



# COMUNE DI CREMA

SEGRETERIA GENERALE

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 2015/00225 DEL 27/05/2015  
N. PROG.: 1083

L'anno 2015, il giorno ventisette del mese di maggio, alle ore 17:00 presso la sede di Palazzo Comunale - si è riunita la Giunta Comunale all'uopo convocata.

Presiede: Il Sindaco - Stefania Bonaldi -

Partecipa: Il Segretario Generale - Maria Caterina De Girolamo -

Alla trattazione del presente argomento, risultano presenti (p) ed assenti (a) i Signori:

1	BONALDI STEFANIA	Sindaco	P	
2	BERETTA ANGELA	Vice Sindaco	P	
3	BERGAMASCHI FABIO	Assessore	P	
4	SALTINI MORENA	Assessore	P	
5	VAILATI PAOLA	Assessore	P	
6	PILONI MATTEO	Assessore	P	
7	GALMOZZI ATTILIO	Assessore		A

OGGETTO: PROPOSTA DI COLLABORAZIONE CON LA FONDAZIONE SAN DOMENICO  
RELATIVA AL RINNOVO E AMPLIAMENTO CONVENZIONE DI AFFIDAMENTO IN  
COMODATO DEL COMPLESSO EX CHIESA S. DOMENICO

## LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

con DPGR n.30642 del 05.12.2001 della Regione Lombardia veniva riconosciuta, quale Fondazione di diritto privato, ai sensi degli artt. 12 e ss del codice civile, la Fondazione San Domenico, di cui all'atto costitutivo Rep. n.25208/4084 in data 15.11.2000 a rogito Notaio dott.Enrico Bellezza, notaio in Milano;

Lo statuto istitutivo prevede, all'articolo 4) che la Fondazione, per il raggiungimento dei suoi scopi (promozione e incremento delle attività e infrastrutture culturali legati al teatro) possa stipulare atti di acquisto, diritto di superficie o comunque acquisizione di beni mobili e immobili considerati utili ed opportuni per gli scopi indicati.

Richiamata la convenzione per il conferimento in comodato dell'immobile dell'ex Chiesa S. Domenico alla Fondazione denominata "San Domenico" sottoscritta in data 09 ottobre 2008 e registrata a Crema il 28.10.2008 al n. 3954 e avente scadenza al 31.07.2015;

Dato atto di come con la convenzione in essere veniva concesso alla Fondazione il comodato d'uso sull'intero complesso della ex Chiesa convento San Domenico, comprensivo anche degli

spazi destinati alla Scuola Civica Musicale L.Folcioni, e comunque come meglio descritti negli allegati tecnici richiamati dalla convenzione stessa;

Dato atto di come - a seguito dell'avvenuto collegamento al complesso dell'ex Chiesa S. Domenico della sala (c.d. "Sala Edallo") soprastante il mercato austro-ungarico attraverso la realizzazione di una scala d'accesso, si renda in ogni caso necessario aggiornare ed integrare la convenzione sopra citata, oltre che ridefinirne la durata, attualmente in scadenza alla data del 30.06.2015;

Dato atto di come la Fondazione sia impegnata, unitamente all'Amministrazione comunale, in un percorso di valorizzazione e di rivitalizzazione del compendio architettonico dell'ex Chiesa Convento, inserendone le attività – teatro e civica scuola di musica- in una rete di offerta culturale idonea a coinvolgere diverse fasce di fruizione e partecipazione;

Dato atto di come il prospiciente complesso monumentale denominato Mercato Austroungarico possa inserirsi nell'enunciato progetto di valorizzazione unitaria di questa parte della città e degli edifici storici qui insistenti;

Dato atto di come l'Amministrazione Comunale abbia avviato un percorso di ridefinizione della dimensione artistica e della vocazione di uno spazio, quale il Mercato Austroungarico, tra i più peculiari del centro cittadino, nella direzione, auspicata e condivisa con la Fondazione, di poter destinare in un prossimo futuro l'intera area ad un sistema di eventi culturali e di complemento alla attività teatrale e di avvicinamento alla musica;

Dato atto di come il CDA della Fondazione abbia ritenuto, previa intesa di massima intercorsa con la Giunta Comunale, di acquisire uno studio di fattibilità, elaborato dal professionista incaricato, prof. M. Campanella, e relativo ad un possibile progetto di riuso, di recupero degli spazi monumentali, in una logica di interazione logica, spaziale e funzionale con il teatro del San Domenico;

Considerato come il CDA abbia, con atti del 18/03/2015, positivamente acquisito lo studio, condividendone i presupposti e la progettualità espressi, e come ritenga, pertanto, di condividere tale scelta con l'Amministrazione, avviando un concreto percorso di recupero dell'intera spazialità della piazza e degli edifici;

