

CONCESSIONE IN USO ALLA FONDAZIONE DENOMINATA "S. DOMENICO" DELL"EX-CHIESA SAN DOMENICO", DELLA "SALA EDALLO" e del "MERCATO AUSTRO - UNGARICO"

L'anno duemilasedici, addì _____ del mese di _____ in Crema

tra:

il **COMUNE DI CREMA**, con sede legale in Crema (CR), Piazza Duomo 25, C.F. 91035680197, P.IVA 00111540191, rappresentato dal sig. Maurizio Redondi, nato a Crema (CR) il 19.8.1955, in qualità di dirigente del Comune di Crema, il quale interviene pertanto non in proprio, ma a nome, per conto ed in rappresentanza del Comune predetto, in esecuzione della deliberazione della Determinazione Dirigenziale nr. _____ (nel prosieguo, il "**COMUNE**", ovvero il "**Concedente**")

- da una parte -

e:

la **FONDAZIONE SAN DOMENICO**, con sede in Crema (CR), Via Verdelli 6, C.F. 9102013/0190, P.IVA 0122588/0192, in persona del Sig., nato a il, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante *pro tempore* (nel prosieguo la "**FONDAZIONE**", ovvero il "**Concessionario**")

- dall'altra parte -

premessato che:

(a) la FONDAZIONE è un ente senza scopo di lucro, costituito, fra gli altri, dal COMUNE, al fine di sostenere ed incrementare l'attività del Teatro San Domenico di Crema (con riferimento alla prosa, alla danza, alla musica, alla letteratura ed alle arti in generale) e dell'Istituto Musicale "L. Folcioni", anch'esso avente sede nel predetto Comune;

(b) il COMUNE è proprietario:

- dell'immobile sito in Crema, usualmente denominato "Ex-Chiesa di San Domenico" (in prosieguo l'"**Ex-Chiesa San Domenico**");
- dell'area coperta sita in Crema, Piazza Trento Trieste angolo Via Palestro/via Verdelli, iscritta al Catasto Fabbricati al foglio 32 di Crema, mapp.62, denominata usualmente "Mercato dei grani e de Lini", ovvero "Mercato Austro - Ungarico", adiacente l'immobile di cui all'alinea che precede (in prosieguo, il "**Mercato Austroungarico**")
- del locale ad uso sottotetto comunemente denominata "Sala Edallo" (in prosieguo, la "**Sala Edallo**"), funzionalmente collegata all'Ex-Chiesa San Domenico, soprastante il Mercato Austroungarico;

nel prosieguo congiuntamente denominati gli "**IMMOBILI**", facenti parte del patrimonio indisponibile di detto COMUNE e singolarmente individuati nella planimetria che, siglata dalle parti per identificazione ed accettazione, si allega alla presente concessione quale "**Allegato A**";

(c) il COMUNE, con "Convenzione per il conferimento in comodato" datata 9/10/2008, ha concesso in uso l'EX-Chiesa San Domenico alla FONDAZIONE sino 31/7/2015, alle condizioni ivi precisate;

(d) successivamente il COMUNE, con Deliberazione di Giunta n. 2015/00316 del 27/8/2015, ha prorogato sino al 31/7/2016 il termine di durata della convenzione di cui al punto (c), prevedendo però - ai fini che qui rilevano - di procedere in seguito ad una "revisione sostanziale della convenzione in essere", mediante estensione dell'assentimento in uso alla FONDAZIONE all'intero compendio monumentale costituito dalla Ex-Chiesa San Domenico, dalla Sala Edallo e dal Mercato Austroungarico;

