

Allegato A

ATTO SOGGETTO AD I.V.A.

**CONCESSIONE IN USO ALLA SOC. AURORA SAS DI UN
IMMOBILE AD USO DEPOSITO AUTOMEZZI E
MAGAZZINO SITO A CREMONA IN PIAZZA DELLA CROCE
ROSSA. (PERIODO 1 MARZO 2022 – 28 FEBBRAIO 2031)**

TRA:

il Sig. Avv. Lamberto Ghilardi – DIRETTORE DEL SETTORE
CENTRALE UNICA ACQUISTI, AVVOCATURA, CONTRATTI,
PATRIMONIO residente per la carica in Piazza del Comune n. 8, in
rappresentanza del Comune di Cremona, codice fiscale
00297960197, di seguito denominato parte concedente

e _____ il _____ Sg.
_____, in _____ rappresentanza

_____, nato a _____ il _____
residente a _____, codice fiscale
_____, di seguito denominato parte
concessionaria

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

1. La parte concedente affida in uso alla parte concessionaria,
che accetta, l'immobile di sua proprietà, di cui alla planimetria che

viene separatamente sottoscritta dalle parti. L'immobile, appartenente al Demanio del Comune di Cremona, è così descritto e individuato: fabbricato di superficie complessiva di mq. 93,00 ca., sito a Cremona in Piazza della Croce Rossa, censito in **Catasto al foglio 46 - mapp. 203.**

L'immobile concesso è destinato ad uso: deposito automezzi e magazzino nel rispetto delle vigenti disposizioni urbanistiche e delle prescrizioni contenute nell'Autorizzazione Prot. 7444 del 20/12/2021 rilasciata dal Ministero della Cultura, acquisita al Protocollo Generale del Comune al n 0093374 in pari data, allegato in copia alla presente per formarne parte integrante e sostanziale. Ogni diversa destinazione è vietata, pena la risoluzione del contratto

2. La concessione in uso avrà **decorrenza 1 marzo 2022 e scadenza 28 febbraio 2031.** Alla scadenza cesserà di pieno diritto senza necessità di disdetta e potrà essere rinnovata, a discrezione della parte concedente, su richiesta della parte concessionaria, per uguale o diversa durata.

La parte concedente si riserva comunque la possibilità di revocare in qualsiasi momento la concessione, dandone preavviso almeno 6 mesi prima, con lettera raccomandata o PEC, ove ricorrano ragioni di pubblico interesse, o per motivate necessità, o per ragioni di forza maggiore, o per inadempienza della parte concessionaria alle clausole regolanti la presente concessione.

In tal caso la parte concedente corrisponderà un indennizzo pari all'importo dei lavori eseguiti dalla parte concessionaria per l'esecuzione delle opere di riqualificazione di cui al successivo punto 5 applicando un coefficiente di riduzione, per vetustà pari al 5% (cinqueper cento) annuo sul valore iniziale IVA esclusa delle opere.

La parte concessionaria a sua volta, potrà rinunciare in qualsiasi momento alla concessione dandone preavviso almeno 12 mesi prima con lettera raccomandata o PEC.

In caso di rinuncia della parte concessionaria non sarà riconosciuto alcun indennizzo per le opere eseguite.

La parte concedente si riserva inoltre di stabilire nuove condizioni durante il periodo di validità della concessione.

3. Il canone di concessione è stabilito in **Euro 130,00/mese + IVA, corrispondente al canone annuo di Euro 1.560,00+IVA=**. A decorrere dall'inizio del secondo anno, il canone verrà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione ISTAT, famiglie ed operai, verificatosi nell'anno precedente.

4. Il canone deve essere corrisposto con le modalità che saranno comunicate dalla parte concedente e potrà essere pagato in unica soluzione oppure in modo rateizzato. La scadenza di ciascuna rata verrà comunicata dalla parte concedente.

In caso di mancato pagamento del canone la parte concedente potrà valersi del disposto dell'art. 1453 C.C. senza bisogno di diffida o di costituzione in mora.

