

**Foster + Partners**

Architettura Engineering
Belvedere Inzaghi & Partners
GAE Engineering
Maserassociati
Jones Lang Lasalle
J+S
Makno
Manens-Tifs

Milan Ingegneria
Museo della Scienza e della
Tecnologia Leonardo da Vinci
Sigest
Studio Architettura Urbanistica
Paolo Pomodoro
Studio Tecnico Emanuele Morelli
Systematica

Proprietà

Milano Santa Giulia S.p.A.
Esselunga S.p.A.

Comune di Milano
PII Montecity - Rogoredo
Proposta definitiva
di variante

Progettista

Linee guida per lo
Schema di
Convenzione
d'uso Arena

cod. Aconex

XXX-XXX-XXX-XXX-XXXXX

scala

1:XXXX

data

Maggio 2021

disegnatore

MSG

numerazione

PR62

num. provenienza

A-000

revisione

00



COMUNE DI MILANO
VARIANTE AL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
RELATIVO ALLE AREE SITE IN LOCALITA' MONTECITY - ROGOREDO
LINEE GUIDA PER LO SCHEMA DI CONVENZIONE D'USO DELL'ARENA "PALA ITALIA"
(ai sensi dell'articolo 9, comma 10, della L.R. n. 12/2005 e dell'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi del Comune di Milano)

L'anno [●], nel mese di [●], il giorno [●], in [●], (MI), innanzi a me, Dottor [●], Notaio con studio professionale in [●], Via [●], iscritto al Collegio notarile di [●], senza l'assistenza dei testimoni, per espressa e concorde rinunzia fattane dalle parti, con il mio consenso sono comparsi

- **COMUNE DI MILANO** con sede in Milano (Mi), Piazza della Scala, n. 2, C.F. 01199250158, (di seguito denominato anche "**Comune**"), in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. [●] del [●], esecutiva ai sensi di legge, il cui verbale - in copia conforme (omessi gli allegati) - si allega alla presente sotto la lettera [●], per il quale interviene il signor [●], nato a [●], domiciliato per la carica ed ai fini del presente atto presso la Residenza Municipale, in Milano, Piazza della Scala, 2, il quale interviene a seguito di espressa autorizzazione contenuta nel provvedimento sindacale n. [●] nella sua qualità di [●];
- **MILANO SANTA GIULIA S.p.A.** con sede in Via Bonfadini, n. 148, 20138 - Milano - Capitale Sociale euro 120.000,00 int. vers. - Rea 1692828 - Cod. Fiscale e Partita Iva 03673440966, in persona del signor [●], nato a [●], il [●], C.F. [●], domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di legale rappresentante, munito degli occorrenti poteri, della società (di seguito anche "**MSG**" ovvero il "**Soggetto Attuatore**");

(Comune e Soggetto Attuatore, collettivamente di seguito definiti le "**Parti**")

comparenti tutti della cui identità personale e piena capacità di agire io Notaio sono certo, i quali premettono, convengono e stipulano quanto segue:

PREMESSO CHE

- A. il Programma Integrato di Intervento denominato Programma Integrato di Intervento "MONTECITY - ROGOREDO" (d'ora in poi anche solo "**PII 2004**") è stato approvato mediante Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del d.lgs. 267/ 2000;
- B. il PII 2004 è stato oggetto di pubblicazione, con conseguente raccolta osservazioni, di Valutazione di Impatto Ambientale ("**VIA**"), positivamente conclusasi con Decreto del Dirigente della competente Unità organizzativa Regionale in data 10 luglio 2002, n. 13058, e di verifica di compatibilità provinciale, resa con nota in data 18 febbraio 2003, prot. 29276/1125/02;
- C. in data 4 giugno 2004 è stato sottoscritto l'Accordo di Programma (anche solo "**AdP**"). L'adesione del Sindaco all'Accordo di Programma è stata ratificata dal Consiglio Comunale di Milano con deliberazione n. 37/04 in data 5 luglio 2004 e, quindi, l'Accordo di Programma è stato approvato in data 28 luglio 2004 con decreto dell'Assessore Regionale al territorio e urbanistica n. 13322, per delega del Presidente della Giunta Regionale della Lombardia, e pubblicato sul BURL n. 34 in data 16 agosto 2004;
- D. in data 16 marzo 2005, il Comune di Milano e le società in allora proprietarie delle aree sopra descritte (congiuntamente i "**Soggetti Attuatori**") hanno dunque sottoscritto la convenzione per l'attuazione del PII 2004, avanti al Notaio, Dottoressa Renata Mariella (la "**Convenzione Originaria**");
- E. il PII ha avuto attuazione parziale, così come documentato nelle tabelle 3, 4 e 5 inserite nel capitolo 1 della Relazione Tecnica Generale. L'attuazione parziale del PII 2004 deve essere ascritta principalmente al noto sequestro preventivo di parte dell'area di intervento, disposto in data 19 luglio 2010 con decreto della competente Autorità giudiziaria (decreto successivamente rettificato e poi revocato dalla medesima Autorità);



