

Avviso pubblico per la valorizzazione del patrimonio pubblico: manifestazione di interesse per il restauro, riqualificazione funzionale e gestione partecipata di Palazzo Caldogno Tecchio, bene della Camera di Commercio al servizio della comunità, delle imprese e del territorio vicentino.

INTRODUZIONE

La Camera di Commercio di Vicenza, nell'esercizio della sua funzione di ente esponentiale degli interessi generali del sistema produttivo, intende promuovere il recupero di un immobile di pregio, situato nel cuore del centro cittadino, trasformandolo da patrimonio immobiliare inutilizzato a infrastruttura strategica aperta. L'obiettivo è generare un polo di attrazione che coniughi la conservazione del bene con la creazione di servizi a valore aggiunto per imprese, professionisti, mondo universitario e istituti di alta formazione.

ART. 1 – QUADRO NORMATIVO E PRESUPPOSTI ISTITUZIONALI

Il presente Avviso viene pubblicato nel pieno rispetto:

- Della Legge n. 580/1993 e ss.mm.ii., relativamente alle funzioni delle Camere di Commercio a sostegno del sistema delle imprese e dello sviluppo del territorio;
- Del D.P.R. 2 novembre 2005, n. 254, con particolare riferimento ai doveri di conservazione del valore del patrimonio immobiliare (Art. 39), economicità e misurazione dell'efficacia dei risultati gestionali;
- Del D. Lgs. n. 36/2023 (Codice dei Contratti Pubblici) per la disciplina del Partenariato Pubblico-Privato (PPP) e della Finanza di Progetto (Project Financing).

L'Ente camerale, preso atto degli infruttuosi tentativi di alienazione ad evidenza pubblica dell'immobile denominato "Palazzo Caldogno Tecchio", intende attivare idonee procedure per contrastare il deperimento del bene. Al contempo, persegue l'obiettivo di favorire la rivitalizzazione del centro storico di Vicenza e attivare iniziative a supporto del tessuto produttivo, dei professionisti e del mondo didattico-universitario, principali stakeholder dell'Ente.

ART. 2 – OGGETTO DELL'INDAGINE E MODELLI DI SOLUZIONE AMMESSI

Al fine di contemperare le esigenze di bilancio e le finalità di sviluppo socio-economico del territorio, l'indagine esplora soluzioni flessibili.

L'indagine è aperta a tutti i soggetti interessati, ma si intende dare priorità a quei modelli di gestione che siano in grado di garantire il perseguimento delle finalità istituzionali della Camera di Commercio, operando come catalizzatori di innovazione per il tessuto produttivo.

ART. 3 – CLAUSOLA DI PRIORITÀ ISTITUZIONALE E APERTURA AL MERCATO

1. Fermo restando l'obbligo per ciascun proponente di dimostrare la sostenibilità dell'intervento, la Camera di Commercio di Vicenza attribuisce carattere prioritario, prevalente e strategico alle progettualità che dimostrino una diretta convergenza con i fini istituzionali dell'Ente (formazione, supporto alle imprese, innovazione).
2. Le proposte provenienti da operatori economici che mirino a riqualificare l'immobile per destinarlo a poli di alta formazione, coworking o incubatori d'impresa, saranno parimenti considerate ad alto valore strategico e valutate favorevolmente, al pari delle proposte provenienti dal settore pubblico.
3. L'Ente riconosce valore preminente ai progetti che prevedano una fruizione aperta degli spazi, garantendo che il Palazzo rimanga un elemento vivo e integrato nel tessuto sociale e culturale del centro storico di Vicenza.

ART. 4 – CLAUSOLA DI SALVAGUARDIA E VALORE DELL'AVVISO

Il presente avviso ha scopo puramente esplorativo, non costituisce proposta contrattuale né offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 del Codice Civile e non vincola in alcun modo la Camera di Commercio di Vicenza a procedere a successive fasi di affidamento. L'Ente si riserva la facoltà insindacabile di sospendere, modificare o annullare la presente procedura, ovvero di non dare seguito ad alcuna delle proposte pervenute, senza che i soggetti proponenti possano vantare alcuna pretesa o rimborso. La Camera di Commercio utilizzerà gli esiti della presente indagine unicamente al fine di orientare le proprie successive scelte strategiche e deliberative in merito alla gestione del bene.

ART. 5 – REQUISITI MINIMI DI PARTECIPAZIONE

Possono presentare la propria proposta soggetti singoli o associati (imprese, società, fondazioni, associazioni, Università ed Enti) in possesso di **Requisiti di Ordine Generale**: Assenza delle cause di esclusione previste dagli artt. 94 e 95 del D.Lgs. 36/2023.

ART. 6 – MODALITÀ E DOCUMENTI PER LA PRESENTAZIONE

I soggetti interessati dovranno far pervenire la propria proposta entro il **10 settembre 2026 ore 12:00** all'indirizzo PEC dell'Ente, allegando obbligatoriamente:

- **ALLEGATO 1 – Istanza di Manifestazione di interesse e Dichiarazioni Sostitutive.**
- **ALLEGATO 2 – Relazione Illustrativa e Progettuale di Rifunionalizzazione:** Documento (max 30 cartelle) contenente la descrizione della destinazione d'uso proposta.
- **ALLEGATO 3 – Proposta Progettuale di Massima.**
- **ALLEGATO 4 – Quadro Finanziario Preliminare (Business Pitch):** In sostituzione del PEF analitico, si richiede un documento di sintesi che dimostri la sostenibilità basilare dell'idea.
- **ALLEGATO 5 – Cronoprogramma di Massima,** con specificazione dei tempi della ristrutturazione e di utilizzo dell'immobile.

