

AVVISO PUBBLICO PER MANIFESTAZIONE D'INTERESSE PER L'EVENTUALE ACQUISTO DEL COMPARTO IMMOBILIARE DENOMINATO "ANNONARIA" SITO IN CREMONA, VIA DEL MACELLO

1. PREMESSE

AEM Cremona S.p.A., società con socio unico Comune di Cremona, in esecuzione della deliberazione del Consiglio di Amministrazione del 05/06/2026, intende acquisire manifestazioni d'interesse non vincolanti finalizzate a verificare l'interesse del mercato all'eventuale acquisto del comparto immobiliare denominato "Annonaria", sito in Cremona, via del Macello, via dell'Annona.

Il presente avviso è pubblicato nel rispetto dei principi di pubblicità, trasparenza, imparzialità, parità di trattamento e non discriminazione, al solo fine di consentire ad AEM Cremona S.p.A. di valutare la migliore strutturazione della successiva procedura competitiva di alienazione.

2. OGGETTO DELL'AVVISO

Il presente avviso ha ad oggetto l'acquisizione di manifestazioni d'interesse per l'eventuale acquisto del comparto immobiliare denominato "Annonaria", sito in Cremona, via del Macello, via dell'Annona.

Il comparto è articolato nei seguenti lotti, le cui principali caratteristiche sono sinteticamente riepilogate nella tabella che segue, fermo restando che fanno fede esclusivamente la documentazione tecnica, catastale, urbanistica e amministrativa resa disponibile da AEM Cremona S.p.A. e le verifiche che saranno effettuate dai soggetti interessati sotto la propria responsabilità.

LOTTO	DESCRIZIONE	DATI CATASTALI	SUPERFICIE INDICATIVA	DESTINAZIONE URBANISTICA	STATO OCCUPAZIONALE	NOTE
LOTTO 1	EX MERCATO ORTOFRUTTICOLO	[F.47, MAPP.46,49, 159,308]	[13.000 MQ]	[v. CDU]	[PARZIALMENTE OCCUPATO IN FASE DI RILASCIO]	----
LOTTO 2	EX MAGAZZINI CARIPLO	[F.47, MAPP. 1,2 4,5,6,8]	[24.500 MQ]	[v. CDU]	[LIBERO]	----
LOTTO 3	AREA EDIFICABILE	[F.47, MAP. 595]	[9.000 MQ]	[v. CDU]	[LIBERO]	----

Il valore complessivo stimato del comparto, determinato sulla base della somma dei valori attribuiti ai singoli lotti, è pari a € 7.500.000,00. Tale indicazione ha carattere meramente ricognitivo e non vincolante. AEM Cremona S.p.A. si riserva di effettuare valutazioni diverse in relazione all'eventuale vendita a corpo dell'intero comparto e di determinare il valore a base della successiva procedura competitiva secondo quanto sarà previsto nel relativo avviso, bando o disciplinare.

Le informazioni riportate nella tabella hanno carattere meramente riepilogativo e indicativo e non sostituiscono la documentazione tecnica, catastale, urbanistica, edilizia e amministrativa relativa agli immobili. Eventuali discordanze, aggiornamenti o integrazioni saranno disciplinati nella successiva procedura competitiva.

I dati catastali sono consultabili al seguente indirizzo:

<https://cloud.aemcremona.it/s/tStkAiSZwg5qCNr>

AEM Cremona S.p.A. intende verificare prioritariamente l'interesse del mercato per l'alienazione unitaria dell'intero comparto. In subordine, ove non emergesse un adeguato interesse per l'acquisto unitario, AEM Cremona S.p.A. si riserva di valutare l'eventuale alienazione separata di uno o più lotti.

Le manifestazioni d'interesse potranno pertanto riguardare l'intero comparto ovvero uno o più singoli lotti, fermo restando che la presente fase non comporta alcuna valutazione comparativa, formazione di graduatorie, attribuzione di punteggi, diritto di preferenza, prelazione o priorità in favore dei soggetti manifestanti interesse.

3. NATURA DELL'AVVISO

Il presente avviso ha natura esclusivamente esplorativa e non costituisce offerta al pubblico, proposta contrattuale, invito a offrire, promessa al pubblico, procedura di gara, né sollecitazione all'investimento.

La presentazione della manifestazione d'interesse non vincola in alcun modo AEM Cremona S.p.A. alla vendita del comparto o dei singoli lotti, né attribuisce ai soggetti interessati alcun diritto, aspettativa giuridicamente tutelata, prelazione, preferenza, priorità o affidamento.

AEM Cremona S.p.A. si riserva, a proprio insindacabile giudizio, di sospendere, modificare, prorogare, revocare o non dare seguito al presente avviso, senza che i soggetti interessati possano avanzare pretese, richieste risarcitorie o indennitarie di qualsiasi natura.

