



ALLEGATO 1 all'AVVISO

SCHEMA DI CONVENZIONE
CONCESSIONE D'USO DEL TEATRO DEGLI ARCIMBOLDI, VIALE DELL'INNOVAZIONE, 20, MILANO

INDICE

ART. 1 - OBIETTIVI DELLA CONCESSIONE	3
ART. 2 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE	3
ART. 3 - CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE.....	3
ART. 4 - ONERI E OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO.....	4
ART. 5 - ONERI E OBBLIGHI DEL COMUNE DI MILANO	6
ART. 6 - DURATA DELLA CONCESSIONE.....	7
ART. 7 - FACOLTÀ DEL CONCESSIONARIO	7
ART. 8 - CANONE DELLA CONCESSIONE	7
ART. 9- RIDETERMINAZIONE CANONE DI CONCESSIONE (CLAUSOLA DI REVISIONE)	8
ART. 10- GARANZIA DEFINITIVA E GARANZIA SUI LAVORI	8
ART. 11- ASSICURAZIONE.....	9
ART. 12 - CESSIONE DELLA CONCESSIONE E SUB-CONCESSIONE.....	10
ART. 13 - GESTIONE ATTIVITÀ TERZE.....	10
ART. 14 - RESPONSABILITÀ.....	10
ART. 15 - VERIFICHE DA PARTE DEL CONCEDENTE.....	11
ART. 16 - PENALI	11
ART. 17 - RISOLUZIONE DELLA CONCESSIONE.....	12
ART. 18 - FORO COMPETENTE.....	12
ART. 19 - RINVIO A NORME DI DIRITTO VIGENTI	12
ART. 20 - STIPULAZIONE CONVENZIONE, SPESE, IMPOSTE E TASSE.....	12
ART. 21 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI.....	12
ART. 22 - TRACCIABILITÀ FLUSSI FINANZIARI	13
ART. 23 - CONDIZIONI GENERALI	13

ART. 1 - OBIETTIVI DELLA CONCESSIONE

Nell'ambito della valorizzazione degli spazi di proprietà del Comune di Milano, il Teatro degli Arcimboldi è riconosciuto quale risorsa strategica del patrimonio culturale cittadino, con un bacino d'utenza metropolitano e regionale e una consolidata capacità di attrarre pubblici diversi per età, provenienza ed estrazione socio-culturale.

L'affidamento della concessione è finalizzato a garantire una programmazione artistica e culturale di qualità, multidisciplinare, accessibile e innovativa, favorendo la crescita e il coinvolgimento di nuovi pubblici, l'inclusione sociale e il dialogo interculturale; a consolidare il ruolo del Teatro quale punto di riferimento per la città e per il sistema dello spettacolo dal vivo a livello nazionale e internazionale, promuovendo collaborazioni tra soggetti pubblici e privati, operatori e produttori del settore; nonché a valorizzare e migliorare il complesso immobiliare attraverso interventi di manutenzione, riqualificazione ed efficientamento energetico, inclusi il recupero e la rifunzionalizzazione delle strutture ad esso connesse.

ART. 2 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE

La concessione ha per oggetto l'uso e la gestione del Teatro degli Arcimboldi, con l'obiettivo di consentire ad un operatore qualificato del settore di garantire la prosecuzione dell'attività teatrale tramite programmazioni artistiche e culturali di qualità, di rilevanza nazionale e internazionale, all'interno del Sistema dello Spettacolo e della Cultura della città.

ART. 3 - CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

L'immobile, di proprietà del Comune di Milano (d'ora in avanti Concedente), interessato dalla concessione è il Teatro degli Arcimboldi, sito in viale dell'Innovazione 20; costruito nel 2001 su progetto dell'architetto Vittorio Gregotti, il Teatro è stato realizzato dal Comune di Milano in collaborazione con il Gruppo Pirelli. Trattasi di una sala "unica" a Milano per criteri costruttivi, acustici e visuali.

La sua struttura è articolata in tre volumi:

a) Il foyer

Il foyer è caratterizzato da un'ampia vetrata di copertura inclinata che illumina l'ingresso e i ridotti, ospita la reception, i guardaroba e una caffetteria.

Il foyer collega i diversi spazi presenti al piano terra con le gallerie e il bar situato al primo piano e al ristorante situato al piano -1.

Grazie a una scala a elica si accede al piano inferiore, in cui sono situati il giardino interno, il ristorante del teatro, una sala riunioni e il parcheggio privato.

b) Le sale

La sala, "a ventaglio", si articola in quattro sezioni: platea, platea alta e due gallerie. La sala è larga 49 metri e ospita fino a 2346 poltrone.

Il rivestimento interno della sala è in pannelli di legno e sulle balconate, per fornire una migliore acustica, sono stati collocati dei pannelli concavi orientabili.

La sala piccola collocata al piano 3 è dotata invece di c.a. 100 posti; la sala presenta una piccola pedana centrale, affiancata su entrambi i lati da sei ordini di poltrone, con circa 50 posti per ogni lato.

c) Torre scenica

La torre scenica, alta 40 metri, tecnologicamente avanzata, consente di garantire la massima funzionalità degli spazi del palcoscenico e della graticcia, con apertura della scena di 16 x 12 metri. L'intero palco misura 50 x 40 metri.

La sala teatrale consta di arredi fissi e mobili, complementi di arredo e finitura, e di impianti scenotecnici e audio di palcoscenico.

