



ilSestante

Creazzo, 4 marzo 2016

A mezzo PEC

Spett.le  
Ministero dell'Ambiente  
DGSalvaguardia.Ambientale@PEC.minambiente.it

Spett.le  
ITALFERR s.p.a.  
proc-autespro@legalmail.it

Spett.le  
Comune di Vicenza  
Commissione Territorio  
commissione.territorio@cert.comune.vicenza.it

Spett.le  
Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti  
segreteria.ministro@pec.mit.gov.it

Spett.le  
Regione Veneto  
protocollo.generale@pec.regione.veneto.it

Spett.le  
RFI s.p.a.  
segreteriaacda@pec.rfi.it

Spett.le  
Camera di Commercio di Vicenza  
cameradicommercio@vi.legalmail.camcom.it

Spett.le  
Comune di Vicenza  
Signor Sindaco  
vicenza@cert.comune.vicenza.it

**Oggetto: Linea ferroviaria AV/AC Torino-Venezia: tratta AV/AC Verona-Padova**

**Procedura di Valutazione Impatto Ambientale (Legge Obiettivo 443/2001)  
avviata in data 03/02/2016**

***Subtratta Verona-Vicenza - Progetto definitivo - 1° lotto funzionale Verona-Bivio Vicenza. 1° sub lotto Verona-Montebello Vicentino (opere in variante) e 2° sub lotto Montebello Vicentino-bivio Vicenza.***

***Linea ferroviaria AV/AC – attraversamento territorio vicentino – Osservazioni .***

Pagina 1 di 4

***Nonché Avviso di avvio del procedimento finalizzato alla dichiarazione di pubblica utilità ai sensi dell'art. 166 del D.LGS. 163/2006 e s.m.i., nonché dell'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio con contestuale dichiarazione di pubblica utilità ai sensi dell'art. 167, comma 5 del D.LGS. 163/2006 e s.m.i.. Progetto definitivo della linea ferroviaria AV/AC Verona – Padova – I lotto funzionale Verona – Bivio Vicenza (C.U.P. F81H91000000018). Infrastruttura Strategica di interesse Nazionale di cui all'art. 1 della L. 21.12.2003 n. 443 (Legge Obiettivo)."***

Scrivo la presente nella mia qualità di **(i)** legale rappresentante e amministratore unico della "Il Sestante s.r.l.", di cui alla 1^ email PEC del 29.12.2014 qui in *Allegato A*, di **(ii)** legale rappresentante e Liquidatore della "Bilding Iniziative Immobiliari s.r.l. in liquidazione", di cui alla 2^ email PEC del 29.12.2014 qui in *Allegato B*, e di **(iii)** ancora legale rappresentante e Liquidatore della "Bilding Iniziative Immobiliari s.r.l. in liquidazione" di cui alla 3^ email PEC qui in *Allegato C*, aventi in oggetto 3 imponenti proprietà immobiliari limitrofe tra loro ed oggetto di totale interferenza con lo studio di fattibilità TAV, ovvero formali corrispondenze che ad oggi NON hanno ricevuto alcun Vs. riscontro nonostante la gravità delle situazioni da noi segnalate da oltre 1 anno, che si ripercuotono sul patrimonio delle suddette società e **(iv)** del sottoscritto quale anche azionista di riferimento delle stesse, determinando una serie collegata di ingentissimi e progressivi danni da porsi indiscutibilmente e totalmente a carico dei Vs. Spett.li Enti Pubblici per le attività ablatorie sin qui imposte.

Infatti ora, a seguito della pubblicazione dell'Avviso di avvio del procedimento del 28.11.2015 da parte di ITALFERR S.p.A. per il progetto definitivo della linea ferroviaria AV/AC Verona – Padova – I lotto funzionale Verona – Bivio Vicenza, Vi sottopongo le seguenti **OSSERVAZIONI** nel termine dei 60 giorni concessi, per evidenziare e proporre quanto segue.