Il pagamento del canone non potrà essere ritardato per nessun motivo od eccezione; qualora la parte concessionaria avesse da far valere delle eccezioni, dovrà farlo separatamente senza potersi rivalere sul canone di concessione.

5. La parte concessionaria dichiara che l'immobile è adatto all'uso convenuto ed esente da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi lo utilizza e di accettarlo nello stato di fatto in cui attualmente si trova, impegnandosi ad eseguire, a propria totale

cura e spese tutti gli interventi di manutenzione ordinaria / straordinaria e riqualificazione necessari per rendere l'immobile adeguato alle funzioni alle quali intende destinarlo (deposito automezzi).

Tali interventi dovranno essere ultimati entro tre anni dalla stipula del presente contratto di concessione.

A tal riguardo, in accordo con il Comune in quanto proprietario dell'immobile, verrà predisposto idoneo progetto a cura e spese della parte concessionaria ai fini della preventiva approvazione da parte dei competenti uffici comunali e dell'ottenimento del nullaosta della competente Soprintendenza.

6. La parte concedente autorizza la parte concessionaria alla esecuzione delle opere necessarie per rendere l'immobile adatto alle esigenze del concessionario nel rispetto delle prescrizioni contenute nell'Autorizzazione Prot. 7444 del 20/12/2021 rilasciata dal Ministero della Cultura, acquisita al Protocollo Generale al n 0093374 in pari data, previo l'ottenimento dei necessari titoli abilitativi edilizi secondo le norme urbanistiche vigenti fermo restando che ogni spesa, anche se autorizzata, ivi comprese quelle relative alle pratiche amministrative che fossero necessarie, rimarrà ad integrale carico della parte concessionaria e che gli eventuali lavori, o le innovazioni o modificazioni, ove richiesto dalla parte concedente, verranno rimosse al termine della concessione, sempre a cura e spese della parte concessionaria. Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare l'area oggetto di concessione ed ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito. Sono per intero a carico della parte concessionaria tutti gli adeguamenti, aggiunte e/o innovazioni che

norme emanande dovessero imporre per lo svolgimento dell'attività cui è destinata la presente concessione in uso. E' vietata qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione all'area senza il preventivo consenso scritto della parte concedente

7. Alla parte concessionaria spetteranno tutti gli oneri e le incombenze relative alla progettazione, alla Direzione lavori ed al coordinamento della sicurezza compreso l'espletamento d'ogni procedura autorizzativa e di agibilità (pareri tecnici presso Enti preposti, provvedimenti abilitativi di natura edilizia ecc.) nonché gli aggiornamenti catastali che dovessero essere necessari in seguito alla realizzazione delle opere.

8. Le migliorie ed addizioni che la parte concessionaria apporterà all'immobile resteranno a vantaggio della proprietà quale parte concedente.

9. In caso di eventuale futura vendita dell'immobile oggetto della presente concessione la parte concedente riconoscerà alla parte concessionaria il diritto di prelazione sull'acquisto in sede di pubblica evidenza.

In caso di mancato esercizio del diritto di prelazione sarà previsto a carico dell'eventuale diverso aggiudicatario l'obbligo di rimborso del valore delle opere eseguite al netto della normale riduzione annuale per vetustà determinata sin da nel 5% annuo

10. E' fatto espresso divieto alla parte concessionaria di subconcedere in uso in tutto od in parte la cosa concessa (salvo formale autorizzazione della parte concedente); di modificare, anche temporaneamente, la destinazione contrattuale dell'immobile e di cedere, anche parzialmente, ad altri il contratto pena la risoluzione di diritto del medesimo ex art. 1453 C.C.

11. Sono a carico della parte concessionaria le riparazioni di ordinaria manutenzione di cui agli articoli 1576 e 1609 C.C. ed espressamente, fra esse, quelle relative agli impianti di acqua, luce, gas e sanitari, alle serrature e alle chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento.

