



N. Diritti di Segreteria
Esatti **Euro**

COMUNE DI UDINE

N. Rep. _____

C.F. 00168650307

Concessione in uso del bene patrimoniale di proprietà comunale destinato ad attività culturali e di spettacolo denominato Teatro Palamostre sito in Piazzale Paolo Diacono n. 21.

Concessionario: _____

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventi_____ addì _____ del mese di _____ (/ /) in Udine, nella Residenza Municipale, avanti a me dott.ssa Francesca Finco, nata a Udine (UD) il 5 febbraio 1966, Segretario Generale del Comune di Udine,

SONO PRESENTI

il/la _____, nato/a _____ il _____, il/la quale agisce ai sensi dell'art. 52 dello Statuto del Comune di Udine e in forza delle attribuzioni previste dall'art. 107 del D. Lgs 18/08/2000, n. 267, decreto n. _____/giusta delega _____ con la quale è stato nominato Dirigente del Servizio Cultura e Istruzione in rappresentanza del Comune di Udine, con sede in Udine, via Lionello, 1, C.F. 00168650307,

il/la _____, nato/a _____ il _____, il/la quale interviene al presente atto in qualità di Titolare firmatario del _____, con sede in _____, via _____ n. _____, c.f. _____ comparenti, della cui identità personale io Segretario Generale sono certa, i quali mi hanno richiesto per questo atto;



PREMESSO CHE

- con deliberazione di Consiglio comunale n. 56 del 27/10/2025 è stato approvato il Regolamento in materia di gestione alienazione acquisizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare ad uso non abitativo del Comune di Udine;
- con deliberazione di Consiglio comunale 76 del 18/12/2025 è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2026-2028 ed in particolare l'obiettivo operativo 24.02.01.07 – “Garantire un’offerta culturale costante ed accessibile”;
- con deliberazione di Giunta comunale n. 400 del 28 luglio 2026 venivano approvate le linee di indirizzo per la concessione in uso del Teatro Palamostre sito in Piazzale Diacono n. 21 mediante procedura ad evidenza pubblica;
- con determinazione dirigenziale n. cron. ____ esecutiva in data ____, veniva indetta una procedura aperta per la concessione in uso del Teatro Palamostre di Udine per la durata di anni 9 (nove) e venivano approvati, tra l’altro, i relativi atti di gara;
- con determinazione dirigenziale n. cron. ____ esecutiva in data ____ veniva disposta la concessione in parola a favore di ____ (d’ora in avanti “Concessionario”), e il periodo di durata della concessione veniva determinato dal ____ al ____

CIO’ PREMESSO e confermato dalle Parti, è stata da me Segretario Generale di questo Comune ricevuta la seguente

CONCESSIONE

Il **COMUNE DI UDINE** concede in uso a _____, con sede in _____, rappresentata da _____, i vani ubicati presso l'immobile denominato “**Teatro Palamostre**” sito in **Udine, Piazzale P. Diacono 21**, estremi catastali identificati al **foglio 30, mappale 98, subalterno 9, categoria D/3, codice catastale L483**, rendita catastale Euro **15.205,00**, il tutto come dettagliato all’art. 3 e come da planimetrie, allegati 2 e 3, facenti parte integrante e contestuale del presente atto. Ogni altro eventuale accessorio o pertinenza non espressamente e specificatamente menzionato nel presente atto si deve intendere escluso dalla Concessione.

Le condizioni che regolano il presente rapporto di Concessione in uso sono le seguenti:



Art. 1 - Oggetto

1. Oggetto della presente Concessione è l'assegnazione della concessione in uso del Teatro Palamostre, con l'obiettivo di promuoverlo quale patrimonio e polo culturale cittadino per lo spettacolo dal vivo ed attribuire allo stesso un ruolo di rilevanza nazionale ed internazionale, al fine di offrire ai cittadini programmazioni di spettacolo articolate e di qualità. Le condizioni e modalità di esecuzione delle prestazioni contrattuali sono quelle indicate nella presente Concessione e nelle offerte tecnica ed economica presentata dal Concessionario in sede di gara.

Art. 2 - Prestazioni del Concessionario

1. Il Concessionario si impegna a realizzare, con totale autonomia organizzativa, un'attività di programmazione, produzione e rappresentazione di qualità e una efficace conduzione generale, nel rispetto di quanto offerto in sede di gara.
2. Le attività del Teatro Palamostre devono essere realizzate nel pieno rispetto delle norme vigenti in materia di spettacolo.
3. Il Concessionario eserciterà le attività di cui sopra e assumerà 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 nell'offerta tecnica, inclusi il mantenimento e il rinnovo di agibilità, certificazioni e permessi previsti dalla legge.
4. 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 l'Amministrazione comunale di effettuare propri controlli.

Art. 3 - Caratteristiche dell'immobile

1. L'immobile dato in concessione è il Teatro Palamostre, sito in Piazzale Diacono n. 21, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 30, mapp. 98, sub. 9, cat. D/3 – Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili, comprensivo dell'area pertinenziale esterna, ricadente nel patrimonio indisponibile dell'Ente, la cui esatta consistenza e perimetrazione è individuata nelle planimetrie allegate (Allegato 2 e Allegato 3) facenti parte integrante e contestuale del presente atto.
2. Il Teatro si inserisce in un fabbricato multifunzionale con il quale ha in comune gli impianti tecnologici.
3. Il Teatro ha una capienza complessiva di n. 551 posti suddivisi come segue:
 - a) locale platea e gallerie n. 445 posti, più n. 4 posti riservati alle persone con disabilità, più n. 2 posti per gli addetti alla consolle;



- b) sala didattico-espositiva con una capienza massima di n. 100 posti, come risulta dalla dichiarazione di agibilità rilasciata dal Comandante del Corpo di Polizia Comunale in data 4 marzo 2005 n. P.G. N.PI/C 1401/2005;
4. Costituiscono altresì oggetto di concessione i beni mobili strumentali e d'arredo del predetto immobile, come descritti nell'elenco allegato (Allegato 4).
5. L'immobile, le pertinenze e i beni mobili sopra indicati possono essere utilizzati nel rispetto della sua destinazione d'uso di "luogo culturale" e di teatro pubblico.
6. Ogni installazione di apparecchiature o inserimento di arredo successivi all'avvio della Concessione dovrà ottenere l'esplicita approvazione dell'Amministrazione e, se necessario, degli Enti di controllo preposti.
7. Al termine della Concessione, gli eventuali interventi eseguiti dal Concessionario si intenderanno acquisiti a titolo gratuito dall'Amministrazione comunale, che si riserva comunque la facoltà di chiedere al Concessionario la restituzione degli spazi privi di qualunque arredo e/o allestimento e/o attrezzature tecnico/informatiche di gestione, senza che ciò possa comportare maggiori oneri per l'Amministrazione comunale. Nessuna indennità sarà riconosciuta al Concessionario.
8. Considerato che il Teatro risulta attiguo agli spazi ex Galleria d'Arte Moderna di Udine (GAMUD) - attualmente utilizzati come depositi museali - e alla palestra, e che l'area di ingresso alla struttura da Via Ampezzo costituisce percorso comune di evacuazione, il Concessionario dovrà adottare tutte le necessarie cautele per evitare un passaggio non controllato.