L'originario Protocollo di Intesa sottoscritto il 29.07.2014 tra i 5 Enti promotori qui in indirizzo, per la definizione delle modalità, condizioni e tempistiche dell'attraversamento TAV di Vicenza, prevedeva l'approvazione da parte del Consiglio Comunale di Vicenza e della Regione Veneto dello studio di fattibilità – progetto preliminare entro febbraio 2015 (*avvenuto per entrambi quindi in tempi straordinariamente brevissimi, considerata l'unica informativa all'opinione pubblica del 11.12.2015 con grande risalto sui media locali*) e la conseguente presentazione del progetto definitivo dapprima entro giugno 2015, poi entro agosto e quindi entro ottobre 2015 : con il verificarsi di quest'ultimo termine, i medesimi 5 Enti hanno inteso sottoscrivere un "addendum" al Protocollo di Intesa, frazionando e limitando il progetto definitivo al I lotto funzionale Verona – Bivio Vicenza, regolarmente presentato entro ottobre 2015 come da Avviso di cui trattasi ora, e concedendo 4 mesi di proroga quindi sino a febbraio 2016 per la presentazione del progetto definitivo del II lotto funzionale "attraversamento di Vicenza" e del III lotto funzionale Vicenza – Padova, in attesa della definizione dell'analisi comparativa richiesta dal Sindaco di Vicenza ad RFI solo in data 21.08.2015 per stabilire l'ubicazione e le funzioni delle Stazioni ferroviarie, in eventuale Variante allo Studio di Fattibilità già approvato.





Ne consegue che nel frattempo **si OSSERVA** che :

- a) Il progetto definitivo del I lotto funzionale, contempla il posizionamento di un **"campo base"** con estensione di circa mq. 91.000 da ubicarsi in una apposita area agricola di valenza ambientale che risulta molto VICINA alle 3 proprietà immobiliari oggetto della presente (vedi planimetria qui in *Allegato D*) , e NON indicata nel precedente Studio di Fattibilità, all'interno delle quali potrebbero invece essere **immediatamente dislocate la maggior parte delle funzioni previste**, quali gli alloggi per le maestranze presso l'edificio "Il Sestante" che presenta n° 55 appartamenti per lo più bilocali pressochè già agibili con una superficie utile residenziale di circa mq. 5.200 (vedi planimetria qui in *Allegato E*), nonché gli uffici, i servizi e la mensa presso l'edificio "Aliantes" che presenta circa mq. 7.200 di superficie utile direzionale e mista ed anch'essi pressochè già agibili (vedi planimetria qui in *Allegato F*), oltre ad un'area edificabile adiacente e disponibile di proprietà "Pesavento" con superficie di mq. 27.000 (vedi planimetria qui in *Allegato G*).
- b) Le 3 proprietà di cui sopra possono peraltro essere raccordate ad altre aree adiacenti e disponibili con ulteriori edifici, di proprietà pubblica e privata (vedi planimetria qui in *Allegato H con evidenziata l'area urbanistica di sviluppo classificata "D18" dal recente Piano Interventi comunale con superficie di circa mq. 90.000 complessivi, ovvero esattamente pari al fabbisogno del "campo base" di cui trattasi*) **tutti già oggetto di pressochè totale interferenza**, ed aventi addirittura sagoma simile a quella ipotizzata per il "campo base" medesimo, con l'ipotesi di posizionamento di una nuova ed "imponente" Stazione TAV Vicenza Fiera sopraelevata, come da dettagliata previsione contenuta nello Studio di Fattibilità sin dal dicembre 2014, **condizione che inibisce qualsiasi diverso utilizzo** da parte delle società proprietarie trattandosi di immobili da porsi in vendita o in locazione, con i relativi cantieri forzosamente bloccati da oltre 1 anno (si veda ad esempio la tavola allegata con le svariate prove geologica già eseguite e documentate in loco) e conseguenti pericoli in costante aumento di azioni giudiziali o di procedure concorsuali;
- c) Si tratterebbe infatti di **superare l'attuale situazione di stallo** che danneggia pesantemente le società immobiliari ed i loro soci coinvolti con i rispettivi creditori, per le **attività ablatorie già poste in essere dalla Pubblica Amministrazione e che precedono la procedura espropriativa vera e propria**, e ciò da farsi **tramite l'anticipo dell'esproprio per tali aree ed edifici** per diminuire gli ingentissimi danni attualmente patiti e patendi, fissando date certe per ridurre tali danni con la **collaborazione tra privati creditori ed enti pubblici debitori**, oltre a quanto previsto dall'ex art. 1206 C.C., il tutto per consentire un più agevole adempimento ai rispettivi obblighi di Legge ; **la soluzione proposta**, al di là dell'interesse dei soggetti rappresentati dallo scrivente, importerebbe da un lato un importante beneficio economico per lo stesso soggetto espropriante, con riduzione dei costi da sopportare e dall'altro un beneficio per l'interesse pubblico, **con l'opportunità di evitare di utilizzare per il "campo base"**





una zona già urbanizzata in luogo di una attualmente destinata a verde (Carpaneda) e con ricaduta di traffico, fra l'altro già osteggiata dai cittadini residenti nelle aree limitrofe.