Il Teatro è inoltre fornito di sale prova e laboratori di scenotecnica e diverse aree ristoro oltre al ristorante presente al piano -1.

Oggetto della concessione è altresì il fabbricato prospiciente la piazza, composto da due distinte porzioni: la prima ospita l'attuale biglietteria, mentre la seconda è identificata catastalmente al subalterno 705 e avente una consistenza di 205 mq. Il prolungato stato di inutilizzo di tale porzione ha determinato un progressivo degrado del fabbricato, rendendo necessari interventi di recupero e riqualificazione, finalizzati a restituire lo spazio alla sua vocazione originaria di luogo di accoglienza e aggregazione per il pubblico del Teatro.

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 104, particella 146 sub. 704-705-706-707-712.

Gli spazi concessi vengono meglio descritti e identificati nella Scheda tecnico-descrittiva (allegato A dell'Avviso) e nelle Planimetrie (Allegato K dell'Avviso).

ART. 4 - ONERI E OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Obblighi generali

Il Concessionario si impegna a:

- realizzare una programmazione di qualità e una efficace conduzione generale, nel rispetto di quanto offerto in sede di gara e nel pieno rispetto delle norme vigenti in materia di spettacolo. La programmazione culturale può comprendere sia attività e manifestazioni organizzate e realizzate in proprio, sia attività realizzate da terzi;
- impostare la programmazione all'insegna dell'interdisciplinarietà e dell'internazionalità, spaziando dalla musica alla danza, dal teatro musicale fino al cinema. Possono far parte della programmazione anche tutte le forme di ibridazione e sperimentazione fra linguaggi e generi, comprese creazioni multimediali, trasmissioni televisive;
- arricchire le programmazioni, in base alle possibilità e necessità, anche tramite ulteriori tipi di eventi e manifestazioni, anche a carattere diverso, a titolo esemplificativo e non esaustivo: mostre, convegni, *meeting*, congressi, eventi di moda e design, presentazioni di imprese, aziende, realizzati nel rispetto dell'attività primaria che è la programmazione culturale, artistica e di spettacolo dal vivo.

4.1 Obblighi riguardo la programmazione artistico-culturale

Il Concessionario si impegna a:

- a) garantire la gestione organizzativa, tecnica ed economico-amministrativa dell'Immobile;
- b) avviare le attività e la programmazione teatrale entro e non oltre la stagione 2027/2028;
- c) programmare, produrre e/o distribuire spettacoli, eventi e iniziative teatrali, musicali e culturali, anche in collaborazione con istituzioni e operatori a livello metropolitano, regionale, nazionale e internazionale;
- d) curare la promozione e la comunicazione delle attività, assicurando adeguata visibilità al Teatro e il coinvolgimento della comunità mediante un piano di comunicazione strutturato e rivolto ai diversi *target* di pubblico;
- e) garantire l'apertura al pubblico per almeno 8 mesi all'anno e un minimo di 230 alzate di sipario annue, per la programmazione che si tiene nella sala grande e 90 alzate di sipario relativamente alla programmazione svolta nella sala piccola.
- f) trasmettere al Concedente, entro il 31 ottobre di ogni anno, una relazione consuntiva delle attività svolte, comprensiva del numero di alzate di sipario;
- g) presentare annualmente, entro il mese di ottobre, la programmazione della stagione in corso;
- h) mettere a disposizione gratuita del Comune di Milano in funzione del calendario previsto per la stagione, le date per iniziative istituzionali dell'Amministrazione Comunale, per un numero di giornate annue pari a 5 (3 giornate per la sala grande e 2 giornate per la sala piccola) garantendo la piena funzionalità degli spazi e la presenza dei servizi essenziali (personale di sala, biglietteria, supporto tecnico, pulizie, climatizzazione e ulteriori servizi necessari);

- i) garantire la disponibilità gratuita di posti di platea in occasione delle rappresentazioni, in misura non inferiore a n. 20 posti di platea per ogni prima rappresentazione in programmazione e riservare almeno 8 posti fissi di platea per ciascuna replica;
- j) nel caso in cui il Concessionario entrante fosse differente da quello uscente, egli dovrà subentrare nei contratti già stipulati da quest'ultimo per l'acquisizione degli spettacoli e delle attività programmate, assumendone i relativi obblighi, secondo le modalità che saranno definite in fase di subentro.

4.2 Obblighi riguardo la gestione dell'immobile e del personale

Il Concessionario esercita, a propria cura e spese, il godimento dell'immobile per tutta la durata della Concessione, nel rispetto della destinazione d'uso, della natura del bene e delle condizioni necessarie alla sua conservazione e fruizione pubblica, in coerenza con la proposta presentata in sede di gara.

In particolare, il Concessionario si impegna a:

- a) tenere in buon stato di manutenzione le sale teatrali (sala e palcoscenico) inclusi gli impianti scenotecnici, la zona camerini, il *Foyer*, le sale prova, provvedendo a mantenere in buono stato gli impianti e arredi e garantire la loro sostituzione in caso di obsolescenza o deterioramento;
- b) redigere e trasmettere agli uffici dell'Amministrazione Comunale, entro il primo anno dalla stipula della convenzione, il progetto esecutivo degli interventi di riqualificazione del fabbricato prospiciente la piazza, presentato in sede di gara, ed entro il terzo anno dalla stipula della convenzione, il progetto esecutivo degli interventi proposti per il Teatro.