Art. 4 - Obblighi del Concessionario

1. Il Concessionario eserciterà, a propria cura e in totale autonomia organizzativa, la facoltà d'uso e di godimento dell'immobile per la durata della Concessione, in conformità alla destinazione d'uso dello stesso e nel rispetto della natura e qualità del medesimo, nonché assicurerà idonee condizioni per la conservazione e fruizione pubblica del bene concesso in uso, secondo le modalità di cui all'Offerta Tecnica presentata in sede di offerta.
2. In particolare, il Concessionario è tenuto a:
- a. avviare le attività di programmazione e gestione entro **30 giorni** dalla consegna dell'immobile;
 - b. provvedere a propria cura e spesa agli interventi di **manutenzione ordinaria** della struttura, degli impianti (fissi e mobili), degli arredi e delle attrezzature in dotazione, fatto salvo quanto specificato nella successiva tabella. Tali interventi dovranno essere eseguiti a regola d'arte e in conformità con la normativa vigente, con particolare attenzione alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza.



Ai fini della presente concessione, per "manutenzione ordinaria" si intendono le opere di riparazione, e sostituzione delle finiture, oltre agli interventi necessari per assicurare l'efficienza e l'integrità degli impianti tecnologici.

Si precisa che il Comune ha facoltà di sostituirsi al Concessionario qualora questi non provveda tempestivamente alla manutenzione ordinaria ed il relativo costo dovrà essere rimborsato all'Ente entro 30 giorni dal suo sostenimento. Trascorso inutilmente tale termine il Comune procederà con l'applicazione delle disposizioni previste all'Art. 18.

Al fine di definire in dettaglio la ripartizione degli oneri di manutenzione ordinaria, in linea con l'Art. 19 del Regolamento comunale, si applica la tabella seguente:

MANUTENZIONE EDILE, SCENOTECNICA E ARREDI		
Tipologia Intervento	Manutenzione Ordinaria (A carico del Concessionario)	Manutenzione Ordinaria (A carico del Comune)
Finiture murarie	Tinteggiature interne, ripristino localizzato di intonaci ammalorati e di rivestimenti murari.	
Controsoffitti	Verifiche periodiche di legge, manutenzione e, se necessario, ripristini delle pendinature.	
Pavimentazioni	Ripristino pavimenti interni/esterni e cordoli; lucidatura marmi/pietre; trattamenti antiscivolo (bocciardatura); sostituzione singole piastrelle rotte; manutenzione ordinaria parquet (ceratura/levigatura localizzata).	
Infissi e serramenti	Riparazione e sostituzione di parti accessorie di infissi e serramenti.	
Coperture	Pulizia canali di gronda, pluviali e caditoie; verifica periodica dello stato del tetto; riparazione localizzata del manto (tegole/guaine) per prevenire infiltrazioni.	
Elementi di Arredo e Tessili	Riparazione/lavaggio/sanificazione poltroncine, tende, sipario, arlecchini e tappeti.	
Apparati Scenotecnici e Meccanica di Scena	Controllo e riparazione funi, americane, graticcio di scena. Verifiche di legge su carichi sospesi.	



IMPIANTI TECNOLOGICI E SISTEMI DI SICUREZZA		
Tipologia	Manutenzione Ordinaria (a carico del Concessionario)	Manutenzione Ordinaria (a carico del Comune)
IMP. ELETTRICO E ILLUMINAZIONE	Verifiche periodiche di legge e manutenzione (come ad es. sostituzione di lampade, interruttori, prese, placche, interruttori magnetotermici, differenziali salvavita e piccole minuterie).	
Imp. messa a terra, imp. scariche atmosferiche e limitazione sovratensioni	Verifiche periodiche di legge e manutenzione.	
Illuminazione d'emergenza	Verifiche periodiche di legge e manutenzione.	
IMP. IDRICO-SANITARIO	Manutenzione: decalcificazione periodica dei filtri della rubinetteria e dei soffioni delle docce, sostituzione di sifoni, di filtri rubinetteria, di soffioni, di pulsanti sciacquoni water, sostituzione di sanitari e rubinetterie, ecc.. Prevenzione sanitaria legionellosi: il Concessionario assicura la piena collaborazione nell'applicazione dei protocolli di prevenzione e controllo della legionellosi gestiti dal Comune, attenendosi rigorosamente alle misure igienico-sanitarie previste.	Prevenzione sanitaria legionellosi: in considerazione della configurazione dell'impianto idraulico-sanitario, caratterizzato da una rete di distribuzione principale condivisa e interconnessa all'intero complesso polifunzionale, l'adozione e l'attuazione dei protocolli di prevenzione e controllo della legionellosi (ai sensi delle Linee Guida vigenti) restano a carico del Comune.
IMP. FOGNARIO	Manutenzione: pulizia periodica fosse biologiche, pozzetti e condotte fognarie, disotturazione scarichi, sigillatura chiusini, pulizia caditoie dell'area esterna.	
Imp. telefonico e di rete dati	Manutenzione	
Linee vita Sistemi di ancoraggio anticaduta	Verifiche periodiche di legge e manutenzione.	



IMP. TERMICI (riscaldamento, raffrescamento)		Manutenzione, verifiche di legge e gestione impianti. La manutenzione ordinaria compresa nel Servizio Energia termica rimane in capo al Comune e a carico del Concessionario , al fine di garantire la continuità operativa, l'efficienza energetica e la sicurezza dei sistemi tecnologici centralizzati a servizio dell'intero complesso polifunzionale.
IMP. ANTINCENDIO CENTRALIZZATI E CONDIVISI ● Rete idrica antincendio. ● Sistemi di pompaggio ● Imp. di estinzione automatica ad acqua (Sprinkler). ● Serrande tagliafuoco		Verifiche periodiche e manutenzione. Data la natura condivisa e l'interconnessione strutturale all'interno del complesso polifunzionale, la gestione tecnica, le verifiche periodiche e la manutenzione (ordinaria e straordinaria) dei seguenti impianti sono accentrate in capo al Comune : ● Rete Idrica Antincendio : tubazioni principali, idranti (a muro e soprasuolo) e naspi. ● Sistemi di Pompaggio : stazioni di spinta e relative riserve idriche. ● Impianti di Estinzione Automatica : sistemi di tipo Sprinkler. ● Serrande Tagliafuoco : dispositivi di compartimentazione aerea. Il Comune garantisce la piena efficienza dei suddetti sistemi, assumendo integralmente gli oneri economici e gli adempimenti normativi.



SISTEMI ANTINCENDIO: presidi e apparecchiature locali	Verifiche periodiche di legge e manutenzione. Le verifiche periodiche di legge e la manutenzione dei presidi antincendio specifici e delle dotazioni di sicurezza mobili o localizzate restano ad esclusivo carico e responsabilità del Concessionario: ● Estintori: portatili e carrellati. ● Sistemi di Evacuazione: Evacuatori di Fumo e Calore (EFC). ● Chiusure di Sicurezza: porte tagliafuoco e dispositivi di uscita d'emergenza (maniglioni antipanico). ● Segnaletica di Sicurezza: cartellonistica direzionale, di avviso e di localizzazione presidi. ● Altre Attrezzature: ogni altro dispositivo antincendio in dotazione specifica agli spazi in uso.	
Imp. di rilevazione e allarme antincendio. Sono attualmente in corso i lavori per il rifacimento totale dell'impianto.	Da gennaio 2029: verifiche periodiche e manutenzione del nuovo impianto fino a fine concessione.	Biennio 2027-2028: verifiche periodiche e manutenzione del nuovo impianto entro i termini di garanzia.
Imp. di allarme antintrusione	Verifiche periodiche di legge e manutenzione	
Imp. elevatori	Verifiche periodiche di legge e manutenzione dei servoscala e della piattaforma di scena.	**Le verifiche periodiche di legge e la manutenzione del solo servoscala con piattaforma (marca EXTREMA, modello NEXT, matricola n. 2511173601, matricola Comune di Udine n. 23/2026/ASC, installato nel 2025) resteranno in capo e in carico al Comune fino al 31/12/2027 in virtù dell'affidamento biennale in corso (Det. n. 667/2026). A decorrere dal 01/01/2028 anche tale impianto rientrerà nella manutenzione ordinaria a totale carico del Concessionario.