- F. nondimeno, il citato sequestro giudiziario delle aree è stato ritenuto dal Comune di Milano un *factum principis* idoneo a comportare la sospensione dei termini di attuazione dell'intervento, con l'effetto di estendere il periodo di vigenza della Convenzione Originaria fino al 16 marzo 2023 (anche in ragione dell'ulteriore proroga disposta dall'art. 30, comma 3 bis, del D.L. 69/2013, convertito con Legge n. 98/2013);
- G. a seguito della sottoscrizione della Convenzione Originaria, le esigenze di carattere pubblico e privato sottese al PII 2004, disciplinate mediante lo strumento attuativo stesso, sono in parte mutate;
- H. i Soggetti Attuatori hanno dunque condiviso l'opportunità di addivenire alla variante al PII 2004 (anche solo la "**Variante**" o la "**Variante al PII**") volta all'adeguamento e al miglioramento delle previsioni attuative;
- I. in particolare, la Variante propone, tra le altre cose, la realizzazione di una struttura polivalente, di proprietà privata con convenzionamento a uso pubblico, idonea a ospitare manifestazioni sportive, ricreative e culturali, nonché eventi congressuali, della città e dell'hinterland, con una capienza massima di circa 16.000 spettatori (di seguito "**Arena**");

PREMESSO, ULTERIORMENTE, CHE

- J. in seguito alla presentazione di proposta di Variante da parte dei Soggetti Attuatori, la Giunta Comunale, con deliberazione n. 1511 dell'8 settembre 2017, ha approvato le linee di indirizzo per l'avvio, a cura del Sindaco, del procedimento di Variante al PII mediante formazione di un Atto integrativo dell'Accordo di Programma con effetto di Variante urbanistica (l' "**Atto Integrativo**"), avviando, contestualmente, il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS);
- K. con nota del 19 ottobre 2017 il Sindaco di Milano, ai sensi dell'art. 6, comma 12, della L.R. 14 marzo 2003, n. 2, ha richiesto l'adesione della Regione Lombardia al procedimento per la formazione del predetto Atto Integrativo;
- L. con deliberazione n. X/7359 in data 13 novembre 2017, la Giunta Regionale della Lombardia ha deliberato, fra l'altro, di partecipare al procedimento di Variante;
- M. con nota in data 20 novembre 2017, la Direzione Urbanistica del Comune di Milano, a norma dell'art. 6 della L.R. 14 marzo 2003, n. 2, ha comunicato l'avvio del precitato procedimento di approvazione dell'Atto Integrativo;
- N. nelle more della definizione consensuale della proposta definitiva di Variante, è stata presentata in data 11 gennaio 2019 la candidatura congiunta delle città di Milano e Cortina alle Olimpiadi invernali 2026. Nello specifico, la candidatura prevede di ospitare le gare di alcune discipline sportive (hockey, pattinaggio artistico e short track) all'interno del Comune di Milano, con rilevanti conseguenze per gli interventi di futura realizzazione nell'ambito del PII;
- O. in data 24 giugno 2019, il Comitato Olimpico Internazionale ("**CIO**") ha assegnato l'organizzazione delle Olimpiadi e Paralimpiadi Invernali 2026 (le "**Olimpiadi 2026**") alle Città di Milano e Cortina, il cui progetto prevede la realizzazione nell'area di intervento di un'arena polifunzionale destinata ad ospitare alcune manifestazioni sportive e cerimonie nell'ambito del predetto evento olimpico (meglio disciplinata all'art. 11 della presente Convenzione);
- P. in particolare, la realizzazione della predetta Arena assume un'importanza strategica per l'intera città di Milano, rivestendo pertanto carattere di particolare interesse generale, non solo in quanto è risultata essenziale ai fini dell'assegnazione delle Olimpiadi 2026, ma anche in quanto struttura in grado di garantire elevati standard operativi e prestazionali che consentiranno in futuro di ospitare anche molte altre manifestazioni di livello internazionale;
- Q. in data 5 maggio 2020 sono quindi stati depositati presso i competenti uffici, e in data 7 maggio sono stati pubblicati, la proposta di Variante, il Rapporto Ambientale e la Sintesi non tecnica afferenti al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui alla precedente lettera II, ai fini della raccolta delle osservazioni da presentarsi entro il termine di sessanta giorni;
- R. in seguito all'esame della proposta definitiva di Variante e agli elaborati di progetto allegati, in data [●] la Città metropolitana di Milano ha rilasciato parere favorevole in merito alla proposta; successivamente, in data [●] sono state condivise con la Segreteria Tecnica dell'AdP le proposte di controdeduzione alle osservazioni formulate dal Comune in relazione alla proposta definitiva di Variante e al rapporto ambientale;
- S. in data 15 ottobre 2020 è stato avviato il procedimento per l'ottenimento del Provvedimento autorizzatorio unico regionale (PAUR) di cui all'art. 27-bis del D. Lgs. 152/2006, comprendente anche le istanze per il rilascio delle previste autorizzazioni commerciali di cui al D.lgs. n. 114/1998 e alla L.R. n. 6/2010;



