



OGGETTO: avviso pubblico per assegnare la concessione in uso dell'immobile denominato "Hangar 1" sito a Vicenza in Strada Sant'Antonino 59.

Facendo seguito alla manifestazione di interesse a partecipare al bando in oggetto, acquisita al protocollo del Comune di Vicenza al PGN 91988 del 29 maggio 2026 (testo in nero sotto riportato), si comunica quanto segue (testo in rosso):

1. Adeguamento catastale e di destinazione d'uso: precisazioni

Dato che l'immobile è attualmente censito a catasto in categoria B/6, una classificazione incompatibile con il progetto dei proponenti, sarà necessaria la modifica urbanistica e catastale verso una destinazione d'uso che comprenda esplicitamente le funzioni di palestra da arrampicata, ristorazione commerciale (aperta a tutti) e spazio per eventi, anche assimilabili a sala da ballo. Tutti questi servizi e attività economiche saranno previsti dal nostro oggetto sociale della NewCo S.r.l. e corrisponderanno a quelli già indicati nella manifestazione d'interesse. Si chiede se saranno necessarie la regolarizzazione amministrativa del bene e il cambio di destinazione d'uso prima dell'avvio della concessione e, in caso affermativo, se possano essere avviate sin da subito, in modo che, con la fine lavori, si possa dare immediatamente corso all'apertura delle attività.

Il fabbricato è attualmente individuato nella categoria catastale B/6 che identifica nello specifico biblioteche, musei, gallerie d'arte ecc. Detta categoria include anche circoli ricreativi e culturali, a condizione che non abbiano fine di lucro e non siano ubicati in edifici di pregio storico / artistico.

L'attuale identificazione catastale non è compatibile con le attività previste nell'avviso, nel caso in cui abbiano scopo di lucro.

Attività musicali assimilabili a "sala ballo" sono compatibili con l'attuale identificazione catastale quando non abbiano finalità di lucro e siano assimilabili a un'attività culturale e associativa.

L'avviso PGN 71053/2026 stabilisce che l'immobile in oggetto deve essere adibito anche ad attività culturale (spazio sede di eventi, tra i quali può rientrare anche il ballo).

Resta altresì in capo al proponente valutare la congruità della struttura e individuare gli interventi necessari per renderla idonea alle varie attività.

Al termine degli interventi finalizzati a rendere l'edificio idoneo alle attività proposte dall'offerente si dovrà procedere all'aggiornamento catastale del fabbricato a cura e spese del concessionario.

Per quanto attiene il cambio di destinazione d'uso, essendo la struttura di proprietà pubblica, tale attività si esplica con l'espressione della volontà dell'amministrazione, manifestata con la determinazione dirigenziale di approvazione del bando e suoi allegati e con il successivo Avviso di procedura a evidenza pubblica.

2. Adeguamento dell'immobile per la destinazione d'uso indicata

L'attuale configurazione antincendio dell'immobile è stata sviluppata per la precedente attività di Museo dell'Aria, sulla base di un basso carico di incendio. Come emerge dalla documentazione tecnica agli atti del Comune, le strutture della copertura risulterebbero impossibilitate a una riqualificazione mirata a migliorarne la classe di resistenza al fuoco. Nell'eventualità in cui la verifica tecnica confermasse l'inadeguatezza della situazione autorizzativa e strutturale rispetto alle attività sportive e commerciali previste dal bando, considerata in particolare la presenza inevitabile di legno e materassi propria di qualsiasi progetto di arrampicata, si richiederebbe che gli oneri per il rifacimento della progettazione antincendio tramite ingegneria prestazionale, per i relativi sovraccosti dei materiali ignifughi speciali e per il collaudo del sistema di evacuazione fumi e dei portoni, siano posti a carico del Comune (vedi punto 4).

Si riporta integralmente quanto scritto nell'Allegato 1 – Avviso di Avviso pubblico per assegnare la concessione in uso dell'immobile denominato "Hangar 1 sito a Vicenza in Strada Sant'Antonino 59 in particolare all'art 1 – OGGETTO DELLA CONCESSIONE IN USO E DESCRIZIONE DEL FABBRICATO:

"L'immobile è concesso in uso nello stato di fatto in cui attualmente si trova.

Il Comune di Vicenza intende valorizzare l'immobile al fine di adibirlo ad attività di carattere sportivo, culturale e sociale.

Il concessionario dovrà eseguire a propria cura e spese gli interventi necessari per rendere l'immobile idoneo alle attività cui si intende adibirlo.”

Da quanto sopra non è possibile allo stato attuale prevedere interventi a carico dell'Amministrazione comunale per l'adeguamento della struttura.