Sono altresì a carico della parte concessionaria le opere di straordinaria manutenzione dell'immobile concesso in uso.

12. Le spese per oneri accessori ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 392/78 - pro quota - e ogni altro onere inerente l'immobile concesso sono a carico della parte concessionaria (tassa asporto rifiuti, acque fognarie, servizio di pulizia, fornitura acqua, energia elettrica e riscaldamento, spurgo pozzi neri e latrine, ecc.).

13. La parte concedente si riserva il diritto di visitare, o far visitare da tecnico di sua fiducia, con preavviso di qualche giorno, l'immobile per motivata ragione. In caso di messa in vendita dell'immobile, la parte concessionaria si impegna e obbliga a consentire la visita dell'immobile una volta la settimana in orario da stabilire.

14. La parte concessionaria è costituita custode della cosa concessa in uso e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Esonera inoltre espressamente la parte concedente da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare a sé o a terzi frequentatori dell'immobile da fatti od omissioni di altri comproprietari od inquilini dello stabile o di terzi. La parte concessionaria si obbliga ad osservare e far osservare le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio, a non esporre cartelli e/o insegne

non regolamentari, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte.

15. Qualsiasi modifica al presente contratto va approvata per iscritto.

16. A garanzia degli obblighi derivanti dal presente atto la parte concessionaria **versa un deposito cauzionale**, non produttivo di interessi legali, pari a tre mensilità del canone e perciò di **euro 390,00=**.

17. L'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, l'imposta di registro - se di obbligo - sono a carico delle parti in ragione del 50% ciascuna. La parte concessionaria consente sin da ora che la registrazione del contratto venga eseguita a cura della parte concedente, che chiederà poi il rimborso nella quota spettante. Rimarranno a carico della parte concessionaria tasse e imposte inerenti l'attività da esso esercitata nell'immobile concesso in uso, ivi compresa quella per l'asporto rifiuti.

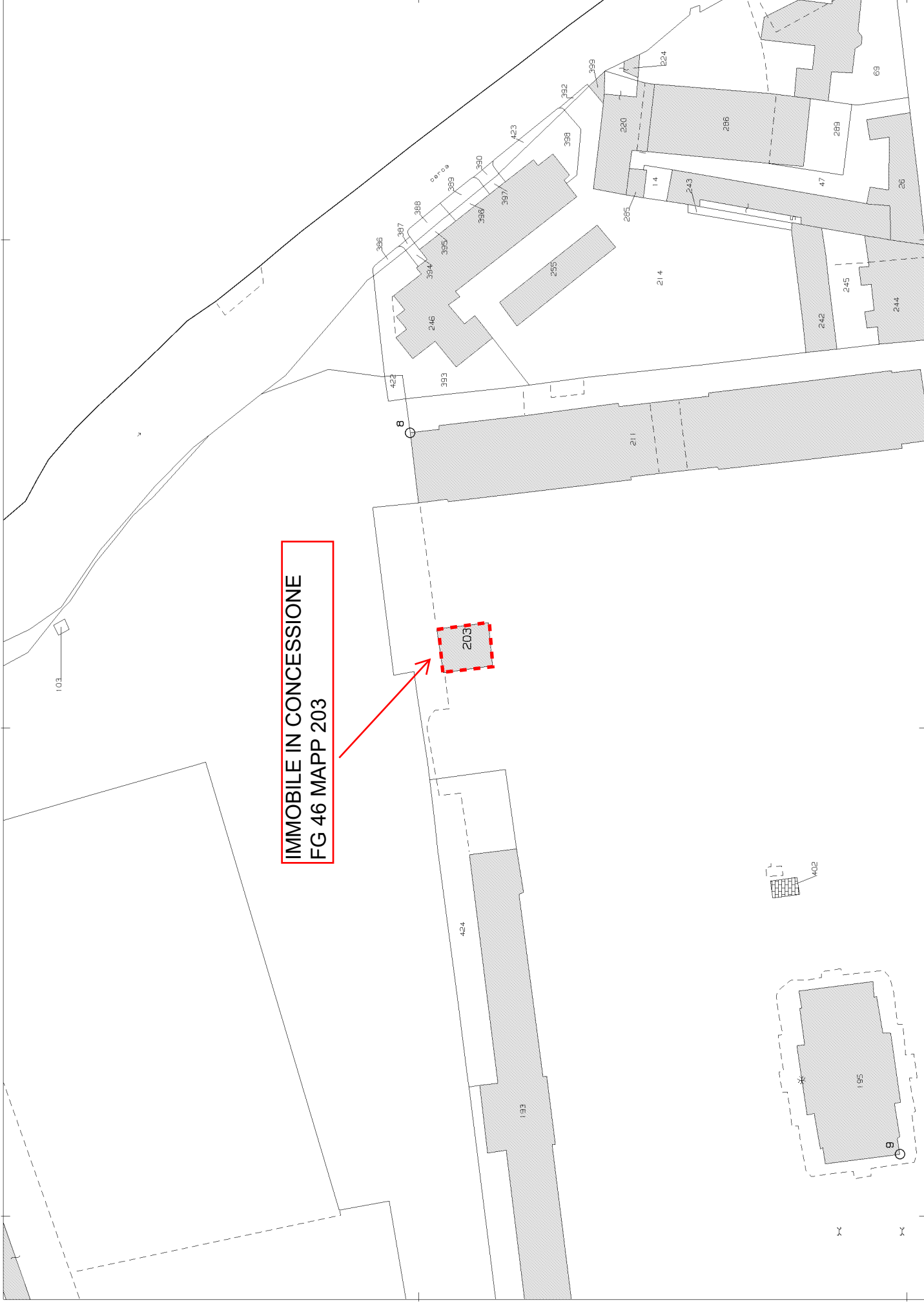
18. Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di concessione in uso – ai sensi della normativa europea.

