



**Cremona**

COMUNE DI CREMONA

## **Determinazione dirigenziale**

**393/2026 del 10/03/2026**

**OGGETTO** **Risoluzione anticipata del contratto di locazione Prot. n. 68515 riguardante i locali di proprietà comunale ad uso commerciale siti in Via Platina n. 8 e contestuale approvazione del nuovo schema di contratto di locazione alla ditta BP Cremona di Matteo Ghisoni sas (periodo 01 Maggio 2026 - 30 Aprile 2032)**

**Settore** SETTORE URBANISTICA, COMMERCIO ARTIGIANATO, SUAP, SUE, AREA VASTA

**Servizio** Servizio Tecnico Patrimonio

### **IL DIRETTORE**

**PREMESSE**

1) Contratto di locazione prot. n. 68515 in data 3 ottobre 2017, registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 29 giugno 2023 con scadenza attuale 30 settembre 2029 relativo ai locali di proprietà comunale ad uso commerciale ubicati in via Platina n. 8.

2) Determinazione dirigenziale n. 2025 del 29 Ottobre 2025 mediante la quale è stato autorizzato il subentro della ditta BP Cremona di Matteo Ghisoni sas nel contratto di locazione prot. n. 68515, registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 29 giugno 2023.

3) Contratto prot 102500 in data 12 Novembre 2025 con il quale è stato formalizzato il subentro della ditta BP Cremona di Matteo Ghisoni sas nel contratto di locazione prot n. 68515 registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 29 giugno 2023

**MOTIVAZIONE**

1) In adempimento delle disposizioni della succitata Determinazione Dirigenziale n.2025 del 29 Ottobre 2025 si rende necessario formalizzare un nuovo contratto allo scopo di eliminare tutte le clausole relative ad obblighi già assolti dal precedente conduttore, di inserire gli opportuni aggiornamenti normativi volti a regolare il rapporto contrattuale, di introdurre riferimenti catastali corretti ed aggiornati a seguito delle modifiche nel frattempo intervenute;

2) le parti hanno concordato di modificare l'oggetto della locazione aggiungendo un ulteriore locale ad uso cantina e, di conseguenza intendono formalizzare un nuovo contratto di locazione avente ad oggetto i locali come individuati nella planimetria integrata nello schema di contratto di locazione allegato A)

3) le Parti si danno reciprocamente atto che il nuovo contratto sostituirà a tutti gli effetti il precedente contratto di locazione con decorrenza dalla data del 01 Maggio 2026.

4) La stipula del nuovo contratto di locazione consentirà al Comune di garantire la piena funzionalità dell'attività commerciale ospitata nei locali, nonché di mantenere a reddito l'immobile per un periodo certo, assicurando la continuità del percepimento dei relativi canoni di locazione.

5) in data 04 Marzo 2026 il titolare della ditta BP Cremona di Matteo Ghisoni sas ha sottoscritto per presa visione e accettazione lo schema di contratto di locazione

**PRE-VERIFICHE AMMINISTRATIVE** Ritenuta la propria competenza ai sensi degli artt. 107 "Funzioni e Responsabilità della Dirigenza" e 109 "Conferimento di funzioni dirigenziali" del D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267, in forza delle funzioni di cui al decreto sindacale di attribuzione in atti;

In ottemperanza a quanto previsto nel Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2025-2027, in particolare nella sezione Rischi Corruttivi e Trasparenza – appendice 3 - Elenco Misure Generali e Specifiche, si dichiara:

pag. 1/4

Documento firmato digitalmente, il cui originale informatico **sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.** (artt. 20 e 21 del D.Lgs n. 82/2005).

Direttore: **MASSERDOTTI MARCO**

Responsabile del Procedimento Istruttorio: **Gianfranco Baronio**

Pratica trattata da **CARRAGLIA VALENTINA**

- che il Responsabile del procedimento istruttorio è identificato a piè di pagina del presente provvedimento, mentre il Responsabile del provvedimento finale è il firmatario del presente atto (distinzione tra i due ruoli come previsto dalla misura generale M14 del PIAO vigente);

- l'insussistenza di conflitto di interessi ex art. 6 bis della Legge n. 241 del 7 agosto 1990, come introdotto dalla Legge n. 190 del 6 novembre 2012, relativamente al Responsabile Unico del procedimento e al Responsabile del provvedimento rispetto alla scelta effettuata (misure generali M11 e M14 del PIAO vigente, come integrate dal vigente Codice di Comportamento dell'Ente dell'Ente, approvato con deliberazione di Giunta n. 224 del 04/10/2023).

