



Comune di
Milano

FAQ

AVVISO DI SELEZIONE PER LA CONCESSIONE D'USO DEL TEATRO DEGLI ARCIMBOLDI
SITO IN VIALE DELL'INNOVAZIONE N. 20, MEDIANTE PROCEDURA AD EVIDENZA
PUBBLICA PER ATTIVITÀ CULTURALI E DI SPETTACOLO.

DIREZIONE CULTURA
AREA SPETTACOLO E CONVENZIONI ARTISTICO-MUSEALI
Piazza Duomo 14

DOMANDA N. 1

Sopralluogo

Con riferimento alla disciplina del sopralluogo presso il Teatro degli Arcimboldi, si chiede di chiarire se lo stesso debba intendersi quale adempimento obbligatorio ai fini della partecipazione alla procedura di selezione.

Al riguardo, si rileva una possibile non univocità del testo dell'Avviso, in quanto, da un lato, è previsto che "i soggetti interessati potranno prendere visione degli immobili tramite sopralluogo", formulazione che sembrerebbe attribuire agli operatori economici una mera facoltà e, pertanto, rendere il sopralluogo non obbligatorio, mentre, dall'altro lato, la successiva previsione secondo cui "gli operatori economici dovranno essere presenti al sopralluogo mediante proprio Legale Rappresentante, o suo Delegato" sembrerebbe, invece, presupporre la necessaria effettuazione del sopralluogo, disciplinando in maniera puntuale il soggetto legittimato a prendervi parte.

Considerata la possibile contraddittorietà tra le due disposizioni richiamate, oltre al fatto che si tratta di immobile le cui caratteristiche tecniche e peculiarità architettoniche sono estremamente complesse, si chiede pertanto di confermare se il sopralluogo costituisca requisito obbligatorio per la partecipazione alla procedura ovvero se debba essere considerato un adempimento meramente facoltativo rimesso alla valutazione dei singoli operatori economici interessati.

Risposta:

Il sopralluogo ha carattere facoltativo ed è finalizzato a consentire una più approfondita conoscenza delle caratteristiche architettoniche degli immobili oggetto dell'Avviso; la sua effettuazione non costituisce condizione obbligatoria per la partecipazione.

DOMANDA N. 2

Clausola di revisione

Con riferimento all'art. 9 dello schema di convenzione, relativo alla "Rideterminazione canone di concessione (clausola di revisione)" e agli investimenti minimi che il concessionario è tenuto a realizzare per un importo complessivo non inferiore a € 2.037.791,00, si chiede di precisare se gli importi indicati per le singole tipologie di intervento (ad esempio, interventi sui locali dell'ex Harry's Bar, ascensori, bagni delle gallerie, obsolescenza tecnica, riqualificazione energetica, ecc.) debbano intendersi come importi vincolanti e non modificabili oppure come una stima previsionale delle principali categorie di investimento individuate dall'Amministrazione.

In particolare, considerato che nel corso della progettazione esecutiva e della successiva realizzazione degli interventi potrebbero emergere esigenze tecniche tali da determinare una diversa quantificazione dei singoli interventi rispetto alle previsioni iniziali (ad esempio, una maggiore necessità di investimento per la riqualificazione dei locali dell'ex Harry's Bar a fronte di un minor costo effettivo per altri interventi), si chiede se sia consentita una rimodulazione degli importi tra le diverse voci di investimento, fermo restando:

- l'importo minimo complessivo degli investimenti pari a € 2.037.791,00 (oltre IVA);
- il rispetto delle finalità generali indicate dall'Amministrazione, ossia il miglioramento, la conservazione e l'adeguamento nel tempo delle parti edili e impiantistiche del Teatro;
- la realizzazione degli interventi ritenuti necessari per garantire la piena funzionalità e valorizzazione del compendio.

Si chiede, pertanto, di confermare se le singole somme indicate alle lettere da a) a g) dell'art. 9 debbano essere considerate quali importi minimi rigidamente vincolanti per ciascuna categoria di intervento oppure se possano essere oggetto di compensazione e rimodulazione nell'ambito

del piano complessivo degli investimenti, previa condivisione con l'Amministrazione concedente.

Risposta:

Riguardo agli importi indicati per le singole tipologie di intervento sono da intendersi come importi indicativi sulle manutenzioni straordinarie su parti edili ed impiantistiche; è necessario garantire che nel corso dei dodici anni vengano effettuati interventi pari € 2.037.791,00 (oltre IVA) con investimenti pari a €1.137.791,00 (netto IVA) nei primi 6 anni della concessione e €900.000,00 (netto IVA) nel periodo intercorrente tra il 7° e il 10° esercizio di concessione al fine di conseguire il miglioramento, la conservazione e l'adeguamento nel tempo delle parti edili e impiantistiche del Teatro.

