (housing led, housing first, housing temporaneo) – (descrizione attività definita dal DIP comunale).

La presente proposta progettuale si inserisce nell'ampio scenario delle politiche abitative volte a promuovere un abitare accessibile, dignitoso e inclusivo, capace di rispondere ai bisogni concreti delle persone e delle famiglie che vivono situazioni di fragilità abitativa o di difficoltà economica. Nel territorio cremonese, il tema dell'housing sociale assume oggi un valore particolarmente rilevante e sempre più importante, non solo per la necessità di ampliare l'offerta di alloggi adeguati, ma anche per la volontà di costruire contesti abitativi in grado di generare coesione, stabilità e qualità della vita.

L'intervento di ristrutturazione degli appartamenti oggetto della presente candidatura rappresenta quindi un'azione strategica, finalizzata al recupero e alla valorizzazione di un patrimonio edilizio, a disposizione della cooperativa scrivente, che può tornare a svolgere una funzione sociale di primaria importanza, mediante la realizzazione di interventi semplici e mirati ma significativi per la qualità degli spazi abitativi da destinare ad housing sociale. Non si tratta soltanto di riqualificare spazi fisici, ma di restituire valore all'abitare come dimensione essenziale del benessere individuale e collettivo, favorendo condizioni di maggiore autonomia, integrazione e sicurezza per i futuri assegnatari.

Gli interventi previsti dal progetto di riqualificazione possono essere assimilabili a interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria secondo quanto previsto dall'art. 3 del DPR 380/2001 e smi in sinergia con quanto previsto dal Glossario dell'Edilizia Libera.

La definizione della tipologia di intervento verrà poi definita e specificata in dettaglio nella fase di co-progettazione al fine di delineare gli adempimenti necessari in termini di autorizzazione all'esecuzione degli interventi previsti.

Si evidenzia che la scrivente cooperativa si rende disponibile ad effettuare, attraverso l'ingaggio di propri fornitori, gli interventi edilizi previsti. Visti i tempi stringenti previsti, l'attuazione delle opere potrà avvenire solo derogando dalle procedure e fasi disciplinate dal Codice dei Contratti Pubblici e delle linee guida ANAC come richiamate nel DIP di cui al CUP: D14H22000630007.



Società Cooperativa Sociale Nazareth Impresa Sociale

Sede legale: VIA DEL Sale 40/e - 26100 Cremona
Sede Amministrativa: via Bonomelli, 81 - 26100 Cremona CF e
P.IVA 01252700198
tel. 0372.1786314 fax. 0372.1782053
mail: amministrazione@coopnazareth.net
pec: nazareth@pec.confcooperative.it
Centro Diurno "GIONA" - Via Bonomelli, 79/81 - 26100, Cremona tel.
0372 - 415679 - giona@coopnazareth.net www.coopnazareth.net

Registro Imprese di Cremona n° 155370 - Albo Regionale delle Cooperative Sociali Sezione A-B foglio n° 340 n° progressivo 680 - Registro Prefettizio delle Cooperative n° 177 Sezione VII^a (miste) e n° 53 Sezione VIII^a Inscr. Albo Nazionale: A 115537

2.1. CONSISTENZA APPARTAMENTI OGGETTO DI CANDIDATURA

Sono stati candidati alcuni appartamenti oggetto di ristrutturazione situati nel territorio di Cremona e nella prima periferia, oltre a due unità immobiliari site in Provincia di Cremona nel comune di Pieve San Giacomo; essi sono stati selezionati per la buona accessibilità tramite mezzi pubblici e per la loro identità ormai riconosciuta per la cooperativa scrivente. Tali immobili risultano infatti già ampiamente inseriti e attivi nell'ambito dei servizi di housing e supporto abitativo.

Appartamenti Via Trotti n. 10 - CONDOMINIO SOLIDALE

APP. 1A-1B-1C (piano primo) -2A-2B-2C (piano secondo) (tot. 6 appartamenti)

Territorialità: Comune di Cremona, zona centrale

Tipo di locazione: affitto con soggetto privato

Autorizzazione della proprietà alla candidatura: SI' (*in caso potrà essere predisposta apposita autodichiarazione di consenso da parte della proprietà*)

Definizione tipologia appartamenti:

- N. 4 bilocali (ingresso con soggiorno e zona cottura - camera letto - bagno)
- N. 2 trilocali (ingresso con soggiorno e zona cottura - n. 2 camere letto - bagno)

Definizione ed estremi catastali: Fg. 78 mapp. 490 sub 502/503/504/505/506/507



Fig. 1 estratto ortofoto Google Maps



Società Cooperativa Sociale Nazareth Impresa Sociale

Sede legale: VIA DEL Sale 40/e - 26100 Cremona
Sede Amministrativa: via Bonomelli, 81 - 26100 Cremona CF e
P.IVA 01252700198
tel. 0372.1786314 fax. 0372.1782053
mail: amministrazione@coopnazareth.net
pec: nazareth@pec.confcooperative.it

Centro Diurno "GIONA" - Via Bonomelli, 79/81 - 26100, Cremona tel.
0372 - 415679 - giona@coopnazareth.net www.coopnazareth.net

Registro Imprese di Cremona n° 155370 - Albo Regionale delle Cooperative Sociali Sezione A-B foglio n° 340 n° progressivo 680 - Registro Prefettizio delle Cooperative n° 177 Sezione VII^a (miste) e n° 53 Sezione VIII^a Iscr. Albo Nazionale: A 115537

Appartamenti Via Porcellasco n. 86 – PROGETTO “CHEZ SOI”

APP. A (piano terra) – E / F / H (piano primo) (tot. 4 appartamenti)

Territorialità: Comune di Cremona, prima periferia

Tipo di locazione: comodato d'uso con ente pubblico (Comune di Cremona)

Autorizzazione della proprietà alla candidatura: SI'

Definizione tipologia appartamenti:

- N. 1 trilocali (ingresso con soggiorno/cucina – disimpegno – camera – bagno);
- N. 3 bilocali (ingresso con soggiorno/camera – disimpegno – bagno).

Definizione ed estremi catastali: Fig. 10 mapp. 58 e 59

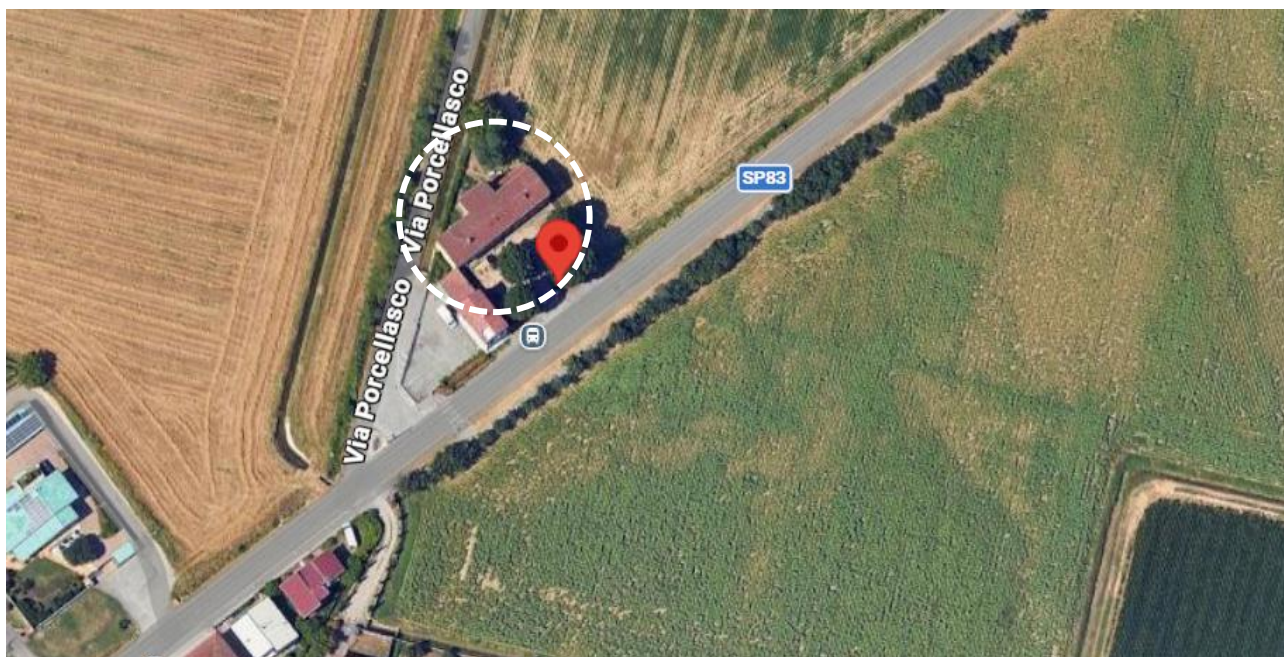


Fig. 2 estratto ortofoto Google Maps

Appartamenti Via Tobagi n.5/7

APP. Tobagi 2 – APP. Tobagi 5 (tot. 2 appartamenti)