- T. in seguito alla sottoscrizione dell'Atto Integrativo, avvenuta in data [●], il Consiglio Comunale, con propria delibera n. [●] del [●], ha ratificato il suddetto Atto Integrativo ai sensi e per gli effetti dell'art. 34, comma 5, del D. Lgs. n. 267/2000;
- U. l'Atto Integrativo dell'Accordo di Programma è stato infine approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale n. [●], pubblicato sul BURL n. [●] del [●], determinando effetti di Variante urbanistica alla strumentazione generale del Comune di Milano;
- V. a seguito dell'intervenuta approvazione della Variante mediante la definizione dell'Atto Integrativo dell'AdP, in data [●] si è concluso favorevolmente il procedimento per l'ottenimento del Provvedimento autorizzatorio unico regionale ai sensi dell'art. 27-bis del D. Lgs. 152/2006, che ha ricompreso anche il rilascio delle autorizzazioni commerciali n. [●] e n. [●] per le Strutture di Vendita previste dalla Variante, per una superficie di vendita complessiva pari, rispettivamente, a [●], suddivisa in [●] e a [●], suddivisa in [●];
- W. in data 16 febbraio 2021, è stato sottoscritto l'Accordo per la realizzazione del Pala Italia Santa Giulia sito nel Comune di Milano tra Regione Lombardia, Comune di Milano e Milano Santa Giulia S.p.A. al fine di cooperare per consentire la più celere realizzazione dell'Arena e delle infrastrutture ad essa connesse con le modalità ed entro i tempi necessari per consentire lo svolgimento delle Olimpiadi 2026;
- X. l'art. [●] dell'Atto Integrativo e l'art. 11 della convenzione attuativa della Variante al PII (di seguito "**Convenzione della Variante al PII**") prevedono la realizzazione dell'Arena e ne definiscono l'interesse generale attraverso la stipula di un'apposita convenzione/regolamento d'uso tra il Soggetto Attuatore e il Comune nel rispetto dei criteri di convenzionamento indicati nel medesimo art. 11 della Convenzione della Variante al PII;
- Y. con il presente atto, il Soggetto Attuatore e il Comune intendono stipulare la convenzione relativa all'utilizzo e all'interesse generale dell'Arena ai sensi dell'art. 9, comma 10, della L.R. 12/2005 e dell'art. 4 delle NTA del Piano dei Servizi del Piano di Governo del Territorio vigente del Comune di Milano, con efficacia a partire dalla data di completamento dei lavori e di agibilità della stessa.

Tutto ciò premesso, da ritenere parte integrante e sostanziale del presente atto,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

1. Definizioni

- 1.1. Fatto salvo quanto possa di volta in volta diversamente risultare dal testo della presente Convenzione, i termini indicati con iniziali maiuscole avranno il significato riportato qui di seguito:

"Arena" indica la struttura polivalente di cui alla lettera K. delle premesse, di proprietà di [●].

"Calendario" indica il calendario che tiene conto del calendario positivo e del calendario negativo come di seguito definiti.

"Calendario Positivo" indica il calendario relativo alla programmazione dell'Arena che contiene gli eventi organizzati da MSG.

"Calendario Negativo" indica il calendario relativo alla programmazione del Comune per l'utilizzo dell'Arena sulla base delle Giornate Convenzionate.

"Comune" indica il **Comune di Milano** meglio identificato in epigrafe.

"Convenzione d'uso" indica la presente convenzione per l'uso pubblico e l'interesse generale dell'Arena.

"Giornate Convenzionate" indicano le giornate che MSG concede al Comune per l'utilizzo dell'Arena, per ciascun anno di validità della presente Convenzione.

"Manifestazioni Olimpiche" indicano le gare di hockey su ghiaccio maschile che verranno ospitate nell'Arena in occasione delle Olimpiadi Invernali 2026 e la Cerimonia di apertura dei Giochi Paralimpici Invernali 2026.

"Olimpiadi Invernali 2026" indica le manifestazioni sportive olimpiche invernali che si svolgeranno nel periodo compreso tra il 6 e il 22 febbraio 2026.

"Parcheggi pertinenziali Arena" indica i parcheggi privati pertinenziali assoggettati a regolamento d'uso che saranno realizzati nelle UMI 21E2021, 21E2020 e 21E203.

"Servizi Base" indicano i servizi gestiti da MSG e a carico del Comune durante l'uso dell'Arena, la cui erogazione



è indispensabile all'utilizzo dell'Arena medesima e la cui valorizzazione economica è prevista al successivo art. 6. "Servizi Extra" indicano i servizi diversi dai Servizi Base di cui all'art. 5, offerti da MSG su richiesta del Comune, la cui erogazione dovrà essere preventivamente concordata tra le Parti.