DOMANDA N. 3

Garanzia Definitiva (tipologia di lavori)

L'art. 20 dell'Avviso, rubricato "Garanzia definitiva e garanzia sui lavori", prevede che:

Prima della sottoscrizione della Convenzione, inoltre, l'aggiudicatario dovrà costituire un ulteriore deposito cauzionale infruttifero a garanzia dell'esecuzione dei lavori, tramite assegno circolare o fidejussione, pari al 10% dell'importo complessivo degli interventi indicati nell'offerta tecnica relativi alla ristrutturazione e valorizzazione della porzione di Fabbricato prospiciente la piazza (sub 705). Tale secondo deposito cauzionale, su richiesta del Concessionario, verrà svincolato entro 30 giorni dalla data di adozione del certificato di collaudo e verifica della corretta esecuzione degli interventi (indicati nell'offerta tecnica), da parte degli uffici tecnici del Comune di Milano.

L'art 10 dello Schema di Convenzione a cui rimanda l'Avviso (All. 1) prevede:

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.

Considerato che le due disposizioni utilizzano formulazioni non perfettamente coincidenti e che la corretta individuazione degli interventi cui riferire la percentuale del 10% incide direttamente sull'ammontare della garanzia da prestare, si chiede di chiarire quale sia l'esatta base di calcolo del deposito cauzionale/fidejussione previsto a garanzia dell'esecuzione dei lavori.

In particolare, si chiede di precisare se la garanzia debba essere calcolata:

- esclusivamente sull'importo degli interventi di riqualificazione e valorizzazione relativi al fabbricato prospiciente la piazza, identificato nello Schema di Convenzione come "ex Harry's bar" e catastalmente individuato nell'Avviso come sub 705;
- oppure
- sull'importo complessivo di tutti gli interventi e lavori eventualmente indicati dal concorrente nell'offerta tecnica, compresi quelli relativi ad altre porzioni del complesso teatrale.

Risposta:

La garanzia sui lavori di cui all'art. 20 dell'Avviso e all'art. 10 dello Schema di Convenzione deve essere costituita in misura pari al 10% dell'importo complessivo degli interventi indicati nell'offerta tecnica relativi alla ristrutturazione e valorizzazione esclusivamente della porzione di fabbricato prospiciente la piazza (sub 705).

DOMANDA N. 4

GARANZIA DEFINITIVA E GARANZIA SUI LAVORI

L'art. 20 dell'Avviso, rubricato "Garanzia definitiva e garanzia sui lavori", prevede che:

Prima della sottoscrizione della Convenzione, inoltre, l'aggiudicatario dovrà costituire un ulteriore deposito cauzionale infruttifero a garanzia dell'esecuzione dei lavori, tramite assegno circolare o fidejussione, pari al 10% dell'importo complessivo degli interventi indicati nell'offerta tecnica relativi alla ristrutturazione e valorizzazione della porzione di Fabbricato prospiciente la piazza (sub 705). Tale secondo deposito cauzionale, su richiesta del Concessionario, verrà svincolato entro 30 giorni dalla data di adozione del certificato di collaudo e verifica della corretta esecuzione degli interventi (indicati nell'offerta tecnica), da parte degli uffici tecnici del Comune di Milano.

L'art 10 dello Schema di Convenzione a cui rimanda l'Avviso (All. 1) prevede:

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 disposizione sembra pertanto prevedere che la garanzia, pari al 10% dell'intero importo degli interventi offerti, rimanga integralmente vincolata sino all'adozione del certificato di collaudo e alla verifica della corretta esecuzione di tutti gli interventi, senza contemplare alcuna forma di progressivo svincolo in relazione all'avanzamento e alla regolare esecuzione dei lavori.

Al riguardo, si osserva che l'art. 117, comma 8, del D.lgs. 36/2023 prevede espressamente il progressivo svincolo della garanzia in relazione all'avanzamento dell'esecuzione dei lavori, nel limite massimo dell'80% dell'importo iniziale garantito, stabilendo che il solo ammontare residuo permanga sino alla data di emissione del certificato di collaudo o del certificato di regolare esecuzione.