Territorialità: Comune di Pieve San Giacomo

Tipo di locazione: proprietà Coop. Nazareth

Autorizzazione della proprietà alla candidatura: //

Definizione tipologia appartamenti:

- N. 2 trilocali (ingresso con soggiorno e zona cottura – camera letto – bagno – disimpegno - terrazza) con 1 autorimessa di pertinenza
- Definizione ed estremi catastali: Fig. 6 mapp. 218/5 – Fig. 6 mapp. 205/504



Società Cooperativa Sociale Nazareth Impresa Sociale

Sede legale: VIA DEL Sale 40/e - 26100 Cremona
 Sede Amministrativa: via Bonomelli, 81 - 26100 Cremona CF e
 P.IVA 01252700198
 tel. 0372.1786314 fax. 0372.1782053
 mail: amministrazione@coopnazareth.net
 pec: nazareth@pec.confcooperative.it
Centro Diurno "GIONA" - Via Bonomelli, 79/81 - 26100, Cremona tel.
 0372 - 415679 - giona@coopnazareth.net www.coopnazareth.net

Registro Imprese di Cremona n° 155370 - Albo Regionale delle Cooperative Sociali Sezione A-B foglio n° 340 n° progressivo 680 - Registro Prefettizio delle Cooperative n° 177 Sezione VIIª (miste) e n° 53 Sezione VIIIª Iscr. Albo Nazionale: A 115537



Fig. 3 estratto ortofoto Google Maps

2.2. UTENZA COMPLESSIVA PREVISTA

Risultati attesi – n. ospiti:

La ristrutturazione presentata degli alloggi oggetto di candidatura prevede l’inserimento finale di almeno n. 28 Per le caratteristiche degli appartamenti candidati, i percorsi di housing temporaneo potranno prevedere l’inserimento dei seguenti target prioritari: a) donne sole con minori in situazioni di fragilità; b) giovani/adulti/uomini soli/donne sole provenienti anche da percorsi di accoglienza per persone senza fissa dimora (tabella ETHOS); c) nuclei in condizione di estrema fragilità.

INDIRIZZO	POSTI LETTO
CREMONA, VIA TROTTI 10, APP.TO 1A	2
CREMONA, VIA TROTTI 10, APP.TO 1B	2
CREMONA, VIA TROTTI 10, APP.TO 1C	3
CREMONA, VIA TROTTI 10, APP.TO 2A	2
CREMONA, VIA TROTTI 10, APP.TO 2B	2
CREMONA, VIA TROTTI 10, APP.TO 2C	3
CREMONA, VIA PERSICO 86, APP.TO A	2
CREMONA, VIA PERSICO 86, APP.TO E	2
CREMONA, VIA PERSICO 86, APP.TO F	2
CREMONA, VIA PERSICO 86, APP.TO H	2



Società Cooperativa Sociale Nazareth Impresa Sociale

Sede legale: VIA DEL Sale 40/e - 26100 Cremona
Sede Amministrativa: via Bonomelli, 81 - 26100 Cremona CF e
P.IVA 01252700198
tel. 0372.1786314 fax. 0372.1782053
mail: amministrazione@coopnazareth.net
pec: nazareth@pec.confcooperative.it
Centro Diurno "GIONA" - Via Bonomelli, 79/81 - 26100, Cremona tel.
0372 - 415679 - giona@coopnazareth.net www.coopnazareth.net

Registro Imprese di Cremona n° 155370 - Albo Regionale delle Cooperative Sociali Sezione A-B foglio n° 340 n° progressivo 680 - Registro Prefettizio delle Cooperative n° 177 Sezione VII^a (miste) e n° 53 Sezione VIII^a Iscr. Albo Nazionale: A 115537

PIEVE S. GIACOMO, VIA W. TOBAGI 2	3
PIEVE S. GIACOMO, VIA W. TOBAGI 5	3

2.3. OBIETTIVI DI PROGETTO

Tipologia di intervento e risultati attesi:

- 1) Sistema arredo → maggiore flessibilità del mobilio con nuovi sistemi versatili e volti ad accogliere le diverse esigenze; nel dettaglio verranno predisposte cucine con piani cottura ad induzione al fine di rendere gli ambienti più sicuri, ottimizzando consumi ed incentivare una cucina consapevole;
- 2) Tinteggiature → da realizzarsi con prodotti certificati al fine di garantire maggiore salubrità degli ambienti con sistemazione di infiltrazioni, muffe, zone umide;
- 3) Interventi impiantistici → nuova dotazione del sistema di climatizzazione estiva (con possibile utilizzo anche in pompa di calore) per migliorare il comfort termico estivo e mantenere le corrette temperature di ambiente; Interventi su infissi, zanzariere ed oscuranti → interventi di adeguamento al sistema delle superficie verticali trasparenti (finestre) con attenzione al sistema della gestione degli apporti naturali di calore provenienti dall'esterno.

1. DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Gli interventi previsti saranno i medesimi sui 3 gruppi di appartamenti.

Appartamenti Via Trotti n. 10, Cremona - CONDOMINIO SOLIDALE

APP. 1A-1B-1C (piano primo) -2A-2B-2C (piano secondo) (tot. 6 appartamenti)

La descrizione delle seguenti opere è da intendersi per ogni appartamento:

- Opere di tinteggiatura interna;
- Installazione di impianto di climatizzazione con unità esterna e sistema dual split, comprensiva di fornitura, posa in opera, collegamenti elettrici e frigoriferi e messa in funzione;
- Fornitura e posa di sistema di arredo completo di cucina completa di allacci (con piano cottura a gas), zona giorno, zona notte e mobilio di supporto ai sanitari locale bagno, oltre ad acquisto e fornitura di elettrodomestici di base;
- Adeguamento del sistema di accesso al Condominio Solidale mediante sistemazione porta di ingresso con sistema chiudiporta;
- Costi di smaltimento e accesso discarica per arredi esistenti.