- 1.2. Qualsiasi riferimento contenuto nella presente Convenzione a un determinato genere (maschile o femminile) include tutti i generi; parimenti, il significato attribuito a un termine espresso al singolare si intende riferito allo stesso termine anche ove espresso al plurale.
- 1.3. I titoli degli articoli contenuti nella presente Convenzione d'uso sono adottati a soli fini di chiarezza espositiva e, pertanto, non costituiscono parte integrante della presente Convenzione, né potranno essere utilizzati ai fini della sua interpretazione.

2. Premesse e allegati

- 2.1. Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto e ne rappresentano il presupposto di natura sostanziale e logico-giuridica, con la precisazione che, in caso di eventuali contrasti tra quanto previsto dagli allegati e le disposizioni del presente atto, prevalgono queste ultime.

3. Oggetto

- 3.1. Con la presente convenzione, MSG concede al Comune, che accetta, l'utilizzo dell'Arena e delle relative pertinenze, meglio individuate nell'allegata planimetria (Allegato A), nel rispetto delle condizioni di seguito concordate.
- 3.2. In ragione del suo convenzionamento ai sensi dell'art. 9, comma 10 della L.R. 12/2005 e dell'art. 4 delle NTA del Piano dei Servizi del Comune di Milano, le superfici dell'Arena, compresi eventuali spazi relativi a servizi accessori rispetto al suo funzionamento (quali, a titolo meramente esemplificativo e comunque non esaustivo, spazi dedicati al merchandising, al servizio di ticketing, al centre management, alla somministrazione di alimenti e bevande) non sono computate nella SL assentita dal PII, ai sensi dell'art. 5, comma 6, delle NTA del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente del Comune di Milano.
- 3.3. Al pari di quanto previsto al precedente comma, la superficie dei Parcheggi pertinenziali Arena non è computata nella SL assentita dal PII in funzione del relativo convenzionamento ai sensi dell'art. 4 delle NTA del Piano dei Servizi del PGT vigente del Comune di Milano. Resta del pari inteso che la relativa tariffazione dei Parcheggi pertinenziali Arena verrà regolata nell'ambito del convenzionamento di cui sopra in conformità con il relativo piano economico finanziario allegato alla relazione economica della Variante al PII.
- 3.4. In particolare, per tutta la durata di validità della presente Convenzione e fatto salvo quanto previsto al successivo punto 3.4, MSG si impegna a concedere l'uso esclusivo dell'Arena al Comune, che accetta, per lo svolgimento di attività aventi finalità istituzionali e/o comunque senza fini di lucro, nella misura massima di 2 (due) giorni l'anno ("Giornate Convenzionate" come definite al precedente art. 1.1), fatto salvo quanto previsto ai seguenti artt. 4.1.2 e 4.1.3.
- 3.5. Le Parti concordano che le condizioni per la messa a disposizione dell'Arena al Comune per lo svolgimento delle Manifestazioni Olimpiche saranno oggetto di separata negoziazione con MSG o altro operatore terzo specializzato suo avente causa.
- 3.6. In considerazione di quanto stabilito al precedente punto 3.4, il Comune potrà usufruire delle Giornate Convenzionate di cui al precedente punto 3.2. a partire dall'anno 2027 in avanti.

4. Condizioni di convenzionamento

4.1 Impegni di MSG

- 4.1.1. MSG si impegna a garantire al Comune l'utilizzo esclusivo dell'Arena, gratuitamente (fatto salvo quanto previsto al seguente art. 6) per le Giornate Convenzionate individuate in accordo con il Comune.
- 4.1.2. Il Soggetto Attuatore si impegna altresì:
 - a) ad organizzare, almeno una volta all'anno, un evento benefico di carattere sportivo o di intrattenimento, di adeguato livello qualitativo e opportunamente pubblicizzato, devolvendo l'incasso, al netto dei diritti erariali, al Comune. Nell'ipotesi in cui l'evento non venisse effettuato, il Soggetto Attuatore dovrà corrispondere la somma di Euro 40.000,00 a sostegno dell'attività promozionale sportiva milanese, direttamente al Comune



o a soggetti individuati dallo stesso, nel rispetto dei principi di pubblicità, trasparenza, parità di trattamento, non discriminazione. L'importo sarà rivalutato ogni anno sulla base degli indici ISTAT F.O.I;

- b) a riservare al Comune l'utilizzo gratuito dell'impianto, fatto salvo quanto previsto al seguente art. 6, fino ad un massimo di due giorni all'anno, secondo le modalità di cui al seguente art. 4.2, per l'organizzazione, diretta o da parte di terzi, di manifestazioni o iniziative benefiche, istituzionali e/o comunque senza fini di lucro;
- c) a riservare n. 25 (venticinque) ingressi gratuiti a favore del Comune, per ogni evento sportivo o di intrattenimento. Gli ingressi saranno utilizzati, a titolo esemplificativo, a favore di enti operanti in ambito sociale e/o educativo per supportare l'attività svolta a vantaggio di fasce deboli, contribuendo a salvaguardare finalità di socializzazione per mezzo di eventi sportivi o di intrattenimento.

4.1.3. Il Soggetto Attuatore garantisce tariffe convenzionate a favore di soggetti che abbiano ottenuto il patrocinio dall'Amministrazione Comunale per l'organizzazione degli eventi di cui al precedente art. 4.1.2. L'agevolazione varia dall'8% al 12% rispetto al prezzo di listino.