(e) in pendenza del termine di durata della convenzione di cui sub (c) il COMUNE, con lettera datata 29/10/2015, prot. Gen. crif.pec/45401, ha sottoposto all'esame della Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le Province di Brescia, Mantova e Cremona uno studio di fattibilità (che, siglato dalle parti per identificazione ed accettazione, si allega

alla presente concessione quale "**Allegato B**" - in prosieguo, lo "**Studio Di Fattibilità**"), avente ad oggetto varie ipotesi di riqualificazione ed utilizzo del Mercato Austroungarico, onde acquisire il parere preventivo di detta Autorità con riguardo alla compatibilità delle stesse rispetto ai vincoli di trasformazione e di utilizzo di detto immobile; nell'ambito di tali interventi, è stato altresì prevista la realizzazione di "volume di collegamento", contenente una scala e/o un ascensore, tra la il Mercato Austroungarico e la Sala Edallo (in prosieguo, il "**Collegamento Mercato - Sala Edallo**")

(f) la Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le Province di Brescia Mantova Cremona, con lettera datata 30/12/2015, prot. n. 0021175, ha comunicato al COMUNE l'attuabilità delle soluzioni prospettate con lo Studio di Fattibilità (tra le quali la realizzazione del Collegamento Mercato – Sala Edallo), nel rispetto dei principi e criteri in detta missiva (il cui contenuto la FONDAZIONE dichiara essergli noto) meglio precisati;

(g) il COMUNE:

- preso atto del contenuto della comunicazione della Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le Province di Brescia Mantova Cremona di cui al punto (f) che precede; ed
- approssimandosi la scadenza (31/7/2016) della validità della "*Convenzione per il conferimento in comodato*" datata 9/10/2008 di cui al punto (c) che precede;

ha quindi proposto alla FONDAZIONE, in conformità a quanto previsto dalla Deliberazione di Giunta n. 2015/00316 del 27/8/2015 di cui al punto (d), di acquisire la conduzione, in regime di concessione gli IMMOBILI, affinché quest'ultima:

- possa utilizzare tali beni per il perseguimento dei propri scopi istituzionali, quali risultanti dagli artt. 3 e 4 del suo Statuto, con autorizzazione alla realizzazione del Collegamento Mercato – Sala Edallo;
- venga delegata all'esecuzione degli ulteriori interventi prospettati nello Studio di Fattibilità, nei limiti ed alle condizioni precisate dalla Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le Province di Brescia Mantova Cremona nella lettera datata

30/12/2015, prot. n. 0021175 e che verranno dalla stessa precisate nell'ambito delle competenze alla medesima attribuite dalla normativa vigente;

- possa provvedere, previa autorizzazione del COMUNE, ad assentire in uso a terzi il Mercato Austroungarico, in tutto o in parte, in regime di subconcessione per l'esercizio di attività coerenti con la natura di detto IMMOBILE, la destinazione del medesimo ed in conformità allo Studio di Fattibilità;

(h) la FONDAZIONE, in esito alla richiesta del COMUNE, di cui al punto (g) che precede, si è dichiarata interessata a ricevere in concessione gli IMMOBILI, ai patti ed alle condizioni che verranno di seguito precisati;

(i) il COMUNE, con delibera di _____ n. _____ adottata in data ___/___/2016 ha deliberato di concludere il presente atto di concessione (in prosieguo, la "**Concessione**") e ne ha approvato il testo;

tutto ciò premesso:

il **COMUNE** e la **FONDAZIONE**

convengono e stipulano quanto segue

ARTICOLO 1 - Premesse

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale della presente Concessione.

ARTICOLO 2 - Oggetto della Concessione

Il COMUNE, nella qualità di Ente concedente, concede in uso alla FONDAZIONE gli IMMOBILI, la quale li accetta al medesimo titolo. I predetti beni immobili sono quelli risultanti dalla planimetria allegata alla presente convenzione quale "Allegato A".

Gli IMMOBILI sono concessi in uso nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente, che il Concessionario dichiara di conoscere, comprensivi degli arredi, impianti, servizi ed attrezzature specificatamente indicati nell'elenco che, siglato dalle parti per identificazione ed accettazione costituisce parte integrante e sostanziale della presente Concessione e viene alla medesima allegato quale "**Allegato C**".

