

In esecuzione della Determinazione dirigenziale n. 209 del 07/02/2025

ESENTE IMPOSTA DI BOLLO E DI REGISTRO EX ART. 82,  
COMMI 3 E 5, DEL D.LGS. N. 117/2017

### **COMUNE DI CREMONA**

CONCESSIONE IN USO ALLA **DITTA** DEI LOCALI DI VIA  
MAFFINO MAFFI N. 2/A - CASCINA CASCINETTO - CREMONA  
PER LA GESTIONE OPERATIVA DEL CENTRO MUSICA "IL  
CASCINETTO" PER UN PERIODO DI 48 MESI DAL AL

### **SCRITTURA PRIVATA**

TRA

il **COMUNE DI CREMONA** - con sede in Cremona - Piazza del  
Comune n. 8 - (CF 00297960197) – rappresentato da..... – nella  
sua qualità di Direttore del Settore Politiche Educative Istruzione,  
autorizzato ad impegnare legalmente e formalmente  
l'Amministrazione che rappresenta, di seguito "Comune"

E

la **DITTA** soggetto operante nell'ambito del Terzo Settore e  
iscritto al RUNTS come \_\_\_OdV/APS\_\_\_ al Rep. n. \_\_\_\_\_, con  
sede in \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_ (CF/PI \_\_\_\_\_), rappresentato  
da \_\_\_\_\_ (CF \_\_\_\_\_), autorizzato ad impegnare

In esecuzione della Determinazione dirigenziale n. 209 del 07/02/2025

legalmente e formalmente l'Organizzazione/Associazione che rappresenta, di seguito "Gestore"

**Premesso che:**

- il Settore Politiche Educative Istruzione del Comune di Cremona, in esecuzione degli indirizzi formulati dalla Giunta Comunale con Delibera n. 298 del 18/12/2024, intende affidare ad un soggetto operante nell'ambito del Terzo Settore, per un periodo di 48 mesi, la gestione operativa delle unità immobiliari poste in Cremona, Cascina Cascinetto – Via Maffino Maffi n. 2/A, primo piano (quartiere Giuseppina – zona Via Postumia), a uso "Centro Musica": sale prova e spazi accessori al fg. 53 mapp. 19 sub 503 della superficie reale di circa mq. 250;

- in data \_\_\_\_\_ veniva affisso all'Albo Pretorio Informatico (Registro Albo Pretorio n. \_\_\_\_\_) l'avviso pubblico approvato con Determinazione Dirigenziale n. 209 del 07/02/2025 finalizzato alla raccolta di manifestazioni di interesse per l'affidamento della gestione operativa del Centro Musica "Il Cascinetto" e dei relativi spazi accessori per un periodo di 48 mesi, di seguito "Centro Musica";

- in data \_\_\_\_\_ veniva affisso all'Albo Pretorio Informatico (Registro Albo Pretorio n. \_\_\_\_\_) l'esito della procedura comparativa

In esecuzione della Determinazione dirigenziale n. 209 del 07/02/2025

di cui sopra, approvato con Determinazione Dirigenziale n. \_\_\_\_\_ del  
\_\_\_\_\_

- il soggetto individuato a seguito della procedura anzidetta è  
\_\_\_\_\_, come meglio identificato sopra

Tutto ciò premesso e considerato,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

1. Il Comune affida al Gestore la gestione operativa del “Centro Musica”, struttura per la promozione della musica come linguaggio fondamentale per l’educazione e la formazione dei cittadini.
2. Al fine della gestione anzidetta, il Comune concede in uso al Gestore, che accetta, i locali di sua proprietà, di cui alla planimetria allegata in calce che viene separatamente sottoscritta dalle parti. I locali, appartenenti al patrimonio indisponibile comunale e pertanto soggetti alla stessa disciplina dei beni demaniali, hanno una superficie reale di mq. 250 circa e sono così descritti e individuati:
  - n. 1 ufficio nel quale si svolgono attività di segreteria e sportello;
  - n. 1 salone;
  - n. 7 sale insonorizzate utilizzabili come: “*sale fisse*” non tecnicamente attrezzate, a locazione mensile;

In esecuzione della Determinazione dirigenziale n. 209 del 07/02/2025

ubicate in Cremona, Via Maffino Maffi n. 2/A, catastalmente distinte al foglio 53 - mappale 19 - sub 503. Il Centro dispone inoltre di servizi igienici con doccia e di impianto di riscaldamento e condizionamento, allarme anti-intrusione, il tutto a norma di legge.