Il progetto esecutivo redatto secondo quanto previsto nel D.Lgs 36/2023 dovrà includere gli interventi migliorativi offerti in sede di gara. I progetti sono soggetti a verifica da parte degli uffici tecnici dell'Amministrazione Comunale, che esprimono un parere di congruità tecnico economica, preventivo all'approvazione dell'intervento. Le opere relative ai progetti presentati dovranno essere realizzate entro due anni dalla data di rilascio del parere di congruità da parte degli uffici tecnici competenti senza oneri a carico del Concedente;

- c) eseguire gli interventi tramite operatori economici qualificati, in possesso dei requisiti di idoneità professionale, capacità economico-finanziaria e tecnico-professionale previsti per le categorie e classifiche di lavori pertinenti, ai sensi del D. Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 e della normativa vigente;
- d) provvedere a propria cura e spesa alle manutenzioni ordinarie e straordinarie degli immobili dati in concessione, ivi incluse le manutenzioni straordinarie relative all'involucro esterno del fabbricato prospiciente la piazza, con esclusione delle opere di manutenzione straordinaria dell'involucro esterno del Teatro (copertura e facciate). In caso di interventi urgenti e indifferibili sull'involucro esterno del Teatro, l'Amministrazione Comunale potrà autorizzare il Concessionario all'esecuzione diretta delle opere, subordinatamente alla preventiva presentazione di una apposita istanza, corredata da progetto esecutivo e secondo la procedura di cui al precedente comma b). In tale ipotesi il rimborso delle spese sostenute potrà essere riconosciuto previa presentazione del collaudo o certificato di regolare esecuzione, attestazione dell'avvenuto pagamento, verifica da parte degli uffici tecnici dell'Amministrazione comunale della conformità delle opere al progetto approvato e della congruità della spesa.

Le opere realizzate dovranno essere regolarmente collaudate e certificate e diverranno, al termine della concessione e senza alcun onere per l'Amministrazione, patrimonio del Concedente.

Alla scadenza della concessione, il Concedente potrà richiedere la restituzione dell'immobile libero da arredi, allestimenti e attrezzature, senza oneri a proprio carico. Nessuna indennità sarà dovuta al Concessionario. Eventuali danni accertati in sede di riconsegna, mediante verbale in contraddittorio, saranno posti a carico del Concessionario.

Qualsiasi investimento deve ritenersi ammortizzato entro la scadenza della Concessione.

Rientrano tra gli obblighi anche:

- ✓ le manutenzioni programmate degli impianti tecnologici degli spazi oggetto della Concessione (a titolo esemplificativo: impianti elettrici, idrici, igienico-sanitari, di

riscaldamento e raffrescamento del Teatro, impianti di sicurezza, allarme antincendio, impianti di palcoscenico, eccetera);

- ✓ tutti gli adempimenti necessari al mantenimento del Certificato di Prevenzione Incendi e al rispetto della normativa vigente di settore;

e) presentare entro il 31 gennaio di ciascuna annualità una relazione sullo stato delle manutenzioni contenente:

- ✓ il consuntivo degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria eseguiti nell'anno precedente relative a tutti gli spazi, agli arredi e alle attrezzature, agli impianti fissi e mobili, ai dispositivi, attrezzature e misure di sicurezza antincendio adottate;
- ✓ l'elenco annuale degli interventi di manutenzione straordinaria che si intendono realizzare relativi alla struttura;

La Relazione annuale sarà sottoposta alla valutazione della Direzione Tecnica del Comune di Milano a cui potranno seguire sopralluoghi di verifica da parte dei funzionari degli uffici;

- f) annotare in un apposito registro i controlli, le verifiche, le certificazioni e gli interventi di manutenzione (ordinaria e straordinaria) effettuati nell'immobile; tale registro deve essere costantemente aggiornato e reso disponibile ai fini dei controlli da parte degli organismi di competenza;
- g) sostenere gli oneri relativi ai servizi di controllo accessi, guardiania e prevenzione incendi, ivi inclusa, ove necessario, la presenza dei Vigili del Fuoco durante le attività;
- h) provvedere alla pulizia e al decoro della sala e degli spazi annessi al termine di ogni attività o quando necessario;
- i) garantire la formazione e l'aggiornamento del personale in materia di sicurezza e prevenzione incendi, in conformità alla normativa vigente, nonché provvedere alla relativa registrazione e tracciabilità in apposito registro, costantemente aggiornato e disponibile ai fini dei controlli;
- j) sostenere tutte le spese di gestione e funzionamento dell'Immobile (utenze, rifiuti, servizi, ecc.), provvedendo alla voltura dei contratti entro 30 giorni dalla consegna e agli eventuali allacci necessari;
- k) non modificare la destinazione d'uso dei locali, a richiedere preventiva autorizzazione per ogni intervento di manutenzione straordinaria che comporti variazione e innovazione ai locali e agli impianti, nonché ogni eliminazione;
- l) aggiornare a propria cura e spese la scheda catastale relativa agli immobili per ogni variazione intervenuta dello stato di fatto dello stesso, fornendone comunicazione al Concedente contestualmente alla trasmissione della Relazione annuale degli interventi di cui al precedente punto e). Inoltre, il Concedente si riserva, in caso di mancata ottemperanza, di applicare la penale di cui al successivo art. 16;
- m) operare nel rispetto dei Criteri Ambientali Minimi in tema di acquisto di carta, forniture di cartucce e toner, stampanti, illuminazione, raffrescamento e riscaldamento, rifiuti urbani e sanificazione;
- n) presentare entro il 31 gennaio di ciascuna annualità una dichiarazione consuntiva di bilancio relativa esclusivamente al Teatro Arcimboldi, redatta e vidimata da un revisore legale dei conti o da una società di revisione. Tale documento è richiesto in considerazione della eventuale determinazione della royalty del 5% (al netto dell'IVA) della quota di ricavi superiore a €22.000.000.

