

SCHEMA DI CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI CREMONA, AEM CREMONA S.P.A. E CRIT - CREMONA INFORMATION TECHNOLOGY SOC. CONS. A R.L., PER LA PROSECUZIONE DEL PROGETTO “NEW COBOX” - PERIODO 2026/2028

TRA

Il **Comune di Cremona** (di seguito denominato anche Comune), con sede legale in _____, in persona di _____

AEM Cremona S.p.A. (di seguito denominata anche AEM) con sede legale in _____, in persona di _____

CRIT – Cremona Information Technology Soc. Cons. a r.l. (di seguito denominato CRIT), con sede legale in _____, in persona di _____

(di seguito, congiuntamente, denominati per brevità anche “parti”)

PREMESSO CHE

- Con la nascita del Polo per l’Innovazione Digitale si è aperta una nuova porta digitale per la città e, nell’ottica di area vasta, per tutto il territorio.
- Il CRIT - Distretto per l’Innovazione, consorzio di aziende senza scopo di lucro situato nel cuore di Cremona, coinvolge molteplici realtà ed è riconosciuto come riferimento per l’innovazione tecnologica e digitale.
- La mission del CRIT è di essere un polo per l’innovazione che contribuisca allo sviluppo economico, ambientale, culturale e sociale del territorio, attraverso la valorizzazione delle eccellenze distintive esistenti e la creazione di un ambiente che generi opportunità di crescita.
- Il CRIT mira a consolidare uno spazio in cui le parti collaborano in ottica di Open Innovation, al fine di potenziare la competitività del territorio e le proprie eccellenze, oltre che favorire la generazione di nuove opportunità grazie alla contaminazione di idee e allo scambio di servizi innovativi.
- Nel 2022, all’interno del Distretto per l’Innovazione, ha preso avvio il progetto “New Cobox”, un nuovo spazio di 1.500 metri quadri destinato ad ospitare nuove imprese e start up. Nato dalla convenzione sottoscritta tra il Comune di Cremona, CRIT e AEM (a seguito di Delibera di Giunta comunale n. 139 del 2 luglio 2021 ad oggetto “Approvazione dello schema di convenzione tra il Comune di Cremona, AEM Cremona spa e CRIT- Cremona Information Technology soc cons a r.l., per la realizzazione del progetto “New Cobox”), il progetto ha trovato collocazione come importante iniziativa di utilità pubblica a favore delle imprese, dei giovani, in sinergia con le Università presenti sul territorio cittadino e Pubbliche Amministrazioni.
- La citata convenzione, ha consentito il raggiungimento di significativi risultati che hanno portato alla sottoscrizione di una nuova convenzione (Delibera di Giunta comunale n. 54 del 20 marzo 2024 ad oggetto “ Approvazione dello schema di Convenzione tra il Comune di Cremona, AEM Cremona S.p.A. e

CRIT - Cremona Information Technology Soc. Cons. a r.l., per la prosecuzione del progetto "New Cobox" – Periodo 2024/2026) con l'obiettivo di proseguire e potenziare le importanti sinergie avviate e sostenere nuove idee e nuovi progetti.

- In particolare i rapporti tra A.E.M. Cremona S.p.A. e CRIT - Cremona Information Technology Soc. Cons. a r.l. in attuazione dell'ultima Convenzione sono regolati da un contratto di locazione id TM224T004684000YG su mq 1000 in scadenza il 30/06/26 contestualmente alla scadenza della Convenzione e da un contratto di locazione commerciale id TM222T002216000VD su mq 500 stipulato in data 28/03/2022 che scade il 30/04/2028.

ARTICOLO 1

Premesse

Le premesse che precedono, accettate dalle parti, fanno parte integrante e sostanziale del presente accordo.

ARTICOLO 2

Oggetto dell'accordo

1. Le parti concordano nel rilevare l'importanza della prosecuzione del progetto "New Cobox" come luogo ideale dove favorire l'insediamento e la crescita di start up con particolare riferimento alle imprese giovanili, la collaborazione con i Poli universitari e con la Pubblica Amministrazione.