ART. 7 – CRITERI DI VALUTAZIONE QUALITATIVA E ORIENTATIVA DELLE PROPOSTE

Le proposte ammissibili saranno esaminate dalla Giunta camerale. **In coerenza con la natura di *market sounding* dell'avviso, la Giunta non stilerà una graduatoria numerica vincolante e non assegnerà punteggi rigidi.** La valutazione sarà finalizzata a individuare le proposte dotate di concreto interesse pubblico, utilità sociale e sostenibilità economica, utili per orientare il prosieguo della procedura (es. avvio di un dialogo competitivo o dichiarazione di pubblico interesse ex D.Lgs. 36/2023). Le proposte saranno esaminate sulla base dei seguenti **Macro-Criteri Orientativi**:

1. **Priorità Istituzionale e Sinergia con gli Stakeholder:** Coerenza con le finalità camerali (sviluppo imprese, innovazione, formazione); potenziale impatto positivo sul centro storico; grado di coinvolgimento di partner locali e accademici.
2. **Qualità della Proposta Tecnica e di Restauro:** Valore architettonico e funzionale delle soluzioni proposte, con particolare attenzione al rispetto e alla valorizzazione dell'integrità della facciata tutelata del bene vincolato.
3. **Sostenibilità Economico-Finanziaria e Redditività di Massima:** Robustezza e credibilità del quadro finanziario preliminare proposto per la copertura dei costi (restauro o gestione) e rendimento per l'Ente (canone di locazione offerto o valore socio-economico quantificabile dei servizi immateriali erogati).

ALLEGATO A – SCHEDA TECNICA PATRIMONIALE REALE DELL'IMMOBILE

- **Denominazione del bene:** Palazzo Caldogno Tecchio (già ex sede della Camera di Commercio di Vicenza) (pp. 3, 8).
- **Ubicazione:** Comune di Vicenza, centro storico (Zona OMI B1) con ingresso principale in Corso Antonio Fogazzaro n. 37 (pp. 1, 7, 18). Ulteriori accessi secondari e affacci da Contrà Cordenons n. 4 e Stradella del Garofolino n. 16 e n. 18 (pp. 3, 13, 24). L'immobile ricade all'interno della Zona a Traffico Limitato (ZTL) (p. 7).
- **Riferimenti Catastali (Catasto Fabbricati di Vicenza):**
 - **Foglio 4, Particella 77, Sub 12** (Corso Fogazzaro 37): Categoria B/4 (Uffici pubblici), Classe 3, Consistenza 12.244 mc, Rendita Catastale € 22.132,25 (pp. 14, 31).
 - **Foglio 4, Particella 77, Sub 1** (Corso Fogazzaro 33): Categoria C/1 (Negozi e botteghe), Classe 16, Consistenza 64 mq, Rendita Catastale € 2.436,02 (pp. 14, 32).
 - **Foglio 4, Particella 77, Sub 3** (Corso Fogazzaro 39): Categoria C/1 (Negozi e botteghe), Classe 16, Consistenza 33 mq, Rendita Catastale € 1.256,07 (pp. 14, 31).
 - **Foglio 4, Particella 77, Sub 4** (Corso Fogazzaro 41): Categoria C/1 (Negozi e botteghe), Classe 16, Consistenza 42 mq, Rendita Catastale € 1.598,64 (pp. 14, 32).
 - **Foglio 4, Particella 77, Sub 7** (Stradella del Garofolino 16): Categoria A/3 (Abitazioni di tipo civile), Classe 6, Consistenza 5,5 vani, Rendita Catastale € 511,29 (pp. 14, 33).
 - **Foglio 4, Particella 77, Sub 13** (Stradella del Garofolino 16): Categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse), Classe 5, Consistenza 24 mq, Rendita Catastale € 99,16 (pp. 14, 33).
 - **Foglio 4, Particella 617, Sub 41** (Stradella del Garofolino 18): Categoria B/4 (Uffici pubblici), Classe 3, Consistenza 1.771 mc, Rendita Catastale € 3.201,26 (pp. 3, 14).
- **Titoli di Proprietà e Provenienza:** Atto di compravendita a rogito del Notaio Giuseppe Boschetti, Rep. 68904 del 04 agosto 1988, e precedente atto di acquisto a rogito del Notaio Zampieri, Rep. 6560 del 28 febbraio 1948 (p. 14).
- **Consistenza Superficiaria:** Superficie lorda coperta totale pari a 4.290 m². Superficie commerciale complessiva determinata con coefficienti ponderati di mercato pari a 3.558,15 m².

- **Vincoli e Tutela Storico-Artistica:** L'immobile è sottoposto a vincolo e tutela da parte del Ministero della Cultura (ex MIBACT). Il provvedimento di tutela è **espressamente limitato al solo fronte principale (facciata)** prospiciente Corso Fogazzaro, quale preziosa testimonianza post-bellica dell'architettura scamozziana (Rinnovo provvedimento del 24/03/2010; trascrizione del 12/07/2010, n. 15302 rg, n. 9990 rp). I volumi interni sono liberi da vincoli specifici di restauro.
- **Stato di Conservazione e Criticità:** L'immobile risulta totalmente sfitto da diversi anni. Le finiture interne e la dotazione impiantistica risultano obsolete e interamente da ammodernare/adeguare alle normative vigenti. Al piano interrato si registrano storiche infiltrazioni d'acqua che hanno ammalorato gli ambienti adibiti ad archivio e magazzini, richiedendo interventi strutturali di risanamento murario e rasatura.
- **Valutazione Economica Patrimoniale:** Il valore di mercato nello stato di fatto e di manutenzione attuale ("As Is"), determinato tramite perizia di stima asseverata a giugno 2023, ammonta complessivamente a € **4.270.000,00**.