4. PROCEDURA SUCCESSIVA

L'eventuale alienazione avverrà esclusivamente mediante successiva procedura competitiva con offerte in aumento, aperta anche a soggetti che non abbiano presentato manifestazione d'interesse nell'ambito del presente avviso.

Le condizioni di vendita, il prezzo a base della procedura, le garanzie richieste, i termini di partecipazione, le modalità di presentazione delle offerte e i criteri di aggiudicazione saranno disciplinati da separato avviso, bando o disciplinare della procedura.

La documentazione tecnica, estimativa e amministrativa potrà essere resa disponibile, in tutto o in parte, nella successiva fase procedurale o nell'ambito di apposita data room, anche previa sottoscrizione di specifico impegno di riservatezza.

5. STATO DEGLI IMMOBILI

Gli immobili saranno ceduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva, vincolo, onere, peso, limitazione, difformità, criticità manutentiva, urbanistica, edilizia, catastale, ambientale, se e come esistente, senza obbligo per AEM Cremona S.p.A. di eseguire interventi, opere, bonifiche, sgomberi, regolarizzazioni o adeguamenti, salvo obblighi inderogabili di legge e salvo quanto diversamente previsto nel successivo avviso, bando o disciplinare della procedura competitiva.

I soggetti interessati sono tenuti a effettuare, sotto la propria esclusiva responsabilità, ogni verifica ritenuta opportuna in ordine allo stato dei luoghi e degli immobili, alla loro consistenza, alla situazione catastale, urbanistica, edilizia, manutentiva, vincolistica e amministrativa riferita all'intero comparto oppure ai singoli lotti di interesse.

La presentazione della manifestazione d'interesse implica la piena presa d'atto della natura meramente esplorativa del presente avviso e dell'assenza, in questa fase, di qualsivoglia obbligo negoziale in capo ad AEM Cremona S.p.A.

6. SOGGETTI AMMESSI A PRESENTARE MANIFESTAZIONE D'INTERESSE

Possono presentare manifestazione d'interesse:

- persone fisiche;
- persone giuridiche;
- imprese individuali;
- società;
- consorzi;
- raggruppamenti, anche costituendi, di imprese o investitori;
- altri soggetti dotati di capacità giuridica e patrimoniale idonea all'eventuale partecipazione alla successiva procedura competitiva.

Nel caso di persone giuridiche, società, enti, consorzi o raggruppamenti, la manifestazione d'interesse dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante o da soggetto munito di idonei poteri.

7. CONTENUTO DELLA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE

La manifestazione d'interesse, redatta su modello allegato al presente avviso, dovrà contenere:

- a)** dati anagrafici e fiscali del soggetto interessato;
- b)** recapiti completi, inclusi indirizzo PEC o e-mail, telefono e referente operativo;
- c)** indicazione se l'interesse riguarda l'intero comparto ovvero uno o più singoli lotti;
- d)** dichiarazione espressa di interesse all'eventuale acquisto;
- e)** dichiarazione di presa d'atto della natura esplorativa e non vincolante del presente avviso;
- f)** dichiarazione di presa d'atto che l'eventuale alienazione avverrà mediante successiva procedura competitiva con offerte in aumento, aperta anche a soggetti che non abbiano presentato manifestazione d'interesse nell'ambito del presente avviso;
- g)** copia del documento di identità del sottoscrittore;

- h)** in caso di persona giuridica, visura camerale aggiornata o documentazione equivalente, nonché documentazione attestante i poteri di firma del sottoscrittore;
- i)** eventuale procura o delega, ove la manifestazione sia sottoscritta da soggetto diverso dal legale rappresentante o dal diretto interessato;
- j)** dichiarazione di non trovarsi in condizioni che impediscano di contrarre con soggetti pubblici o società a controllo pubblico, ove applicabile.

Il modello allegato dovrà essere sottoscritto dal soggetto interessato o, in caso di persona giuridica, dal legale rappresentante o da soggetto munito di idonei poteri.

AEM Cremona S.p.A. si riserva di richiedere chiarimenti, integrazioni o documentazione ulteriore, senza che ciò determini l'instaurazione di alcun rapporto negoziale o procedimentale vincolante.

8. MODALITÀ E TERMINI DI PRESENTAZIONE

I soggetti interessati dovranno far pervenire la propria manifestazione d'interesse entro e non oltre le ore 12:00 del giorno **15/09/2026**.

Ai fini del rispetto del termine farà fede esclusivamente la data e l'ora di effettiva ricezione da parte di AEM Cremona S.p.A., indipendentemente dalla modalità di trasmissione utilizzata, e non la data di spedizione.

La manifestazione d'interesse e la relativa documentazione dovranno essere trasmesse mediante una delle seguenti modalità:

- PEC all'indirizzo: aemspa@pec.aemcremona.it
- Raccomandata A/R indirizzata ad AEM Cremona S.p.A., via Persico n. 31, 26100 Cremona.