3. I locali di cui sopra sono concessi in uso al Gestore per l'esercizio di attività di produzione musicale e per tutte le attività ad esse correlate, attività che il Gestore si impegna a svolgere con continuità; a titolo esemplificativo, lo spazio potrà anche ospitare workshop, seminari, laboratori e attività musicali aperte al pubblico. Le modalità e le caratteristiche dell'utilizzo saranno concordate con il Settore Politiche Educative Istruzione del Comune di Cremona. Ogni diversa destinazione è vietata, pena la risoluzione della convenzione.
4. La gestione operativa del Centro Musica avrà durata pari a 48 mesi a decorrere dal \_\_\_\_\_ e con scadenza il \_\_\_\_\_
5. Il presente contratto potrà essere rinnovato, previo accordo delle parti, per un ulteriore periodo di 24 mesi, alle medesime condizioni, con apposito atto di rinnovo. Il Comune si riserva la possibilità di prorogare la gestione nelle more dell'espletamento della procedura finalizzata all'individuazione di un nuovo gestore, per il tempo strettamente necessario e, in ogni caso, non superiore a tre mesi.

In esecuzione della Determinazione dirigenziale n. 209 del 07/02/2025

5. Il Comune si riserva la possibilità di revocare in qualsiasi momento la concessione in oggetto, dandone preavviso almeno 90 giorni prima al Gestore, a mezzo posta elettronica certificata, ove ricorrano ragioni di pubblico interesse, o per motivate necessità, o per ragioni di forza maggiore, o per gravi violazioni inerenti la gestione senza che il Gestore possa avanzare pretese, compensi o indennizzi di qualsiasi natura. Il Comune si riserva inoltre la possibilità di stabilire nuove condizioni per la gestione durante il periodo di validità della concessione in uso. Il Gestore, a sua volta, potrà rinunciare in qualsiasi momento alla gestione affidata, dandone preavviso al Comune almeno 90 giorni prima, sempre a mezzo PEC.
6. I locali sono concessi in uso al Gestore a titolo gratuito, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. Le attrezzature e gli arredi presenti nei locali sono altresì concessi in uso a titolo gratuito, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e con l'obbligo di mantenerli in efficienza e decoro sino alla data della loro restituzione; a tale riguardo, è stato redatto un elenco dettagliato, in calce al presente atto che viene separatamente sottoscritto dalle parti. Al termine della gestione, sarà redatto un verbale di riconsegna.
7. Il Gestore dovrà porre particolare attenzione, in quanto vincolanti, alle prescrizioni contenute nel vigente Regolamento del Centro

In esecuzione della Determinazione dirigenziale n. 209 del 07/02/2025

Musica "Il Cascinetto", approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 23 febbraio 2010 e successiva modifica con Delibera del Consiglio Comunale n. 53 del 27 novembre 2014, per l'utilizzo degli spazi e delle attrezzature oggetto della presente concessione in uso. Anche le tariffe andranno comunque rispettate, e, se modificate, dovranno essere condivise con l'Amministrazione comunale, come previsto dal Regolamento sopracitato.

9. Viene fatto divieto al Gestore di:

- utilizzare i beni concessi in uso in modo difforme da quello stabilito nella concessione in uso;
- modificare la destinazione d'uso dei beni così come risulta dalla presente concessione in uso, senza il previo consenso del Comune;
- sub-concedere i beni anzidetti;
- eseguire opere e lavori che possano, anche temporaneamente, variare la consistenza e la struttura del bene stesso, salvo espressa formale autorizzazione.