3. Adeguamento della linea elettrica

L'immobile dispone attualmente di una fornitura dimensionata per un uso museale a basso assorbimento. Nella misura in cui tale fornitura risultasse insufficiente a coprire i fabbisogni energetici del progetto proposto, legati principalmente agli impianti di climatizzazione, alla ventilazione, all'illuminazione delle pareti, ai macchinari della cucina e all'impiantistica varia, e considerato che il bando prevede esplicitamente attività ad alto fabbisogno energetico, il potenziamento dell'infrastruttura primaria fino al contatore generale di consegna rappresenterebbe una condizione necessaria per rendere il bene idoneo all'uso richiesto. Poiché tale intervento richiederebbe il coordinamento con il gestore di rete e il coinvolgimento del proprietario dell'immobile, si chiede che l'Amministrazione si renda disponibile a farsi carico di tale adeguamento, valutando come possibile soluzione tecnica l'estensione o il parziale trasferimento della linea da 150 kW già attiva sul vicino Hangar 2. La distribuzione elettrica interna ai propri locali rimarrebbe interamente in capo alla NewCo (vedi punto 4).

Si riporta integralmente quanto scritto nell'Allegato 1 – Avviso di Avviso pubblico per assegnare la concessione in uso dell'immobile denominato “Hangar 1 sito a Vicenza in Strada Sant'Antonino 59 in particolare all'art 1 – OGGETTO DELLA CONCESSIONE IN USO E DESCRIZIONE DEL FABBRICATO:

“L'immobile è concesso in uso nello stato di fatto in cui attualmente si trova.

Il Comune di Vicenza intende valorizzare l'immobile al fine di adibirlo ad attività di carattere sportivo, culturale e sociale.

Il concessionario dovrà eseguire a propria cura e spese gli interventi necessari per rendere l'immobile idoneo alle attività cui si intende adibirlo.”

Da quanto sopra non è possibile allo stato attuale prevedere interventi a carico dell'Amministrazione comunale per l'adeguamento della struttura.

4. Coperture finanziarie degli adeguamenti

Dato per assunto che gli eventuali adeguamenti catastali e il cambio di destinazione d'uso descritti al punto 1 siano predisposti, diretti e assunti direttamente dal Comune, si propone una soluzione negoziale per gli interventi tecnici e impiantistici di cui ai punti 2 e 3. Al fine di accelerare i tempi di esecuzione e superare l'eventuale mancanza di liquidità immediata dell'Amministrazione, la NewCo si rende disponibile ad anticipare la progettazione antincendio, l'acquisto dei materiali speciali, il collaudo degli impianti e le opere elettriche di potenziamento. L'intero importo di tali interventi tecnici sarà recuperato dalla società mediante lo strumento dello scomputo dai futuri canoni di concessione, da formalizzarsi tramite apposito accordo integrativo nel contratto di concessione, il quale prevederà la sospensione o la riduzione progressiva del canone mensile a fronte della presentazione delle fatture quietanzate.

Si riporta integralmente quanto scritto nell'Allegato 1 – Avviso di Avviso pubblico per assegnare la concessione in uso dell'immobile denominato “Hangar 1 sito a Vicenza in Strada Sant'Antonino 59 in particolare all'art 7 - MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE:

*“Non saranno ammesse offerte di importo uguale o in diminuzione rispetto al canone di concessione annuo posto a base di gara, ovvero parziali, **condizionate** o espresse in modo indeterminato.”*

Risulta evidente dai contenuti dell'Avviso come non sia possibile allo stato attuale prevedere soluzioni negoziali differenti da quelle espressamente indicate nella procedura ad evidenza pubblica.

5. Impianto fotovoltaico presente sopra l'aerostazione

Si chiedono ulteriori chiarimenti circa l'impianto fotovoltaico presente sopra l'aerostazione, in quanto nella manifestazione di interesse del 30 ottobre veniva riportato che «L'immobile è alimentato dalla rete elettrica e da impianto fotovoltaico posto, per ragioni di efficienza, sulla copertura di altro edificio», mentre nella risposta alla nostra richiesta di chiarimenti in data 20/05/2026 veniva riportato che «L'impianto installato presso l'aerostazione sarà destinato alla copertura dei consumi derivanti dall'utilizzo di detto edificio».

Si conferma quanto già indicato nelle risposte ai chiarimenti trasmesse con PGN 86123 del 20 maggio 2026.
L'impianto installato presso l'aerostazione sarà destinato alla copertura dei consumi derivanti dall'utilizzo di detto edificio.

Distinti saluti.

Il Direttore
Piero Pelizzaro

Documento firmato digitalmente
(artt. 20-21-24 D.Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)