2. Ai fini della presente Convenzione si intendono start up tutte le nuove imprese che, attraverso l'innovazione, la digitalizzazione o nuovi modelli di business, contribuiscono alla valorizzazione delle filiere economiche, culturali e sociali del territorio

3. In particolare le parti intendono:

a) potenziare e consolidare la sinergia tra le università del territorio e il mondo del lavoro per concretizzare un ambiente nel quale favorire la nascita di progetti innovativi ed il loro sviluppo applicativo. L'obiettivo è quello di diffondere la cultura dell'innovazione e portare in evidenza le reali necessità del mondo del lavoro per creare competenze da subito spendibili nel mercato;

b) far nascere, sviluppare e sostenere start up. L'obiettivo del progetto è da sempre quello di creare un ecosistema digitale volto ad attrarre realtà emergenti favorendo le sinergie e la valorizzazione delle competenze. La vicinanza fisica e i modelli di scambio di conoscenza messi in atto all'interno del progetto favoriscono lo sviluppo e l'integrazione delle competenze tra le imprese e la loro crescita. Particolare attenzione dovrà essere riservata alle imprese giovanili e ai progetti imprenditoriali promossi da studenti, neolaureati e giovani professionisti, attraverso percorsi di accompagnamento, mentoring e contaminazione con il tessuto produttivo locale. La nascita di nuove imprese innovative rappresenta infatti non solo un'opportunità economica, ma anche uno strumento concreto per trattenere sul territorio talenti e competenze. New Cobox può consolidarsi come luogo di riferimento per la creazione di nuova imprenditorialità, favorendo la trasformazione delle idee in progetti d'impresa e contribuendo alla crescita di un ecosistema capace di generare occupazione qualificata, innovazione diffusa e nuove opportunità per il territorio cremonese;

c) individuare modalità di interscambio di esperienze e confronti connessi alla digitalizzazione della Pubblica Amministrazione, creare l'esperienza di un nuovo modo di lavorare, divulgare la cultura del digitale;

d) favorire il massimo coinvolgimento di imprese, non solo del territorio, promuovendo relazioni tra imprese consolidate, nuove iniziative imprenditoriali, università e pubbliche amministrazioni, generando ricadute positive in termini di sviluppo economico, occupazione qualificata, valorizzazione delle eccellenze locali e crescita del territorio come luogo favorevole all'innovazione e all'insediamento di nuove attività produttive.

4. Le parti, con il corrente atto, intendono mettere a sistema l'esperienza pregressa sostenendo, attraverso la suddetta convenzione, la riqualificazione degli spazi non pienamente valorizzati con l'obiettivo di consentire l'insediamento di nuove start up. In particolare il CRIT ha evidenziato come l'ampia disponibilità in città di nuovi spazi per eventi e conferenze abbia impattato sull'utilizzo della sala conferenze, proponendone quindi la riqualificazione per far fronte alle richieste di nuovi spazi ufficio/postazioni per start up.

ART. 3

Durata

1. La presente convenzione ha la durata di 24 mesi a partire da agosto 2026, al fine di consentire l'utile realizzazione del progetto. Prima della scadenza della convenzione le parti si ritroveranno per la verifica dei risultati raggiunti anche in funzione di valutazione di rinnovo della medesima convenzione.

2. Le azioni si svolgeranno nel rispetto delle intese scaturite dal presente accordo. Lo svolgimento prevederà step di verifica periodica come di seguito indicato con particolare riguardo alle azioni previste dall'art. 8 che saranno sottoposte alle verifiche del Comitato di Controllo di cui all'art. 4:

- semestrale con particolare riguardo alle azioni previste dall'art. 8;
- bimestrale per quanto attiene al canone di locazione di cui al successivo art. 9.

3. Il CRIT si impegna a fornire i dati necessari alla verifica degli obiettivi presentati nel progetto di cui all'art. 8 entro la fine del 6°, del 12°, del 18° e del 23° mese e il Comitato di Controllo si impegna a dare risposta sul raggiungimento degli obiettivi e il prosieguo della convenzione entro la fine del 7°, del 13°, del 19° e del 24° mese.