Dato atto di come, di concerto tra l'Amministrazione comunale e la Fondazione, debba essere individuato il percorso idoneo, nel rispetto delle rispettive prerogative, dei rispettivi limiti di spesa e delle norme di cui al codice dei contratti, alla realizzazione delle opere di cui allo studio di fattibilità e alla attuazione di un progetto di riuso e rivitalizzazione degli spazi;

Dato atto di come, in base all'articolo 4 del proprio statuto costitutivo ed in base alla propria natura di soggetto strumentale riconosciuto con decreto della regione Lombardia, la Fondazione abbia la capacità giuridica e statutaria di procedere, nel rispetto delle norme pubblicistiche in materia, alla realizzazione dell'intero percorso progettuale e negoziale di che si tratta;

Dato, pertanto, atto di come la responsabilità e l'onere dell'intero percorso di realizzazione delle opere e di gestione degli spazi dell'Austroungarico possa essere affidata alla Fondazione San Domenico, quale soggetto strumentale rispetto al Comune, che della Fondazione medesima è socio fondatore insieme alla Provincia di Cremona;

Dato atto di come il progetto di riuso e di restituzione degli spazi ad un uso pubblico qualificato comprenda, quindi, due fasi successive e funzionalmente connesse:

- a) riattamento degli spazi – da considerarsi funzionalmente connessi e in rapporto di valorizzazione reciproca e sinergica con il teatro – ;
- b) affidamento della gestione degli stessi ad un operatore commerciale che vi stabilizzi un'attività compatibile e logicamente sostenibile rispetto alle attività culturali ;

Dato atto di come l'onere finanziario di realizzazione delle opere di riattamento e riuso, in base al progetto definitivo che dovrà essere previamente assentito dalla competente Soprintendenza, sarà, quindi, posto a carico di un soggetto privato, individuato, in base ad una selezione ad evidenza pubblica, quale concessionario degli spazi di che si tratta, ai sensi di quanto previsto

dall'articolo 143 del codice degli appalti, per la parte in cui disciplina l'ipotesi di gestione, da parte del concessionario, delle opere o degli spazi realizzati;

Dato atto come, in ogni caso, alla individuazione definitiva del miglior sistema contrattuale per la selezione di un partner privato che assuma su di sé gli oneri di realizzazione delle opere, ottenendo il diritto allo sfruttamento economico delle stesse, comunque in coerenza con il primato della rilevanza monumentale e architettonica del bene, oltre che della sua destinazione culturale, procederà la Fondazione, alla luce di una verifica dei diversi istituti previsti dall'articolo 3 comma 15 ter del codice degli appalti, in materia di PPP;

Dato atto di come, per consentire alla Fondazione di operare legittimamente ed in pienezza di facoltà, sarà stipulata una convenzione, con la quale l'Amministrazione comunale conceda alla Fondazione medesima la disponibilità giuridica, nelle forme che saranno concordate, dell'intero compendio come appresso indicato;

per quanto retro premesso

Preso Atto dei pareri riportati in calce (\*\*\*), espressi sulla presente proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 49 del decreto legislativo n. 267 del 18/08/2000;

## **DELIBERA**

Acquisire, così come con la presente, la lettera di proposta di collaborazione formulata dalla Fondazione san Domenico, e per essa, dal presidente pro tempore Giovanni Marotta e relativa ad un progetto di riattamento e riuso degli spazi e dell'ex mercato austroungarico;

Acquisire gli atti adottati dal CDA della Fondazione e relativi alla approvazione di una relazione e di uno studio di fattibilità elaborati da professionista incaricato dalla Fondazione medesima, prof. M. Campanella;

Acquisire la proposta, di cui alla citata nota n 12/2015, avente per oggetto la richiesta di una revisione ed un rinnovo della convenzione in essere, ricomprendendo gli spazi dell'ex Mercato Austroungarico, previa condivisione del progetto di sistemazione e riuso, e con pattuendo un termine di validità della nuova concessione congruo ai fini dell'affidamento di che si tratta, cui procedere con gara pubblica;

Acquisire e tenere come parte integrante della presente delibera detti elaborati grafici e la relazione di accompagnamento, derivandone importanti elementi di giudizio per la valutazione del progetto posto all'attenzione dell'Amministrazione Comunale;

Dare atto di come la proposta verta in una ipotesi di valorizzazione degli spazi considerati, mediante una chiusura parziale degli stessi e della possibilità di inserirvi una attività aperta al pubblico che, pur capace di un ritorno in termini di profitto e di copertura dell'investimento, risulti coerente con la destinazione e la natura degli spazi monumentali interessati;

Dare atto dell'intendimento, espresso dalla Fondazione, di procedere direttamente e con propria responsabilità alla realizzazione del progetto elaborato ed apparso meritevole di grande consenso, anche per quel che riguarda le proposte di possibile riuso funzionale degli spazi dell'Austroungarico;