Letto, approvato e sottoscritto.

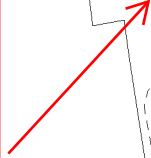
La parte concedente -----

La parte concessionaria -----

Cremona, -----



IMMOBILE IN CONCESSIONE
FG 46 MAPP 203



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cremona

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Cremona
Piazzale Della Croce Rossa

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 46
Particella: 203
Subalterno:

Compilata da:
Pagliarini Marco

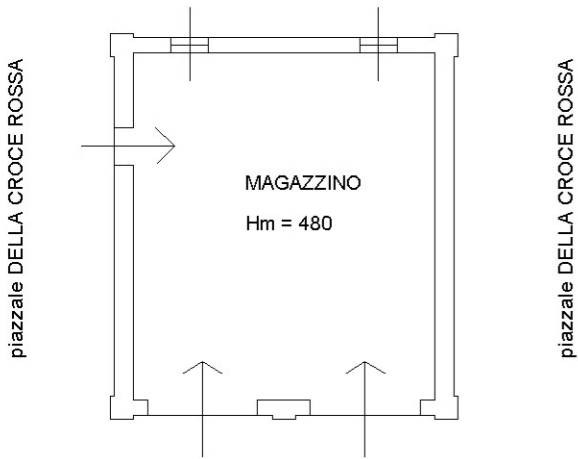
Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Cremona

N. 01608

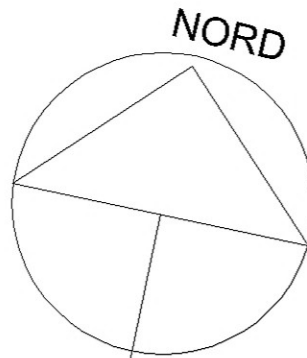
Scheda n. 1 Scala 1:200

piazzale DELLA CROCE ROSSA



piazzale DELLA CROCE ROSSA

PIANO TERRA





Ministero della Cultura

SECRETARIATO REGIONALE PER LA LOMBARDIA

Ai sensi del Decreto Legge 17 marzo 2020, n. 18, la trasmissione del presente atto avviene esclusivamente a mezzo PEC/PEO. Eventuali copie conformi potranno essere rilasciate su richiesta.