La FONDAZIONE, con la sottoscrizione della presente Concessione, si dichiara in particolare edotta che:

- tutti gli impianti serventi gli IMMOBILI sono perfettamente funzionanti e provvisti dei richiesti certificati di omologazione;
- gli IMMOBILI sono dotati di tutte le autorizzazioni di legge per l'agibilità e l'uso al quale sono attualmente destinati, quali risultante dalle certificazioni ricevute in copia dal Comune, che la FONDAZIONE si impegna a tenere sempre valide e conformi alla normativa *pro tempore* vigente;
- l'accessibilità alla Sala Edallo è attualmente subordinata al rispetto di una capienza massima di utenza pari a 25 (venticinque) persone, come da dichiarazione del dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale.

IL COMUNE e la FONDAZIONE provvederanno, con cadenza annuale, a verificare in contraddittorio (mediante i tecnici incaricati da ciascuna delle Parti) lo stato di conservazione e manutenzione degli IMMOBILI, dandone atto mediante la relazione di apposito verbale.

ARTICOLO 3 - Durata del Contratto

La durata della concessione in uso degli IMMOBILI è fissata in anni 20 (venti), a decorrere dalla data di conclusione del presente atto, e scadrà pertanto in data __/__/____.

Il rinnovo della presente concessione in uso è subordinato alla conclusione di uno specifico accordo scritto tra le parti, che dovrà essere recepito dal COMUNE con apposito atto deliberativo adottato nel rispetto della normativa *pro tempore* vigente.

ARTICOLO 4 - Uso degli IMMOBILI

La Fondazione potrà utilizzare gli IMMOBILI unicamente per l'espletamento delle attività di seguito precisate:

- attività funzionali agli scopi definiti dagli articoli 3 e 4 del proprio Statuto;
- manifestazioni teatrali;
- attività della Scuola Musicale "L. Folcioni";
- attività commerciali, di tipo mercatale, in misura non prevalente, per quanto concerne il solo Mercato Austroungarico.

Fatto salvo quanto *infra* esposto all'art. 5, è fatto divieto alla FONDAZIONE di apportare qualsivoglia modifica e/o addizione agli IMMOBILI, in assenza di preventivo consenso scritto da parte del COMUNE.

E' altresì fatto divieto alla FONDAZIONE di concedere l'utilizzo degli IMMOBILI a terzi, in difetto di specifica autorizzazione scritta da parte del COMUNE.

La FONDAZIONE s'impegna a mettere a disposizione del COMUNE gratuitamente gli IMMOBILI per lo svolgimento delle iniziative promosse dall'Amministrazione Comunale, purché ne venga fatta richiesta con congruo anticipo, compatibilmente con la programmazione delle proprie attività e con lo svolgimento dei lavori di manutenzione straordinaria *infra* descritti.

In parziale deroga al capoverso che precede le Parti concordano che:

- l'utilizzo della c.d. "sala teatrale" dell'Ex-Chiesa San Domenico verrà concesso dalla FONDAZIONE al COMUNE a titolo gratuito per un numero massimo di 8 (otto) volte l'anno;
- l'utilizzo della c.d. "sala Bottesini" dell'Ex-Chiesa San Domenico verrà concesso dalla FONDAZIONE al COMUNE a titolo gratuito per un numero massimo di 4 (quattro) volte l'anno;

mentre nelle successive occasioni, il COMUNE provvederà a corrispondere alla FONDAZIONE un importo a titolo di rimborso delle spese, che verrà di volta in volta quantificato tra le Parti.

ARTICOLO 5 - Titolo della concessione

Gli IMMOBILI vengono concessi in uso dal COMUNE alla FONDAZIONE a titolo gratuito, e cioè senza che quest'ultima debba corrispondere al COMUNE qualsivoglia canone per il godimento di detti beni.