Il Concessionario può esercitare in totale autonomia organizzativa le attività di cui sopra e assume a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio il conseguimento delle autorizzazioni/nulla osta/licenze/permessi, da parte delle competenti Autorità per l'esercizio delle attività previste e gestendo gli spazi tenendo conto delle prescrizioni previste dal Certificato di Prevenzione Incendi e dalla destinazione d'uso.

Per tutte le attività svolte da soggetti terzi, il Concessionario assume la responsabilità della verifica dei requisiti di moralità e professionalità degli stessi, ferma restando la facoltà per il Concedente di effettuare propri controlli a campione nel corso della concessione.

ART. 5 - ONERI E OBBLIGHI DEL COMUNE DI MILANO

Il Concedente si impegna a mettere a disposizione il Teatro degli Arcimboldi libero da qualsiasi vincolo contrattuale. Il Concessionario accetta e prende in consegna l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si

trova. Restano a carico dell'Amministrazione Comunale le opere di manutenzione straordinaria dell'involucro esterno del Teatro (copertura e facciate).

ART. 6 - DURATA DELLA CONCESSIONE

La Concessione ha durata di 12 (dodici) anni con decorrenza dalla data di sottoscrizione della Convenzione e si intende cessata di diritto alla sua naturale scadenza, senza necessità di disdetta. Alla scadenza del contratto è escluso il rinnovo tacito. È esclusa la possibilità di rinnovo automatico. Il Concessionario ha diritto di recedere dalla Convenzione in qualunque momento, previa comunicazione al Concedente a mezzo di lettera raccomandata A/R, da inviare almeno 8 (otto) mesi prima della data di rilascio del bene. Il Concessionario dovrà pagare il canone di concessione sino alla data di efficacia del recesso e comunque sino a quella di effettivo rilascio.

ART. 7 - FACOLTÀ DEL CONCESSIONARIO

Il Concessionario ha la facoltà di:

- ricercare e stipulare accordi di sponsorizzazione e partnership per le attività esercitate, previa comunicazione al Concedente. Non sono consentite sponsorizzazioni inerenti alcolici, armi, tabacco e altri prodotti che possano recare danno all'immagine del Comune di Milano;
- organizzare e realizzare, anche in collaborazione con le università e le strutture di alta formazione attive sul territorio, attività di formazione, *stage*, *masterclass* e seminari, anche utilizzando fondi pubblici italiani, comunitari ed esteri;
- produrre e commercializzare materiale audiovisivo ed editoriale;
- promuovere e realizzare direttamente o indirettamente attività di ricerca negli ambiti culturali di riferimento;
- aprire un punto vendita di prodotti culturali, artistici e di merchandising che potrà essere gestito direttamente o da soggetti terzi, per i quali il Concessionario assume ogni onere e responsabilità.

Il Concessionario ha la facoltà di avvalersi di eventuali *sponsor* per allestimenti e arredi veicolandone il logo, previo assenso da parte dell'Amministrazione Comunale.

È esclusa la facoltà del Concessionario di rinominare il teatro, salvo diversa indicazione del Concedente. È consentita la facoltà del Concessionario di associare all'attuale denominazione il nome di un eventuale *main sponsor*, nella forma eventualmente della sottotitolazione, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

ART. 8 - CANONE DELLA CONCESSIONE

L'importo del canone annuo della concessione d'uso sarà determinato all'esito della gara, con una base d'asta di € 450.000,00 (IVA esclusa).

Oltre al pagamento del canone annuo offerto in sede di gara, in aumento rispetto al canone posto a base d'asta (quota fissa), è prevista una royalty del 5% (netto IVA) della quota di ricavi superiore a €22.000.000 (netto IVA) al netto di eventuali contributi pubblici erogati al Concessionario.

Il pagamento del canone dovrà essere effettuato in quattro rate trimestrali anticipate, secondo le modalità di versamento comunicate dall'Amministrazione. Il Concessionario riceverà apposita comunicazione con l'indicazione degli importi dovuti e delle relative scadenze.

In caso di Associazione Temporanea di Scopo (A.T.S.) o di Raggruppamento Temporaneo di Impresa (R.T.I.), il pagamento dovrà essere effettuato dalla Capogruppo.

Il mancato pagamento del canone entro i termini comporterà l'applicazione di interessi, in conformità a quanto disposto dall'art. 1284 del Codice civile. Il canone annuale sarà adeguato, a partire dal secondo anno e

con applicazione sul canone corrisposto l'anno precedente, nella misura del 100% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI).

ART. 9- RIDETERMINAZIONE CANONE DI CONCESSIONE (CLAUSOLA DI REVISIONE)

L'aggiudicatario è tenuto a effettuare investimenti per un importo totale non inferiore a €2.037.791,00 (netto IVA). Tale cifra minima è stata stimata dall'Amministrazione sulla base di investimenti previsti finalizzati al miglioramento ed alla manutenzione nel tempo di parti edili e impiantistiche del Teatro, di cui:

- a) €287.837 per interventi sui locali del fabbricato prospiciente (ex Harry's Bar).
- b) €400.555 su ascensori;
- c) €199.399 su bagni delle gallerie;
- d) €150.000 per investimenti per obsolescenza tecnica;
- e) €100.000 per spese tecniche connesse agli investimenti di cui ai punti a), b), c) e d);
- f) €300.000 per ulteriori investimenti ipotizzati per manutenzione programmata e straordinaria in due esercizi successivi (7° e 10°);
- g) €600.000 per la riqualificazione energetica al 10° esercizio.