- c. tenere i registri degli interventi di manutenzione ordinaria effettuati, con indicazione della data, tipologia dell'intervento e nominativo della Ditta incaricata, che dovrà sottoscriverne la regolare esecuzione dello stesso;
- d. trasmettere tempestivamente al Comune copia della documentazione tecnica e delle certificazioni di conformità relative agli interventi eseguiti, nonché copia dei rapporti di verifica periodica previsti dalla normativa vigente;
- e. affidare gli interventi di manutenzione ordinaria a ditte in possesso di certificazioni ed autorizzazioni previste dalla normativa vigente per i lavori assegnati;
- f. garantire l'esecuzione degli interventi necessari anche se dipendenti da danni cagionati da terzi o da altri eventi non riconducibili al concetto di caso fortuito;
- g. rispettare e far rispettare tutti gli obblighi e le disposizioni vigenti in materia di salute e sicurezza, sia con riferimento ai luoghi di lavoro sia in relazione alla disciplina in materia di prevenzione incendi e, nello specifico, di pubblico spettacolo nonché in ottemperanza alle prescrizioni di cui alle attestazioni e autorizzazioni rilasciate dagli organi competenti e messi a disposizione del Concessionario in sede di gara;
- h. osservare tutti gli adempimenti riguardanti le verifiche e i controlli periodici di tutti i presidi di sicurezza ai sensi della normativa vigente affinché ne sia sempre garantita l'efficienza d'uso;
- i. farsi carico di tutti gli adempimenti di competenza connessi al rinnovo periodico della conformità antincendio ai sensi del D.P.R. 151/2011. Il rinnovo della conformità antincendio è un obbligo periodico che ricade sul titolare dell'attività (o concessionario) per garantire che le condizioni di sicurezza originarie siano state mantenute nel tempo. Il mancato rinnovo della conformità antincendio può comportare la sospensione dell'autorizzazione all'esercizio dell'attività e gravi responsabilità civili e penali in caso di sinistro, oltre alla possibile decadenza della concessione stessa ai sensi dell'art. 19 del presente Schema di Concessione. Si precisa che è attualmente in fase di predisposizione e presentazione la SCIA ai fini antincendio da parte del Comune. Una volta presentata la SCIA il concessionario titolare dell'attività dovrà provvedere a volturarla a suo nome e successivamente procedere ai rinnovi periodici. Copia della documentazione attestante i rinnovi dovrà essere tempestivamente trasmessa al Comune;
- j. impegnarsi a non consentire l'accesso del pubblico nelle sale del Teatro Palamostre per un numero di persone superiore alla capienza massima fissata dalla Commissione Comunale di Vigilanza sui locali di Pubblico Spettacolo, ovvero dall'Autorità di pubblica Sicurezza in casi particolari, e a rispettare tutte le prescrizioni impartite dalle predette Autorità e dai Vigili del Fuoco;



- k. presentare il proprio Documento di Valutazione dei Rischi (DVR) per l'attività presa in gestione e provvedere all'assolvimento degli obblighi posti a carico del Datore di Lavoro dal D.Lgs. 81/2008 s.m.i. e dalle norme ad esso correlate, fermo restando l'assolvimento degli obblighi di informazione di cui all'art. 26, comma 1, lett. b) del D.Lgs. 81/2008 s.m.i. da parte dell'Amministrazione Comunale;
- l. presentare, prima di dare avvio alla gestione della struttura, l'aggiornamento del Piano di Emergenza e Evacuazione (PEE) della Sala Teatrale e degli spazi correlati in utilizzo;
- m. Resta inteso che tutte le attività diverse dalla principale (mostre, incontri, conferenze stampa, ecc.) svolte all'interno della struttura in concessione, dovranno in ogni caso essere valutate e considerate, in forma coordinata, all'interno del Documento di Valutazione dei Rischi (DVR) ai sensi dell'art. 28 del D.Lgs. n. 81/2008 e del succitato Piano di Emergenza e Evacuazione (PEE), nonché integrate e raccordate con il Documento Unico di Valutazione dei Rischi Interferenziali (DUVRI) del Comune; quest'ultimo, conservato agli atti del Servizio, si intende parte integrante e sostanziale della presente convenzione, inteso come documento dinamico e, come tale, suscettibile di successivi aggiornamenti al mutare delle condizioni d'uso previste;
- n. Le autorità presso le quali i concorrenti possono ottenere informazioni circa gli obblighi relativi alle vigenti disposizioni in materia di protezione dell'impiego e di condizioni di lavoro sono le seguenti:
- a. Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia – Azienda Sanitaria Universitaria Friuli Centrale di Udine Dipartimento di Prevenzione - SOC Prevenzione e Sicurezza Ambienti di Lavoro;
 - b. Direzione Territoriale del Lavoro di Udine;
 - c. Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Udine;
 - d. Comune di Udine – Servizio Opere Pubbliche – U.Org. Prevenzione e protezione sui luoghi di lavoro;
- o. farsi carico di tutti gli oneri inerenti a: controllo accessi e guardiania, prevenzione incendi, manutenzione e pulizia, personale, formazione e aggiornamento;
- p. l'attuale configurazione dell'impianto termico del complesso polifunzionale è dotata di sistemi di contabilizzazione del calore (contatermie) dedicati; il Concessionario è tenuto a rimborsare all'Amministrazione Comunale i costi del servizio energia termica, comprensivi delle spese di manutenzione ordinaria dell'impianto centralizzato secondo le seguenti modalità e tempistiche:
- Versamento Acconto: il Concessionario verserà al Comune, entro il 30 giugno di ogni annualità in corso, una rata fissa in acconto pari a € 25.000,00 (oltre IVA).



- Comunicazione del Totale e Conguaglio: gli uffici comunali preposti, rilevati i consumi effettivi a mezzo dei sistemi di contabilizzazione dedicati (contatermie), provvederanno a trasmettere formale comunicazione del totale dovuto entro il primo trimestre (31 marzo) dell'anno successivo a quello di riferimento.
- Termine di Saldo: il Concessionario si obbliga a corrispondere l'importo dovuto a titolo di saldo/conguaglio entro e non oltre 30 giorni dal ricevimento di tale comunicazione.
- Sanzione per inadempimento: Il mancato o ritardato pagamento dell'acconto o del saldo entro i termini perentori sopra indicati comporterà l'applicazione della penale stabilita al successivo Art. 18, comma 1.

q. assumere le spese di telefono, rifiuti e in generale tutte quelle spese relative all'utilizzo e al funzionamento della struttura.