Prot. n.: vedere E-mail di accompagnamento del presente documento

34.55.07

Spett.le Comune di Cremona
Servizio Tecnico Patrimonio
Via Aselli, 13/a
26100 CREMONA
protocollo@comunedicremona.legalmail.it

e p.c. Soprintendenza Archeologia,
Belle Arti e Paesaggio
per le province di Cremona, Lodi, Mantova
mbac-sabap-mn@mailcert.beniculturali.it
sr-lom.vincoli@beniculturali.it

OGGETTO: CREMONA – Palazzine Associazioni al Foro Boario – Porzione sita in piazzale Croce Rossa, distinta catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Cremona, Foglio 46, particella 203.

Proprietà: Comune di Cremona.

Richiesta di autorizzazione alla alienazione, ai sensi dell'art. 57bis del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (*Codice dei beni culturali e del paesaggio*) e successive modifiche e integrazioni.

Rilascio autorizzazione con prescrizioni.

LA COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DELLA LOMBARDIA

Vista la Legge 7 agosto 1990, n. 241, *Nuove norme sul procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi*;

Visto il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368, *Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali*, e successive modifiche e integrazioni, di seguito *Ministero*;

Visto il Decreto Legislativo 30 luglio 1999, n. 300, *Riforma dell'organizzazione del Governo, a norma dell'articolo 11 della legge 11 marzo 1997*, n. 59;

Visto il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165, *Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche*, e successive modifiche e integrazioni;

Visto il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, *Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*, e successive modifiche e integrazioni, d'ora in poi *Codice*;

Visto il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 2 dicembre 2019, n. 169, *Regolamento di organizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo, degli uffici della diretta collaborazione del Ministro e dell'Organismo indipendente di valutazione della performance*, e successive modifiche e integrazioni, d'ora in poi *Regolamento*, e in particolare l'articolo 47;

Visto il Decreto Legge 1 marzo 2021, n. 22, *Disposizioni urgenti in materia di riordino delle attribuzioni dei Ministeri*, e in particolare l'articolo 6;



Ministero della Cultura

SEGRETARIATO REGIONALE PER LA LOMBARDIA

Visto il Decreto del Segretario Generale del *Ministero*, repertorio n. 205 del 21 aprile 2020 che ha conferito alla dott.ssa Francesca Furst l'incarico di funzione dirigenziale di livello non generale di Segretario regionale del *Ministero* per la Lombardia a decorrere dal 4 maggio 2020;

Visto il Decreto del Segretario Regionale per la Lombardia n. 30 del 30 giugno 2020 con cui è stata individuata, ai sensi dell'articolo 47 del *Regolamento*, la composizione della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale della Lombardia, formata dalla dott.ssa Francesca Furst in qualità di Presidente e dai componenti dott. Gabriele Barucca, dott.ssa Emanuela Daffra, arch. Antonella Ranaldi, arch. Luca Rinaldi, prof.ssa Annalisa Rossi, arch. Giuseppe Stolfi;

Visto il Decreto della Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici della Lombardia del 4 giugno 2013 ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e sue modifiche e integrazioni, con il quale il complesso denominato "Palazzine Associazioni al Foro Boario" è stato dichiarato di interesse storico artistico;

Vista la nota del 12/05/2021 prot. 32728, acquisita agli atti con prot. 2741 in pari data, con la quale il Comune di Cremona ha chiesto l'autorizzazione alla concessione in uso dell'immobile in oggetto;

Vista la documentazione allegata all'istanza sopra citata e quella conservata agli atti;

Vista la nota prot. 11260 del 23/11/2021, assunta agli atti con prot. 6815 in pari data, con la quale la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Cremona, Lodi, Mantova ha reso parere favorevole all'autorizzazione alla concessione in uso del bene sopra descritto;

Visto il verbale della seduta della Commissione regionale per il patrimonio culturale della Lombardia del 2 dicembre 2021;

Tutto ciò richiamato e premesso, la Commissione regionale per il patrimonio culturale della Lombardia, presieduta dal Segretario Regionale per la Lombardia

AUTORIZZA

la concessione in uso ai sensi dell'art. 57bis del D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii. dell'immobile in oggetto, porzione delle Palazzine Associazioni al Foro Boario, ubicato in Piazzale della Croce Rossa, distinta catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Cremona, Foglio 46, particella 203.