4.2 Programmazione delle Giornate Convenzionate

4.2.1. La programmazione annuale dell'uso dell'Arena e la definizione del Calendario spettano esclusivamente a MSG, la quale garantirà al Comune l'utilizzo della struttura per le Giornate Convenzionate, fatto salvo quanto previsto al precedente art. 4.1.

4.2.2. MSG si impegna a trasmettere al Comune il Calendario Positivo con almeno 4 mesi di preavviso rispetto alla data degli eventi.

In considerazione delle disponibilità indicate nel Calendario Positivo trasmesso da MSG, il Comune trasmetterà a MSG la propria proposta di Calendario Negativo con un preavviso di 3 mesi rispetto alla data degli eventi da pianificare.

4.2.3. MSG, a seguito di un confronto sulla programmazione del Calendario Positivo, comunicherà a mezzo PEC, entro 30 giorni dalla ricezione della proposta, il Calendario Negativo approvato.

4.2.4. Fatta eccezione per la programmazione delle Manifestazioni Olimpiche, MSG si riserva la facoltà di modificare il Calendario Negativo in corso d'anno a proprio insindacabile giudizio, previo congruo preavviso da trasmettersi via PEC al Comune, per interventi di manutenzione straordinaria non prorogabili in date differenti; tutto ciò senza pregiudicare il numero di Giornate Convenzionate previste. Qualora, a seguito di modifica del Calendario da parte di MSG, non sia possibile modificare la data dell'evento già programmato dal Comune, MSG si impegna ad aggiungere la data nel calendario dell'anno successivo, escludendo sin d'ora ogni altra forma di indennizzo e/o risarcimento.

4.2.5. Fatto salvo quanto previsto al precedente comma 4.1.2 lett. a), qualora il Comune dovesse prevedere un numero di Giornate Convenzionate inferiore al numero massimo concordato, le restanti giornate resteranno nella piena e completa disponibilità di MSG che, pertanto, potrà organizzare le proprie attività senza alcuna preclusione e/o limitazione. Ulteriori esigenze del Comune in corso d'anno potranno essere valutate da MSG in caso di spazi disponibili nel Calendario. In ogni caso, resta inteso che qualora il Comune dovesse usufruire di un numero di Giornate Convenzionate inferiore al numero massimo previsto all'anno, non più di n.1 giornata non fruita potrà essere utilizzata dal Comune entro i due anni successivi a quello di competenza. Ad esclusione di tale possibilità, la mancata fruizione di Giornate Convenzionate non darà diritto di beneficiare negli anni successivi delle giornate non usufruite o ad altra forma di indennizzo.

4.2.6. Qualora il Comune avesse la necessità di modificare la data di uno o più eventi previsti nel Calendario Negativo, lo stesso si impegna a darne immediatamente notizia a MSG la quale si adopererà - senza tuttavia offrire alcuna garanzia - per consentire che l'evento in oggetto possa svolgersi in altra data. Pertanto, qualora non fosse possibile accettare la richiesta di modifica, il Calendario Negativo già definito resterà pienamente valido ed efficace.

4.2.7. Fatti salvi i casi di forza maggiore o di oggettivo impedimento, qualora il Comune proceda alla cancellazione di eventi già definiti nel Calendario Negativo dovrà farne comunicazione entro 30 giorni dalla data dell'evento. Oltre



tale termine, qualora MSG non sia nelle condizioni di utilizzare l'Arena per altri eventi, MSG medesima si riserva il diritto di chiedere e ottenere dal Comune il pagamento della quota forfettaria di cui all'art. 6.

4.3 Tipologie di eventi

- 4.3.1. Le Giornate Convenzionate potranno essere utilizzate dal Comune esclusivamente per lo svolgimento di eventi compatibili con la struttura polifunzionale e nel rispetto delle condizioni che seguono.
- 4.3.2. Il Comune prende atto e riconosce che per ragioni di economicità ed efficienza nella gestione della struttura, l'Arena potrà essere destinata a manifestazioni ed eventi che prevedono una partecipazione di pubblico superiore a **[•] ([•])** persone.
- 4.3.3. MSG e il Comune, in occasione della definizione del Calendario Negativo di cui all'art. 4.2.2, definiranno in buona fede la tipologia degli eventi che il Comune intende realizzare all'interno dell'Arena, tenuto conto dei seguenti aspetti:
- i) aspetti relativi alla sicurezza, all'ordine pubblico e all'immagine di MSG;
 - ii) conflitto/concorrenza con eventi programmati da MSG;
 - iii) termini e condizioni di accesso e uso dell'Arena convenuti con gli sponsor principali dell'Arena medesima;
 - iv) compatibilità dell'evento con le esigenze di adeguata saturazione e/o conservazione della struttura dell'Arena.
- 4.3.4. Le Parti concordano sin d'ora che l'Arena non potrà essere utilizzata dal Comune per ospitare eventi di propaganda politica (es. comizi elettorali), eventi che possano turbare il comune senso del decoro e del pudore, nonché eventi religiosi, salvo preventiva autorizzazione scritta di MSG.