Sono escluse le utenze relative all'energia elettrica e alla fornitura idrica (servizi tecnologici generali condivisi) dell'intero complesso polifunzionale che non dispone attualmente di sistemi di misurazione separati (sottocontatori) per le singole unità funzionali (teatro, galleria arte moderna, piscina, palestra). Non essendo possibile rilevare i consumi imputabili esclusivamente all'attività teatrale, le bollette di luce e acqua resteranno a carico del Comune, che le qualifica come costi generali di funzionamento della struttura in ragione della sua prevalente finalità di interesse pubblico;

r. assumere l'impegno a garantire la destinazione d'uso culturale dei locali e la sua costante apertura al pubblico, conformemente all'Offerta Tecnica presentata in sede di gara: ogni variazione e innovazione ai locali e agli impianti, nonché ogni eliminazione o aggiunta dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione comunale; le opere eventualmente realizzate saranno acquisite alla proprietà dell'Amministrazione comunale dopo l'avvenuto collaudo/certificazione delle stesse;

s. garantire l'esecuzione di qualsiasi lavoro, edile od impiantistico, si dovesse rendere necessario nel corso della concessione, a cura di ditte specializzate e in possesso dei necessari requisiti e/o certificazioni di legge;

t. inviare, a titolo informativo, la programmazione di ciascuna stagione all'U.O. Attività Culturali e all'Assessorato alla Cultura del Comune di Udine prima dell'inizio di ogni nuova stagione e non oltre il 30 settembre di ciascuna annualità;

u. predisporre per l'U.O. Attività del Comune di Udine una relazione annuale consuntiva sulle attività svolte entro il mese di giugno dell'anno successivo;

v. garantire al Comune di Udine l'esercizio della riserva d'uso della struttura (spazi, sala e palcoscenico) per:



- 35 giornate annue per iniziative proprie dell'Ente, secondo le modalità disciplinate al successivo Art. 9;
 - 45 giornate annue per iniziative proprie dell'Ente in regime di "collaborazione" con soggetti terzi, di cui 30 giornate obbligatoriamente riservate per la realizzazione del Palio Teatrale Studentesco (indicativamente nel periodo aprile-maggio), secondo le modalità disciplinate al successivo Art. 9;
- w. garantire l'apertura al pubblico del teatro per almeno 8 mesi all'anno e per un totale di alzate di sipario non inferiore alle 160 annue;
- x. possedere, per tutta la durata della concessione, i requisiti di moralità, affidabilità e correttezza professionale richiesti nell'Art. 7 del Bando.

Art. 5 - Obblighi del Comune di Udine

1. Il Comune di Udine si impegna a mettere a disposizione il Teatro Palamostre libero da qualsiasi vincolo contrattuale e con gli impianti tecnologici in piena efficienza. Il Concessionario accetta e prende in consegna l'immobile e le pertinenze, nello stato di fatto e diritto in cui si trovano.
2. Il Comune si fa carico degli oneri di manutenzione straordinaria e ordinaria, secondo la ripartizione di cui all'Art. 4 comma 2. Si riserva, inoltre, il diritto di addebitare al Concessionario i costi relativi a interventi manutentivi riconducibili a una mancata manutenzione ordinaria o a un uso improprio della struttura e degli impianti.
3. Il Comune potrà incaricare il Concessionario di eseguire eventuali interventi di manutenzione straordinaria, previo piano di intervento autorizzato e finanziato dal Comune stesso.

Art. 6 - Durata

1. La Concessione in uso del Teatro Palamostre viene affidata per la durata di **9 (nove) anni** e terminerà in data _____.
2. La consegna dell'immobile avverrà con apposito verbale, sottoscritto dall'Amministrazione comunale e dal Concessionario.
3. Al termine della Concessione, l'immobile dovrà essere riconsegnato all'Amministrazione comunale in perfetto stato di conservazione, fatto salvo il normale deperimento dovuto all'uso.
4. In caso di deterioramento dei beni assegnati, il Concessionario si impegna a provvedere alla loro sostituzione con altrettanti beni della stessa qualità e valore.
5. Eventuali danni rilevabili all'atto della riconsegna saranno addebitati al Concessionario, previo verbale di constatazione in contraddittorio.
6. Alla scadenza, il rapporto s'intende risolto di diritto senza obbligo né onere di disdetta.



7. Ai sensi dell'art 15 del *Regolamento in materia di gestione alienazione acquisizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare ad uso non abitativo*, il Comune, dando congruo preavviso per il rilascio del bene, può procedere alla revoca della concessione in caso di sopravvenienza di motivate esigenze di interesse pubblico e senza che per tale fatto il concessionario possa pretendere alcun indennizzo.

8. È data facoltà al Concessionario di poter recedere in qualsiasi momento dal rapporto in essere, dandone avviso scritto a mezzo PEC o raccomandata A/R al concedente almeno 6 (sei) mesi prima dalla data in cui il recesso deve avere esecuzione. In tal caso il Concessionario sarà tenuto a corrispondere il canone fino alla data del recesso.

Art. 7 – Attività accessorie e facoltà del Concessionario

1. Costituiscono attività accessorie all'attività teatrale principale le attività volte a migliorare l'accoglienza degli utenti e incrementare la fruizione, nonché la valorizzazione complessiva dell'immobile, tra cui in particolare le attività di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico e di vendita di prodotti culturali, artistici e di merchandising.

2. Le attività accessorie sono gestite direttamente dal Concessionario oppure affidate a soggetti terzi qualificati.

3. Con riferimento all'attività di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, il Concessionario ha la facoltà di avviare tale attività nell'area "Bar" dedicata con apertura prevista in via esclusiva in concomitanza con gli spettacoli, gli eventi e gli orari di apertura al pubblico della struttura, ferma restando l'acquisizione delle necessarie autorizzazioni amministrative e sanitarie comunque denominate.

4. In caso di affidamento a terzi dell'attività di cui al comma 1, il Concessionario:

a. è tenuto a darne preventiva comunicazione all'Amministrazione, indicando le generalità del gestore, trasmettendo la documentazione attestante il possesso dei requisiti di legge e allegando copia del relativo contratto;

b. rimane direttamente ed esclusivamente responsabile nei confronti dell'Amministrazione comunale per l'operato del gestore terzo, manlevando e tenendo indenne l'Amministrazione da qualsiasi danno, pretesa o richiesta di risarcimento avanzata da terzi in conseguenza di dette attività.

5. Il Concessionario ha altresì la facoltà di:

- ricercare e stipulare accordi di sponsorizzazione e partnership per le attività esercitate, previa comunicazione all'Amministrazione comunale. Non sono consentite sponsorizzazioni che possano recare danno all'immagine dell'Amministrazione comunale;



- 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.
6. È esclusa la facoltà del Concessionario di rinominare il teatro, salvo diversa indicazione da parte dell'Amministrazione comunale.
7. È riconosciuta al Concessionario la facoltà di associare a uno spazio interno del teatro il nome di un eventuale main sponsor, anche con l'eventuale apposizione di una targa, previa autorizzazione dell'Amministrazione.
8. Il Concessionario ha la facoltà di avvalersi di eventuali sponsor per allestimenti e arredi veicolandone il logo, previo assenso da parte dell'Amministrazione comunale.

Art. 8 - Canone, rivalutazione del canone e modalità di pagamento

1. Il canone di concessione viene quantificato in € _____.
2. Il pagamento del canone annuale di Concessione deve avvenire un'unica soluzione e dovrà essere effettuato esclusivamente tramite il sistema PagoPA, utilizzando l'avviso di pagamento che verrà trasmesso dall'Amministrazione Comunale all'indirizzo di Posta Elettronica Certificata (PEC) indicato dal Concessionario.
3. Termini per il pagamento: il canone annuale dovrà essere versato annualmente entro il 30 giugno di ciascun anno di riferimento.
4. L'obbligazione di pagamento del canone assunta dal Concessionario non potrà essere in alcun caso sospesa o dilazionata. Il ritardato pagamento del canone comporta l'automatica costituzione in mora del Concessionario e l'applicazione delle penali pecuniarie specificamente disciplinate al successivo Art. 18, fatto salvo il diritto alla risoluzione della Convenzione nei casi previsti dall'Art. 19.
5. A partire dalla seconda annualità e per ogni anno successivo, il canone dovuto sarà aggiornato automaticamente applicando all'importo corrisposto nell'anno precedente la variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI) accertata per l'anno di riferimento nella misura del 75%.