Ai sensi dell'art. 147 bis del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, si attesta l'intervenuta verifica positiva di regolarità tecnica e correttezza dell'azione amministrativa a base della presente determinazione dirigenziale.

**PRE-VERIFICHE CONTABILI** Le operazioni contabili di cui alla presente determinazione trovano riscontro negli stanziamenti del Bilancio di competenza di cui ai seguenti provvedimenti deliberativi:

- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 18 dicembre 2025, dichiarata immediatamente eseguibile, avente come oggetto: "Approvazione del Documento Unico di Programmazione 2026-2028" e successive modifiche.

- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 50 del 18 dicembre 2025, dichiarata immediatamente eseguibile, avente come oggetto: "Approvazione del Bilancio di Previsione 2026-2028 e relativi allegati e del Piano degli indicatori e dei risultati attesi di bilancio" e successive modifiche.

- Deliberazione di Giunta Comunale n. 362 del 30 dicembre 2025, dichiarata immediatamente eseguibile, avente per oggetto: "Approvazione del Piano Esecutivo di Gestione 2026-2028" e successive modifiche.

Le movimentazioni contabili sono assunte:

- nel rispetto delle modalità previste dal principio applicato della contabilità finanziaria di cui all'allegato n. 4.2 del decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118 e successive modificazioni, in considerazione dell'esigibilità della medesima, imputandola agli esercizi in cui l'obbligazione viene a scadenza secondo quanto evidenziato nella tabella riportata nel dispositivo.

- nel rispetto dell'art. 9, comma 1, lettera a) punto 2 del D.L. 78/2009, convertito con modificazioni con L. 102/2009, in riferimento alla compatibilità del programma dei pagamenti derivanti dal presente provvedimento con i relativi stanziamenti di bilancio e alla coerenza con gli equilibri di bilancio di competenza e cassa ai sensi del D.Lgs. 118/2011.

**NORMATIVA** - D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali", art. 107 "Funzioni e responsabilità della dirigenza", art. 151 "Principi in materia di contabilità", art. 153

“Servizio economico finanziario”;

- Legge 7 agosto 1990, n. 241 “Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi”;

- Legge 6 novembre 2012 n. 190 "Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione";

- D.Lgs. 14 marzo 2013 n. 33 "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità trasparenza e diffusione delle informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni".

- Regolamento Comunale per la disciplina dell'affidamento dei beni immobili a terzi approvato con Deliberazione Consiglio Comunale n 69 del 18 novembre 2011 modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n 19 del 25 maggio 2020. -

- Legge n. 392 del 1978 in materia di locazione di immobili urbani e ad uso diverso.

- Legge 27 luglio 1978 n. 392

## DETERMINA

### DECISIONE

1 ) Di risolvere, a far tempo dal 30 aprile 2026, il contratto di locazione Prot. n. 68515 in data 3 ottobre 2017, registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 29 giugno 2023 con scadenza attuale 30 settembre 2029 riguardante i locali di proprietà comunale ad uso commerciale siti in Via Platina n. 8.

2) Di approvare il nuovo schema di contratto di locazione a favore della ditta BP Cremona di Matteo Ghisoni sas , comprensivo di planimetria figurante quale allegato A al presente provvedimento, per farne parte integrante e sostanziale.

3) Di stabilire che il nuovo contratto avrà decorrenza dal 1 maggio 2026 e scadenza al 30 aprile 2032, con indicazione dei canoni e della cauzione come previsti dallo schema allegato.

4) approvare il canone di locazione mensile è pari a 634,00 + IVA 22%, per un totale di € 7.608,00 + IVA 22%,per un totale complessivo di € 9.281,76 /annuo soggetto ad aggiornamento ISTAT secondo quanto previsto dal contratto.