Considerato che la disciplina normativa di rango primario prevale sulle eventuali difformi previsioni della lex specialis di gara e che, pertanto, ove applicabile alla garanzia in esame, il meccanismo di svincolo progressivo previsto dall'art. 117, comma 8, del D.lgs. 36/2023 non potrebbe essere escluso dalla diversa formulazione dell'art. 20 dell'Avviso, si chiede di confermare che la predetta garanzia sui lavori sarà progressivamente svincolata in relazione all'avanzamento e alla regolare esecuzione degli interventi, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

In caso contrario, si chiede di chiarire per quali ragioni l'Amministrazione ritenga non applicabile alla garanzia sui lavori prevista dall'art. 20 dell'Avviso la disciplina di cui all'art. 117, comma 8, del D.lgs. 36/2023 e, conseguentemente, quale sia il fondamento normativo della previsione che impone il mantenimento dell'intero importo garantito sino al collaudo finale.

Risposta:

L'importo della garanzia definitiva relativa ai lavori della porzione di fabbricato prospiciente la piazza (sub 705) e le modalità di svincolo saranno definite nel dettaglio in sede di contrattazione con l'aggiudicatario.

Si conferma che la predetta garanzia sui lavori sarà progressivamente svincolata in relazione all'avanzamento e alla regolare esecuzione degli interventi, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

DOMANDA N. 5

Soggetti non ancora costituiti

Il punto 9 dell'Avviso, rubricato "Soggetti ammessi alla gara", prevede espressamente che:

"È ammessa la partecipazione di soggetti non ancora costituiti, purché si impegnino a costituirsi formalmente in caso di assegnazione."

Tra i requisiti essenziali di competenza/merito è tuttavia richiesto, tra l'altro:

- di avere tra i propri fini istituzionali l'attività di operatore teatrale, espressamente esplicitata nei relativi Atti costitutivi e/o Statuti;
- di possedere una pluriennale esperienza e comprovata capacità organizzativa nella gestione di spazi destinati allo spettacolo dal vivo;
- di aver svolto con buon esito, nelle stagioni 2022/2023, 2023/2024 e 2024/2025, uno o più contratti aventi ad oggetto la gestione di teatri, sale di spettacolo o auditorium aventi la capienza minima richiesta;
- di aver svolto, nelle medesime stagioni, attività di produzione e/o distribuzione secondo i requisiti minimi indicati dall'Avviso, anche con riferimento al numero medio annuo di alzate di sipario;
- di possedere un volume d'affari pari ad almeno euro 15.000.000,00 annui con riferimento al triennio 2023-2024-2025.

Considerato che un soggetto non ancora costituito, in quanto tale, non può disporre di propri Atti costitutivi o Statuti già vigenti né, apparentemente, può avere maturato in proprio esperienze pregresse, eseguito contratti nelle stagioni indicate o realizzato un volume d'affari nel triennio 2023-2024-2025, si chiede di chiarire come debba essere interpretata e applicata la previsione che ammette alla procedura soggetti non ancora costituiti.

In particolare, si chiede di precisare:

1. se, per "soggetti non ancora costituiti", debbano intendersi esclusivamente raggruppamenti temporanei, associazioni temporanee, consorzi o altri soggetti collettivi costituendi, i cui singoli componenti siano già esistenti e posseggano i requisiti richiesti dall'Avviso;
2. ovvero se sia ammessa anche la partecipazione di un nuovo soggetto giuridico non ancora costituito, destinato a essere formalmente costituito soltanto in caso di assegnazione;
3. in tale seconda ipotesi, a quali soggetti debbano essere imputati e da chi debbano essere posseduti e comprovati i requisiti essenziali relativi:
 - ai fini istituzionali risultanti dall'Atto costitutivo e/o dallo Statuto;
 - alla pluriennale esperienza nella gestione di spazi destinati allo spettacolo dal vivo;
 - ai contratti di gestione eseguiti nelle stagioni 2022/2023, 2023/2024 e 2024/2025;
 - all'attività di produzione e/o distribuzione e al numero di alzate di sipario richieste;
 - al volume d'affari minimo annuo di euro 15.000.000,00 nel triennio 2023-2024-2025.

Si chiede, pertanto, di chiarire secondo quali modalità un soggetto non ancora costituito possa dimostrare il possesso dei predetti requisiti essenziali di partecipazione e, in particolare, se tali requisiti possano essere posseduti e comprovati dai soggetti che si impegnano a costituire il nuovo soggetto giuridico e, in caso affermativo, secondo quali criteri di imputazione, cumulo e ripartizione.