L'importo minimo complessivo degli investimenti da realizzare nel corso della concessione è suddiviso in:

- €1.137.791,00 (netto IVA) nei primi 6 anni di durata della concessione;
- €900.000,00 (netto IVA) nel periodo intercorrente tra il 7° e il 10° esercizio di concessione.

Il Concedente potrà procedere alla rideterminazione in aumento del canone fisso di Concessione, qualora entro il termine del sesto anno di gestione non vengano eseguiti interventi di ammontare pari ad almeno €1.137.791,00 (netto IVA) e, successivamente, entro la fine del decimo anno di gestione, non siano stati realizzati ulteriori interventi per almeno €900.000,00 (netto IVA).

A tal fine si procederà alla fine del sesto esercizio e del decimo esercizio a verificare gli importi effettivamente sostenuti dal Concessionario per gli investimenti.

Ai fini della verifica saranno considerati esclusivamente gli interventi effettivamente eseguiti e documentati da certificazione di regolare esecuzione, collaudo o altra attestazione tecnica ritenuta idonea dall'Amministrazione.

Qualora, il concessionario non sia in grado di dimostrare di aver sostenuto gli importi minimi dei costi di investimento preventivati, si procederà a rideterminare (in aumento) il canone fisso di concessione. In tal caso si prevede quanto segue:

- a) al termine del 6° esercizio di concessione, l'importo pari alla differenza tra €1.137.791,00 e quello effettivamente speso dal Concessionario per gli investimenti realizzati fino al 6° esercizio, rivalutato sulla base della variazione dell'indice del costo della vita ISTAT FOI dall'avvio della concessione fino al termine del 6° esercizio, sarà ripartito in nr. 6 quote annuali di pari misura ad incremento dell'importo del canone per ciascun esercizio dal 7° al 12°;
- b) al termine del 10° esercizio, l'importo pari alla differenza tra €900.000 e quello effettivamente speso dal Concessionario per gli investimenti realizzati dal 7° al 10° esercizio, rivalutato sulla base della variazione dell'indice del costo della vita ISTAT FOI dalla decorrenza del 7° esercizio fino al termine del 10°, sarà ripartito in nr. 2 quote annuali di pari misura ad incremento dell'importo del canone dell'11° e 12° esercizio della concessione.

ART. 10- GARANZIA DEFINITIVA E GARANZIA SUI LAVORI

L'aggiudicatario, prima della sottoscrizione della Convenzione, dovrà costituire un deposito cauzionale infruttifero, mediante fideiussione bancaria o assicurativa, pari al 10% dell'importo corrispondente al canone complessivo di 12 annualità, determinato sulla base dell'esito della procedura di gara, a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni derivanti dalla Convenzione, ivi compresi il pagamento del canone, delle eventuali penali esposte all'art. 16 del presente Schema di Convenzione e il risarcimento dei danni arrecati al Concedente, a qualunque titolo, fatta salva la risarcibilità dell'eventuale maggior danno.

La garanzia dovrà avere durata pari a quella della Convenzione e rimanere efficace fino alla comunicazione liberatoria dell'Amministrazione attestante l'assenza di contestazioni o controversie. La garanzia sopra

indicata deve operare a prima richiesta, senza che il garante possa sollevare eccezione alcuna con l'obbligo di versare la somma richiesta, entro il limite dell'importo garantito, entro un termine massimo di 15 giorni consecutivi dalla richiesta. A tal fine, il documento stesso dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2 del Codice civile e la sua operatività entro i 15 giorni sopra indicati.

La garanzia dovrà essere resa in favore del Comune di Milano e intestata al Concessionario; inoltre, dovrà essere presentata corredata di autentica notarile della firma, dell'identità, dei poteri e della qualifica del/i soggetto/i firmatario/i il titolo di garanzia, con assolvimento dell'imposta di bollo.

La garanzia verrà restituita alla scadenza della Convenzione, previa riconsegna dell'Immobile. Tale garanzia sarà invece incamerata dal Concedente, salvo richiesta di risarcimento del maggior danno, nel caso in cui il Concessionario, nonostante la preventiva diffida a adempiere, si rendesse inadempiente anche solo ad uno degli obblighi della Convenzione. Qualora la garanzia venga escussa, anche parzialmente, il Concessionario dovrà reintegrarla entro 15 giorni, pena la risoluzione della Convenzione.

La fideiussione potrà essere rilasciata anche da intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'art. 106 del D.lgs. n. 385/93 che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'Art. 161 del D.lgs. 24 febbraio 1998 n. 58.

Prima della sottoscrizione della Convenzione, inoltre, il Concessionario è obbligato a costituire un ulteriore deposito cauzionale infruttifero a garanzia dell'esecuzione dei lavori, tramite assegno circolare o fidejussione, pari al 10% dell'importo degli interventi di valorizzazione indicati nell'offerta tecnica, relativi ai lavori previsti per la riqualificazione del fabbricato prospiciente la piazza (ex Harry's bar).