4. Prima della scadenza, e alla luce dei risultati raggiunti, le parti valuteranno la sussistenza delle condizioni per un prosieguo del rapporto convenzionale da decidersi con provvedimento espresso.

ARTICOLO 4

Comitato di Controllo

1. Viene costituito con decreto sindacale presso il Comune di Cremona, che ne cura la segreteria, il Comitato di Controllo (CdC) della presente Convenzione. Il Comune e AEM indicheranno rispettivamente due rappresentanti e CRIT indicherà un proprio rappresentante.

2. Il CdC si riunirà di norma ogni sei mesi o su richiesta anche di uno solo dei componenti. Di ogni riunione verrà redatto apposito verbale a cura della segreteria del Comune.

3. Compiti del CdC saranno il monitoraggio dell'andamento del progetto, la verifica dei target inerenti gli indicatori di cui all'allegato A relativo, nonché la valutazione dell'eventuale rimodulazione dei termini dell'accordo di cui al comma 2 dell'art. 3 nonché degli obiettivi, anche al verificarsi di sopravvenienze che ne rendano opportuna una rivalutazione.

ARTICOLO 5

Collaborazione con i Poli universitari

1. Il CRIT in collaborazione con l'Amministrazione Comunale si impegna a proseguire la collaborazione con i Poli Universitari territoriali per poter coordinare una serie di azioni a favore degli studenti, atte alla crescita dell'ecosistema di interscambio continuo tra il mondo accademico e il mondo del lavoro avviato in occasione del primo periodo di convenzionamento per il progetto New Cobox.
2. Il CRIT e le aziende tecnologiche operanti all'interno degli spazi che si metteranno a disposizione si impegnano a:
 - a) supportare gli studenti nei lavori di gruppo (project work) svolti, nell'ambito dei loro corsi, ove fossero pertinenti con le competenze delle aziende;
 - b) ospitare visite organizzate presso le aziende del Polo per l'Innovazione Digitale creando momenti di scambio tra le diverse realtà insediate negli spazi e gli studenti universitari;
 - c) ospitare gli studenti per stage curriculari;
 - d) ospitare dottorati di ricerca, negli ambiti di specializzazione delle aziende;
 - e) ospitare tesisti per lo svolgimento di elaborati finali su progetti proposti dalle realtà insediate;
 - f) promuovere i contatti degli studenti con la loro rete operativa e di conoscenze per favorire la loro percezione del mercato di riferimento, dei processi e delle tecnologie in uso.
3. Con specifico riferimento di cui agli impegni del corrente articolo il CRIT si impegna a porre in essere le progettualità di supporto nei termini target di cui all'allegato A.

ARTICOLO 6

Benefici per la crescita delle start up

1. Dall'esperienza maturata dal CRIT in particolare all'interno dei rapporti convenzionali precedenti è emerso che le necessità delle start up vanno oltre al semplice affitto di postazioni, ma hanno l'esigenza di disporre di servizi che le aziende fondatrici del CRIT e i loro fornitori si impegnano a mettere a disposizione al fine di chiudere accordi di partnership che singolarmente le start up non potrebbero realizzare. Tra questi ulteriore servizio è dato da una proposta di postazione virtuale che supera la presenza fisica e la integra al networking con la possibilità di accedere ai servizi messi a disposizione.
2. Al fine di aiutare le giovani imprese, i servizi di cui al comma 1 del presente articolo verranno messi a disposizione a costi di gestione agevolati per le start up che si insediano nel periodo di valenza della presente convenzione con l'obiettivo di aiutare le start up a crescere, svilupparsi e poter poi trovare una nuova collocazione al di fuori degli spazi messi a disposizione dopo essersi strutturate. Gli eventuali utili derivanti dalla gestione del progetto saranno reinvestiti per facilitare il mondo start up.
3. Le attività del CRIT a favore delle start up potranno essere oggetto anche di singoli progetti, annuali o pluriennali, da realizzare con gli stakeholder territoriali interessati. A tale proposito il Comune si impegna a promuovere nuove sinergie e a intercettare nuove risorse favorendo la partecipazione di altri soggetti pubblici o privati che intenderanno fornire il loro supporto.
4. L'articolo 3, comma 4 della convenzione vigente, prevede che "prima della scadenza, e alla luce dei risultati raggiunti, le parti valuteranno la sussistenza delle condizioni per un prosieguo del rapporto convenzionale da decidersi con provvedimento espresso". Alla luce dell'esperienza della convenzione in scadenza e dei risultati con la stessa raggiunti, con Delibera di Giunta comunale n. ... del ... si è deciso il proseguimento del progetto New Cobox per il periodo 2026-2028