4.4 Consegna dell'Arena

- 4.4.1. Una volta approvato il Calendario delle Giornate Convenzionate, MSG si impegna a:
- i) consegnare l'Arena al Comune a partire dalle ore 03:00 del giorno indicato nel Calendario Negativo, pronta per l'utilizzo previsto;
 - ii) garantire l'erogazione dei Servizi Base indispensabili all'utilizzo dell'Arena indicati al successivo punto 5.1.
- 4.4.2. Il Comune si impegna sin d'ora a:
- i) utilizzare l'Arena secondo la diligenza prevista da legge, utilizzando correttamente i locali, gli arredi e tutte le attrezzature in dotazione;
 - ii) restituire l'Arena a MSG nel più breve tempo possibile, terminato l'evento e comunque entro e non oltre le 24 ore dall'orario di consegna. La restituzione oltre il suddetto orario determinerà il conteggio di una Giornata Convenzionale aggiuntiva;
 - iii) rispettare il Regolamento di Utilizzo dell'Arena che sarà predisposto da MSG e trasmesso al Comune, prima dell'inaugurazione dell'Arena;
 - iv) non svolgere direttamente o indirettamente attività commerciale diretta e/o accessoria agli eventi previsti nel Calendario Negativo (promozione e/o vendita di beni/servizi, somministrazione bevande/cibo etc), fatta salva espressa autorizzazione scritta di MSG.

5. Servizi Base e Servizi Extra

- 5.1. Le Parti convengono che i Servizi Base comprendono esclusivamente:
- i) Energia elettrica, Gas, acqua e consumi in genere (i.e. condizionamento, riscaldamento etc);
 - ii) Pulizia generale/gestione rifiuti;
 - iii) Sorveglianza (presenza del personale di sorveglianza indicato da MSG per garantire apertura/chiusura e indicazioni di utilizzo della struttura);
 - iv) Gestione logistica (magazzino per attrezzature).
- 5.2. MSG si rende sin d'ora disponibile a offrire al Comune, direttamente o per il tramite di società terze convenzionate, eventuali Servizi Extra rispetto ai Servizi Base. A tale proposito, le Parti potranno concordare di volta in volta e in forma scritta le condizioni tecniche ed economiche di tali Servizi Extra.

6. Costi di utilizzo

- 6.1. Le Parti concordano che, in relazione alle Giornate Convenzionate, la concessione dell'utilizzo dell'Arena prevista



dal precedente art. 3.2 sarà a titolo gratuito. Il Comune riconoscerà a MSG, a titolo di rimborso dei costi relativi ai Servizi Base, l'importo di Euro [●] per ogni giorno del Calendario Negativo. Si precisa che il predetto importo potrà essere sottoposto a meccanismi di revisione annuale sulla base di specifica documentazione che MSG dovrà presentare al Comune.

- 6.2. Le Parti concordano che il pagamento da parte del Comune a MSG del rimborso dei costi relativi ai Servizi Base di utilizzo dell'Arena per le Giornate Convenzionate avverrà con frequenza trimestrale posticipata, entro trenta giorni dall'emissione della relativa fattura da parte di MSG. Le Parti concordano sin d'ora che per nessun motivo il Comune potrà ritardare, sospendere o ridurre la somma dovuta a MSG, tenuto conto che eventuali pretese non potranno essere compensate, nemmeno parzialmente, con quanto dovuto ai sensi della presente Convenzione.
- 6.3. Le Parti concordano che, in relazione alle Manifestazioni Olimpiche, la concessione dell'utilizzo dell'Arena prevista dal precedente art. 3.3 sarà a titolo oneroso e, pertanto, il Comune si impegna a riconoscere a MSG, a titolo di rimborso, i costi relativi ai Servizi Base e agli eventuali Servizi Extra erogati durante le manifestazioni medesime e, il tutto, a condizione che i costi degli eventuali Lavori Straordinari, come definiti al successivo art. 7, vengano interamente sostenuti dal Comune.
- 6.4. Con riferimento alle Giornate Convenzionate utilizzate, il Comune s'impegna a trasmettere a MSG le determinazioni assunte (delibere o altro atto interno) a garanzia degli impegni di spesa riferiti ai costi di utilizzo dell'Arena a copertura dei costi dei Servizi extra eventualmente richiesti.

7. Manutenzione ordinaria, programmata e straordinaria

- 7.1. Le Parti concordano sin d'ora che MSG dovrà svolgere la manutenzione ordinaria, straordinaria e programmata dell'Arena, in modo da garantirne il regolare utilizzo per tutta la durata della presente convenzione d'uso.
- 7.2. In particolare, MSG è tenuta a:
- i) eseguire, organizzare e gestire tutti i servizi manutentivi nel rispetto delle normative vigenti alla data di effettuazione del servizio;
 - ii) organizzare i lavori di manutenzione con idonea manodopera, in relazione all'entità dell'intervento manutentivo da eseguire;
 - iii) organizzare la custodia e la sorveglianza del cantiere per gli interventi di manutenzione;
 - iv) far eseguire tutte le prove e i controlli che le vigenti normative ordinano di effettuare sugli impianti, sulle opere e sui materiali impiegati.