10. Il Gestore si impegna a garantire:

In esecuzione della Determinazione dirigenziale n. 209 del 07/02/2025

- l'apertura del "Centro Musica" per l'orario richiesto, mettendo a disposizione una persona non volontaria, regolarmente retribuita, tecnicamente esperta e responsabile (i relativi costi costituiscono spese di gestione a carico del Gestore);
- la prenotazione e la fatturazione dell'utilizzo delle sale fisse come previsto dal Regolamento e dal tariffario stabilito dall'Amministrazione comunale;
- la condivisione, con proprie risorse e strumenti, del calendario di utilizzo degli spazi tramite calendario online, in grado di permettere all'Amministrazione una costante attività di monitoraggio, nella forma il più possibile anonima che escluda la gestione di dati personali;
- la tenuta di registri contabili e delle fatturazioni delle sale in cartella condivisa online con l'Amministrazione e dei servizi erogati come previsto dal Regolamento, garantendo qualunque forma di controllo da parte del Comune. Gli strumenti informatici verranno proposti al Settore, che ne valuterà l'adeguatezza con il proprio Servizio ICT; inoltre, nel caso sia previsto l'utilizzo di applicativi comunali, il gestore dovrà rispettare la Policy informatica approvata con Deliberazione di Giunta n. 302/2023).
- il versamento al Comune di un importo pari al 40% degli utili di gestione, vale a dire degli introiti annuali (ovvero del minor

In esecuzione della Determinazione dirigenziale n. 209 del 07/02/2025

periodo di gestione, se inferiore all'anno), al netto delle spese di gestione sostenute durante lo stesso periodo;

- la trasmissione al Comune, a mezzo PEC, entro il 31 gennaio dell'anno successivo a quello di riferimento, di una puntuale relazione descrittiva accompagnata da una rendicontazione economica della gestione annuale, datata e sottoscritta dal legale rappresentante, che riporti l'andamento gestionale, eventuali problematiche o criticità e un'analisi dettagliata dell'utenza (età, provenienza, quantità di ore e tipologia di utilizzo delle sale) delineando un quadro complessivo di entità e tipologia della richiesta del servizio da parte della cittadinanza;
- la predisposizione e la tenuta, a proprie spese, di apposito DVR (Documento di Valutazione dei Rischi) ai sensi degli artt. 17 e 28 del D.Lgs. n. 81/2008, nonché l'impegno a rispettare tale normativa.

11. Il Gestore, con la sottoscrizione del presente atto, assume la custodia dei beni concessi in uso e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Il Gestore, inoltre, esonera espressamente il Comune da ogni responsabilità per eventuali danni, diretti o indiretti, arrecati a sé o a terzi nell'ambito della gestione del "Centro Musica".

In esecuzione della Determinazione dirigenziale n. 209 del 07/02/2025

12. Al termine della gestione, gli spazi e le attrezzature dovranno essere riconsegnati al concedente nelle condizioni in cui si trovavano all'atto di consegna. Parimenti non sarà riconosciuto alcun risarcimento per la cessata attività.

13. Le opere di manutenzione ordinaria, incluso il servizio di pulizia degli ambienti, sono interamente a carico del Gestore e costituiscono spesa di gestione; viceversa, le opere di manutenzione straordinaria dei locali sono a carico del Comune. (si fa riferimento al T.U. dell'edilizia, D.P.R. n. 380/2001, art. 3, comma 1, lettere A e B per le relative definizioni di "manutenzione ordinaria" e "manutenzione straordinaria").

In via eccezionale, le opere di manutenzione straordinaria potranno essere svolte dal Gestore previo confronto e autorizzazione espressa da parte del Comune, a fronte di un'analisi di un minimo di n. 3 preventivi di spesa presentati dal Gestore. Il Gestore, se autorizzato, dovrà anticipare il costo dell'intervento autorizzato, includendo la spesa sostenuta con relativa documentazione fiscale a corredo, nei costi di gestione del bilancio annuale.

Non potranno essere svolti dal Gestore gli interventi di manutenzione straordinaria che prevedano attività di

In esecuzione della Determinazione dirigenziale n. 209 del 07/02/2025

progettazione, coinvolgimento di tecnici terzi, direzione dei lavori o autorizzazioni da parte della Sovrintendenza.

14. Sono a carico del Gestore le spese relative a: telefono, connessione Internet e pulizie.

15. Il Gestore, inoltre, è tenuto alla compartecipazione al pagamento delle spese delle utenze (tassa rifiuti, acque fognarie, servizio di fornitura acqua, energia elettrica, gas metano, riscaldamento, allarme, vigilanza, spurgo pozzi neri e latrine, ecc...) versando – a mezzo bonifico bancario sul conto di Tesoreria – un rimborso forfettario minimo annuo pari ad € 1.000,00= (oppure pari ad € 83,33= da moltiplicare per ogni mese di gestione, nel caso in cui la gestione sia inferiore all'anno).