Art. 9 Riserva d'uso dell'immobile a favore del Comune

1. Il Concessionario garantisce in favore del Comune, in virtù della proprietà pubblica dell'immobile e del vincolo di destinazione d'uso, la disponibilità degli spazi a titolo gratuito - con la sola previsione del rimborso spese forfettario come dettagliato ai successivi commi 10 e 11 del presente articolo - per le manifestazioni organizzate in proprio o in collaborazione con terzi, nei termini seguenti:



- a. n. 35 giornate annue per iniziative proprie dell'Ente;
 - b. n. 45 giornate annue, in regime di "collaborazione" (di cui 30 riservate per la realizzazione del Palio Teatrale Studentesco indicativamente nel periodo da aprile a maggio).
2. Tutte le giornate sopra indicate dovranno essere **equamente distribuite nel corso dell'anno solare**, al fine di garantire la continuità istituzionale e culturale delle attività dell'Amministrazione.
3. Per "giornata" deve intendersi un massimo di **8 ore** di utilizzo della struttura, anche non continuative, in un arco di tempo di 12 ore, compresi i tempi di allestimento e smontaggio.
- Per "mezza giornata" si intende un massimo di **5 ore**, consecutive.
4. Qualora nella medesima giornata solare vengano realizzati più eventi distinti, ciascuno di essi sarà fatturato singolarmente ai fini del rimborso spese sulla base della frazione temporale (giornata o mezza giornata) corrispondente alla durata della specifica attività, fermo restando il limite delle ore complessive e il raccordo logistico con il Concessionario.
5. Al fine di garantire la sostenibilità organizzativa della struttura, il Comune di Udine trasmetterà al Concessionario la richiesta di utilizzo di ciascuna giornata con un **preavviso minimo di 15 (quindici) giorni**.
6. Qualora la data richiesta dal Comune coincida con una programmazione o produzione teatrale del gestore già preventivamente pianificata e non differibile, il Concessionario si impegna a proporre una data alternativa da concordarsi all'interno di una finestra temporale flessibile, **compresa nei 10 (dieci) giorni immediatamente precedenti o successivi** rispetto alla data originariamente richiesta dall'Ente.
7. Il Concessionario si obbliga a curare la gestione delle sub-concessioni in uso temporaneo del Teatro Palamostre da parte di soggetti terzi e a fornire supporto e collaborazione agli stessi con la massima diligenza, garantendo la massima fruibilità degli spazi concessi.
8. Nel caso di sub-concessione a terzi in uso temporaneo, il Concessionario rimane comunque unico responsabile nei confronti del Comune per le obbligazioni assunte con la presente Concessione e per eventuali danni che fossero provocati alla struttura.
9. Rimane in capo al Concessionario l'obbligo di garantire il personale tecnico, le utenze, i servizi di apertura, vigilanza, pulizia e sicurezza.
10. Il Comune riconosce al Concessionario un rimborso forfettario a copertura delle sole spese vive direttamente sostenute.
11. Il rimborso spese a favore del Concessionario per l'utilizzo delle giornate riservate è quantificato come segue:

- a) Giornate per iniziative proprie del Comune (n. 35 giornate):** quota di rimborso spese pari a € **700,00 (oltre IVA)** per la "giornata" e pari a € **400,00 (oltre IVA)** per la "mezza giornata", interamente a carico del bilancio comunale.



b) Giornate per iniziative proprie del Comune in regime di "collaborazione" con soggetti terzi

(n. 45 giornate): quota di rimborso spese pari a € 700,00 (oltre IVA) per la “giornata” e pari a € 400,00 (oltre IVA) per la “mezza giornata”, ripartita tra il Comune e il soggetto terzo utilizzatore secondo le seguenti percentuali:

- **Quota a carico del Comune (55%):** pari a € 385,00 (oltre IVA) per la “giornata” e pari a € 220,00 (oltre IVA) per la “mezza giornata”.
- **Quota a carico del soggetto terzo (45%):** pari a € 315,00 (oltre IVA) per la “giornata” e pari a € 180,00 (oltre IVA) per la “mezza giornata”, che il terzo utilizzatore dovrà liquidare direttamente al Concessionario.

12. L'erogazione avverrà con cadenza semestrale, dietro presentazione di regolare fattura attestante le giornate di effettivo utilizzo, previa acquisizione del documento unico di regolarità contributiva (DURC) (art. 5 Legge n. 82 del 25.01.1994) e della verifica di non inadempienza prevista per la liquidazione degli importi superiori a € 5.000 (art. 48-bis D.P.R. 602/73 e s.m.i.).

13. Gli importi forfettari a titolo di rimborso spese indicati alle precedenti lettere a) e b) del comma 11 rimarranno fissi e invariati per la prima annualità. A partire dalla seconda annualità, e per le successive, tali importi saranno soggetti ad aggiornamento automatico applicando la variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI) nella misura del 75% e con le medesime modalità stabilite per la rivalutazione del canone di concessione.

14. Il mancato, parziale o ritardato adempimento da parte del Concessionario all'obbligo di consentire l'esercizio della riserva d'uso al Comune di Udine nonché l'inosservanza delle modalità e delle finestre temporali di prenotazione sopra disciplinate, costituirà grave inadempimento contrattuale. In tali ipotesi, il Comune di Udine procederà all'applicazione delle penali pecuniarie previste ovvero, nei casi più gravi o di reiterazione, alla risoluzione di diritto della Concessione, secondo quanto specificamente disciplinato ai successivi articoli Art. 18 e Art. 19 della presente Convenzione.

Art. 10 - Introiti per attività e per concessioni a favore di terzi

1. Il Concessionario introita le somme derivanti dallo svolgimento delle attività culturali e di spettacolo dallo stesso organizzate.

2. Le tariffe applicate per l'utilizzo del Teatro da parte di terzi sono rimosse e introitate dal Concessionario.

Art. 11 - Fatturazione

1. Le fatture dovranno essere indirizzate a:

COMUNE DI UDINE - Servizio Cultura e Istruzione - U.O. Attività Culturali Via Lionello 1 - 33100



UDINE - P.I.V.A.: 00168650307 Ufficio di fatturazione elettronica centrale - cod. Univoco P41ESK e dovranno indicare il numero di determina _____ le specifiche relative alla modalità di pagamento (codice IBAN e/o conto corrente postale dedicato) la scadenza della fattura il codice esigibilità "IVA S" prevista dal D.M. 23/01/2015 - art. 2.

2. Si precisa che, in mancanza degli elementi di cui sopra, la fattura non potrà essere liquidata.

3. Il pagamento verrà effettuato dalla Tesoreria comunale a mezzo mandato entro 30 (trenta) giorni dalla data di ricevimento e acquisizione nell'applicativo SDI FVG della fattura riscontrata regolare, e successivamente all'acquisizione della documentazione attestante il versamento dei contributi assicurativi obbligatori.