Tale secondo deposito cauzionale verrà svincolato, su richiesta del concessionario, entro 30 giorni dalla data di adozione del certificato di collaudo / corretta esecuzione degli interventi indicati nell'offerta tecnica, da parte degli uffici tecnici del Comune di Milano.

La garanzia sopra indicata deve operare a prima richiesta, senza che il garante possa sollevare eccezione alcuna con l'obbligo di versare la somma richiesta, entro il limite dell'importo garantito, entro un termine massimo di 15 giorni consecutivi dalla richiesta. A tal fine, il documento stesso dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2 del Codice civile e la sua operatività entro i 15 giorni sopra indicati.

La fideiussione dovrà essere resa in favore del Comune di Milano e intestata al Concessionario; inoltre, dovrà essere presentata corredata di autentica notarile della firma, dell'identità, dei poteri e della qualifica del/i soggetto/i firmatario/i il titolo di garanzia, con assolvimento dell'imposta di bollo.

La polizza potrà essere rilasciata anche da intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'art. 106 del D.Lgs. n. 385/93, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'Art.161 del D.Lgs 24 febbraio 1998 n.58.

ART. 11- ASSICURAZIONE

Il Concessionario ha l'obbligo di stipulare specifica polizza assicurativa per la Responsabilità Civile verso terzi (RCT), con massimale per sinistro non inferiore a € 10.000.000,00 (diecimilioni), con un numero di sinistri illimitato.

La polizza assicurativa dovrà, inoltre, prevedere un limite di RC da incendio a cose di terzi non inferiore a € 2.000.000,00 (due milioni).

In alternativa alla stipulazione della polizza che precede, il Concessionario potrà dimostrare l'esistenza di una polizza RC, già attivata, avente le medesime caratteristiche indicate per quella specifica. In tal caso, il Concessionario dovrà produrre un'appendice alla stessa.

Copia della polizza, specifica o come appendice alla polizza esistente, conforme all'originale ai sensi di legge, dovrà essere consegnata al Concedente, entro 10 giorni dal ricevimento della comunicazione d'aggiudicazione, unitamente alla quietanza di intervenuto pagamento del premio. Quest'ultima dovrà essere

presentata con la periodicità prevista dalla polizza stessa, onde verificare il permanere della validità nel corso della durata della concessione.

ART. 12 – CESSIONE DELLA CONCESSIONE E SUB-CONCESSIONE

È vietata la cessione, anche parziale, della Convenzione da parte del Concessionario.

In deroga a quanto previsto dal comma precedente, le cessioni di azienda o di ramo d'azienda, nonché gli atti di cessione di quote, trasformazione, fusione o scissione del Concessionario, consentono il subentro nella presente Convenzione del cessionario o del soggetto risultante, previa comunicazione al Concedente. La comunicazione dovrà essere corredata da copia autentica dell'atto, integrale e priva di *omissis*, registrato presso la Camera di Commercio. Ai fini del subentro, il nuovo soggetto dovrà dichiarare, ai sensi degli articoli 46 e seguenti del D.P.R. n. 445/2000, il possesso dei requisiti previsti dall'Avviso pubblico.

Nei 60 (sessanta) giorni successivi all'integrale assolvimento di quanto previsto al comma 2 del presente articolo e all'acquisizione della documentazione antimafia relativa al subentrante, il Concedente potrà opporsi al subentro del nuovo soggetto nella Concessione e potrà risolvere la Convenzione, qualora sussistano gravi motivi o non risulti documentato il possesso dei suddetti requisiti.

È fatto divieto di sub-concedere, in qualsiasi forma, l'Immobile o le attività in esso svolte oggetto della presente Concessione.

ART. 13 – GESTIONE ATTIVITÀ TERZE

È consentito al Concessionario l'affidamento a soggetti terzi della gestione delle attività commerciali connesse all'immobile.

Il Concessionario dovrà garantire:

- l'apertura del servizio durante tutte le attività del Teatro; sarà tenuto inoltre ad assicurare elevati standard qualitativi, coerenza con l'identità istituzionale dei luoghi e sostenibilità economica e ambientale dell'offerta al pubblico;
- la disponibilità a sostenere iniziative promozionali in collaborazione con l'Amministrazione Comunale;
- uno stato di adeguata pulizia e di agibilità, provvedendo alle spese di pulizia e di disinfezione necessarie nel rispetto di tutte le norme igienico sanitarie vigenti e per il decoro della struttura.

Sono inoltre a carico del Concessionario:

- le spese per la manutenzione ordinaria consistente nel tenere in stato di perfetta efficienza, funzionalità e decoro i locali e le strutture, gli impianti, le attrezzature e gli arredi;
- autorizzazioni, permessi e nulla osta necessari all'esercizio dell'attività, osservando tutte le prescrizioni di legge necessarie e sotto la propria esclusiva responsabilità ed a proprio intero rischio imprenditoriale, tenendo manlevata ed indenne l'Amministrazione Comunale da ogni eventuale pretesa di terzi.

Il Concessionario resta l'unico responsabile nei confronti del Concedente e assume ogni onere e responsabilità derivante dall'attività di gestione del terzo affidatario.

L'affidamento a terzi non potrà in alcun caso eccedere la durata della concessione dell'Immobile al Concessionario.