ARTICOLO 6 - Manutenzione Ordinaria degli IMMOBILI ed ulteriori oneri e obblighi a carico del Concessionario

Sono a carico della FONDAZIONE i seguenti obblighi, che la medesima si impegna ad assolvere manlevando e tenendo indenne il COMUNE da qualsivoglia onere o responsabilità:

(a) la manutenzione ordinaria degli IMMOBILI, di cui all'art. 1576 cod. civ., ivi compresa (a titolo esemplificativo e non esaustivo):

- la pulizia degli IMMOBILI, ogni qualvolta si renda necessario;

- la pulizia, manutenzione e controllo periodico della perfetta efficienza delle attrezzature, degli oggetti mobili e degli arredi di cui all' "Allegato C";
 - il tempestivo assolvimento di tutti gli oneri, spese e competenze necessari all'adeguamento degli IMMOBILI e/o degli impianti serventi i medesimi alla normativa *pro tempore* vigente;
 - il puntuale pagamento della Tassa Rifiuti o "TARI", mentre le ulteriori imposte o tasse gravanti sugli IMMOBILI saranno a carico del COMUNE;
- (b) il tempestivo saldo di tutte i corrispettivi dovuti per le utenze serventi gli IMMOBILI (a titolo meramente esemplificativo: quelle relative ai consumi dell'acqua potabile, di energia elettrica, spese per il servizio calore, ecc.). A tal fine, entro 30 giorni dalla sottoscrizione del presente atto, il Concessionario dovrà procedere ad intestare a suo nome i contatori e ed ogni altra utenza servente gli IMMOBILI;
- (c) l'osservanza di tutte le disposizioni di legge vigenti applicabili all'eventuale personale dipendente impiegato presso gli IMMOBILI, con particolare riguardo a quelle di natura lavoristica (previste dai contratti collettivi di riferimento), fiscali e/o in materia di sicurezza sul lavoro.

ARTICOLO 7 - Manutenzione straordinaria degli IMMOBILI

Le opere di manutenzione straordinaria degli IMMOBILI (fatto salvo quanto *infra* previsto all'artt. 8, 9 e 10) sono a carico del COMUNE, ivi compresi i lavori di manutenzione aventi ad oggetto la struttura dell'edificio (muratura, tetto, pavimenti, arredi, etc.).

A seguito di accordo con il Comune, la FONDAZIONE si impegna a contribuire alle spese che verranno sostenute a tale titolo dal COMUNE sino a concorrenza dell'importo di € 5.000,00, mediante:

- versamento di detta somma al COMUNE; e/o
- pagamento totale o parziale delle somme dovute a soggetti terzi a titolo di corrispettivo per l'esecuzione presso gli IMMOBILI di lavori di manutenzione straordinaria commissionati direttamente dalla FONDAZIONE, previa autorizzazione da parte del COMUNE.

Le spese straordinarie che saranno soggette al precitato contributo da parte della FONDAZIONE non riguarderanno comunque la struttura dell'edificio intesa quale muratura, tetto, pavimenti, arredi ed impiantistica in genere nella sua parte strutturale, che rimarranno di esclusiva competenza del COMUNE.

ARTICOLO 8 - Autorizzazione del Concessionario all'edificazione del Collegamento

Mercato - Sala Edallo

Il COMUNE autorizza la FONDAZIONE a provvedere, a propria cura e spese, alla realizzazione del Collegamento Mercato - Sala Edallo, di cui al punto (e) delle premesse.

L'esecuzione delle opere a tal fine necessarie dovrà avvenire:

- nel rispetto della normativa vigente ed, in particolare - ancorché a titolo non esaustivo - previa acquisizione del benestare dalla Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le Province di Brescia Mantova Cremona, ove necessari;
- mediante individuazione del soggetto realizzatore delle opere nel rispetto delle norme di legge *pro tempore* vigenti;
- previa approvazione del progetto da parte dei competenti Uffici del COMUNE.

L'esecuzione degli interventi descritti nel presente articolo avverrà ad esclusiva cura e spese della FONDAZIONE e con assunzione da parte di quest'ultima di qualsivoglia responsabilità civile, penale o amministrativa avente titolo o comunque relativa alla realizzazione di tali lavori.