Risposta

L'art. 9 dell'Avviso prevede la partecipazione di società, cooperative, fondazioni, consorzi, ATS e RTI, costituiti o costituendi. In particolare, il riferimento ai "soggetti non ancora costituiti" deve intendersi riferito ad ATS, RTI o altre forme di aggregazione temporanea non ancora formalmente costituite alla data di presentazione della candidatura, ma composte da soggetti già esistenti che si impegnino a costituirsi formalmente in caso di aggiudicazione.

I requisiti di partecipazione devono essere posseduti e comprovati dai soggetti componenti il raggruppamento costituendo. Per i requisiti di esperienza nella gestione di teatri e per quelli relativi all'attività di produzione/distribuzione, trovano applicazione le specifiche disposizioni dell'Avviso previste per ATS e RTI orizzontali, che disciplinano il possesso dei requisiti da parte della capogruppo e delle mandanti.

La documentazione attestante i requisiti dovrà essere presentata secondo le modalità previste dall'Avviso per le forme associative costituenti.

DOMANDA N. 6

Requisiti di competenza / merito

Si chiede di precisare se il requisito relativo alle "alzate di sipario" debba essere riferito esclusivamente agli spettacoli organizzati direttamente dal concorrente (con modello C1 SIAE intestato al medesimo o equivalente documentazione probatoria) e se, nel caso di partecipazione in forma singola, le alzate di sipario debbano essere maturate presso una sola sala teatrale, mentre soltanto nel caso di R.T.I. o A.T.S. orizzontale possano essere sommate le alzate di sipario riferibili alle diverse sale teatrali gestite dai componenti del raggruppamento.

Risposta:

Per quanto riguarda i requisiti di competenza e di merito si deve far riferimento a quanto riportato al comma 1 dell'art.9 dell'Avviso; in particolare i requisiti devono essere esplicitati attraverso l'Allegato G (Requisiti di competenza/merito) come dichiarazione.

DOMANDA N. 7

Proposta tecnica- Qualità tecnico- progettuale

Con riferimento al criterio "Qualità tecnico-progettuale", si chiede di chiarire se le referenze di prodotto e le soluzioni progettuali illustrate negli elaborati presentati siano da intendersi come indicazioni rappresentative del concept progettuale, suscettibili di poter essere sostituite, in fase di progettazione esecutiva e realizzazione, con prodotti o soluzioni tecnicamente equivalenti, purché sia garantito il medesimo livello qualitativo, funzionale, estetico e prestazionale ovvero se le medesime costituiscano un impegno contrattualmente vincolante per il concessionario e debbano, pertanto, essere realizzate conformemente a quanto rappresentato nella proposta tecnica.

Risposta:

La soluzione progettuale da presentarsi in sede di gara può intendersi come progettazione preliminare e potrà essere aggiornata in fase di progettazione esecutiva e realizzazione - restando coerenti alle scelte effettuate in sede di gara - con soluzioni tecnicamente equivalenti, purché sia garantito il medesimo livello qualitativo, funzionale, estetico e prestazionale.

DOMANDA N. 8

PROPOSTA TECNICA - Integrazione con il contesto urbano

Con riferimento al criterio di valutazione n. 1.2 "Integrazione con il contesto urbano", che attribuisce rilevanza alla capacità del progetto di contribuire alla riqualificazione e alla valorizzazione della piazza e dell'intorno, si chiede di precisare:

- a) se sia prevista la possibilità di occupazione di suolo pubblico nelle aree esterne prospicienti il Fabbricato (ex Harry's Bar) e, in caso affermativo, quali siano le superfici massime occupabili e le relative condizioni o limitazioni;
- b) quali tipologie di allestimenti, arredo urbano, strutture temporanee o permanenti, elementi di verde, dehors, sistemi di illuminazione o altre soluzioni di valorizzazione dello spazio esterno siano ammissibili ai fini della proposta progettuale;
- c) se esistano prescrizioni urbanistiche, paesaggistiche, o di altra natura che i concorrenti debbano considerare nella predisposizione delle proposte relative agli spazi esterni.

Risposta:

Riguardo al contesto urbano a cui si riferisce il punto 2.1 della proposta tecnica si fa riferimento alla riqualificazione del contesto attraverso la valorizzazione degli immobili (Teatro ed Ex Harry's bar) e alla capacità del progetto di connettersi con il contesto urbano.

Punto a) non è previsto nel presente Avviso l'uso degli spazi esterni;

punto b) è ammissibile ogni tipologia di proposta; tuttavia, le eventuali soluzioni riferite a porzioni di spazio non comprese nella concessione d'uso saranno considerate illustrative;

punto c) si deve far riferimento alla normativa vigente edilizia e urbanistica.