ART. 14 – RESPONSABILITÀ

Il Concessionario è responsabile nei confronti dell'Amministrazione dell'esatto adempimento delle prescrizioni contenute nel presente Schema di Convenzione che sarà recepito nella Convenzione di Concessione. Il Concessionario è altresì responsabile nei confronti del Concedente e dei terzi per i danni di qualsiasi natura, materiali e immateriali, diretti e indiretti, causati a cose o persone e connessi all'esecuzione della Convenzione di Concessione d'uso, anche se derivanti dall'operato dei suoi dipendenti, consulenti e contraenti. Per tutte le attività svolte da soggetti terzi, il Concessionario assume la responsabilità della verifica dei requisiti di moralità e professionalità degli stessi, ferma restando la facoltà per il Concedente di effettuare propri controlli a campione nel corso della concessione.

Il Concessionario ha l'obbligo di mantenere il Concedente sollevato e indenne da richieste di risarcimento dei danni e da eventuali azioni promosse da terzi.

ART. 15 - VERIFICHE DA PARTE DEL CONCEDENTE

Il Concedente ha la facoltà di verificare, nel corso della Concessione, il corretto adempimento degli obblighi previsti dal presente Schema di Convenzione.

Il personale Tecnico del Comune di Milano, o dallo stesso incaricato, potrà accedere all'Immobile e agli spazi di pertinenza concessi per gli accertamenti inerenti all'uso e la manutenzione dell'Immobile e degli spazi di pertinenza, degli arredi e delle attrezzature. In particolare, i Tecnici Comunali effettueranno visite periodiche per controllare lo stato di conservazione dell'Immobile e degli impianti tecnologici. Qualora si riscontrasse, nel corso di tali controlli, la necessità di qualsivoglia intervento fra quelli posti a carico del Concessionario, il Concedente potrà imporre a quest'ultimo di provvedervi entro un termine massimo che verrà direttamente concordato tra le parti. In caso di mancata esecuzione da parte del Concessionario degli interventi indicati dai Tecnici Comunali entro i termini indicati, il Concedente provvederà direttamente, a spese del Concessionario, con rivalsa sulla Garanzia di cui all'art. 10.

ART. 16 - PENALI

In caso di inadempimento agli obblighi contrattuali di cui al presente Schema di Convenzione, saranno applicate le seguenti penali:

OGGETTO PENALITÀ		IMPORTO PENALITÀ
1	Per la mancata esecuzione degli interventi di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 4.2 lettera d), in caso di negligenza accertata e reiterata da parte del Concedente.	€ 1.000,00
2	Per la mancata trasmissione, nei termini previsti, della relazione annuale sullo stato delle manutenzioni, ai sensi dell'art. 4.2, lett. e), è prevista l'applicazione di una penale per ciascun mese di ritardo.	€ 200,00
3	Per la mancata comunicazione e aggiornamento al Catasto dei Fabbricati di qualsiasi variazione dello stato esistente, ai sensi dell'art. 4.2, lett. l)	€ 300,00
4	Per ogni alzata di sipario inferiore alle 230 annue, ai sensi dell' art. 4.1.lett. e) del presente Schema di Convenzione	€ 300,00
5	Per la mancata presentazione delle certificazioni a seguito di opere realizzate	€ 500,00
6	Per la mancata messa a disposizione di una delle 3 giornate annue previste per l'utilizzo della Sala Grande a seguito di richiesta da parte dell'Amministrazione.	€2.000,00
7	Per la mancata messa a disposizione di una delle 2 giornate annue previste per l'utilizzo della Sala piccola a seguito di richiesta da parte dell'Amministrazione.	€500.00

L'importo relativo alle penali detratte dalla garanzia di cui all'art. 10 dovrà essere immediatamente reintegrato. L'applicazione delle penali dovrà essere preceduta da regolare contestazione dell'inadempimento, alla quale il Concessionario ha facoltà di replicare con proprie controdeduzioni, da presentare entro e non oltre 8 giorni lavorativi. In caso di mancata presentazione o di rigetto motivato delle controdeduzioni, il Concedente procederà all'applicazione delle citate penali.

È fatto salvo il diritto del Concedente al risarcimento dell'eventuale ulteriore danno.

ART. 17 - RISOLUZIONE DELLA CONCESSIONE

Il Concedente si riserva la facoltà di risolvere la Concessione, previa diffida a adempiere ai sensi degli art. 1453 e 1454 c.c., in caso di grave inadempimento delle obbligazioni previste all'art. 4 del presente Schema di Convenzione.

Il Concedente procederà alla risoluzione *de jure* della Convenzione, ai sensi dell'art. 1456 c.c., nei seguenti casi:

- a) utilizzo dell'Immobile con modalità non consentite dal presente Schema di Convenzione comunque lesive dell'immagine e del decoro dell'Amministrazione accertate con qualunque mezzo;
- b) mancato versamento, anche non consecutivo nel corso dello stesso anno, di due rate trimestrali del canone;
- c) accertata inadempienza all'obbligo di pagamento del premio periodico per il mantenimento della validità dell'assicurazione RCT e RC di cui al precedente art. 11;
- d) mancato reintegro della garanzia definitiva;
- e) mancato utilizzo del bonifico bancario o postale ovvero degli altri strumenti idonei a consentire la piena tracciabilità delle operazioni, ai sensi dell'art. 3, comma 9-bis della L. 136/2010;
- f) accertata e grave inadempienza, reiterata nel tempo, dell'obbligo relativo all'esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, tale da compromettere, in particolare, la sicurezza della struttura o degli impianti.

Per il risarcimento dei danni subiti, a qualunque titolo, il Concedente può escutere la Garanzia di cui all'art. 10, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno.