4. La liquidazione della fattura può essere sospesa qualora:

- a. vengano contestati eventuali inadempimenti al Concessionario; in tal caso la liquidazione sarà disposta (fatta salva la possibilità per l'Amministrazione Comunale di applicare le penali o di risolvere la Convenzione) successivamente alla notifica delle decisioni adottate dall'Amministrazione, dopo aver sentito la Concessionaria stessa, in ordine agli adempimenti contestati;
- b. venga accertata inadempienza contributiva, evidenziata nel Documento Unico di Regolarità Contributiva, e quindi saranno applicate le disposizioni dell'art. 11 del D. Lgs. n. 36/2023.

In tali casi nessuna responsabilità potrà essere addossata al Comune per il mancato rispetto dei termini di cui al precedente comma 3.

Art. 12 - Relazione annuale sull'andamento della gestione

1. Entro il mese di giugno di ogni anno, il Concessionario trasmette al Comune di Udine una relazione consuntiva sull'andamento della gestione del bene e sulle attività realizzate nella stagione precedente, contenente:

- a. il calendario degli spettacoli e delle altre attività e i dati numerici relativi all'affluenza del pubblico, biglietti e abbonamenti;
- b. il gradimento del pubblico per l'offerta artistica e culturale del Teatro;
- c. le informazioni relative a collaborazioni con soggetti diversi;
- d. un riepilogo delle attività di conduzione tecnica dell'immobile e degli interventi manutentivi realizzati, a garanzia della corretta conservazione del bene;
- e. ogni altro elemento ed informazione ritenute utili per la valorizzazione del Teatro.

2. Il Comune si riserva la facoltà di chiedere ulteriori chiarimenti o integrazioni documentali relativi a dati statistici connessi all'attività svolta nel Teatro al solo fine di accertare il corretto uso dell'immobile e il rispetto degli obblighi contrattuali.



Art. 13 - Garanzie

1. Il Concessionario deve versare una cauzione, sotto forma di fidejussione bancaria o assicurativa, di importo pari a 6 mensilità del canone di concessione, ai sensi dell'art. 14, comma 4, del *Regolamento in materia di gestione, alienazione, acquisizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare ad uso non abitativo* del Comune di Udine, a garanzia del corretto adempimento di tutte le prestazioni previste nella presente Concessione, ivi compreso il pagamento del canone e degli importi previsti a titolo di penale e di risarcimento dei danni causati al Comune, a qualunque titolo, nel corso del rapporto di Concessione, fatta salva, comunque, la risarcibilità del maggior danno. Tale cauzione deve avere una durata pari a quella della Concessione e, comunque, fino ad apposita comunicazione liberatoria da parte dell'Amministrazione beneficiaria, con la quale verrà attestata l'assenza oppure la definizione di ogni eventuale contestazione e/o controversia, sorte nel corso della Concessione.
2. La garanzia sopra indicata deve operare a prima richiesta, senza che il garante possa sollevare eccezione alcuna e 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'art. 1957, comma 2 del Codice Civile e la sua operatività entro i 15 giorni sopra indicati.
3. La fideiussione dovrà essere resa in favore del Comune di Udine e intestata al Concessionario; la stessa dovrà essere prodotta in formato elettronico e sottoscritta con firma digitale valida dal soggetto o dai soggetti muniti dei necessari poteri di firma in rappresentanza dell'istituto garante, nel rispetto della normativa vigente e con l'assolvimento dell'imposta di bollo.
4. 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.
5. La garanzia dovrà essere reintegrata entro quindici giorni da parte del Concessionario qualora, nel corso della Concessione, venisse meno in tutto o in parte.

Art. 14 - Cessione della concessione

1. È vietata la cessione anche parziale della Concessione da parte del Concessionario.



2. Le cessioni di azienda e gli atti di trasformazione, fusione e scissione relativi al Concessionario non hanno efficacia nei confronti dell'Amministrazione comunale fino a che il soggetto risultante della trasformazione non lo abbia comunicato al Comune stesso e non abbia documentato il possesso dei requisiti previsti dall'Avviso di Gara.

3. Nei 60 giorni successivi alla comunicazione da parte del Concessionario, il Comune può opporsi al subentro del nuovo soggetto e risolvere la Concessione, qualora non risulti documentato il possesso dei suddetti requisiti.

Art.15 - Responsabilità

1. Il Concessionario è responsabile nei confronti dell'Amministrazione comunale dell'esatto adempimento delle prescrizioni contenute nell'atto di Concessione.

2. Il Concessionario è altresì responsabile nei confronti dell'Amministrazione 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 Concessione, anche se derivanti dall'operato dei suoi dipendenti, consulenti e contraenti.

3. Il Concessionario ha l'obbligo di mantenere l'Amministrazione comunale sollevata e indenne da richieste di risarcimento dei danni e da eventuali azioni promosse da terzi.

4. Il Concessionario si rende garante della complessiva sicurezza dell'immobile con riferimento alle disposizioni legislative in materia di sicurezza e salute sui luoghi di lavoro, richiamando, a titolo non esaustivo, il D. Lgs. n. 81 del 9/4/2008 e successive modifiche ed integrazioni, nonché il D.M. 03/09/2021 "Criteri generali di progettazione, realizzazione ed esercizio della sicurezza antincendio per luoghi di lavoro, ai sensi dell'art. 46, comma 3, lettera a), punti 1 e 2, del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81.", nei confronti del pubblico, del personale operante presso l'immobile nonché di qualsiasi altra persona che abbia accesso e interazione con la struttura.

Art. 16 - Obblighi assicurativi

1. Il Concessionario, ai sensi dell'art. 2051 del Codice Civile, risponde direttamente e in proprio dei danni arrecati alle persone e cose nell'utilizzo dell'immobile oggetto della presente concessione, sollevando il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità verso terzi per atti e fatti, anche omissivi, giuridicamente rilevanti.

2. Il Concessionario dovrà dotarsi a proprie spese delle seguenti polizze assicurative:

- a. polizza assicurativa per la Responsabilità Civile verso terzi (RCT): con massimale per sinistro non inferiore a Euro 2.500.000,00, con un numero di sinistri illimitato e avente validità non inferiore alla durata della Concessione.



La polizza dovrà garantire l'Amministrazione comunale dai danni all'edificio di qualsiasi natura, dai danni arrecati a terzi derivanti dalla gestione degli immobili e dalla manutenzione a proprio carico. La polizza dovrà inoltre prevedere esplicitamente le estensioni per: attività di pubblico spettacolo, somministrazione di alimenti e bevande, danni da panico e danni al guardaroba.

La polizza assicurativa dovrà, inoltre, prevedere un limite di RC da incendio a cose di terzi non inferiore ad Euro 1.000.000,00.

- b. Polizza Incendio e Furto (Rischio Locativo e Ricorso Terzi): compresa quella relativa agli atti vandalici ed eventi atmosferici per una somma complessiva assicurata di Euro 2.000.000,00.
- c. Polizza Responsabilità Civile verso Prestatori di Lavoro (RCO): per infortuni sofferti da prestatori di lavoro addetti all'attività svolta, intendendosi per tali i lavoratori subordinati, i soci lavoratori, i prestatori d'opera parasubordinati, i lavoratori titolari di contratti atipici (personale a chiamata, a prestazione, facchini, tecnici), e comunque tutte le persone per le quali sussista l'obbligo di assicurazione obbligatoria INAIL, dipendenti e non, dei quali il Concessionario si avvalga. La copertura deve includere tutte le operazioni necessarie e accessorie, con l'estensione ai danni non rientranti nella disciplina INAIL e la "Clausola di Buona Fede INAIL" – massimale Euro 2.500.000,00 per sinistro e Euro 1.000.000,00 per ogni dipendente.