ARTICOLO 7

Benefici per la Pubblica Amministrazione

1. Al fine di favorire un'interlocuzione costante tra Pubblica Amministrazione e realtà insediate negli spazi oggetto della corrente convenzione verranno realizzate delle giornate di confronto tra i manager del Comune e dei Comuni del territorio e le start up insediate, in particolare nell'ambito digital twin, anche al fine di acquisire eventuali disponibilità di servizi di supporto consulenziale da parte di queste ultime da portare a valore pubblico sul territorio.
2. Verranno altresì organizzati in collaborazione con il Comune incontri dedicati allo sviluppo e all'interazione tra la PA e le aziende delle principali filiere del territorio per momenti di confronto comune.
3. Verranno infine organizzati incontri dedicati alla cittadinanza sui servizi digitali proposti dalla Pubblica Amministrazione.
4. In corso di rapporto potranno individuarsi ambiti aggiuntivi di collaborazione con altri attori territoriali per iniziative in linea con le finalità di cui all'art. 2.

ARTICOLO 8

Compiti del CRIT

1. Il CRIT si impegna a:
 - a. realizzare le attività e le azioni contemplate dal presente accordo e, in particolare, nell'allegato A alla presente convenzione;
 - b. utilizzare tutte le sinergie reperibili al proprio interno per ottimizzare lo sviluppo delle attività previste;
 - c. rendicontare semestralmente target e obiettivi raggiunti, come da allegato A al presente accordo;
 - d. onorare alle scadenze pattuite il contratto di locazione di cui all'art. 9;
 - e. a proprie spese, eseguire gli interventi di riqualificazione delle zone adibite a sala conferenze per realizzare nuovi spazi ufficio/postazioni come evidenziato al comma 4 del precedente art. 2;
 - f. risolvere anticipatamente, con scrittura privata, il vigente contratto di locazione commerciale in essere con AEM di cui in premessa, rispettando le pattuizioni previste dallo stesso.
2. Le attività del presente articolo saranno oggetto di verifica da parte del Comitato di Controllo di cui al precedente art. 4.

ARTICOLO 9

Compiti del Comune e di AEM

1. Il Comune si pone come ente coordinatore della convenzione al fine di favorire l'interlocuzione tra i soggetti coinvolti e la realizzazione delle attività.
2. Il Comune curerà la segreteria del Comitato di Controllo di cui all'art. 4.
3. A fronte dell'attuazione del progetto AEM si impegna, con successivo idoneo atto, a mettere a disposizione uno spazio di 1.500 mq presso il Polo per l'Innovazione Digitale, esclusi consumi, allacciamenti e spese condominiali, che saranno destinati esplicitamente alle azioni contenute nel progetto presentato dal CRIT, di cui al comma 1 dell'art. 8.

4. A fronte delle azioni e dei servizi in capo al CRIT, come declinati all'art. 8 e nell'allegato A alla presente convenzione, il canone di locazione a carico del CRIT per i 1.500 mq di cui al comma 3 del presente articolo è così definito:
- € 60.000,00 anno, in caso di raggiungimento di tutti gli obiettivi concordati;
 - € 120.000,00 anno, in caso di mancato raggiungimento degli obiettivi concordati.
5. A seguito di quanto pattuito al precedente comma 3, AEM e CRIT si impegnano altresì a risolvere consensualmente, con scrittura privata, il contratto di locazione commerciale stipulato in data 28/03/2022 id TM222T002216000VD, relativo alla superficie di 500 mq, che vengono ricompresi nella presente convenzione.
6. Il mancato rispetto delle pattuizioni previste nel nuovo contratto di locazione costituisce condizione risolutiva espressa della presente convenzione e del contratto di locazione come meglio definito al successivo art. 14.