Sarà tuttavia facoltà di tale ultima inoltrare al COMUNE domanda per la concessione di un contributo economico funzionale all'esecuzione delle opere di manutenzione straordinaria oggetto del presente articolo, che il COMUNE si riserva di concedere a proprio insindacabile giudizio, nel rispetto della normativa *pro tempore* vigente.

ARTICOLO 9 - Riqualficazione del Mercato Austroungarico

Il COMUNE autorizza la FONDAZIONE alla realizzazione degli interventi di riqualficazione del Mercato Austroungarico prospettati nello Studio di Fattibilità (in prosieguo, le "**Opere di Riqualficazione**").

L'esecuzione delle Opere di Riqualificazione dovrà avvenire a cura e spese della FONDAZIONE, con assunzione da parte di tale ultima di qualsivoglia onere economico e responsabilità in merito, civile, penale o amministrativa.

Sarà tuttavia facoltà della FONDAZIONE inoltrare al COMUNE domanda per la concessione di un contributo economico funzionale all'esecuzione delle opere di manutenzione straordinaria oggetto del presente articolo, che il COMUNE si riserva di concedere a proprio insindacabile giudizio, nel rispetto della normativa *pro tempore* vigente.

ARTICOLO 10 – Modalità di realizzazione delle Opere di Riqualificazione del Mercato Austroungarico

La realizzazione delle Opere di Riqualificazione dovrà avvenire previa:

- (a)** redazione, da parte di un soggetto selezionato nel rispetto della legge *pro tempore* applicabile, di un Progetto Preliminare delle Opere di Riqualificazione, che dovrà essere conforme alle soluzioni prospettate nello Studio di Fattibilità;
- (b)** approvazione del Progetto Preliminare di cui al punto (a) da parte dell'Ufficio Tecnico del COMUNE e da parte degli altri Enti a ciò preposti per legge (tra i quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, la Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le Province di Brescia, Mantova e Cremona);
- (c)** selezione del soggetto esecutore delle Opere di Riqualificazione mediante procedura prevista dalla normativa applicabile *pro tempore* vigente (per il cui esperimento il COMUNE conferisce ora per allora mandato alla FONDAZIONE).

Il progetto delle Opere di Riqualificazione potrà prevedere che, una volta che le stesse siano state ultimate, la gestione - in tutto o in parte - del Mercato Austroungarico, venga affidata dalla FONDAZIONE (per un periodo non superiore alla durata della presente concessione) ad un soggetto terzo (anche coincidente con il soggetto esecutore delle Opere di Riqualificazione) in regime di subconcessione, previa autorizzazione da parte del COMUNE, purché essa sia finalizzata all'esercizio di attività coerenti con la natura e la destinazione del mercato medesimo ed in conformità allo Studio di Fattibilità.

ARTICOLO 11 - Principali responsabilità del concessionario

La FONDAZIONE è responsabile:

- del buono stato di conservazione ed efficienza degli IMMOBILI, in modo che essi siano conformi all'uso cui sono destinati (cfr. art. 4);
- della vigilanza e custodia degli IMMOBILI;
- di eventuali danni o infortuni cagionati a persone o cose all'interno degli IMMOBILI, quand'anche non aventi causa in un adempimento e/o fatto colposo della FONDAZIONE o di suoi dipendenti o collaboratori, impegnandosi a manlevare e tenere indenne il COMUNE da qualunque responsabilità al riguardo;
- dell'osservanza, anche da parte di soggetti terzi e/o estranei alla FONDAZIONE, di tutte le prescrizioni e divieti stabiliti dalla normativa nazionale o locale, nonché dalle normali regole di prudenza.

ARTICOLO 12 - Riconsegna dell'immobile - Migliorie e addizioni

La FONDAZIONE, entro 30 giorni dalla cessazione dell'efficacia, per qualsiasi ragione o causa, della presente Concessione, dovrà riconsegnare gli IMMOBILI ed i beni di cui all'Allegato C al COMUNE in normale stato di manutenzione, fatto salvo il normale deperimento dovuto all'uso.