- d) A tale scopo, in *Allegato I* si sottopone un prospetto fotografico – economico con il **riepilogo dei valori immobiliari indicati nelle 3 PEC** citate all'inizio della presente, chiedendo di convocare con URGENZA un tavolo tecnico – giuridico con il sottoscritto e gli altri aventi titolo per le singole proprietà coinvolte e con i rispettivi consulenti, per avanzare in dettaglio con tale ipotesi operativa : si pensi infatti che, con tale soluzione di immediata disponibilità, gli Enti pubblici procedenti entrerebbero in possesso della maggior parte degli elementi previsti per il "campo base" di Vicenza, considerato che trattasi di un'area complessiva indubbiamente strategica per lo sviluppo del nodo intermodale di Ponte Alto, e che se la stessa in futuro NON venisse in tutto o in parte utilizzata, avrebbe evitato comunque il dispendio di ulteriori aree ed immobili provvisori che potrebbero non più necessitare lungo l'avanzamento dei lavori (si consideri che, abbiamo calcolato con i ns. tecnici, per espropriare, urbanizzare e collegare viabilisticamente l'area agricola attualmente individuata, gli Enti pubblici dovrebbero investire circa € 15.000.000, più gli importi necessari per tutte le costruzioni, gli impianti e le finiture stimati in ulteriori € 30.000.000, il tutto per un utilizzo "provvisorio", quando con lo stesso importo, probabilmente già in larga parte inserito nel conto economico sugli espropri, da corrispondere per le 3 proprietà di cui trattasi (e salvo trattative sulle 3 singole posizioni risultanti dai valori periziati e comunicati con le 3 email PEC del 29.12.2014, rispettivamente ammontanti ad € 16.280.000 per la 1^, + € 15.300.000 per la 2^ e + € 10.908.800 per la 3^) potrebbero essere acquisiti gli immobili anzidetti a titolo "definitivo" ed essere immediatamente utilizzati, evitando così di posizionare il "campo base" in altre aree con ulteriori spreco di risorse economiche e di territorio, ottimizzando nel corso della durata dei lavori la necessità delle strutture logistiche necessarie.

Si resta a disposizione per ogni necessario approfondimento ovvero per individuare un percorso procedimentale che consenta alle società di conoscere immediatamente il destino dei complessi strategici ed immobiliari di proprietà ed alle amministrazioni procedenti di disporre di un'area necessaria per la realizzazione dell'opera pubblica in progetto.

Distinti saluti.

**Il Sestante S.r.l.**  
L'Amministratore Unico  
geom. Giandomenico Marchetti



**Bilding**  
**Iniziative Immobiliari S.r.l.**  
**in liquidazione**  
Il Liquidatore  
Geom. Giandomenico Marchetti



All. di cui al testo



100

100

100

100

100

100

100

100

100



Creazzo, 29 dicembre 2014

**Raccomandata a.r.  
Anticipata PEC**

**Spett.le**  
**Comune di Vicenza**  
**Commissione Territorio**  
**commissione.territorio@cert.comune.vicenza.it**

**Spett.le**  
**Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti**  
**segreteria.ministro@pec.mit.gov.it**

**Spett.le**  
**Regione Veneto**  
**protocollo.generale@pec.regione.veneto.it**

**Spett.le**  
**RFI s.p.a.**  
**segreteria.cda@pec.rfi.it**

**Spett.le**  
**Camera di Commercio di Vicenza**  
**cameradicommercio@vi.legalmail.camcom.it**

**Spett.le**  
**Comune di Vicenza**  
**Signor Sindaco**  
**vicenza@cert.comune.vicenza.it**

***Oggetto: Linea ferroviaria AV/AC – attraversamento territorio vicentino – area Ponte Alto – proprietà Il Sestante s.r.l. - osservazioni***

La società "Il Sestante Srl", letti gli allegati allo studio di fattibilità depositato dal Comune di Vicenza, in vista della prossima approvazione consiliare, osserva anzitutto che le tavole relative agli espropri nel tratto interessato, non tengono conto del tutto inspiegabilmente del complesso immobiliare di recente ultimazione di proprietà della stessa.

Ed invero, la tavola 4 "Planimetrie e demolizioni" dello studio di fattibilità per il lotto Montebello Vicentino – Vicenza, omette di indicare tra i fabbricati soggetti ad abbattimento quello della scrivente società, benché questo sia evidenziato in tutte le altre planimetrie, a cominciare dalla tavola "Interferenze – Planimetrie" del medesimo lotto (qui **Allegato 1**).