Dare atto di come, a tal fine, si renda necessario prefigurare un percorso di convergenza tra l'Amministrazione comunale e la Fondazione San Domenico su un obiettivo comune, declinato secondo le linee progettuali sottoposte all'attenzione del CDA della Fondazione e acquisite in questa sede;

Formulare in questa sede, e con le competenze di impulso e proposta proprie della Giunta Comunale un assenso di massima in ordine alla articolata proposta di collaborazione, ferma restando la volontà definitiva che appartiene alla competenza del Consiglio Comunale, e che avrà per oggetto una revisione sostanziale della convenzione in essere, con l'inserimento della concessione in comodato dell'intero compendio monumentale, per come ricomprendente:

- l'ex Chiesa Convento San Domenico;

- gli spazi sovrastanti il mercato Austroungarico c.d. sala Edallo;
- l'intero spazio del mercato Austroungarico, da riattare e restituire all'uso secondo le linee di intervento progettate nell'allegato studio;

Dare atto di come la concessione in comodato sarà definita con separato accordo tra le parti, in considerazione della convergenza con l'Amministrazione comunale delle finalità qui espresse, delle funzioni di riattamento del complesso monumentale, della restituzione degli spazi alla città, della ricerca dei finanziamenti di cui la Fondazione si assume l'onere, dell'affidamento della gestione degli spazi ad un privato concessionario, e di un significativo e coerente prolungamento dei termini di assegnazione della struttura alla Fondazione;

Dare atto di come, pertanto, una riscrittura della convenzione debba essere idonea al raggiungimento degli scopi condivisi, anche per il tramite di una concessione ad un soggetto privato o pubblico/privato, da individuarsi con gara, di realizzazione delle opere di sistemazione degli spazi e di gestione delle funzioni ritenute idonee a valorizzare la fruizione permanente e diffusa degli spazi medesimi, per come risultanti a seguito dell'intervento di sistemazione e ritorno all'uso;

Elaborare, in base agli intendimenti retro espressi, un procedimento amministrativo complesso, da sottoporre alla approvazione del Consiglio Comunale, con il quale l'Amministrazione:

-esprima una valutazione definitiva sul progetto di riattamento e riuso degli spazi dell'ex Mercato Austroungarico, in base alle linee di progetto e di relazione storico/funzionale elaborati dal prof. M. campanella, già incaricato dalla Fondazione san Domenico;

-autorizzi la Fondazione, in qualità di soggetto strumentale del comune di Crema ( e della provincia di Cremona) allo espletamento di tutte le procedure necessarie, anche nelle forme di PPP, di cui all'articolo 3 del vigente codice degli appalti:

- all'affidamento dell'incarico della progettazione definitivo/esecutiva da sottoporre al vaglio della competente Sovrintendenza;
- all'affidamento dei lavori di riattamento e riuso, da realizzarsi in base alla citata progettazione, ed a cura e spese esclusive del soggetto appaltatore;
- all'affidamento della gestione degli spazi, per come riattati e destinati ad un uso commerciale idoneo a garantire il profitto di impresa all'operatore, ma che sia comunque conforme alla tipologia monumentale e culturale del compendio entro il quale va inserita;

-approvi il testo di una convenzione idonea ad assicurare alla Fondazione la giuridica disponibilità dei beni per come descritti, alle finalità per come concordate e che saranno meglio specificate nella convenzione medesima;

Dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, a seguito di separata votazione, contestualmente disponendo come con separato atto di questa giunta si provvederà anche alla proroga formale, a tutto il 31.12.2015, della convenzione di concessione in comodato, per come in essere;

---

(\*\*) PARERI SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

1) La presente proposta, alla luce dell'attuale iter procedurale, non comporta implicazioni di natura contabile

27/05/2015

Il Dirigente  
Maria Caterina De Girolamo

2) La presente proposta non contiene riflessi finanziari diretti a carico del Bilancio Comunale. Parere favorevole.

27/05/2015

Il Ragioniere Capo  
Mario Ficarelli

---

posta in votazione la suesposta proposta di deliberazione viene approvata con voti unanimi legalmente espressi ed altresì, con successiva unanime votazione, viene dichiarata immediatamente eseguibile

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO  
F.to Stefania Bonaldi

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to Maria Caterina De Girolamo

---

La presente deliberazione viene:  
- inviata ai capigruppo consiliari

---

La presente deliberazione, viene pubblicata, mediante affissione all'Albo Pretorio il giorno 29/05/2015 rimanendovi per 15 gg. consecutivi, ai sensi e per gli effetti dell'art. 124 del D. Lgs. 18/8/2000 n. 267, e cioè a tutto il 13/06/2015

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to Maria Caterina De Girolamo

---

Copia conforme all'originale.

29/05/2015