L'efficacia della presente autorizzazione è subordinata alla piena osservanza delle seguenti prescrizioni e condizioni che dovranno essere riportate nell'atto di trasferimento.

a.	Le destinazioni d'uso consentite sono: autorimessa, deposito, magazzino;
b.	le destinazioni d'uso non dovranno pregiudicare l'integrità materica del bene e dovranno garantirne la conservazione nel rispetto dei caratteri storico, artistici e architettonici riconosciuti;
c.	eventuali cambi di destinazione d'uso non dovranno interferire con la conservazione del bene e dei suoi caratteri architettonici.

Inoltre:

d.	ai sensi dell'articolo 20 comma 1 del <i>Codice</i> , il bene in oggetto non potrà essere distrutto, danneggiato o adibito a usi, anche a carattere temporaneo, non compatibili con il suo carattere storico artistico e/o suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione;
e.	l'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere è sottoposta alla preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Cremona, Lodi, Mantova ai sensi dell'articolo 21, commi 4 e 5 del <i>Codice</i> ;





Ministero della Cultura

SEGRETARIATO REGIONALE PER LA LOMBARDIA

f.	ai sensi dell'articolo 29 commi 1 e 6 del <i>Codice</i> la conservazione è assicurata mediante una coerente, coordinata e programmata attività di studio, prevenzione, manutenzione e restauro. Gli interventi di manutenzione e restauro su beni culturali mobili e superfici decorate di beni architettonici sono eseguiti in via esclusiva da restauratori di beni culturali ai sensi della normativa in materia;
g.	ai sensi dell'articolo 30, comma 3 del <i>Codice</i> i proprietari, possessori o detentori dell'immobile sono tenuti a garantirne la conservazione;
h.	copia dell'atto di concessione autorizzato con la presente nota dovrà essere trasmesso alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Cremona, Lodi, Mantova e al Segretariato regionale per la Lombardia.

Ai sensi dell'articolo 12, comma 9 del Codice, il bene in oggetto resta sottoposto a tutte le disposizioni nello stesso contenute indipendentemente dai futuri passaggi di proprietà e detenzione e a prescindere da modifiche della natura giuridica dei soggetti proprietari.

La planimetria catastale allegata è parte integrante della presente autorizzazione.

Le prescrizioni e condizioni contenute nel presente provvedimento saranno riportate nell'atto di trasferimento. Esse saranno altresì trascritte, su richiesta della Soprintendenza competente per territorio, nei registri immobiliari presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare.

IL SEGRETARIO REGIONALE
PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE
PER IL PATRIMONIO CULTURALE DELLA LOMBARDIA
dott.ssa Francesca Furst
(documento firmato digitalmente)

SR-LOM/TUTBAP
Responsabile dell'istruttoria:
arch. Nicola Maremonti

SABAP-MN/
Responsabile dell'istruttoria :
arch. Laura Balboni

Allegati

- planimetria d'individuazione catastale dell'immobile oggetto della presente autorizzazione.