E' necessario dunque, che dette tavole vengano corrette e che, conseguentemente, la "Relazione giustificativa per le espropriazioni" contempli pure il valore dell'immobile, considerando

Pagina 1 di 4

File: M984\_CSPA0603\_La

**Il Sestante s.r.l. – Via Piazzon, 82 Edificio Il Quadro Scala B - 36051 Creazzo (VI) – Italy**  
Tel.: +39 0444 340 353 Fax: +39 0444 340 356 e-mail: [ilsestante@bldingre.it](mailto:ilsestante@bldingre.it) P.E.C.: [ilsestante@plane@pec.it](mailto:ilsestante@plane@pec.it)  
Reg. Imprese: Vicenza C.F./P. IVA: IT 03269970244 R.E.A.: 311981/VI Cap. Soc. € 100.000 Int. vers.





**Il Sestante**

quanto di seguito si evidenzia, con riserva d'ogni ulteriore precisazione è più dettagliata valutazione di stima nel prosieguo.

La società Il Sestante è stata costituita nel 2006 allo scopo di rilevare una parte dei terreni edificabili acquistati in preliminare di compravendita da parte del promotore "Bilding Iniziative Immobiliari Srl" dai proprietari Sigg. Pesavento nel 2002, al fine di sviluppare quanto previsto dal Comune di Vicenza con il PRUSST avviato nel 2000.

La costruzione dell'Edificio denominato *"Il Sestante – Executive Center – business center & suite office"* aveva inizio nel 2006 con l'originario permesso di costruire rilasciato a "Bilding Iniziative Immobiliari Srl", nel quale subentrava "Il Sestante Srl" stipulando un mutuo ipotecario con la (ora) Cassa di Risparmio del Veneto (Gruppo San Paolo Intesa) per l'importo di € 5.400.000,00 (ed Iscrizione Ipotecaria pari ad € 10.800.000,00) che risulta ad oggi interamente erogato per Stati di Avanzamento Lavori.

La costruzione dell'edificio è stata completata al rustico strutturale nel 2009, con relativa emissione del Certificato di Collaudo Statico; il permesso di costruire è stato rinnovato ogni 3 anni e più di recente ha formato oggetto d'una DIA del 2012 avente scadenza nel settembre 2015 e d'un progetto ai sensi del Piano Casa regionale per un lieve aumento volumetrico e per un parziale cambio d'uso del piano terra. L'immobile risulta accatastato sin dal 2011 al Foglio 50, mappale n°373, con n°98 subalterni (come da elaborato planimetrico protocollato dal Catasto Fabbricati che si allega – **Allegato 2**).

Nel frattempo, a partire dal 2010 la CCIAA di Vicenza affidava alla Idroesse Infrastrutture di Padova uno studio di "analisi e confronti" con diffusione di una Relazione sulle "Ricadute sul territorio del percorso TAV in Provincia di Vicenza" (qui in estratto **Allegato 3**), nella quale veniva esposto un raffronto tra alcune soluzioni proposte per l'attraversamento dell'area Berica da parte della nuova linea ferroviaria ad Alta Velocità – Alta Capacità AV / AC, a seguito di un dibattito durato molti anni e rimasto sterile in quanto "i decisori non avevano ancora condiviso la configurazione dell'infrastruttura".

In detto studio in particolare, veniva segnalato che nella delibera CIPE 2006 si ipotizzava un accordo di programma Comune/RFI per la realizzazione di un passante sotterraneo della Città, e veniva introdotto il concetto di "Fermata periferica Fiera", definendola "la Stazione TAV della Provincia di Vicenza" con parcheggio scambiatore di Ponte Alto e viabilità di raccordo.

Pertanto, mentre il cantiere dell'edificio Il Sestante era stato temporaneamente sospeso dal 2009 al 2011 a seguito della notoria crisi del settore immobiliare, le notizie ed i piani di valorizzazione dell'area adiacente inducevano a prospettive ottimistiche di ritorno dell'investimento, grazie alla nuova "centralità" derivante dalla moderna stazione TAV.