ARTICOLO 10

Disposizioni generali

Ciascuna parte provvederà agli adempimenti di legge in ordine alle coperture assicurative, alle misure di sicurezza, prevenzione, protezione e salute del proprio personale che, in virtù della presente convenzione, verrà chiamato a frequentare le sedi di esecuzione delle attività attinenti alla presente convenzione.

ARTICOLO 11

Controversie

1. Le parti contraenti s'impegnano a concordare, in uno spirito di reciproca collaborazione, eventuali procedure e adempimenti non specificati nel presente accordo, ma necessari per un ottimale conseguimento dei suoi obiettivi, e a risolvere, con il medesimo atteggiamento, eventuali controversie che dovessero insorgere nel corso del rapporto.
2. In ogni modo, per qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra le parti in relazione all'interpretazione, all'esecuzione e/o alla validità del presente accordo, il foro esclusivo competente è quello di Cremona.

ARTICOLO 12

Sottoscrizione e spese contrattuali

1. La presente convenzione è soggetta a registrazione solo in caso d'uso ai sensi dell'art. 4 Tariffa Parte Seconda annessa al DPR 26/4/1986 n. 131.
2. Le spese di bollo del presente atto sono a carico del CRIT.

ARTICOLO 13

Privacy

Le parti della presente Convenzione si impegnano a trattare i dati nel rispetto dei principi e degli obblighi del Regolamento Ue 2016/679 e del Codice Privacy aggiornato dal D. Lgs. 101/2018.

I dati sono trattati nell'ambito dell'esecuzione della presente Convenzione e saranno utilizzati esclusivamente per finalità connesse alla gestione del rapporto convenzionale e all'adempimento dei connessi obblighi di legge. I dati saranno conservati per tutta la durata della presente Convenzione e, successivamente, per il tempo necessario all'adempimento degli obblighi di legge. I dati personali non saranno né diffusi e né trasferiti ad un paese terzo o ad un'organizzazione internazionale e non saranno oggetto di processi decisionali automatizzati compresa la profilazione. I dati di contatto del Responsabile della protezione dei dati del Comune di Cremona sono reperibili presso il titolare.

Alle parti sono garantiti i diritti riconosciuti dagli artt. 15-21 Regolamento Ue 2016/679 ed il diritto di reclamo.

ARTICOLO 14 **Clausola risolutiva espressa**

La presente Convenzione, e con essa il contratto di locazione di cui all'articolo 9, si intende risolta automaticamente ai sensi dell'articolo 1456 c.c. al verificarsi anche di uno solo dei seguenti casi:

- 1) Mancato pagamento di due canoni di locazione mensili di cui al contratto previsto all'art. 9;
- 2) Mancato rispetto della scrittura privata di cui al comma 1.f dell'art. 8 e comma 5 dell'art. 9 in tutte le sue pattuizioni.

La risoluzione opererà di diritto a seguito della comunicazione scritta e trasmessa a mezzo PEC al CRIT senza necessità di ulteriori formalità o intervento del Giudice.

Allegato A – Progetto

I firmatari:

Per il Comune di Cremona

Per AEM Cremona S.p.A.

Per il CRIT - Cremona Information Technology Soc. Cons. a r.l.

PROGETTO “NEW COBOX” 2026/2028

Il presente documento riporta le azioni progettuali e i risultati attesi per l’attuazione delle medesime azioni e il conseguimento dei risultati.

Attrattività territoriale e crescita del distretto

Finalità

Consolidare il ruolo del CRIT quale incubatore territoriale di riferimento per la nascita e la crescita di start up innovative, imprese digitali, nuove aziende con particolare riferimento al target giovanile. Incrementare la capacità attrattiva nei confronti di imprese, professionisti e talenti. Focalizzare l’attenzione sulla qualità e sulla tenuta nel tempo delle realtà insediate: quante delle imprese e start up presenti crescono, assumono, collaborano tra loro, rimangono sul territorio.