8. Durata

- 8.1. La presente Convenzione è efficace per un periodo di 35 (trentacinque) anni a partire dal giorno successivo alla data di dichiarazione di agibilità/collaudato positivo dell'Arena.
- 8.2. Le Parti si impegnano sin d'ora ad aggiornare - di comune intesa - ogni cinque anni a partire dalla data di inaugurazione dell'Arena, le condizioni e le relative modalità previste dalla presente Convenzione per la messa a disposizione dell'Arena medesima da parte di MSG nei confronti del Comune di Milano.

9. Responsabilità

- 9.1. Il Comune, a partire dal momento in cui prende in consegna l'Arena da MSG, è custode della stessa e, di conseguenza, assume ogni responsabilità per i danni che dovessero verificarsi a cose e/o persone durante lo svolgimento degli eventi organizzati dal Comune. Il Comune, pertanto, risponderà direttamente di tutti i danni eventualmente causati e MSG è sin d'ora manlevata e tenuta indenne dal Comune per eventuali danni a cose e persone che dovessero verificarsi durante lo svolgimento degli eventi. A questo proposito, il Comune dichiara di avere attivato una adeguata polizza con primaria compagnia assicurativa a copertura dei suddetti danni che dovrà essere consegnata in copia a MSG all'inizio di ciascun anno di validità della presente Convenzione. MSG si riserva di esaminare il testo della polizza e di chiedere ed ottenere che il Comune provveda alle necessarie integrazioni della stessa.
- 9.2. Il Comune è direttamente responsabile degli adempimenti e/o oneri amministrativi relativi alle attività esercitate all'interno dell'Arena durante le Giornate Convenzionate e lo svolgimento degli eventi organizzati dal Comune



medesimo, nonché per le eventuali attività promozionali, pubblicitarie ecc., provvedendo a ottenere ogni eventuale autorizzazione e/o nulla osta/concessione prevista dalle disposizioni di legge vigenti.

10. Cessione della Convenzione

- 10.1. MSG avrà il diritto di cedere liberamente la presente Convenzione a un nuovo soggetto gestore dell'Arena, a condizione che quest'ultimo si sia impegnato al rispetto di tutte le obbligazioni assunte da MSG con la presente Convenzione. Tale cessione, in ogni caso, si intende sin da ora convenuta con totale liberazione di MSG dalle obbligazioni previste nella presente Convenzione, fatto salvo per le procedure di contenzioso in essere alla data di cessione derivanti dal rapporto ceduto.

11. Risoluzione della Convenzione

- 11.1. Le Parti convengono che l'inadempimento imputabile ad una di esse rispetto ad una disposizione sostanziale della presente Convenzione, che non possa definirsi di scarsa importanza, potrà legittimare la risoluzione della stessa.
- 11.2. Oltre a quanto previsto al punto che precede, MSG potrà risolvere di diritto la presente Convenzione ai sensi dell'art. 1456 c.c. al verificarsi di eventi che, per la loro gravità, producano l'insorgere di una serie di disfunzioni nella gestione dell'Arena e nello svolgimento delle attività ad essa connesse, quali a mero titolo esemplificativo e non esaustivo(i) il mancato pagamento dei rimborsi di cui all'art. 6; (ii) gravi violazioni di norme igienico/sanitarie, sulla sicurezza e ordine pubblico, nonché (iii) al verificarsi di danni rilevanti alle strutture e attrezzature speciali dell'Arena, e, comunque tali da non consentire la prosecuzione, neppure provvisoria, del rapporto.
- 11.3. Viceversa, il Comune potrà risolvere di diritto la presente Convenzione al verificarsi di eventi che, per la loro gravità, producano l'insorgere di una serie di gravi disfunzioni nella gestione dell'Arena e nello svolgimento delle attività ad essa connesse e delle garanzie dell'uso pubblico, comunque tali da non consentire la prosecuzione, neppure provvisoria, del rapporto.

12. Comunicazioni

- 12.1. Tutte le comunicazioni inerenti alla presente Convenzione dovranno essere effettuate per iscritto e consegnate, preferibilmente, tramite posta elettronica certificata o, in alternativa, a mezzo raccomandata A.R., come di seguito indicato:
- Quanto a MSG: [●]
- Quanto al Comune: [●]
- 12.2. Al termine della realizzazione dell'Arena, espletate le procedure di collaudo e agibilità, MSG informerà il Comune al fine di procedere all'individuazione del nuovo servizio sportivo, così come previsto dal vigente Piano dei Servizi del Piano di Governo del Territorio del Comune di Milano.

13. Spese relative alla stipula del contratto

- 13.1. Tutte le spese, le imposte, le tasse, gli oneri inerenti alla stipula della presente Convenzione d'uso sono a carico di MSG.