Resta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di revocare o far cessare la concessione per sopravvenute esigenze di interesse pubblico.

ART. 18 - FORO COMPETENTE

Per tutte le controversie che dovessero sorgere sulla validità, efficacia, interpretazione, esecuzione e scioglimento della Convenzione di Concessione, sarà competente esclusivamente il Foro di Milano.

ART. 19 - RINVIO A NORME DI DIRITTO VIGENTI

Per quanto non è contemplato nel presente Schema di Convenzione si fa rinvio alle Leggi e ai Regolamenti in vigore e all'Avviso.

ART. 20 - STIPULAZIONE CONVENZIONE, SPESE, IMPOSTE E TASSE

La Convenzione è stipulata con le modalità previste dalla normativa vigente. La consegna dell'Immobile al Concessionario è formalizzata mediante apposito verbale sottoscritto tra le parti.

Tutte le spese, imposte di registro e tasse inerenti alla Convenzione sono a carico del Concessionario.

La mancata sottoscrizione della Convenzione nei termini e modalità previsti per causa imputabile all'aggiudicatario consentirà al Concedente di proclamare la decadenza dall'aggiudicazione.

L'aggiudicatario non potrà avanzare pretese, a qualsiasi titolo, per eventuali ritardi nella stipula della Convenzione, causati dalla complessità di eventuali operazioni propedeutiche alla stipula della Convenzione.

Se l'assegnazione è avvenuta a favore di soggetti non ancora formalmente costituiti, prima della stipulazione della Convenzione, gli assegnatari dovranno aver perfezionato la costituzione ed essere regolarmente iscritti alla CCIAA o in altro registro, albo, ordine, elenco e in possesso di indirizzo PEC.

ART. 21 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Il Concessionario è tenuto ad osservare, nell'espletamento della prestazione affidata, il Regolamento UE 2016/679 del 27 aprile 2016 "Regolamento generale sulla protezione dei dati" (d'ora in avanti GDPR), e il D. Lgs. 196/2003 "Codice in materia di protezione dei dati personali" così come modificato dal D. Lgs. del 10 agosto 2018 n. 101, nonché tutte le altre disposizioni connesse emanate anche dall'Autorità Garante per la *privacy*.

Il Concessionario è il Titolare dei dati oggetto della Convenzione di concessione d'uso del Teatro degli Arcimboldi, in quanto lo stesso svolge la gestione completa e autonoma dell'attività nell'immobile in concessione e, conseguentemente, anche dei dati acquisiti nell'esercizio della propria attività.

In quanto titolare del Trattamento il Concessionario è responsabile giuridicamente dell'ottemperanza degli obblighi previsti dalla normativa vigente, sia nazionale che internazionale, in materia di protezione dei dati personali.

ART. 22 – TRACCIABILITÀ FLUSSI FINANZIARI

È obbligo del Concessionario osservare in tutte le operazioni di pagamento conseguenti alla Concessione le norme sulla tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'articolo 3 della legge 13 agosto 2010, n.136 e ss.mm.ii. Il mancato adempimento degli obblighi di tracciabilità finanziaria di cui al richiamato articolo dà luogo all'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 6 L. 136/2010.

Ai sensi dell'art. 3, comma 9-bis della L. 136/2010, il mancato utilizzo del bonifico bancario o postale ovvero degli altri strumenti idonei a consentire la piena tracciabilità delle operazioni costituisce altresì causa di risoluzione della Convenzione. Al fine di consentire al Concedente di assolvere all'obbligo di verifica di cui all'art. 3 c. 9 della L.136/2010, il Concessionario, tramite il legale rappresentante o il soggetto munito di apposita procura, deve inviare al Concedente copia dei contratti sottoscritti, per la Concessione, con eventuali subcontraenti. Il Concessionario è infine tenuto a dare immediata comunicazione al Titolare ed alla Prefettura-Ufficio Territoriale del Governo di Milano della notizia dell'inadempimento della propria controparte (subcontraente) agli obblighi di tracciabilità finanziaria.

ART. 23 – CONDIZIONI GENERALI

La sottoscrizione della Convenzione di Concessione e dei suoi allegati da parte del Concessionario equivale a dichiarazione di perfetta conoscenza della normativa vigente in materia di concessioni. Il Concessionario dichiara di conoscere e accettare l'Immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento della consegna.

Il Concessionario si impegna al rispetto del Patto di Integrità del Comune di Milano, che costituisce parte integrante e sostanziale della procedura.

Con la sottoscrizione della Convenzione di concessione d'uso, il Concessionario dichiara di accettare integralmente tutte le clausole e condizioni ivi previste, nonché quelle richiamate dalle disposizioni normative e regolamentari vigenti.

In particolare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341, comma 2 del Codice civile, il Concessionario approva espressamente e per iscritto le clausole contenute nei seguenti articoli del presente Schema di Convenzione:

- 03 - Caratteristiche dell'immobile
- 10 - Garanzia definitiva e garanzia sui lavori
- 11 - Assicurazione
- 12- Cessione della concessione e sub-concessione
- 14 - Responsabilità
- 15- Verifiche da parte del Concedente
- 16 - Penali
- 17- Risoluzione della concessione
- 18- Foro competente

L'interpretazione delle clausole contrattuali e delle disposizioni del presente Schema di Convenzione deve essere fatta, tenendo conto delle finalità perseguite con la Concessione; in ogni caso trovano applicazione gli articoli dal 1362 al 1369 c.c.

Firma del Legale Rappresentante