Società Cooperativa Sociale Nazareth Impresa Sociale

Sede legale: VIA DEL Sale 40/e - 26100 Cremona
 Sede Amministrativa: via Bonomelli, 81 - 26100 Cremona CF e
 P.IVA 01252700198
 tel. 0372.1786314 fax. 0372.1782053
 mail: amministrazione@coopnazareth.net
 pec: nazareth@pec.confcooperative.it
Centro Diurno "GIONA" - Via Bonomelli, 79/81 - 26100, Cremona tel.
 0372 - 415679 - giona@coopnazareth.net www.coopnazareth.net

Registro Imprese di Cremona n° 155370 - Albo Regionale delle Cooperative Sociali Sezione A-B foglio n° 340 n° progressivo 680 - Registro Prefettizio delle Cooperative n° 177 Sezione VIIª (miste) e n° 53 Sezione VIIIª Iscr. Albo Nazionale: A 115537

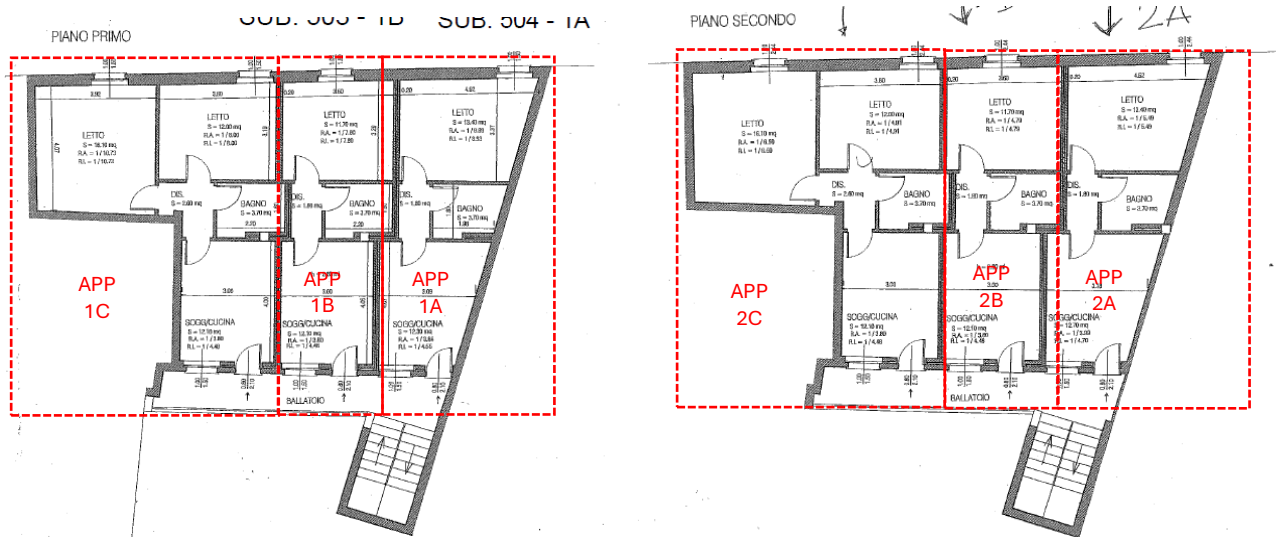


Fig. 4 estratto planimetrici con individuazione degli app.oggetto di candidatura (piano primo e piano secondo)

Appartamenti Via Porcellasco n. 86, Cremona – CHEZ SOI

APP. A (piano terra) – E / F / H (piano primo) (tot. 4 appartamenti)

La descrizione delle seguenti opere è da intendersi per ogni appartamento:

- Opere di tinteggiatura interna;
- Installazione di impianto di climatizzazione con unità esterna e sistema dual split, comprensiva di fornitura, posa in opera, collegamenti elettrici e frigoriferi e messa in funzione;
- Piccoli interventi di adeguamento elettrico, illuminotecnico con possibile realizzazione nuovi quadri elettrici;
- Fornitura e posa di sistema di arredo completo di cucina completa di allacci (con piano cottura a induzione), zona giorno, zona notte e mobilio di supporto ai sanitari locale bagno, oltre ad acquisto e fornitura di elettrodomestici di base;
- Piccoli interventi di adeguamento elettrico (es. per nuova linea piano induzione);
- Costi di smaltimento e accesso discarica per arredi esistenti.



Società Cooperativa Sociale Nazareth Impresa Sociale

Sede legale: VIA DEL Sale 40/e - 26100 Cremona
 Sede Amministrativa: via Bonomelli, 81 - 26100 Cremona CF e
 P.IVA 01252700198
 tel. 0372.1786314 fax. 0372.1782053
 mail: amministrazione@coopnazareth.net
 pec: nazareth@pec.confcooperative.it

Centro Diurno "GIONA" - Via Bonomelli, 79/81 - 26100, Cremona tel.
 0372 - 415679 - giona@coopnazareth.net www.coopnazareth.net

Registro Imprese di Cremona n° 155370 - Albo Regionale delle Cooperative Sociali Sezione A-B foglio n° 340 n° progressivo 680 - Registro
 Prefettizio delle Cooperative n° 177 Sezione VIIª (miste) e n° 53 Sezione VIIIª Inscr. Albo Nazionale: A 115537

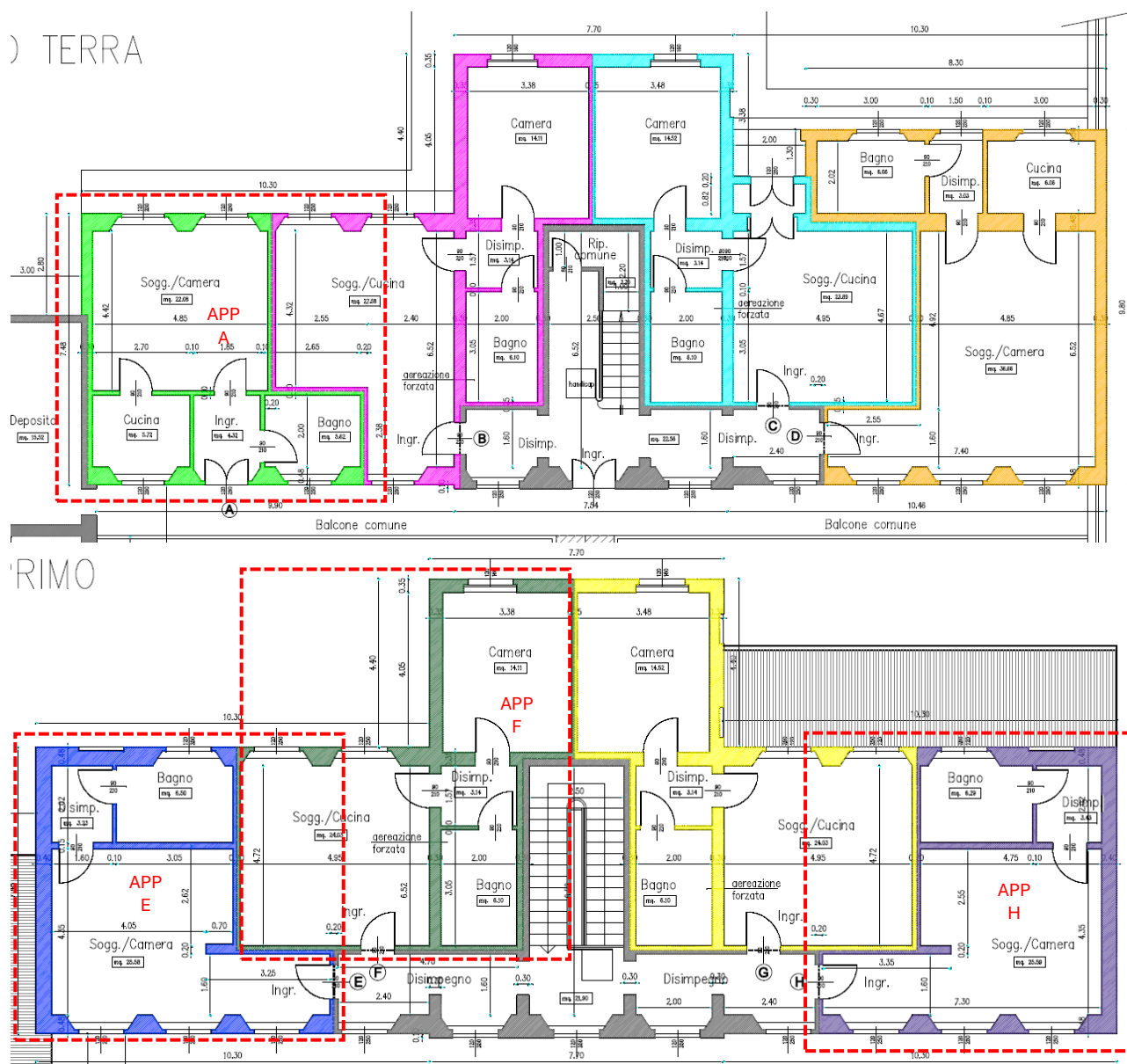


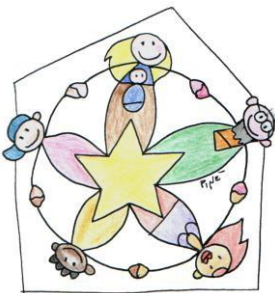
Fig. 5 estratto planimetrici con individuazione degli app. oggetto di candidatura (piano terra e piano primo)