La FONDAZIONE non avrà diritto ad alcun rimborso e/o indennità di qualsiasi natura per le opere di abbellimento, modifiche, migliorie ed addizioni che apportasse a sue spese all'immobile durante la durata della concessione e che dovranno essere mantenuti al termine della concessione stessa, come appartenenti al Comune, derogandosi così espressamente al disposto degli articoli 1592 e 1593 del Codice Civile.

Ad ulteriore specificazione di quanto sopra esposto, la FONDAZIONE ed il COMUNE riconoscono e si danno reciprocamente atto del fatto che nessun rimborso e/o indennità, a qualsiasi titolo, sarà dovuta dal secondo alla prima per l'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria di cui all'art. 8, 9 e 10 del presente atto.

La constatazione dello stato di conservazione degli IMMOBILI e dei beni di cui all'Allegato C alla riconsegna sarà fatta risultare da apposito verbale, che sarà redatto in contraddittorio tra la FONDAZIONE ed il personale tecnico dell'Amministrazione Comunale.

ARTICOLO 13 - Assicurazioni

La FONDAZIONE dichiara espressamente di manlevare il Comune da ogni responsabilità per danni, diretti od indiretti, cagionati a terzi nell'ambito dell'utilizzo degli IMMOBILI concessi in uso e/o dagli impianti serventi i medesimi.

A tal fine, la Fondazione – contestualmente alla conclusione del presente atto - consegnerà al COMUNE una polizza assicurativa della propria responsabilità civile dei rischi derivanti dall'attività svolta negli IMMOBILI con massimale unico non inferiore ad €. 9.000.000,00 e una polizza assicurativa a copertura di eventuali danni causati dall'utilizzo degli IMMOBILI con massimale unico non inferiore ad €. 7.500.000,00, che dovranno essere mantenute valide ed efficaci per tutta la durata della presente concessione. Tali polizze dovranno prevedere l'espressa rinuncia alla rivalsa da parte della Compagnia Assicurativa nei confronti del COMUNE.

ARTICOLO 14 - Controlli

La FONDAZIONE dovrà consentire l'accesso agli IMMOBILI da parte del COMUNE, al fine di controllare il regolare adempimento degli obblighi previsti dalla presente Concessione.

ARTICOLO 15 - Clausola risolutiva espressa

In caso di inadempimento da parte della FONDAZIONE di anche una soltanto delle clausole di seguito indicate:

- utilizzo degli IMMOBILI con modalità difformi da quelle indicate all'art. 4;
- mancata prestazione e/o rinnovo delle polizze assicurative di cui all'art. 13;

sarà facoltà del COMUNE risolvere la presente concessione, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 cod. civ..

E' facoltà del Comune accedere in qualsiasi momento, attraverso proprio personale tecnico o di vigilanza, all'interno dell'immobile concesso in comodato al fine di accertare l'osservanza della presente convenzione.

ARTICOLO 14 - Cessione del contratto

Impregiudicato quanto esposto all'art. 10, è fatto divieto alla FONDAZIONE di concedere a terzi gli IMMOBILI in subconcessione e/o a qualsivoglia altro titolo, in assenza di preventiva autorizzazione scritta da parte del COMUNE.

ARTICOLO 15 - Foro Competente

Qualunque controversia avente titolo o causa, anche connessa, con la conclusione, interpretazione e/o esecuzione del presente atto di concessione sarà devoluta in via esclusiva al Foro di Cremona.

ARTICOLO 16 - Spese

Tutte le spese comunque inerenti e conseguenti al presente atto, diritti, imposte, e tasse, nessuna esclusa, sono a totale carico del Concessionario.

ARTICOLO 17 - Norma finale

La presente concessione, per quanto non espressamente disposto, è disciplinata dalla normativa vigente in materia di concessioni amministrative, nonché dal Codice Civile e/o dalle leggi regionali e/o dai regolamenti comunali, ove applicabili.