Pagina 2 di 4





Questo induceva la proprietà, risolte alcune problematiche di carattere finanziario, a redigere una nuova progettazione esecutiva ed impiantistica a causa dell'intervenuta vigenza di nuove normative edilizie ed ambientali, con l'obiettivo – trasfuso in un rigoroso cronoprogramma di Stati di Avanzamento Lavori – di giungere all'ultimazione ed alla consegna entro dicembre 2014. Ed in effetti oggi l'immobile risulta quasi del tutto ultimato (mancando solo delle modeste opere di dettaglio), come si ricava agevolmente dai rilievi fotografici che si allegano (**Allegati 4 e 5**).

L'edificio in questione si sviluppa in altezza su 9 piani con consistenza volumetrica di circa mc.15.000; è dotato di vano scale con doppio ascensore, comprendente autorimesse e cantine, negozi commerciali, uffici direzionali e n° 54 unità abitative mono e bicamere.

Le continue voci sulla realizzanda opera pubblica ferroviaria tuttavia, hanno messo in allarme gli Istituti di credito che avevano finanziato l'intera operazione ed i numerosi soggetti che avevano manifestato interesse ad acquistare le unità immobiliari in questione. La società a questo punto, avendo intuito che le incertezze sull'area non favorivano l'alienazione dell'immobile, ha deciso di procedere alla locazione di tutte le unità, previo totale arredamento delle stesse, in modo da mettere a reddito il costruito "*Executive Center – business center & suite office*" ubicato a ridosso della nuova Stazione TAV Fiera che doveva essere interrata, redigendo un apposito *business plan* operativo, e da realizzarsi tramite Leasing Immobiliare con cui rimborsare il mutuo bancario ipotecario e gli ingenti costi sostenuti e da sostenere per il completamento, utilizzando i canoni di affitto da incassare per il pagamento dei canoni di leasing periodici.

Nel frattempo però, la CCIAA di Vicenza dava seguito allo Studio del 2010 convocando una Conferenza presso la Fiera di Vicenza il 6 giugno 2014, denominata "Giornata dell'Economia 2014 – Vicenza e la Ferrovia – L'evoluzione di un Progetto" (qui in estratto **Allegato 6**), nella quale diffondeva un aggiornamento dello Studio affidato all'ing. Gianmaria De Stavola di Padova: in quest'ultimo, per la prima volta veniva indicato l'arrivo "sopraelevato in superficie" per la Stazione TAV Fiera rispetto alla precedente ipotesi di "tunnel interrato da Altavilla Vicentina a Torri di Quartesolo", nonché la ulteriore Stazione TAV Tribunale sempre in superficie, riducendo così il tratto interrato al percorso tra le due nuove Stazioni TAV, eliminando la stazione Centrale di Vicenza.

I media locali hanno dato grande risalto alla notizia, avvalorata dalla sottoscrizione, in data 29 luglio 2014, di un Protocollo di Intesa completo di una planimetria con l'intero tratto di attraversamento della Città di Vicenza, nella quale il percorso interrato era limitato al collegamento tra le due nuove Stazioni "Fiera TAV" e "Tribunale" con eliminazione dell'attuale Stazione Centrale. Nessuna comunicazione o notifica veniva però data dagli Enti alla Società Il Sestante, in attesa dello studio di fattibilità presentato dal Sindaco al Consiglio Comunale di Vicenza lo scorso 11 dicembre 2014, e che è risultato essere un dettagliato progetto preliminare costituito da oltre 170 elaborati.



**Il Sestante**

Il Sestante a questo punto, preso atto ormai del "conclamato" potenziale "abbattimento" del proprio Edificio, ha prudentemente sospeso i lavori di finitura in corso; con la conseguenza che dallo scorso 16 dicembre il cantiere risulta "chiuso", recintato e con allarmi inseriti 24 ore al giorno per evitare atti vandalici. La società si prepara ora a sostenere un impegnativo e costoso periodo di "manutenzione conservativa" di almeno 6 -12 mesi, in attesa di ricevere l'avvio del procedimento di esproprio da parte degli Enti competenti, restando costretta nel frattempo a mantenere in efficienza il patrimonio immobiliare in caso di futura ripresa (invece) della propria attività.

La situazione descritta mostra il gravissimo danno che sta subendo la scrivente società, la quale risulta proprietaria di un immobile avente una superficie utile complessiva di circa 5.200 mq di fatto completamente inutilizzabile in conseguenza della prospettata realizzazione della linea AV/AC. Detto immobile, assumendo un valore al mq di € 2.400,00 che tiene conto dell'elevato pregio della costruzione e della posizione strategica che esso occupa, ha un valore venale di € 12.480.000,00.

