



Città di Vicenza

Insignita di due Medaglie d'Oro al Valore Militare
per il Risorgimento e la Resistenza

Prot. (vedi segnatura di protocollo)

Vicenza, data della firma digitale

OGGETTO - AVVISO PUBBLICO PER ASSEGNARE LA CONCESSIONE IN USO DELL'IMMOBILE DENOMINATO "HANGAR 1 SITO A VICENZA IN STRADA SANT'ANTONINO 59.

CHIARIMENTI

richieste testo in nero

risposte testo in rosso

Premessa tecnica. Dall'esame della documentazione resa disponibile e dal confronto con i tecnici incaricati risulta che l'immobile, in relazione alle attività previste dall'Avviso (arrampicata indoor, con conseguente carico d'incendio e presenza di materiali diversi rispetto alla precedente destinazione museale), rientri tra le attività soggette ai controlli di prevenzione incendi ai sensi del D.P.R. 151/2011. Ne consegue che l'esecuzione degli interventi di adeguamento sarebbe subordinata al preventivo rilascio dei relativi titoli abilitativi da parte del Comando VV.F., organo statale la cui valutazione tecnica e la cui tempistica non sono riconducibili alla sfera dell'eventuale concessionario. Si precisa che quanto segue non attiene allo stato di fatto dell'immobile bensì all'esito di una valutazione tecnica di competenza di un'amministrazione terza, per sua natura non conoscibile né accertabile prima della presentazione della relativa pratica, che può legittimamente avvenire solo dopo l'aggiudicazione. Alla luce di ciò si chiede quanto segue.

1. Collocazione della stipula e decorrenza dei termini in pendenza dei titoli abilitativi (edilizi e in materia di prevenzione incendi).

Gli schemi allegati fissano l'obbligo di apertura al pubblico entro 210 giorni dalla stipula del contratto di comodato e l'ultimazione degli interventi entro i termini ivi previsti. Gli interventi di adeguamento presuppongono l'acquisizione dei necessari titoli edilizi nonché, trattandosi di attività soggetta ai controlli di prevenzione incendi ai sensi del D.P.R. 151/2011, il preventivo esito favorevole della valutazione del progetto da parte del Comando VV.F. ai sensi dell'art. 3 del medesimo decreto. Poiché i lavori non potrebbero legittimamente essere avviati prima del rilascio di tutti i predetti titoli, si chiede di confermare che la stipula del contratto di comodato possa essere collocata in coerenza con la tempistica di acquisizione dei medesimi titoli, così che i termini di apertura e di ultimazione degli interventi — decorrenti per espressa previsione dalla stipula del comodato — inizino a decorrere quando l'esecuzione degli interventi sia legittimamente possibile.

Settore Patrimonio, Ambiente e Capitale Naturale

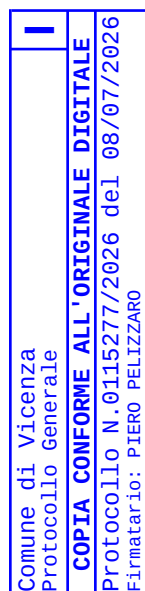
Ufficio Patrimonio

Piazza delle Biade 26 - Vicenza

tel. 0444 222339

mail: patrimonio@comune.vicenza.it

pec: vicenza@cert.comune.vicenza.it





Tale lettura appare del resto coerente con la previsione dell'Avviso secondo cui l'offerente ha facoltà di svincolarsi dalla propria offerta trascorsi 180 giorni dalla data della gara qualora i contratti non siano stati ancora stipulati per cause a lui non imputabili: previsione che presuppone la possibilità di un intervallo, anche significativo, tra aggiudicazione e stipula per il perfezionamento degli adempimenti propedeutici.

In subordine, si chiede se i termini di cui sopra debbano comunque intendersi sospesi per il tempo necessario all'ottenimento dei titoli, qualora il relativo ritardo non sia imputabile a fatto del concessionario.

1) Il contratto di comodato sarà stipulato quando l'aggiudicatario avrà acquisito tutta la documentazione necessaria per eseguire gli interventi.

2. Esito dell'iter di prevenzione incendi e verifiche propedeutiche alla stipula.

L'Avviso prevede all'art. 8 che il contratto di comodato e il contratto di concessione possano essere stipulati solo a seguito dell'esito positivo delle verifiche compiute dagli uffici comunali sulla relazione tecnica riguardante gli interventi di adeguamento, e prevede altresì, nelle disposizioni finali, che «il Comune di Vicenza si riserva di non procedere alla stipula del contratto nel caso in cui il progetto, presentato dall'aggiudicatario, per l'esecuzione degli interventi di adeguamento proposti nella relazione tecnica presentata in sede di offerta, non sarà stato valutato positivamente dagli uffici comunali; in tal caso il Comune di Vicenza consente che l'aggiudicatario possa svincolarsi dall'offerta presentata in sede di gara senza alcun onere».

Si chiede di chiarire se, qualora nell'ambito dell'iter ex D.P.R. 151/2011 il progetto di adeguamento non conseguisse i titoli abilitativi per ragioni attinenti alle caratteristiche strutturali dell'immobile (a titolo esemplificativo: inidoneità della struttura di copertura alla resistenza al fuoco richiesta, con conseguente necessità di interventi sulla struttura portante), tale circostanza — non imputabile al concessionario e riconducibile allo stato del bene consegnato — rientri tra le ipotesi che, ai sensi delle previsioni sopra richiamate, consentono all'aggiudicatario di svincolarsi senza alcun onere, non essendo esigibile l'esecuzione di interventi divenuti impossibili per causa non imputabile all'offerente.