Appartamenti Via Trotti n. 5/7, Pieve San Giacomo

APP. Tobagi 2 – APP. Tobagi 5 (tot. 2 appartamenti)

La descrizione delle seguenti opere è da intendersi per ogni appartamento:

- Opere di tinteggiatura interna;
- Installazione di impianto di climatizzazione con unità esterna e sistema dual split, comprensiva di fornitura, posa in opera, collegamenti elettrici e frigoriferi e messa in funzione;



Società Cooperativa Sociale Nazareth Impresa Sociale

Sede legale: VIA DEL Sale 40/e - 26100 Cremona
 Sede Amministrativa: via Bonomelli, 81 - 26100 Cremona CF e
 P.IVA 01252700198
 tel. 0372.1786314 fax. 0372.1782053
 mail: amministrazione@coopnazareth.net
 pec: nazareth@pec.confcooperative.it
Centro Diurno "GIONA" - Via Bonomelli, 79/81 - 26100, Cremona tel.
 0372 - 415679 - giona@coopnazareth.net www.coopnazareth.net

Registro Imprese di Cremona n° 155370 - Albo Regionale delle Cooperative Sociali Sezione A-B foglio n° 340 n° progressivo 680 - Registro Prefettizio delle Cooperative n° 177 Sezione VII^a (miste) e n° 53 Sezione VIII^a Iscr. Albo Nazionale: A 115537

- Fornitura e posa di sistema di arredo completo di cucina completa di allacci (con piano cottura a induzione), zona giorno, zona notte e mobilio di supporto ai sanitari locale bagno, oltre ad acquisto e fornitura di elettrodomestici di base;
- Piccoli interventi di adeguamento elettrico (es. per nuova linea piano induzione);
- Costi di smaltimento e accesso discarica per arredi esistenti;
- Nuova posa di infissi in sostituzione alle finestre esistenti completi di sistema di zanzariera, eventuale ripasso o sostituzione degli oscuranti esterni.

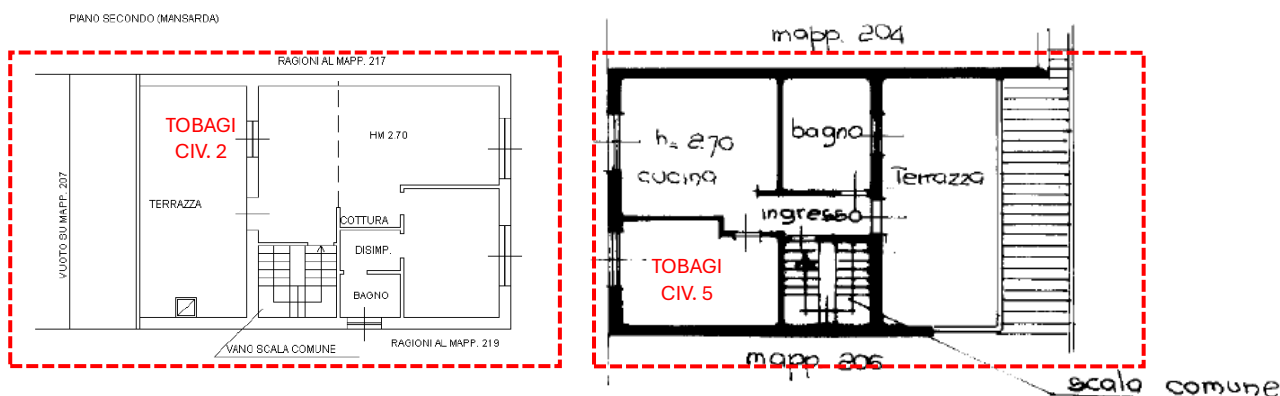


Fig. 6 estratto planimetrici con individuazione degli appartamenti oggetto di candidatura (piano secondo)

2. TEMPI ED ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI

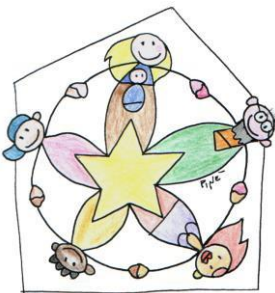
FASE 01 – COPROGETTAZIONE

La prima fase di co-progettazione, tra l'ente attuatore comune di Cremona e il soggetto proponente Cooperativa Sociale Nazareth, rappresenta un momento centrale nello sviluppo del progetto presentato, in quanto consente di integrare competenze tecniche, esigenze sociali e conoscenze del territorio in un percorso condiviso e sinergico.

Attraverso momenti di confronto strutturati, si procederà all'analisi dei bisogni abitativi emergenti, con particolare attenzione alle fasce di popolazione più vulnerabili, al fine di orientare le scelte progettuali verso modelli abitativi inclusivi, accessibili e sostenibili. La coprogettazione consente inoltre di individuare strategie efficaci per l'utilizzo degli spazi, la gestione futura degli alloggi e l'integrazione con i servizi presenti sul territorio.

Dal punto di vista operativo, questa fase si traduce nella definizione condivisa delle linee guida progettuali, nella valutazione delle soluzioni tecniche ed economiche proposte e nella costruzione di un quadro di intervento coerente con le risorse disponibili.

In questa fase di coprogettazione l'ente attuatore Comune di Cremona dovrà esplicitare le modalità di affidamento ai fornitori e ai soggetti coinvolti oltre che alle modalità di rendicontazione delle spese che dovranno essere sostenute.



Società Cooperativa Sociale Nazareth Impresa Sociale

Sede legale: VIA DEL Sale 40/e - 26100 Cremona
Sede Amministrativa: via Bonomelli, 81 - 26100 Cremona CF e
P.IVA 01252700198
tel. 0372.1786314 fax. 0372.1782053
mail: amministrazione@coopnazareth.net
pec: nazareth@pec.confcooperative.it

Centro Diurno "GIONA" - Via Bonomelli, 79/81 - 26100, Cremona tel.
0372 - 415679 - giona@coopnazareth.net www.coopnazareth.net

Registro Imprese di Cremona n° 155370 - Albo Regionale delle Cooperative Sociali Sezione A-B foglio n° 340 n° progressivo 680 - Registro Prefettizio delle Cooperative n° 177 Sezione VIIª (miste) e n° 53 Sezione VIIIª Iscr. Albo Nazionale: A 115537

Tempi ipotizzati: 10 gg – **IN CORSO**

FASE 02 – STESURA PROGETTI E AUTORIZZAZIONI NECESSARIE

Le tipologie di interventi individuate nella fase di aggiornamento e co-progettazione rientrano all'interno delle casistiche elencate nel Glossario Edilizia Libera (rif. art. 6 DPR 380/2001 e smi). In questa fase verranno comunque verificate, ove previsto, gli atti e la documentazione necessari per l'ottenimento dei titoli abilitativi e delle autorizzazioni laddove necessarie dagli enti competenti.

Questa fase prevede inoltre un continuo confronto tra progettisti e soggetti promotori, al fine di garantire la rispondenza delle soluzioni tecniche alle esigenze abitative individuate e alla sostenibilità complessiva dell'intervento. L'obiettivo è quello di arrivare a un progetto completo, autorizzato e immediatamente cantierabile, in grado di assicurare qualità, efficienza e coerenza con le finalità sociali dell'iniziativa.

In questa fase, la Cooperativa Sociale Nazareth definirà gli attori coinvolti nel progetto esecutivo; si avvarrà di personale qualificato in termini di professionisti esterni incaricati, di risorse tecniche all'interno dell'organico, di imprese edili e artigiani, di aziende leader nel settore arredo, soggetti che si occuperanno della realizzazione degli interventi.

L'individuazione dei soggetti esecutori avverrà parallelamente alla definizione di costi e permessi autorizzativi.