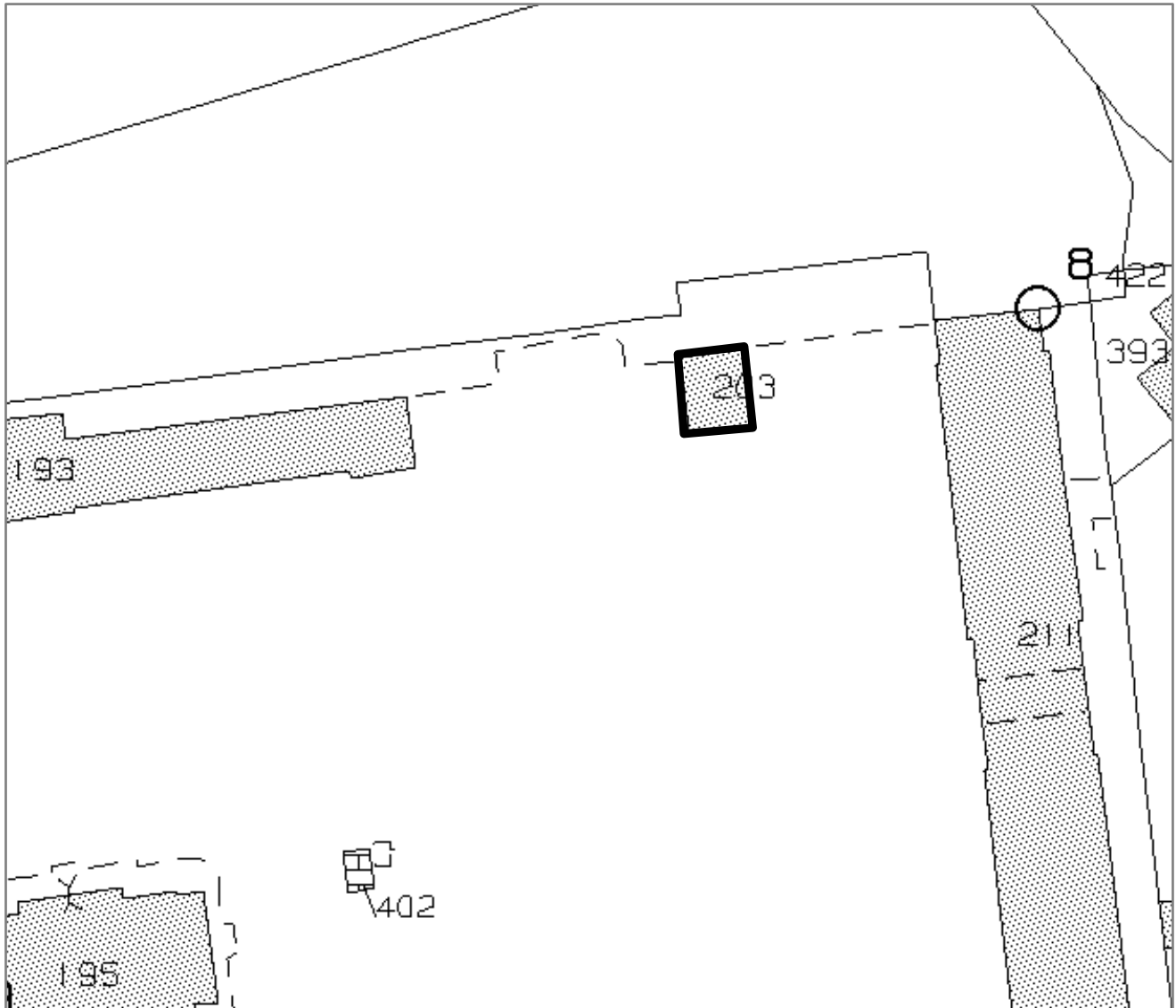


Ministero della Cultura

SEGRETIARIATO REGIONALE PER LA LOMBARDIA

CREMONA – PALAZZINE ASSOCIAZIONI AL FORO BOARIO

**Piazzale della Croce Rossa
estratto di individuazione catastale**



Perimetrazione dell'immobile oggetto del presente provvedimento di autorizzazione alla concessione in uso, distinto catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Cremona, Foglio 46, particella 203.

**IL SEGRETARIO REGIONALE
PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE
PER IL PATRIMONIO CULTURALE DELLA LOMBARDIA**
dott.ssa Francesca Furst
(documento firmato digitalmente)