16. Qualsiasi modifica alla presente concessione in uso dovrà essere approvata dalle parti per iscritto.

17. Ai sensi del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 62 “Regolamento recante codice di comportamento dei dipendenti pubblici”, gli obblighi di condotta previsti da tale decreto e dal “Codice di comportamento dei dipendenti del Comune” approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 224 del 4 ottobre 2023 – entrambi pubblicati sul sito istituzionale del Comune – sono da intendersi estesi nei confronti del Gestore e di eventuali

In esecuzione della Determinazione dirigenziale n. 209 del 07/02/2025

collaboratori a qualsiasi titolo coinvolti nella gestione del “Centro Musica”.

Il Gestore dichiara di aver preso visione di tali codici, si impegna a rispettare gli obblighi di comportamento da essi prescritti e si obbliga a metterli, a sua volta, a disposizione di tutti i soggetti che, in concreto, svolgeranno attività di gestione (sia in loco che non), responsabilizzando gli stessi con gli strumenti ritenuti adeguati.

Il Gestore dichiara altresì di accettare:

- il Patto di Integrità in materia di Contratti Pubblici del Comune di Cremona approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 103 del 16/05/2018;
- il “Patto Etico concernente lo sviluppo e la diffusione di iniziative per la trasparenza negli appalti e per l’affermazione della legalità nel lavoro” approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 297 del 19/12/2018;

e di impegnarsi ad osservarli e a farli osservare dai propri dipendenti e collaboratori.

Le parti convengono che la violazione degli obblighi derivanti dai predetti Codici/Patti costituisca causa di risoluzione della

In esecuzione della Determinazione dirigenziale n. 209 del 07/02/2025

concessione in uso. In tal caso, la concessione in uso sarà risolta ai sensi dell'art. 1456 c.c., a decorrere dalla data della ricezione, da parte del Gestore, della comunicazione con cui il Comune dichiara che intende valersi della presente clausola (risolutiva espressa).

Nell'ipotesi di esito negativo dei controlli di cui all'art. 71 del D.P.R. n. 445/2000 circa i dati/informazioni/requisiti dichiarati dal Gestore in fase di presentazione della domanda/manifestazione di interesse, la presente concessione si intenderà risolta di diritto ai sensi dell'art. 1353 c.c.

18. Entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione della concessione in uso, il Gestore si impegna a indicare il nome di un referente, con i relativi riferimenti, per tutte le comunicazioni con il settore Politiche Educative Istruzione.

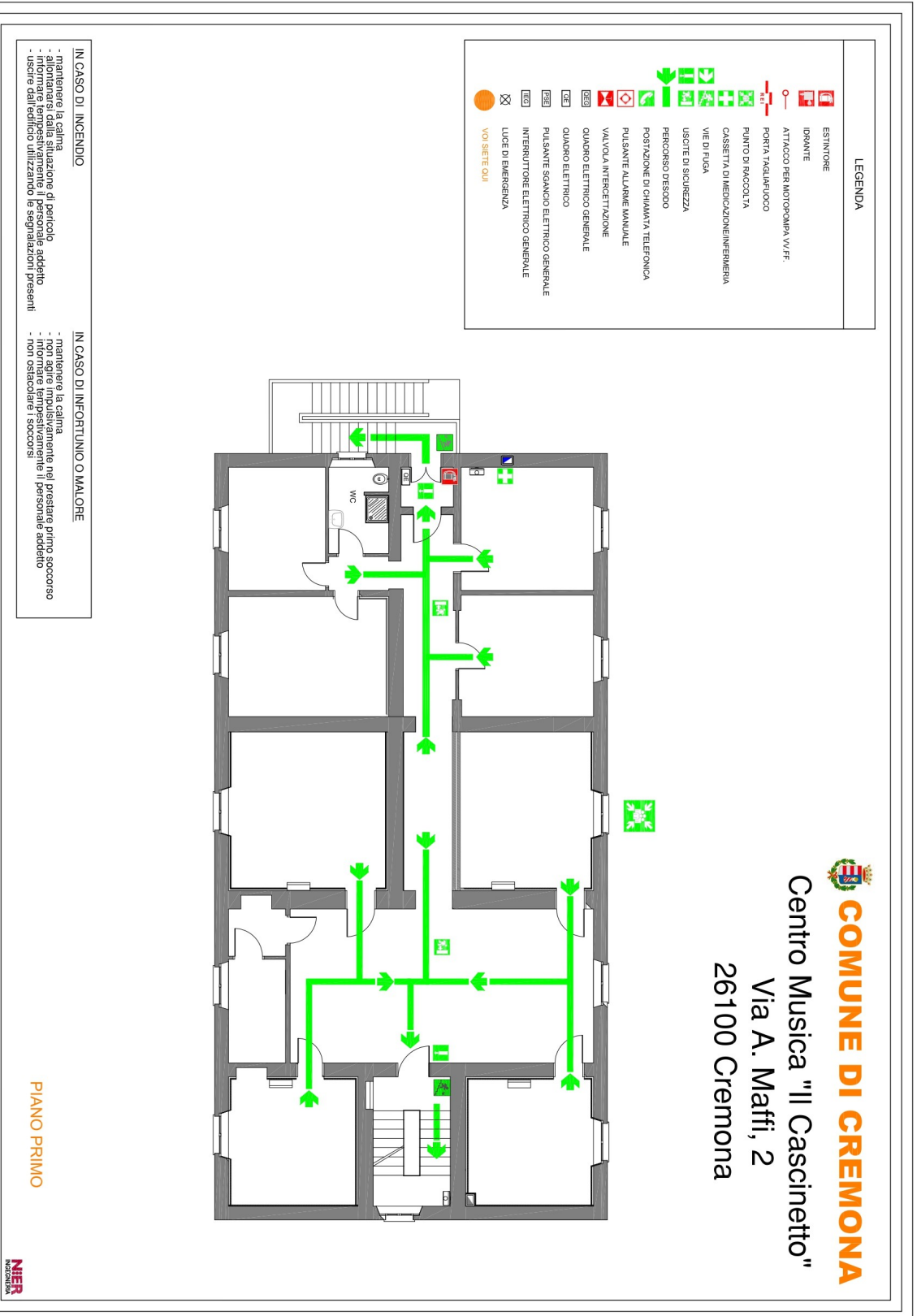
Letto, approvato e sottoscritto.