Tempi previsti: 20/30 gg

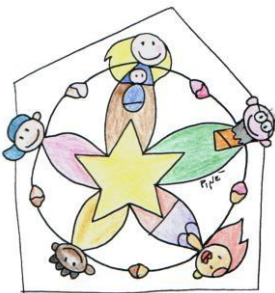
FASE 03 – REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

La fase di realizzazione degli interventi di ristrutturazione costituisce il momento attuativo e centrale del progetto e prevede l'esecuzione concreta delle opere edilizie e impiantistiche sugli immobili destinati ad housing sociale, come precedentemente descritte.

In questa fase si procederà secondo le previsioni progettuali approvate, nel rispetto delle tempistiche, delle modalità operative e degli standard qualitativi definiti.

Le attività comprenderanno la preparazione dei cantieri, l'esecuzione delle demolizioni e/o rimozioni necessarie, la realizzazione e l'adeguamento degli impianti, le opere di assistenza agli stessi, fino alla posa delle finiture e al completamento degli spazi abitativi. Particolare attenzione verrà posta alla sicurezza in cantiere, alla corretta gestione delle lavorazioni e al rispetto delle normative vigenti.

In questa fase verranno inoltre verificare tutte le misure finali per la fornitura e posa dei nuovi arredi previsti, volti a migliorare l'utilizzo degli spazi e la loro versatilità.



Società Cooperativa Sociale Nazareth Impresa Sociale

Sede legale: VIA DEL Sale 40/e - 26100 Cremona
Sede Amministrativa: via Bonomelli, 81 - 26100 Cremona CF e
P.IVA 01252700198
tel. 0372.1786314 fax. 0372.1782053
mail: amministrazione@coopnazareth.net
pec: nazareth@pec.confcooperative.it
Centro Diurno "GIONA" - Via Bonomelli, 79/81 - 26100, Cremona tel.
0372 - 415679 - giona@coopnazareth.net www.coopnazareth.net

Registro Imprese di Cremona n° 155370 - Albo Regionale delle Cooperative Sociali Sezione A-B foglio n° 340 n° progressivo 680 - Registro Prefettizio delle Cooperative n° 177 Sezione VII^a (miste) e n° 53 Sezione VIII^a Iscr. Albo Nazionale: A 115537

Durante tutto il processo esecutivo dovrà essere previsto un costante monitoraggio dell'avanzamento dei lavori e della qualità delle lavorazioni, al fine di garantire la coerenza con il progetto approvato e con gli obiettivi di funzionalità, sostenibilità e inclusione sociale che caratterizzano l'intervento. Il risultato finale sarà la riconsegna di appartamenti rinnovati per le opere sopra descritte e pronti ad accogliere i futuri assegnatari.

Tempi previsti: chiusura lavori entro il 30/06/2026

FASE 04 – COMPLETAMENTO E VERIFICA FINALE DEGLI INTERVENTI

La fase di completamento del progetto è dedicata alla verifica complessiva degli interventi realizzati e al completamento delle ultime lavorazioni necessarie alla piena funzionalità degli alloggi. In questo momento conclusivo si procederà ad una attenta ricognizione delle opere eseguite, al fine di accertarne la conformità rispetto al progetto approvato, la qualità delle finiture e il corretto funzionamento degli impianti.

Parallelamente, visti i limitati tempi di intervento richiesti dall'ente attuatore, verranno ultimate le attività accessorie e di allestimento degli spazi, tra cui la fornitura e la posa del mobilio e degli arredi essenziali, funzionali a rendere gli appartamenti immediatamente abitabili e coerenti con l'esigenza di garantire ambienti accoglienti, funzionali e pronti all'uso.

La fase 04 si concluderà con eventuali interventi di rifinitura o adeguamento emersi durante le verifiche finali, assicurando così la piena rispondenza degli alloggi agli standard qualitativi previsti e la loro immediata disponibilità per l'assegnazione e l'utilizzo da parte dei beneficiari.

Tempi previsti: chiusura lavori entro il 31/08/2026

3. COSTI DI PROGETTO (ALLEGATO A) – INDICAZIONI DI LETTURA

La definizione dei costi di ristrutturazione degli appartamenti costituisce un passaggio essenziale per una corretta pianificazione degli interventi. La stima allegata alla presente candidatura tiene conto delle principali variabili valutabili in una fase preliminare oggetto di progettazione consentendo di avere, in una prima stima di massima, una visione chiara e sintetica dell'investimento complessivo, come illustrato nell'allegato A – DEFINIZIONE COSTI PROGETTO.

I costi sono stati suddivisi sulla base dell'elenco delle lavorazioni illustrate nel par. 1 "DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI" sulla base di costi parametrici determinati in funzione delle seguenti variabili:

- Costi da Listino Opere Pubbliche Regione Lombardia 2025.2;
- Costi da preventivi per opere parametriche sul territorio;
- Costi stimati da perfezionare nella fase di co-progettazione.



Società Cooperativa Sociale Nazareth Impresa Sociale

Sede legale: VIA DEL Sale 40/e - 26100 Cremona
 Sede Amministrativa: via Bonomelli, 81 - 26100 Cremona CF e
 P.IVA 01252700198
 tel. 0372.1786314 fax. 0372.1782053
 mail: amministrazione@coopnazareth.net
 pec: nazareth@pec.confcooperative.it

Centro Diurno "GIONA" - Via Bonomelli, 79/81 - 26100, Cremona tel.
 0372 - 415679 - giona@coopnazareth.net www.coopnazareth.net

Registro Imprese di Cremona n° 155370 - Albo Regionale delle Cooperative Sociali Sezione A-B foglio n° 340 n° progressivo 680 - Registro Prefettizio delle Cooperative n° 177 Sezione VII^a (miste) e n° 53 Sezione VIII^a Iscr. Albo Nazionale: A 115537

L'elenco dei costi per gli immobili oggetto di candidatura è come di seguito riportato, suddivisi per appartamenti e per tipologia di intervento:

COSTO COMPLESSIVO INTERVENTI DI MIGLIORAMENTO APP. HOUSIGN - SUDDIVISI PER APPARTAMENTO						
	INDIRIZZO APP. HOUSING	LAVORI	ACCESSORI E SPESE TECNICHE	TOTALE	IVATO AL 10%	IVATO AL 22%
6 APP	Appartamenti Via Trotti n. 10, Cremona - CONDOMINIO SOLIDALE	78.850,00 €	4.731,00 €	83.581,00 €	91.939,10 €	101.968,82 €
4 APP	Appartamenti Via Porcellasco n. 86, Cremona - CHEZ SOI	55.900,00 €	3.354,00 €	59.254,00 €	65.179,40 €	72.289,88 €
2 APP	Appartamenti Via Tobagi n. 5/7, Pieve San Giacomo	49.050,00 €	2.943,00 €	51.993,00 €	57.192,30 €	63.431,46 €
	TOTALE			194.828,00 €	214.310,80 €	237.690,16 €

COSTO COMPLESSIVO INTERVENTI DI MIGLIORAMENTO APP. HOUSIGN - SUDDIVISI PER TIPO DI LAVORAZIONI						
	INDIRIZZO APP. HOUSING			TOTALE	IVATO AL 10%	IVATO AL 22%
	Opere di tinteggiatura			24.000,00 €	26.400,00 €	29.280,00 €
	Installazione climatizzazione			29.700,00 €	32.670,00 €	36.234,00 €
	Fornitura e posa di sistemi di arredo compreso elettrodomestici di base, allacci, materassi			100.000,00 €	110.000,00 €	122.000,00 €
	Piccoli interventi adeguamento elettrico			6.000,00 €	6.600,00 €	7.320,00 €
	Altri lavori, accessori e spese tecniche			35.128,00 €	38.640,80 €	42.856,16 €
	TOTALE			194.828,00 €	214.310,80 €	237.690,16 €

Si rimanda all'Allegato A - DEFINIZIONE COSTI PROGETTO per una valutazione di dettaglio.

4. NOTE

Con riferimento agli appartamenti interessati dagli interventi di ristrutturazione, si prevede il mantenimento dell'attuale destinazione a finalità di housing. Tale previsione non comporta, tuttavia, l'assunzione di obblighi specifici né l'applicazione di vincoli temporali predeterminati.