A detto importo, in caso di abbattimento, occorrerà aggiungere altresì il valore della perdita connessa al mancato sfruttamento ai fini commerciali dell'edificio; Il Sestante infatti, non potrà trarre dallo stesso il reddito che aveva ipotizzato con la locazione delle singole unità immobiliari, con la conseguenza che in sede di esproprio occorrerà tener conto anche di detta voce, che – come emergerà dalle perizie tecnico estimative predisposte in base al business plan che era stato redatto - ammonta ad ulteriori € 3.800.000,00.

In definitiva dunque, con espressa riserva d'ogni ulteriore deduzione, con riguardo agli elaborati dello studio di fattibilità di prossima approvazione, si chiede alle Amministrazioni procedenti di correggere la tavola 4 denominata "Planimetrie - Demolizioni" del sub lotto Montebello Vicentino-Vicenza, nel senso di includervi pure il fabbricato di proprietà del Sestante, già indicato nelle altre tavole, provvedendo altresì a considerare per lo stesso un valore complessivo di esproprio di € 16.280.000,00.

Si resta a disposizione per ogni necessario approfondimento ovvero per individuare un percorso procedimentale che consenta alla società di conoscere immediatamente il destino del complesso immobiliare di proprietà ed alle amministrazioni procedenti di disporre di un'area necessaria per la realizzazione dell'opera pubblica in progetto.

Distinti saluti.

**Il Sestante S.r.l.**  
l'Amministratore Unico  
geom. Gandomenico Marchetti

All. di cui al testo

Pagina 4 di 4

File: M984\_CSPA0603\_La

**Il Sestante s.r.l. - Via Piazzon, 82 Edificio Il Quadro Scala B - 36051 Creazzo (VI) - Italy**  
Tel.: +39 0444 340 353 Fax: +39 0444 340 356 e-mail: [ilsestante@bildingre.it](mailto:ilsestante@bildingre.it) P.E.C.: [ilsestante@planetec.it](mailto:ilsestante@planetec.it)  
Reg. Imprese: Vicenza C.F./P. IVA: IT 03269970244 R.E.A.: 311981/VI Cap. Soc. € 100.000 int. vers.

STAMPATO

## Segreteria1

---

**Da:** Segreteria1  
**Inviato:** lunedì 29 dicembre 2014 13:05  
**A:** Giandomenico Marchetti  
**Oggetto:** I: CONSEGNA: Linea ferroviaria AV/AC - attraversamento territorio vicentino - area Ponte Alto - proprietà Il Sestante s.r.l. - osservazioni  
**Allegati:** daticert.xml; postacert.eml (5,84 MB)

---

**Da:** Posta Certificata Legalmail [<mailto:posta-certificata@legalmail.it>]

**Inviato:** lunedì 29 dicembre 2014 12:29

**A:** PEC Il Sestante Srl

**Oggetto:** CONSEGNA: Linea ferroviaria AV/AC - attraversamento territorio vicentino - area Ponte Alto - proprietà Il Sestante s.r.l. - osservazioni

### Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 29/12/2014 alle ore 12:28:35 (+0100) il messaggio "*Linea ferroviaria AV/AC - attraversamento territorio vicentino - area Ponte Alto - proprietà Il Sestante s.r.l. - osservazioni*" proveniente da "[ilsestante@planetpec.it](mailto:ilsestante@planetpec.it)" ed indirizzato a "[vicenza@cert.comune.vicenza.it](mailto:vicenza@cert.comune.vicenza.it)" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di **conservarla** come **attestato** della **consegna** nella casella indicata

**Identificativo messaggio:** D55E3C86-7645-E648-40D3-E433785B26C6@twtcert.it

---

### Delivery receipt

The message "*Linea ferroviaria AV/AC - attraversamento territorio vicentino - area Ponte Alto - proprietà Il Sestante s.r.l. - osservazioni*" sent by "[ilsestante@planetpec.it](mailto:ilsestante@planetpec.it)", on 2014-12-29 at 12:28:35 (+0100) and addressed to "[vicenza@cert.comune.vicenza.it](mailto:vicenza@cert.comune.vicenza.it)", was delivered by the certified email system

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please **keep it** as **certificate** of **delivery** to the specified mailbox