I canoni di locazione 2026-2032 valgono in totale € 55.690,56 come segue:

- Canoni 2026–2027 : € 15.469,60 complessivi, da introitare secondo le tabelle allegate in calce ;

- Canoni 2028–2029 – 2030-2031-2032 : € 40.220,96 complessivi, che saranno imputati con successiva determina dirigenziale di accertamento canoni UDV.

5) determinare la cauzione in € 1.902,00, pari a tre mensilità del canone di locazione (IVA esclusa), che sarà introitata secondo le modalità indicate nella tabella in calce.

6) approvare la spesa di € 1.902,00 relativa alla restituzione del deposito cauzionale versato Contestualmente alla stipula del contratto di subentro , secondo quanto riportato nella tabella in calce al presente provvedimento

7) dare atto che La spesa di € 1.778,42 relativa alla restituzione del deposito cauzionale versato in occasione del Subentro ,è stata approvata con Determinazione dirigenziale n. 2025 del 29 Ottobre 2025 e verrà liquidata con provvedimento di futura emanazione .

8) demandare al Servizio Advocatura e Contratti l'esecuzione dei conseguenti adempimenti amministrativi e contrattuali.

### EFFETTI

1) L'introito dei canoni di locazione è previsto nei Bilanci di rispettiva competenza ed avverrà mediante apposita fattura.

2) Le spese inerenti al presente atto sono ripartite in parti uguali fra il Comune di Cremona e la ditta BP Cremona di Matteo Ghisoni sas

3) Il presente provvedimento sarà oggetto di pubblicazione per la trasparenza, ai sensi del D. Lgs. n. 33 del 14 marzo 2013.

### Movimenti contabili:

pag. 3/4

Documento firmato digitalmente, il cui originale informatico **sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.** (artt. 20 e 21 del D.Lgs n. 82/2005).

Direttore: **MASSERDOTTI MARCO**

Responsabile del Procedimento Istruttorio: **Gianfranco Baronio**

Pratica trattata da **CARRAGLIA VALENTINA**

Tipo Movimento	Esercizio	Capitolo/Articolo	Piano Finanziario	Soggetto	Movimento	Importo
E / Sub Accertamento	2026	9430 FITTI REALI DA FABBRICATI ED ALTRI BENI IMMOBILI	3.01.03.02.002	969	2026/49	6.187,84
<b>Missione e Programma</b>						
<b>CIG</b>						
<b>CUP</b>						
<b>Anno di Esigibilità</b>						
<b>Centro di Costo</b>			N0601 Patrimonio			
E / Sub Accertamento	2026	9430 FITTI REALI DA FABBRICATI ED ALTRI BENI IMMOBILI	3.01.03.02.002	969	2027/6	9.281,76
<b>Missione e Programma</b>						
<b>CIG</b>						
<b>CUP</b>						
<b>Anno di Esigibilità</b>						
<b>Centro di Costo</b>			N0601 Patrimonio			
E / Sub Accertamento	2026	17000 DEPOSITI EFFETTUATI A GARANZIA ESECUZIONE DI CONTRATTI	9.02.04.01.001	47923	2026/239	1.902,00
<b>Missione e Programma</b>						
<b>CIG</b>						
<b>CUP</b>						
<b>Anno di Esigibilità</b>			2026			
<b>Centro di Costo</b>			**01 Non rilevante CdC			
U / Sub Impegno	2026	44904 RESTITUZIONE DI DEPOSITI EFFETTUATI A GARANZIA DELL'ESECUZIONE DI CONTRATTI	7.02.04.02.001	185	2026/1295	1.902,00
<b>Missione e Programma</b>			99 01			
<b>CIG</b>						
<b>CUP</b>						
<b>Anno di Esigibilità</b>			2026			
<b>Centro di Costo</b>			**01 Non rilevante CdC			

**ALLEGATI**

- **2026\_Schema\_CONCESSIONE\_+ALL A** (impronta: EE45459C1119232C6CB8672A1B75038A59C9F889FAC88F0EE4E64A7B4B08ACF8)