La destinazione d'uso finale degli alloggi, così come le modalità di utilizzo e i servizi eventualmente erogati al loro interno, potranno essere oggetto di successiva valutazione e ridefinizione, in funzione delle esigenze organizzative e gestionali della cooperativa. Resta inteso che eventuali modifiche dovranno avvenire nel rispetto delle condizioni e delle limitazioni previste dai contratti di comodato d'uso e/o dai contratti di locazione vigenti.



Società Cooperativa Sociale Nazareth Impresa Sociale

Sede legale: VIA DEL Sale 40/e - 26100 Cremona

Sede Amministrativa: via Bonomelli, 81 - 26100 Cremona CF e

P.IVA 01252700198

tel. 0372.1786314 fax. 0372.1782053

mail: amministrazione@coopnazareth.net

pec: nazareth@pec.confcooperative.it

Centro Diurno "GIONA" - Via Bonomelli, 79/81 - 26100, Cremona tel.

0372 - 415679 - giona@coopnazareth.net www.coopnazareth.net

Registro Imprese di Cremona n° 155370 - Albo Regionale delle Cooperative Sociali Sezione A-B foglio n° 340 n° progressivo 680 - Registro Prefettizio delle Cooperative n° 177 Sezione VIIª (miste) e n° 53 Sezione VIIIª Iscr. Albo Nazionale: A 115537

Cremona, 19/05/2026

Il Legale Rappresentante

Carlo Bassignani



Società Cooperativa Sociale Nazareth Impresa Sociale

Sede legale: VIA DEL Sale 40/e - 26100 Cremona
 Sede Amministrativa: via Bonomelli, 81 - 26100 Cremona CF e
 P.IVA 01252700198
 tel. 0372.1786314 fax. 0372.1782053
 mail: amministrazione@coopnazareth.net
 pec: nazareth@pec.confcooperative.it

Centro Diurno "GIONA" - Via Bonomelli, 79/81 - 26100, Cremona tel.
 0372 - 415679 - giona@coopnazareth.net www.coopnazareth.net

Registro Imprese di Cremona n° 155370 - Albo Regionale delle Cooperative Sociali Sezione A-B foglio n° 340 n° progressivo 680 - Registro Prefettizio delle Cooperative n° 177 Sezione VII^a (miste) e n° 53 Sezione VIII^a Iscr. Albo Nazionale: A 115537

ALLEGATO 2A - DEFINIZIONE DEI COSTI

REV. 01 - AGGIORNAMENTO 19/05/2026

La presente relazione tecnica è come di seguito aggiornata all'interno del percorso di Co-Progettazione per la realizzazione della linea progettuale di investimento.

Appartamenti Via Trotti n. 10, Cremona - CONDOMINIO SOLIDALE 6 APPARTAMENTI

DESCRIZIONE INTERVENTO	PARAM.	COSTO	QUANTITA'	UM	TOTALE
Opere di tinteggiatura interna	parametrico /a corpo	2.000,00 €	6	cad	12.000,00 €
Installazione di impianto di climatizzazione con unità esterna e sistema dual split, comprensiva di fornitura, posa in opera, collegamenti elettrici e frigoriferi e messa in funzione	parametrico /a corpo	2.250,00 €	6	cad	13.500,00 €
<i>Assistenza edile opere per impianto climatizzazione</i>	10%	//	//	cad	1.350,00 €
Fornitura e posa di sistema di arredo completo di cucina (con piano cottura a gas), zona giorno, zona notte e mobilio di supporto ai sanitari locale bagno + elettrodomestici base (lavatrice, frigorifero, asciugatrice) + allacci cucina + materassi	parametrico /a corpo	8.000,00 €	6	cad	48.000,00 €
Adeguamento del sistema di accesso al Condominio Solidale mediante sistemazione porta di ingresso con sistema chiudiporta	parametrico /a corpo	1.000,00 €	1	cad	1.000,00 €
Smontaggio, smaltimento e accesso discarica per dismissione arredo esistente	parametrico /a corpo	500,00 €	6	cad	3.000,00 €
<i>totale interventi edili e impiantistici</i>					78.850,00 €
SPESE ACCESSORIE					
Opere di cantierizzazione pari al 2% dell'importo lavori complessivo - valutare in funzione degli artigiani esecutori delle opere	2%	//	1	cad	1.577,00 €
Lavori in Edilizia Libera (rif. Glossario). Spese tecniche di progettazione architettonica e direzione lavori, presentazione comunicazioni inizio lavori (CIL), progettazione arredi, supervisione lavori, spese amministrative e di progettazione Housing (tra il 2% e 4%)	4%	//	1	cad	3.154,00 €

TOTALE INTERVENTO APP. VIA TROTTI					83.581,00 €
--	--	--	--	--	--------------------

+ Iva di legge



Società Cooperativa Sociale Nazareth Impresa Sociale

Sede legale: VIA DEL Sale 40/e - 26100 Cremona
 Sede Amministrativa: via Bonomelli, 81 - 26100 Cremona CF e
 P.IVA 01252700198
 tel. 0372.1786314 fax. 0372.1782053
 mail: amministrazione@coopnazareth.net
 pec: nazareth@pec.confcooperative.it

Centro Diurno "GIONA" - Via Bonomelli, 79/81 - 26100, Cremona tel.
 0372 - 415679 - giona@coopnazareth.net www.coopnazareth.net

Registro Imprese di Cremona n° 155370 - Albo Regionale delle Cooperative Sociali Sezione A-B foglio n° 340 n° progressivo 680 - Registro Prefettizio delle Cooperative n° 177 Sezione VII^a (miste) e n° 53 Sezione VIII^a Iscr. Albo Nazionale: A 115537

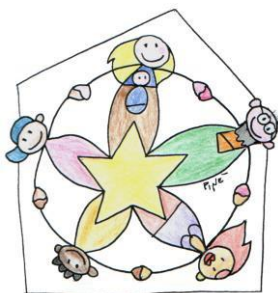
Appartamenti Via Porcellasco n. 86, Cremona - CHEZ SOI 4 APPARTAMENTI

DESCRIZIONE INTERVENTO	PARAM.	COSTO	QUANTITA'	UM	TOTALE
Opere di tinteggiatura interna	parametrico /a corpo	2.000,00 €	4	cad	8.000,00 €
Installazione di impianto di climatizzazione con unità esterna e sistema dual split, comprensiva di fornitura, posa in opera, collegamenti elettrici e frigoriferi e messa in funzione	parametrico /a corpo	2.250,00 €	4	cad	9.000,00 €
<i>Assistenza edile opere per impianto climatizzazione</i>	10%	//	//	cad	900,00 €
Fornitura e posa di sistema di arredo completo di cucina (con piano cottura a induzione), zona giorno, zona notte e mobilio di supporto ai sanitari locale bagno + elettrodomestici base (lavatrice, frigorifero, asciugatrice) + allacci cucina + materassi	parametrico /a corpo	8.000,00 €	4	cad	32.000,00 €
Piccoli interventi di adeguamento elettrico (es. per nuova linea piano induzione)	parametrico /a corpo	1.000,00 €	4	cad	4.000,00 €
Smontaggio, smaltimento e accesso discarica per dismissione arredo esistente	parametrico /a corpo	500,00 €	4	cad	2.000,00 €
<i>totale interventi edili e impiantistici</i>					55.900,00 €
SPESE ACCESSORIE					
Opere di cantierizzazione pari al 2% dell'importo lavori complessivo - valutare in funzione degli artigiani esecutori delle opere	2%	//	1	cad	1.118,00 €
Lavori in Edilizia Libera (rif. Glossario). Spese tecniche di progettazione architettonica e direzione lavori, presentazione comunicazioni inizio lavori (CIL), progettazione arredi, supervisione lavori, spese amministrative e di progettazione Housing (tra il 2% e 4%)	4%	//	1	cad	2.236,00 €
TOTALE INTERVENTO APP. VIA TROTTI					59.254,00 €