Analogamente, si chiede di chiarire se il medesimo principio trovi applicazione ove, in sede di progettazione o di esecuzione, emergano vizi o difetti attinenti alla struttura portante o agli elementi essenziali dell'immobile, non conoscibili in sede di sopralluogo e riconducibili allo stato del bene consegnato, tali da rendere l'adeguamento non realizzabile con interventi rientranti nella sfera del concessionario.



2) L'art. 18 dell'Avviso PGN 71053 del 27 aprile 2026 stabilisce che "l'offerente avrà la facoltà di svincolarsi dalla propria offerta trascorsi 180 giorni dalla data della gara, nel caso in cui non siano stati stipulati il contratto di comodato e il contratto di concessione per cause a lui non imputabili". Tra queste cause rientrano anche l'impossibilità di acquisire i titoli abilitativi all'esecuzione degli interventi e l'emersione di vizi occulti alla struttura tali da rendere l'adeguamento non realizzabile con gli interventi rientranti nella sfera del concessionario.

3. Deposito cauzionale nelle ipotesi di svincolo non imputabile.

In relazione alle ipotesi di cui ai punti 1 e 2, e considerato che l'Avviso prevede il trattenimento del deposito cauzionale a titolo di penale nel caso in cui l'aggiudicatario «dichiari di voler recedere, anche per fondati motivi, dall'aggiudicazione», si chiede di confermare che lo svincolo dell'aggiudicatario nelle ipotesi espressamente previste dall'Avviso — esito non positivo delle verifiche sul progetto, ai sensi delle previsioni richiamate al punto 2, ovvero decorso dei 180 giorni senza stipula per cause non imputabili — non costituisce recesso ai sensi della predetta clausola, e che la locuzione «senza alcun onere» ivi impiegata comprende la restituzione integrale del deposito cauzionale costituito, non ricorrendo in tali casi alcun inadempimento dell'aggiudicatario.

3) Il deposito cauzionale di cui all'art. 9 dell'Avviso PGN 71053 del 27 aprile 2026 e all'art. 7 dello schema di contratto di comodato (ammontante al 10 % dell'importo dei lavori previsto nella relazione tecnica) sarà restituito nel caso in cui non siano stati stipulati i contratti di comodato e concessione entro 180 giorni dalla data della gara per cause non imputabili all'offerente. In tale ipotesi, sarà restituito anche il deposito cauzionale di cui all'art. 9 dell'Avviso PGN 71053 del 27 aprile 2026 (ammontante al 3% del canone di concessione annuo posto a base di gara) presentato in sede di offerta.

4. Area esterna (plateatico) – collocazione.

L'art. 1 dell'Avviso prevede la disponibilità di «un'area da determinarsi per il plateatico sul lato del fabbricato prospiciente Strada Sant'Antonino». In via meramente ipotetica e ai soli fini della predisposizione della proposta tecnica, si formulano le seguenti considerazioni in ordine alla possibile organizzazione funzionale degli spazi esterni.

Ove la configurazione impiantistica dell'immobile si sviluppasse come attualmente ipotizzato, la porzione prospiciente Strada Sant'Antonino verrebbe a trovarsi in corrispondenza dei locali presumibilmente destinati a cucina e spogliatoi, risultando pertanto meno idonea alla funzione di somministrazione all'aperto. Il lato sud del fabbricato, contiguo all'ingresso dell'Hangar 1 e in corrispondenza del portone apribile, consentirebbe invece una continuità funzionale tra gli spazi interni eventualmente adibiti al ristoro e lo spazio esterno.



Città di Vicenza

Insignita di due Medaglie d'Oro al Valore Militare
per il Risorgimento e la Resistenza

Al fine di predisporre una proposta il più possibile coerente e una sistemazione degli spazi il più possibile corretta, si chiede pertanto se sia ammissibile prospettare, nella proposta tecnica, una configurazione degli spazi esterni a servizio dell'immobile che possa eventualmente avvalersi sia del lato sud sia del lato prospiciente Strada Sant'Antonino, secondo un'articolazione funzionale alle attività di somministrazione all'aperto ed all'eventuale svolgimento di attività ed eventi. Resta inteso che tale utilizzo sarebbe in ogni caso subordinato all'ottenimento di tutte le autorizzazioni del caso e da esercitarsi in modo compatibile con le altre iniziative e attività eventualmente presenti nell'area — in particolare presso l'attiguo Hangar 2 — secondo modalità da concordarsi e previa autorizzazione dell'Ente, così da non arrecare pregiudizio alle medesime.

4) E' ammissibile prospettare, nella "Proposta di gestione dell'immobile", una configurazione degli spazi esterni a servizio dell'immobile che possa eventualmente avvalersi sia del lato sud sia del lato prospiciente Sant'Antonino.

Il Direttore

Piero Pelizzaro

Documento firmato digitalmente

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

Settore Patrimonio, Ambiente e Capitale Naturale

Ufficio Patrimonio

Piazza delle Biade 26 - Vicenza

tel. 0444 222339

mail: patrimonio@comune.vicenza.it

pec: vicenza@cert.comune.vicenza.it