14. Foro competente

- 14.1. Qualsiasi controversia dovesse insorgere tra le Parti in ordine all'interpretazione, al perfezionamento e/o all'esecuzione della presente Convenzione sarà rimessa in via esclusiva alla competenza del Tribunale di Milano.

15. Disposizioni finali

- 15.1. La presente Convenzione ed i relativi allegati sostituiscono ogni altro precedente accordo, scritto o verbale, che può essere intercorso fra le Parti sulla medesima materia.
- 15.2. L'eventuale nullità di una o più disposizioni della presente Convenzione non incide sulla validità dell'intera Convenzione.
- 15.3. MSG si riserva di affidare la gestione dell'Arena ad un operatore terzo specializzato nella gestione di strutture polifunzionali. Per questo motivo, MSG e il Comune concordano sin d'ora che le disposizioni relative all'art. 4 -



Condizioni di Convenzionamento - potranno essere oggetto di revisione una volta individuato il soggetto gestore, in modo da introdurre le eventuali azioni correttive volte a garantire sia a MSG che al Comune la più efficace gestione dell'Arena. In ogni caso, le integrazioni e/o modifiche alla presente Convenzione saranno valide se redatte in un apposito accordo scritto, accettato e sottoscritto dalle [Parti]. Parimenti, nessuna rinuncia o esonero di responsabilità sarà valida se non redatta per iscritto e sottoscritta dalle Parti.

- 15.4. Il ritardo o l'omissione nell'esercitare un diritto sancito dalla presente Convenzione, ovvero un esercizio parziale o singolo di tale diritto, non costituiscono rinuncia al diritto in questione o a qualsiasi altro diritto stabilito nella presente Convenzione.
- 15.5. La tolleranza di una violazione di una norma espressa o implicita della presente Convenzione non vale come rinuncia a fare valere eventuali violazioni successive.
- 15.6. Le Parti dichiarano che, essendo la presente Convenzione espressione dell'integrale accordo tra loro, ogni clausola è stata soggetta a specifica trattativa e che allo stesso non possono essere applicate le disposizioni di cui agli articoli 1341 e 1342 c.c.

16. Allegati

- 16.1. Le Parti siglano in segno di conferma e accettazione i seguenti documenti allegati alla presente Convenzione:

- 1)
- 2)
- 3)

Milano, [●]

[●]

COMUNE DI [●]

1 DETERMINAZIONE VALORE ONERI DI URBANIZZAZIONE E MONETIZZAZIONE

n. max spettatori	16.000	n. max spettatori	16.000	n. max spettatori	16.000
mq/spettatore	0,25 (0,50x0,50 m a persona)	mq/spettatore	0,36 (0,60x0,60 m a persona)	mq/spettatore	0,49 (0,70x0,70 m a persona)
superficie Arena	4.000 mq	superficie Arena	5.760 mq	superficie Arena	7.840 mq
superficie F&B	350 mq	superficie F&B	350 mq	superficie F&B	350 mq
superficie shops	150 mq	superficie shops	150 mq	superficie shops	150 mq
superficie totale	4.500 mq	superficie totale	6.260 mq	superficie totale	8.340 mq
destinazione spettacolo	4.000 mq	destinazione spettacolo	5.760 mq	destinazione spettacolo	7.840 mq
destinazione commercio	500 mq	destinazione commercio	500 mq	destinazione commercio	500 mq
oneri di urbanizzazione spettacolo	103,92 €/mq	oneri di urbanizzazione spettacolo	103,92 €/mq	oneri di urbanizzazione spettacolo	103,92 €/mq
oneri di urbanizzazione commercio	346,40 €/mq	oneri di urbanizzazione commercio	346,40 €/mq	oneri di urbanizzazione commercio	346,40 €/mq
a totale oneri	588.880 €	a totale oneri	771.779 €	a totale oneri	987.933 €
monetizzazione standard	217,72 €/mq	monetizzazione standard	217,72 €/mq	monetizzazione standard	217,72 €/mq
dotazioni da reperire	4.500 mq	dotazioni da reperire	6.260 mq	dotazioni da reperire	8.340 mq
b totale monetizzazione	979.740 €	b totale monetizzazione	1.362.927 €	b totale monetizzazione	1.815.785 €
a+b TOTALE	1.568.620 €	a+b TOTALE	2.134.706 €	a+b TOTALE	2.803.718 €

2 DETERMINAZIONE VALORE DEL CONVENZIONAMENTO

canone giornaliero	100.000 €/giorno
sconto eventi patrocinati	10%
valore biglietti omaggio	70 €/cad
n. eventi annui	115
n. giornate messe a disposizione	2 anno
n. eventi patrocinati	2 anno
n. biglietti omaggio	25 a evento
incasso evento rilievo	40.000 €/anno
a valore giornate messe a disposizione	200.000 €/anno
b valore sconto eventi patrocinati	20.000 €/anno
c valore biglietti omaggio	201.250 €/anno
d valore incasso evento rilievo	40.000 €/anno
TOTALE VALORE	461.250 €/anno