**Message ID:** D55E3C86-7645-E648-40D3-E433785B26C6@twtcert.it



Creazzo, 29 dicembre 2014

**Raccomandata a.r.  
Anticipata PEC**

**Spett.le  
Comune di Vicenza  
Commissione Territorio  
commissione.territorio@cert.comune.vicenza.it**

**Spett.le  
Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti  
segreteria.ministro@pec.mit.gov.it**

**Spett.le  
Regione Veneto  
protocollo.generale@pec.regione.veneto.it**

**Spett.le  
RFI s.p.a.  
segreteria.lacda@pec.rfi.it**

**Spett.le  
Camera di Commercio di Vicenza  
cameradi commercio@vi.legalmail.camcom.it**

**Spett.le  
Comune di Vicenza  
Signor Sindaco  
vicenza@cert.comune.vicenza.it**

***Oggetto: Linea ferroviaria AV/AC – attraversamento territorio vicentino – Edificio  
ed aree "Allantes" in Via degli Ontani - Osservazioni***

La società "Blding Iniziative Immobiliari Srl in liquidazione", letti gli allegati allo studio di fattibilità depositato dal Comune di Vicenza, in vista della prossima approvazione consiliare, osserva anzitutto che le tavole relative agli espropri nel tratto interessato, non tengono conto del complesso immobiliare qui di seguito evidenziato, sul quale la medesima Società, originaria proprietaria che lo ha costruito nell'anno 2001, conserva tuttora alcune proprietà dirette sul piazzali di pertinenza, e potenziali diritti di proprietà sul prestigioso edificio "Allantes" di cui trattasi, oggetto di un contenzioso legale che perdura dal 2008.

Ed Invero, la tavola 4 "Planimetrie e demolizioni" dello studio di fattibilità per il lotto Montebellio Vicentino – Vicenza, omette di indicare tra i fabbricati soggetti ad abbattimento quello segnalato dalla scrivente Società, benchè questo sia evidenziato in tutte



le altre planimetrie, a cominciare dalla tavola "Interferenze – Planimetrie" del medesimo lotto (qui in **allegato 1**).

E' necessario dunque, che dette tavole vengano corrette e che, conseguentemente, la "Relazione giustificativa per le espropriazioni" contempli pure il valore dell'immobile, considerando quanto di seguito si evidenzia, con riserva d'ogni ulteriore precisazione e più dettagliata valutazione di stima nel prosieguo.

La società Blding Iniziative Immobiliari è stata infatti proprietaria – costruttrice dell'edificio "Allantes", che ha poi ceduto nel 2001 a Fineco Leasing (ora Unicredit Leasing) per ospitare in affitto la prestigiosa sede della "T-Systems Italia SpA" (Gruppo Deutsche Telekom) azienda di tecnologie informatiche che impiegava all'interno circa 500 addetti, tramite la costituzione della "Allantes Srl" società utilizzatrice del finanziamento in leasing immobiliare : nel dicembre 2008 sorgevano contenziosi legali tra le Parti proprietarie ed utilizzatrici (Allantes in seguito fallimento n° 124/2013 del Tribunale di Vicenza – Blding Iniziative – Unicredit Fineco Leasing – T-Systems ora Engineering.mo) e nell'ottobre 2010 l'inquilina T-Systems rilasciava l'immobile, che da quella data risulta a tutt'oggi sfritto ed inutilizzato, fermo restando che trattasi di un edificio di elevata tecnologia e che può essere destinato ad ulteriori utilizzi commerciali e direzionali, con relativo ingente valore economico.

L'immobile di cui sopra ha la consistenza evidenziata nelle planimetrie catastali qui in **Allegato 2**, e nella documentazione fotografica qui in **Allegato 4** : ora la scrivente Società ha preso visione della Relazione sul dimensionamento della Stazione TAV Fiera, qui in **Allegato 3**, dalla quale risulta l'evidente "sovrapposizione" delle opere ferroviarie rispetto all'area dell'edificio Allantes, che infatti nel *rendering* allegati alla suddetta Relazione risulta evidenziato "in giallo", determinando una "interferenza" tale da compromettere l'utilizzo dell'intero edificio medesimo.

La situazione descritta mostra il gravissimo danno che sta subendo la scrivente Società, la quale risulta avere consistenti diritti di proprietà e/o di credito nei confronti dell'immobile dalla stessa costruito, avente una superficie complessiva di circa 7.500 mq ed un volume di circa 25.000 mc, di fatto completamente inutilizzabile in conseguenza della prospettata realizzazione della linea AV/AC. Detto immobile, assumendo un valore al mq di € 2.000,00 che tiene conto dell'elevato pregio della costruzione ad uso commerciale direzionale e della posizione strategica che esso occupa, ha un valore venale di oltre € 15.300.000, come documentato da dettagliate perizie di stima immobiliare che ci si riserva di produrre in seguito alla presente, il tutto a titolo cautelativo in attesa che vengano definite le vertenze legali in corso citate in premessa.