3. In alternativa alla stipulazione ex novo delle polizze che precedono, il Concessionario potrà dimostrare l'esistenza di polizze già attivate aventi le medesime caratteristiche indicate. In tal caso, il Concessionario dovrà produrre un'appendice contrattuale di estensione e vincolo a favore del Comune di Udine.

4. Copia delle polizze di cui al comma 2, conformi all'originale ai sensi di legge, dovranno essere consegnate all'U.O. Attività Culturali entro 10 giorni dal ricevimento della comunicazione di aggiudicazione, unitamente alle quietanze di intervenuto pagamento del premio. Le polizze dovranno essere preventivamente approvate dall'Amministrazione comunale. Le quietanze dovranno essere presentate con la periodicità prevista dalle polizze stesse, onde verificarne il permanere della validità, a pena di applicazione delle sanzioni e risoluzione previste agli Artt. 18 e 19.

5. Obbligo di comunicazione sinistri: Il Concessionario si impegna a dare notizia formale al concedente di ogni eventuale sinistro tassativamente entro 24 (ventiquattro) ore dal fatto, con l'indicazione delle conseguenze, il nome dei danneggiati, nonché la data, il luogo e la causa del sinistro.

Art. 17 - Verifiche da parte dell'Amministrazione comunale



1. L'Amministrazione comunale ha la facoltà di verificare, durante tutto il corso della Concessione, il corretto adempimento degli obblighi previsti dalla Concessione. Funzionari tecnici dell'Amministrazione comunale potranno accedere all'immobile e agli spazi di pertinenza concessi per gli accertamenti inerenti all'uso dell'immobile e degli spazi di pertinenza, degli arredi e delle attrezzature.

Art. 18 - Inadempimenti contrattuali e penali

1. In caso di violazione delle disposizioni e degli obblighi di cui all'Art. 4, l'Amministrazione, previa formale contestazione con le modalità di cui al successivo comma 3, applicherà le seguenti penali pecuniarie:

DESCRIZIONE DELL'INADEMPIMENTO E RIFERIMENTO NORMATIVO	IMPORTO PENALE E MODALITÀ DI CALCOLO
1. Mancato avvio della programmazione e gestione entro i termini fissati dalla consegna dell'immobile (Art. 4, comma 2, lett. a).	€ 500,00 per ogni giorno di ritardo fino a un massimo di 30 giorni
2. Mancata o tardiva esecuzione degli interventi a carico del gestore, compresa l'esecuzione di lavori per danni da terzi (Art. 4, comma 2, lett. b, f).	€ 1.500,00 per ciascun inadempimento accertato, fatto salvo l'addebito dei costi in caso di esecuzione d'ufficio da parte dell'Ente.
3. Mancata tenuta dei registri, ritardato invio delle certificazioni, o affidamento manutenzioni a ditte non abilitate (Art. 4, comma 2, lett. c, d, e).	€ 500,00 per registri non compilati/firmati. € 100,00 per ogni giorno di ritardo invio certificati. € 2.000,00 per affidamento a ditta non abilitata.
4. Mancata voltura o mancato rinnovo periodico della conformità antincendio D.P.R. 151/2011 (Art. 4, comma 2, lett. i).	€ 3.000,00 allo scadere dei termini di legge.
5. Mancato pagamento dell'acconto (scad. 30 giu) o del saldo/conguaglio rimborsi (Art. 4, comma 2, lett. p).	Acconto: € 50,00 per ogni giorno di ritardo. Saldo: 1% dell'importo dovuto per ogni giorno di ritardo.
6. Cambio di destinazione d'uso, variazioni, innovazioni non autorizzate, o lavori strutturali eseguiti da ditte non specializzate (Art. 4, comma 2, lett. r).	€ 5.000,00 per ciascun intervento abusivo, con obbligo di ripristino entro 30 gg a spese del gestore.



7. Ritardato o mancato invio della programmazione (entro 30 settembre) o della relazione consuntiva (entro mese di giugno) (Art. 4, comma 2, lett. t, u).	€ 50,00 per ogni giorno di ritardo, fino a 30 giorni (importo massimo € 1.500,00). In caso di totale omissione, si applica la penale fissa di € 1.500,00.
8. Inadempienze sull'obbligo di consentire l'esercizio della riserva d'uso al Comune e per le giornate in collaborazione (Art. 4, comma 2, lett. v).	€ 500,00 per la mancata riprogrammazione entro la finestra flessibile (+/- 10 gg) ed entro i 30 giorni. € 2.500,00 in caso di diniego/rifiuto totale della giornata o programmazione oltre il 30° giorno.
9. Mancato raggiungimento dei parametri minimi di apertura della struttura (almeno 8 mesi all'anno) o del numero minimo di 160 alzate di sipario annue complessive (Art. 4, comma 2, lett. w).	Euro 3.000,00 per ciascuna stagione teatrale in cui si verifichi il mancato raggiungimento di uno o di entrambi i parametri minimi di fruibilità stabiliti.
10. Ritardo nella riconsegna dell'immobile al Comune al termine, alla scadenza o alla cessazione della concessione (Art. 6, comma 3).	€ 1.000,00 per ogni giorno di ritardo.
11. Mancato versamento del canone annuale entro 30 giorni dal ricevimento dell'avviso PagoPA (Art. 8).	10% del valore del canone annuo (dal 1° al 15° giorno di ritardo). 30% del valore del canone annuo (dal 16° al 30° giorno di ritardo).
12. Mancata o ritardata consegna delle quietanze di pagamento dei premi assicurativi obbligatori (Art. 16).	€ 50,00 per ogni giorno di ritardo, fino a 30 giorni (importo massimo € 1.500,00). In caso di totale omissione, penale fissa di € 1.500,00.

2. Le penali pecuniarie saranno incamerate dal Comune mediante trattenuta sulle somme dovute al Concessionario di cui all'Art. 9 o mediante escussione parziale della cauzione definitiva di cui all'Art.

13. In caso di escussione della cauzione, il Concessionario dovrà reintegrarne l'intero importo entro il termine perentorio di 15 giorni dalla notifica, a pena di risoluzione della Concessione.



3. L'applicazione delle penali sarà preceduta da formale contestazione scritta dell'inadempimento inviata a mezzo PEC. Il Concessionario potrà presentare controdeduzioni scritte entro 7 giorni lavorativi. Qualora le controdeduzioni non vengano presentate o siano respinte con motivato provvedimento del Dirigente del Comune di Udine, si procederà all'addebito della penale.
4. È fatto salvo il diritto dell'Amministrazione al risarcimento dell'eventuale ulteriore danno.