Risultati attesi

1. Attrarre almeno **5 nuove imprese o professionisti qualificati** tra il 2026 e il primo semestre del 2028, misurando l’obiettivo in numero di realtà insediate (imprese o professionisti), fermo restando i lavori di adeguamento e la risoluzione del problema delle infiltrazioni.
2. Mantenere un tasso medio di occupazione degli spazi elevato, con l’obiettivo di mantenere il **90%** una volta raggiunta la capienza a regime, fermo restando i lavori di adeguamento e la risoluzione del problema delle infiltrazioni.
3. Attivazione e mantenimento di un sistema di rilevazione e valutazione sulla **qualità e sulla tenuta nel tempo** delle realtà insediate, con un approfondimento sul tema giovani.
4. Accompagnare attraverso mentoring e consulenza almeno **4 idee imprenditoriali** (una a semestre) dal percorso di incubazione fino alla possibile costituzione formale di una nuova impresa, in collaborazione con Camera di Commercio ed altri attori istituzionali del territorio.
5. Creazione di una **newsletter bimestrale** dedicata a bandi e finanziamenti, news e approfondimenti.

Networking e contaminazione tra imprese

Finalità

Favorire la collaborazione tra imprese residenti, aziende del territorio e stakeholder istituzionali.

Risultati attesi

1. Organizzare almeno **4 occasioni annuali di networking** qualificato (una a trimestre).
2. Favorire la nascita di almeno **3 collaborazioni progettuali** tra imprese residenti nel biennio.
3. Promuovere almeno **2 iniziative** congiunte con Camera di Commercio, associazioni di categoria e sistema universitario (una all’anno)

Connessione stabile tra università, scuola e impresa

Finalità

Rendere il CRIT un hub permanente di integrazione tra formazione, ricerca e mondo produttivo. Potenziare il collegamento tra i corsi universitari presenti in città e le imprese insediate negli spazi, attraverso tirocini, tesi applicate e workshop aziendali.

Risultati attesi

1. Potenziare e implementare la **sinergia** con i poli universitari presenti a Cremona, attivando e consolidando almeno **4 collaborazioni strutturate** con università, ITS e scuole secondarie di secondo grado, intese, a titolo esemplificativo, come rapporti continuativi che si possono tradurre concretamente in tirocini, tesi applicate, workshop, project work e percorsi FSL (come dettagliato nei punti successivi)
2. Coinvolgere almeno **30 studenti** in workshop, hackathon, tirocini, project work o percorsi FSL.
3. Attivare almeno 2 tirocini curriculari o tesi di laurea sperimentali nel biennio (uno all'anno), fermo restando la disponibilità delle università, all'interno delle aziende del polo CRIT.
4. Promuovere il progetto attraverso la partecipazione ad almeno 4 "Open Day" e/o percorsi rivolti alle scuole secondarie di primo e secondo grado del territorio per sensibilizzare gli studenti sulle carriere nelle discipline STEM, anche in collaborazione con il Servizio Informagiovani.
5. Promuovere almeno 2 iniziative all'anno (incontri, workshop, demo con esperti del Cobox o esterni) dedicate all'IA applicata ai contesti lavorativi reali del territorio cremonese, compatibilmente con gli spazi disponibili a seguito della riqualificazione, eventualmente anche presso sedi partner o esterne.

Innovazione e digitalizzazione della Pubblica Amministrazione

Finalità

Sviluppare il ruolo del CRIT quale partner territoriale per la sperimentazione di soluzioni innovative a supporto della Pubblica Amministrazione locale.

Risultati attesi

1. Formulare almeno **una proposta progettuale/operativa** relativa a progetti digitali sulla base degli eventuali elementi acquisiti durante gli incontri di tavolo tecnico annuale con gli uffici dell'amministrazione
2. Sperimentare nel biennio **un progetto pilota** comune di innovazione digitale, che potrà includere anche attività di formazione digitale, incontri e workshop.