L'oggetto della comunicazione dovrà riportare la seguente dicitura:

"Manifestazione d'interesse acquisto comparto Annonaria – [intero comparto / Lotto/i xx] – [Nome mittente]"

Resta inteso che il recapito della manifestazione d'interesse entro il termine indicato è a esclusivo rischio del mittente.

Le manifestazioni pervenute oltre il termine non saranno prese in considerazione, salvo diversa determinazione di AEM Cremona S.p.A. nell'ambito della presente fase esplorativa.

9. DOCUMENTAZIONE, CHIARIMENTI E SOPRALLUOGHI

La documentazione catastale disponibile è consultabile all'indirizzo indicato al precedente articolo 2.

AEM Cremona S.p.A. si riserva di integrare, modificare o aggiornare la documentazione disponibile durante il periodo di pubblicazione dell'avviso.

Eventuali richieste di chiarimento dovranno essere trasmesse entro il giorno 04/09/2026 all'indirizzo PEC aemspa@pec.aemcremona.it, indicando nell'oggetto: "Quesito – Manifestazione d'interesse comparto Annonaria".

Le risposte a quesiti di interesse generale potranno essere pubblicate in forma anonima sul sito di AEM Cremona S.p.A. e costituiranno parte integrante della documentazione informativa.

Eventuali sopralluoghi potranno essere concordati, compatibilmente con le esigenze organizzative di AEM Cremona S.p.A., previa richiesta scritta e previa sottoscrizione di specifica dichiarazione di riservatezza (v. allegato B).

I sopralluoghi avranno carattere facoltativo e meramente conoscitivo, salvo diversa previsione nella successiva procedura competitiva.

Per informazioni e per concordare eventuali sopralluoghi, contattare:

referente: geom. Carlo Mancini

telefono: 0372/801060

e-mail: carlo.mancini@aemcremona.it

10. RISERVATEZZA

La documentazione resa disponibile da AEM Cremona S.p.A. dovrà essere utilizzata esclusivamente ai fini della valutazione dell'interesse all'eventuale acquisto dell'intero comparto o dei singoli lotti.

AEM Cremona S.p.A. subordinerà l'accesso all'area documentale appositamente dedicata, contenente documenti, informazioni tecniche ed elaborati, nonché lo svolgimento dei sopralluoghi, alla preventiva sottoscrizione di apposito impegno di riservatezza (Allegato B).

La sottoscrizione dell'impegno di riservatezza non attribuisce alcun diritto di esclusiva, prelazione, preferenza, priorità o partecipazione riservata alla successiva procedura competitiva.

L'impegno di riservatezza disciplinerà le modalità di utilizzo, conservazione, riproduzione e restituzione o cancellazione della documentazione resa disponibile.

11. TRATTAMENTO DATI PERSONALI

I dati personali acquisiti nell'ambito del presente avviso saranno trattati da AEM Cremona S.p.A., in qualità di titolare del trattamento, nel rispetto del Regolamento UE 2016/679 e della normativa nazionale applicabile in materia di protezione dei dati personali.

I dati saranno trattati esclusivamente per finalità connesse alla gestione della presente indagine esplorativa, all'eventuale successiva procedura competitiva e agli adempimenti amministrativi, contabili e legali connessi.

Il conferimento dei dati è necessario ai fini della valutazione della manifestazione d'interesse. Il mancato conferimento potrà comportare l'impossibilità di prendere in considerazione la manifestazione.

I soggetti interessati potranno esercitare i diritti previsti dalla normativa vigente secondo le modalità indicate nell'informativa privacy di AEM Cremona S.p.A., disponibile sul sito istituzionale della Società.

L'informativa completa è disponibile sul sito istituzionale di AEM Cremona S.p.A., nella sezione Privacy.

12. PUBBLICAZIONE

Il presente avviso è pubblicato sul sito istituzionale di AEM Cremona S.p.A., nella sezione "Manifestazioni d'interesse", e potrà essere pubblicato o diffuso anche mediante l'Albo Pretorio del Comune di Cremona, nonché attraverso gli ulteriori canali ritenuti idonei da AEM Cremona S.p.A.

13. RESPONSABILE DELLA PROCEDURA

Ai fini della presente procedura esplorativa, il RUP è l'ing. Annalisa Bonini.

Resta ferma la competenza degli organi societari di AEM Cremona S.p.A. in ordine a ogni decisione relativa alla prosecuzione, modifica, sospensione, revoca o conclusione del presente avviso e all'eventuale avvio della successiva procedura competitiva di alienazione.

Cremona, 30/06/2026

IL PRESIDENTE

(dott. Tommaso Coppola)

documento informatico firmato digitalmente
ai sensi dell'art. 21 del D. Lgs. 82/2005 e s.m.i.

Allegato A – Modello di manifestazione d'interesse

Allegato B – Modello di impegno di riservatezza