per il Comune di Cremona - Il Direttore del Settore Politiche  
Educativa Istruzione

per il Gestore - il Presidente - Sig.

In esecuzione della Determinazione dirigenziale n. 209 del 07/02/2025

Cremona, lì



In esecuzione della Determinazione dirigenziale n. 209 del 07/02/2025

## **INVENTARIO ARREDI E STRUMENTAZIONE MUSICALE**

<b>Oggetto</b>	<b>Quantità</b>
Sedia ufficio con rotelle color arancione	3
Sedia ufficio con rotelle color nero	1
Armadi	10
Tavolo Scrivania	2
Tavolo riunioni	1
Tavolo medio bianco	1
Tavolo basso arancione per stampante	1
Mensola in legno con staffe di metallo	3
Stampante brother	1
Mobiletto quadrato giallo con ruote	1
Scala	1
Sgabello bianco	1
Appendi abiti argento	2
Sedie di plastica gialle	18
Sedie di plastica rosse/nere	5
Sedie arancioni	3
Organizer piccolo plastica	1
Organizer grande con rotelle	1
Mobiletto bianco bagno	2
Cassetta pronto soccorso	2
Telefono fisso	1
Cestini immondizia	5
Set porta rifiuti raccolta differenziata	2
Lavagna in sughero	1
Lavagna magnetica bianca	1
Archivio storico centro musica	1

In esecuzione della Determinazione dirigenziale n. 209 del 07/02/2025

Porta ombrelli in metallo	1
Zerbino	1
Materiale vario di cancelleria	/
Amplificatore chitarra Randal century 1000	1
Amplificatore basso Behringer ultrabas bx600	1
Amplificatore chitarra Behringer gx210	1
Amplificatore chitarra Yamaha dg60-112	1
Amplificatore basso Ashdown nag300 evo2	1
Diffusori Dad	2
Aste diffusori	2
Batteria Yamaha stage custom (incompleta)	1
Batteria Tamburo (incompleta)	1
Pedale batteria Tamburo	1
Piatti: paiste, ride da 20",	1
Turkistan , ride da 20"	1
Sgabello batteria mapex	1
Sgabello batteria pearl	1
Asta per microfono	2
Cavi XRL	4
Cavi canon/jack	2
Cavi rete segnale	2
Alimentatore ciabatta presa civile	3
Alimentatori VDE	5
Microfono Senheisser E840	1
Tastiera Pesata Casio PX-160	1