Art. 19 - Risoluzione della Concessione

1. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di risolvere la Concessione, previa diffida ad adempiere ai sensi degli artt. 1453 e 1454 Codice Civile, in caso di grave inadempimento.
2. L'Amministrazione comunale potrà, inoltre, procedere alla risoluzione della Concessione, ai sensi dell'art. 1456 c.c., qualora si verifichi anche una sola delle seguenti condizioni:
- a. Mancato avvio delle attività di programmazione e gestione teatrale che si protragga ininterrottamente per oltre 30 giorni dalla consegna dell'immobile, in assenza di giustificato motivo (Art. 4, comma 2, lett. a).
 - b. Sospensione o revoca dell'agibilità del Teatro da parte della Commissione di Vigilanza per grave inosservanza delle norme di sicurezza da parte del gestore (Art. 4, comma 2, lett. j).
 - c. Mancata voltura o mancato rinnovo periodico della SCIA Antincendio, qualora l'inadempimento non venga sanato alla scadenza dei termini di legge e perduri oltre la successiva diffida (Art. 4, comma 2, lett. i).
 - d. Mancato rimborso al Comune dei costi del Servizio Energia (acconti o saldi) protrattosi per oltre 12 mesi consecutivi dalla scadenza prevista, ignorando i solleciti (Art. 4, comma 2, lett. p).
 - e. Esecuzione di interventi strutturali abusivi o mutamenti di destinazione d'uso senza provvedere al ripristino dei luoghi a proprie spese entro il termine tassativo di 30 giorni dalla contestazione comunale (Art. 4, comma 2, lett. r).
 - f. Mancato pagamento anche di una sola annualità del canone ordinario di concessione, qualora il ritardo superi il 30° giorno dalla scadenza formale dell'avviso PagoPA (Art. 8, comma 3).
 - g. Mancata stipula, revoca, mancato rinnovo o totale omissione nella consegna delle polizze assicurative obbligatorie, qualora l'inadempimento perduri per oltre 30 giorni dal termine prescritto, ovvero dopo l'applicazione della penale massima (Art. 16).
 - h. Omesso reintegro, totale o parziale, della cauzione definitiva (fideiussione) entro il termine perentorio di 15 giorni dall'avvenuta escussione da parte del Comune per l'incameramento di penali o il recupero di danni (Art. 13, comma 5).



- i. Ridenominazione non autorizzata del Teatro, violazione del divieto assoluto di cessione del contratto, o sub-concessione a terzi delle attività teatrali principali in violazione delle disposizioni della Convenzione (Art. 7, comma 6; Art. 14).
 - j. Mancato raggiungimento del numero minimo di alzate di sipario (160) o dei mesi minimi (8) di apertura per 2 (due) stagioni teatrali anche non consecutive nel corso della durata della Concessione (Art. 4, comma 2, lett. w).
 - k. Sopravvenuta perdita o mancata dimostrazione dei requisiti essenziali di moralità, affidabilità e assenza di cause ostative previsti originariamente dal Bando per contrattare con la Pubblica Amministrazione complessive (Art. 4, comma 2, lett. x).
3. Per il risarcimento dei danni subiti, a qualunque titolo, l'Amministrazione comunale può escutere la cauzione di cui all'art. 13, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno.
4. Dalla data di efficacia della risoluzione, il Concessionario sarà tenuto all'immediato rilascio e riconsegna dell'immobile, libero da persone e cose di sua proprietà.

Art. 20. Obblighi informativi e Prestazione energetica dell'edificio

1. Il Concessionario dichiara di aver preso completa visione di tutta la documentazione tecnica relativa all'immobile.
2. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 6, comma 3, del D. Lgs. n. 192/2005, il Concessionario dichiara altresì di aver ricevuto le informazioni e la documentazione d'ordine generale in merito alla prestazione energetica dell'edificio (**Allegato 5**).
3. Le Parti si danno reciprocamente atto che la struttura è stata oggetto di recenti interventi di riqualificazione edile ed impiantistica a cura e spese dell'Amministrazione comunale. Pertanto, alla presente Convenzione viene allegato l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) aggiornato e in corso di validità, depositato presso il Catasto CENEDfvg della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia, con codice di protocollo GEN-REGAPE-2026-0028666-A del 10/07/2026 con validità fino al 10/07/2036, che il Concessionario dichiara di aver ricevuto, prendendo formalmente in consegna la documentazione in merito alla prestazione energetica dell'edificio.

Art. 21 - Foro competente

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

Art. 22 - Spese contrattuali



1. Tutte le spese, imposte e tasse inerenti alla stipula della Convenzione sono a carico del Concessionario.

Art. 23 - Trattamento dati personali

1. Le prestazioni oggetto della Concessione e la conseguente esecuzione delle attività contrattuali non comportano il trattamento di dati personali su incarico o per conto del Comune di Udine.
2. Il ruolo del Concessionario è compatibile con quello di titolare autonomo, dal momento che i dati trattati per le attività del Teatro sono acquisiti direttamente e quindi il Concessionario agisce in piena autonomia in merito alle decisioni sulle finalità, sulle modalità di trattamento dei dati e sulle misure di sicurezza da adottare.
3. Le parti, per i dati relativi ai propri rappresentanti, si impegnano a comunicarsi reciprocamente le informazioni di cui all'art. 13 del Regolamento UE n. 2016/679 recante "disposizioni in materia di protezione delle persone fisiche con riguardo ai dati personali" e dichiarano che i dati dei rappresentanti stessi vengono trattati nell'ambito del presente procedimento o in ulteriori documenti connessi ai soli fini della gestione del rapporto contrattuale e dei relativi adempimenti.

Art. 24 - Tracciabilità flussi finanziari

1. E' obbligo del Concessionario osservare in tutte le operazioni di pagamento conseguenti alla Concessione le norme sulla tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della legge 13 agosto 2010, n. 136 e ss.mm.ii..
2. 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.
3. 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 del Convenzione.
4. Al fine di consentire al Comune 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 Comune copia dei contratti sottoscritti, per la Concessione, con eventuali subcontraenti.
5. Il Concessionario è infine tenuto a dare immediata comunicazione al Titolare ed alla Prefettura-Ufficio Territoriale del Governo della Provincia di Udine della notizia dell'inadempimento della propria controparte (subcontraente) agli obblighi di tracciabilità finanziaria.

Art. 25 - Norma finale



1. Per quanto non è contemplato nella presente Concessione, si fa rinvio alle disposizioni vigenti in materia.
2. Le Parti danno atto che si estendono al Concessionario e ai suoi collaboratori e dipendenti - per quanto compatibili - gli obblighi di condotta previsti dal “Codice di Comportamento dei dipendenti pubblici” di cui al DPR 62/2013 e le previsioni del “Codice di comportamento del Comune di Udine” (disponibile sul sito istituzionale dell’Ente all’indirizzo <https://www.comune.udine.it> nell’apposita sezione Amministrazione trasparente – Disposizioni generali – Atti generali) e che il concessionario e i suoi collaboratori e dipendenti sono tenuti ad osservare le misure contenute nel Piano Integrato di Attività e Organizzazione 2026-2028 - Sezione 2. Valore pubblico, performance e anticorruzione, Sottosezione 2.3 Rischi corruttivi e trasparenza, adottato dal Comune di Udine e disponibile sul sito istituzionale dell’Ente sopra indicato nella sezione Amministrazione trasparente – Disposizioni generali.

La presente Convenzione è stata redatta con procedure informatiche.

Il valore della presente concessione in uso, calcolato sulla base del canone complessivo dovuto all'Amministrazione Comunale per il periodo di **9 (nove) anni**, è pari ad Euro _____.



E richiestone io, Segretario Generale del Comune di Udine, ho ricevuto il presente atto, scritto sotto la mia direzione da persona di mia fiducia e che occupa 26 (ventisei) facciate e fin qui della 27^a (ventisettesima), che ho letto ai comparenti, i quali, approvandolo e confermandolo, lo sottoscrivono con me e in mia presenza mediante apposizione di firma digitale la cui validità è stata da me pubblico ufficiale verificata, dispensandomi dal leggere gli allegati.