+ Iva di legge

Appartamenti Via Trotti n. 5/7, Pieve San Giacomo 2 APPARTAMENTI

DESCRIZIONE INTERVENTO	PARAM.	COSTO	QUANTITA'	UM	TOTALE
Opere di tinteggiatura interna	parametrico /a corpo	2.000,00 €	2	cad	4.000,00 €
Installazione di impianto di climatizzazione con unità esterna e sistema dual split, comprensiva di fornitura, posa in opera, collegamenti elettrici e frigoriferi e messa in funzione	parametrico /a corpo	2.250,00 €	2	cad	4.500,00 €
<i>Assistenza edile opere per impianto climatizzazione</i>	10%	//	//	cad	450,00 €



Società Cooperativa Sociale Nazareth Impresa Sociale

Sede legale: VIA DEL Sale 40/e - 26100 Cremona
 Sede Amministrativa: via Bonomelli, 81 - 26100 Cremona CF e
 P.IVA 01252700198
 tel. 0372.1786314 fax. 0372.1782053
 mail: amministrazione@coopnazareth.net
 pec: nazareth@pec.confcooperative.it

Centro Diurno "GIONA" - Via Bonomelli, 79/81 - 26100, Cremona tel.
 0372 - 415679 - giona@coopnazareth.net www.coopnazareth.net

Registro Imprese di Cremona n° 155370 - Albo Regionale delle Cooperative Sociali Sezione A-B foglio n° 340 n° progressivo 680 - Registro Prefettizio delle Cooperative n° 177 Sezione VII^a (miste) e n° 53 Sezione VIII^a Iscr. Albo Nazionale: A 115537

Fornitura e posa di sistema di arredo completo di cucina (con piano cottura a induzione), zona giorno, zona notte e mobilio di supporto ai sanitari locale bagno + elettrodomestici base (lavatrice, frigorifero, asciugatrice) + allacci cucina + materassi	parametrico /a corpo	10.000,00 €	2	cad	20.000,00 €
Piccoli interventi di adeguamento elettrico (es. per nuova linea piano induzione)	parametrico /a corpo	1.000,00 €	2	cad	2.000,00 €
Smontaggio, smaltimento e accesso discarica per dismissione arredo esistente	parametrico /a corpo	500,00 €	2	cad	1.000,00 €
Nuova posa di infissi in sostituzione alle finestre esistenti completi di sistema di zanzariera	parametrico /a corpo	1.700,00 €	9	cad	15.300,00 €
Ripasso o carteggiatura oscuranti esterni	parametrico /a corpo	200,00 €	9	cad	1.800,00 €
totale interventi edili e impiantistici					49.050,00 €
SPESE ACCESSORIE					
Opere di cantierizzazione pari al 2% dell'importo lavori complessivo - valutare in funzione degli artigiani esecutori delle opere	2%	//	1	cad	981,00 €
Lavori in Edilizia Libera (rif. Glossario). Spese tecniche di progettazione architettonica e direzione lavori, presentazione comunicazioni inizio lavori (CIL), progettazione arredi, supervisione lavori, spese amministrative e di progettazione Housing (tra il 2% e 4%)	4%	//	1	cad	1.962,00 €

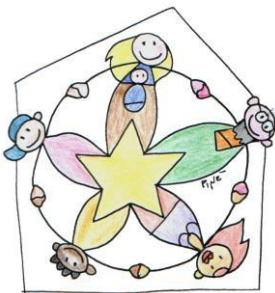
TOTALE INTERVENTO APP. VIA TROTTI					51.993,00 €
--	--	--	--	--	--------------------

+ Iva di legge

Il riassunto economico degli interventi è come di seguito individuato, suddiviso per appartamenti o per tipologia di intervento:

COSTO COMPLESSIVO INTERVENTI DI MIGLIORAMENTO APP. HOUSING - SUDDIVISI PER APPARTAMENTO						
	INDIRIZZO APP. HOUSING	LAVORI	ACCESSORI E SPESE TECNICHE	TOTALE	IVATO AL10%	IVATO AL 22%
6 APP	Appartamenti Via Trotti n. 10, Cremona - CONDOMINIO SOLIDALE	78.850,00 €	4.731,00 €	83.581,00 €	91.939,10 €	101.968,82 €
4 APP	Appartamenti Via Porcellasco n. 86, Cremona - CHEZ SOI	55.900,00 €	3.354,00 €	59.254,00 €	65.179,40 €	72.289,88 €
2 APP	Appartamenti Via Tobagi n. 5/7, Pieve San Giacomo	49.050,00 €	2.943,00 €	51.993,00 €	57.192,30 €	63.431,46 €
	TOTALE			194.828,00 €	214.310,80 €	237.690,16 €

COSTO COMPLESSIVO INTERVENTI DI MIGLIORAMENTO APP. HOUSING - SUDDIVISI PER TIPO DI LAVORAZIONI						
	INDIRIZZO APP. HOUSING			TOTALE	IVATO AL10%	IVATO AL 22%
	Opere di tinteggiatura			24.000,00 €	26.400,00 €	29.280,00 €



Società Cooperativa Sociale Nazareth Impresa Sociale

Sede legale: VIA DEL Sale 40/e - 26100 Cremona
Sede Amministrativa: via Bonomelli, 81 - 26100 Cremona CF e
P.IVA 01252700198
tel. 0372.1786314 fax. 0372.1782053
mail: amministrazione@coopnazareth.net
pec: nazareth@pec.confcooperative.it

Centro Diurno "GIONA" - Via Bonomelli, 79/81 - 26100, Cremona tel.
0372 - 415679 - giona@coopnazareth.net www.coopnazareth.net

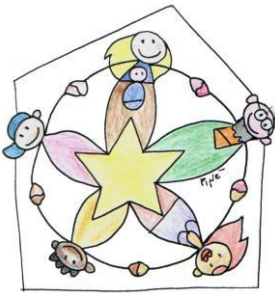
Registro Imprese di Cremona n° 155370 - Albo Regionale delle Cooperative Sociali Sezione A-B foglio n° 340 n° progressivo 680 - Registro Prefettizio delle Cooperative n° 177 Sezione VIIª (miste) e n° 53 Sezione VIIIª Iscr. Albo Nazionale: A 115537

	Installazione climatizzazione			29.700,00 €	32.670,00 €	36.234,00 €
	Fornitura e posa di sistemi di arredo compreso elettrodomestici di base, allacci, materassi			100.000,00 €	110.000,00 €	122.000,00 €
	Piccoli interventi adeguamento elettrico			6.000,00 €	6.600,00 €	7.320,00 €
	Altri lavori, accessori e spese tecniche			35.128,00 €	38.640,80 €	42.856,16 €
	TOTALE			194.828,00 €	214.310,80 €	237.690,16 €

Cremona, 19/05/2026

Il Legale Rappresentante

Carlo Bassignani



Società Cooperativa Sociale Nazareth Impresa Sociale

Sede legale: VIA DEL Sale 40/e - 26100 Cremona
Sede Amministrativa: via Bonomelli, 81 - 26100 Cremona CF e
P.IVA 01252700198
tel. 0372.1786314 fax. 0372.1782053
mail: amministrazione@coopnazareth.net
pec: nazareth@pec.confcooperative.it

Centro Diurno "GIONA" - Via Bonomelli, 79/81 - 26100, Cremona tel.
0372 - 415679 - giona@coopnazareth.net www.coopnazareth.net

Registro Imprese di Cremona n° 155370 - Albo Regionale delle Cooperative Sociali Sezione A-B foglio n° 340 n° progressivo 680 - Registro
Prefettizio delle Cooperative n° 177 Sezione VII^a (miste) e n° 53 Sezione VIII^a Iscr. Albo Nazionale: A 115537

NOTE ASSEGNAZIONE LAVORI E RENDICONTAZIONE

Missione 5 Componente 2 Sottocomponente 1, Investimento 1.3

sub. Investimento 1.3.1 – Housing temporaneo

1. ASSEGNAZIONE LAVORI

Nell'ambito del bando PNRR in oggetto, si rappresenta che, ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. b) del D.Lgs. 36/2023, per l'affidamento di servizi e forniture di importo inferiore a € 140.000 è consentito il ricorso all'affidamento diretto, anche senza consultazione di più operatori economici.

Si richiama altresì l'Allegato I.1, art. 3, comma 1, lett. d) del medesimo decreto, che definisce l'affidamento diretto quale "affidamento del contratto senza una procedura di gara", nel quale la scelta dell'operatore economico è effettuata discrezionalmente dalla stazione appaltante o dal soggetto esecutore, nel rispetto dei principi e dei requisiti previsti dal Codice dei contratti pubblici senza inoltre aggravamento del procedimento amministrativo.

Considerati inoltre i tempi particolarmente ristretti previsti per l'attuazione e la rendicontazione degli interventi finanziati nell'ambito del PNRR, si ritiene necessario garantire la massima celerità procedurale al fine di assicurare il rispetto delle scadenze progettuali e amministrative.

Pertanto, sulla base della disciplina sopra richiamata, non si ritiene necessaria l'indizione di una procedura di gara formale e si evidenzia che l'acquisizione di più preventivi o la consultazione di più operatori economici costituisce facoltà discrezionale e non obbligo normativamente previsto per la fattispecie in esame.

Con riferimento al principio di rotazione di cui al D.Lgs. 36/2023, si evidenzia altresì che l'intervento in oggetto viene attuato da una cooperativa (in qualità di soggetto erogatore/esecutore – percettore) operante per conto del Comune nell'ambito di immobili specificamente individuati e caratterizzati da esigenze operative, organizzative e funzionali peculiari.

In tale contesto, il soggetto attuatore dispone di limitati margini di manovra nella selezione degli operatori economici, dovendo garantire continuità operativa, compatibilità tecnica degli interventi, coordinamento con le attività già in essere e rispetto delle tempistiche stringenti connesse all'attuazione del progetto finanziato dal PNRR.

Si rappresenta pertanto che l'eventuale individuazione di operatori economici già coinvolti in attività analoghe o con specifica conoscenza del contesto operativo e strutturale dell'immobile trova giustificazione nelle esigenze di efficacia, tempestività ed economicità dell'azione amministrativa e non costituisce elusione del principio di rotazione, fermo restando il rispetto dei principi generali di trasparenza, proporzionalità e buon andamento.



Società Cooperativa Sociale Nazareth Impresa Sociale

Sede legale: VIA DEL Sale 40/e - 26100 Cremona
Sede Amministrativa: via Bonomelli, 81 - 26100 Cremona CF e
P.IVA 01252700198
tel. 0372.1786314 fax. 0372.1782053
mail: amministrazione@coopnazareth.net
pec: nazareth@pec.confcooperative.it
Centro Diurno "GIONA" - Via Bonomelli, 79/81 - 26100, Cremona tel.
0372 - 415679 - giona@coopnazareth.net www.coopnazareth.net

Registro Imprese di Cremona n° 155370 - Albo Regionale delle Cooperative Sociali Sezione A-B foglio n° 340 n° progressivo 680 - Registro Prefettizio delle Cooperative n° 177 Sezione VIIª (miste) e n° 53 Sezione VIIIª Inscr. Albo Nazionale: A 115537

Si sottolinea inoltre l'eventuale necessità di sottoscrivere un contratto con il fornitore o se risulta sufficiente la sola accettazione del preventivo, fermo restando l'inserimento dei documenti contabili della dicitura prevista dal Manuale operativo per i soggetti attuatori degli investimenti M5C2 (

Alla luce di quanto sopra, si chiede al Comune di Cremona di voler confermare la correttezza dell'impostazione procedurale sopra descritta ovvero di indicare eventuali diverse prescrizioni o integrazioni ritenute necessarie.

2. ATTIVITA' DI RENDICONTAZIONE

Con riferimento alle modalità di rendicontazione delle spese nell'ambito del progetto finanziato dal PNRR, si propone che la cooperativa, in qualità di soggetto esecutore, trasmetta periodicamente al Comune di Cremona la documentazione amministrativa, tecnica e contabile attestante l'avanzamento delle attività e le spese effettivamente sostenute, fermo restando che il Comune di Cremona comunichi tempestivamente tutte le informazioni necessarie da inserire all'interno dei documenti contabili, come previsto dalle modalità di erogazione del finanziamento, previa verifica del Soggetto Attuatore prima dell'emissione definitiva.

In particolare, la cooperativa provvederà a trasmettere:

- fatture relative ai lavori, servizi e forniture eseguiti;
- quietanze e documentazione attestante l'avvenuto pagamento;
- relazioni tecniche descrittive sullo stato di avanzamento delle attività e degli interventi realizzati;
- eventuale ulteriore documentazione utile ai fini della tracciabilità e ammissibilità della spesa come e se richiesta dal Soggetto Attuatore.

Sulla base della documentazione trasmessa e verificata, si propone che il Comune di Cremona proceda al rimborso delle spese sostenute dalla cooperativa entro 30 giorni dalla presentazione delle relative quietanze di pagamento.

Tale rimborso dovrà avvenire indipendentemente dall'avvenuto trasferimento delle risorse PNRR da parte dell'Amministrazione titolare del finanziamento.

Tale modalità operativa risulta coerente con l'impostazione finanziaria prevista per gli interventi PNRR e con i meccanismi di anticipazione e trasferimento delle risorse disciplinati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze (MEF), finalizzati a garantire continuità amministrativa, tempestività attuativa e sostenibilità finanziaria dei soggetti coinvolti nell'esecuzione degli interventi.

La previsione di un rimborso tempestivo si rende pertanto necessaria al fine di evitare un'eccessiva esposizione economica e finanziaria in capo alla cooperativa scrivente, che opera quale soggetto



Società Cooperativa Sociale Nazareth Impresa Sociale

Sede legale: VIA DEL Sale 40/e - 26100 Cremona
Sede Amministrativa: via Bonomelli, 81 - 26100 Cremona CF e
P.IVA 01252700198
tel. 0372.1786314 fax. 0372.1782053
mail: amministrazione@coopnazareth.net
pec: nazareth@pec.confcooperative.it
Centro Diurno "GIONA" - Via Bonomelli, 79/81 - 26100, Cremona tel.
0372 - 415679 - giona@coopnazareth.net www.coopnazareth.net

Registro Imprese di Cremona n° 155370 - Albo Regionale delle Cooperative Sociali Sezione A-B foglio n° 340 n° progressivo 680 - Registro Prefettizio delle Cooperative n° 177 Sezione VII^a (miste) e n° 53 Sezione VIII^a Iscr. Albo Nazionale: A 115537

esecutore per conto dell'Amministrazione comunale, e di assicurare il regolare avanzamento delle attività nel rispetto del cronoprogramma progettuale.

Resta in ogni caso in capo al Comune di Cremona, quale Soggetto Attuatore, la responsabilità della validazione degli obiettivi, milestone, target e indicatori previsti dal finanziamento, nonché della rendicontazione istituzionale e corretta compilazione e caricamento della documentazione necessaria verso le Amministrazioni competenti.

3. NOTE ED EVENTUALI

Si richiede che tutti gli aspetti sopra descritti, con particolare riferimento alle modalità di affidamento, ai criteri operativi di esecuzione, ai flussi documentali e contabili, nonché alle modalità di rendicontazione e rimborso delle spese, siano formalizzati e recepiti all'interno di un apposito accordo di collaborazione tra le parti ovvero nel documento di co-progettazione, da sottoscrivere preliminarmente all'avvio delle attività e dei lavori, documento finalizzato alla definizione delle misure necessarie per la realizzazione del progetto PNRR - *Missione 5 Componente 2 Sottocomponente 1, Investimento 1.3 sub. Investimento 1.3.1 – Housing temporaneo.*

Tale formalizzazione preventiva è ritenuta necessaria al fine di garantire certezza dei rapporti giuridici ed economici, chiarezza delle rispettive responsabilità e adeguata regolazione dei reciproci obblighi, nel rispetto della normativa vigente e della disciplina applicabile ai finanziamenti PNRR.