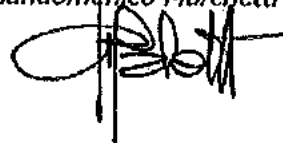


In definitiva dunque, con espressa riserva d'ogni ulteriore deduzione, con riguardo agli elaborati dello studio di fattibilità di prossima approvazione, si chiede alle Amministrazioni procedenti di correggere la tavola 4 denominata "Planimetrie - Demolizioni" del sub lotto Montebello Vicentino-Vicenza, nel senso di includervi pure il fabbricato e le aree fin qui descritte, già indicato nelle altre tavole, provvedendo altresì a considerare per lo stesso un valore complessivo di esproprio di € 15.300.000,00.

Si resta a disposizione per ogni necessario approfondimento ovvero per individuare un percorso procedimentale che consenta alla società di conoscere immediatamente il destino del complesso immobiliare ed alle amministrazioni procedenti di disporre di un'area necessaria per la realizzazione dell'opera pubblica in progetto.

Distinti saluti.

**Bilding**  
**Iniziative Immobiliari S.r.l.**  
Il Liquidatore  
Geom. Glandomenico Marchetti



All. di cui al testo



## Segreteria1

---

**Da:** Segreteria1  
**Inviato:** lunedì 29 dicembre 2014 13:08  
**A:** Giandomenico Marchetti  
**Oggetto:** I: CONSEGNA: Linea ferroviaria AV/AC - attraversamento territorio vicentino - Edificio ed aree "Aliantes" in Via degli Ontani - Osservazioni  
**Allegati:** daticert.xml; postacert.eml (5,02 MB)

---

**Da:** Posta Certificata Legalmail [mailto:posta-certificata@legalmail.it]  
**Inviato:** lunedì 29 dicembre 2014 13:04  
**A:** PEC Blding Iniziative Immobiliari Srl  
**Oggetto:** CONSEGNA: Linea ferroviaria AV/AC - attraversamento territorio vicentino - Edificio ed aree "Aliantes" in Via degli Ontani - Osservazioni

### Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 29/12/2014 alle ore 13:04:18 (+0100) il messaggio "*Linea ferroviaria AV/AC - attraversamento territorio vicentino - Edificio ed aree "Aliantes" in Via degli Ontani - Osservazioni*" proveniente da "[bldinginiziativeimmobiliari@planetpec.it](mailto:bldinginiziativeimmobiliari@planetpec.it)" ed indirizzato a "[commissione.territorio@cert.comune.vicenza.it](mailto:commissione.territorio@cert.comune.vicenza.it)" è stato **consegnato** nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di **conservarla** come attestato della consegna nella casella indicata

**Identificativo messaggio:** F3F01DD6-E68B-FD90-E614-128AD6219422@twtcert.it

---

### Delivery receipt

The message "*Linea ferroviaria AV/AC - attraversamento territorio vicentino - Edificio ed aree "Aliantes" in Via degli Ontani - Osservazioni*" sent by "[bldinginiziativeimmobiliari@planetpec.it](mailto:bldinginiziativeimmobiliari@planetpec.it)", on 2014-12-29 at 13:04:18 (+0100) and addressed to "[commissione.territorio@cert.comune.vicenza.it](mailto:commissione.territorio@cert.comune.vicenza.it)", was **delivered** by the certified email system

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please **keep it** as certificate of delivery to the specified mailbox

**Message ID:** F3F01DD6-E68B-FD90-E614-128AD6219422@twtcert.it

*Per la Pubblica Amministrazione e l'Impresa*

Avv. Daniele Maccarrone  
Avv. Marzia Meneghello  
Avv. Elisabetta Limoni

37122 Verona - Via C. Scalzi, 20  
Tel. 045 8445567 - Fax 045 5112536  
segreteria@maccarroneco.it

Verona, 29 dicembre 2014

A mezzo pec

Spett.le  
Comune di Vicenza  
Commissione Territorio  
commissione.territorio@cert.comune.vicenza.it

A mezzo pec

Spett.le  
Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti  
segreteria.ministro@pec.mit.gov.it

A mezzo pec

Spett.le  
Regione Veneto  
protocollo.generale@pec.regione.veneto.it

A mezzo pec

Spett.le  
Camera di Commercio di Vicenza  
cameradicommercio@vi.legalmail.camecom.it

A mezzo pec

Spett.le  
Comune di Vicenza  
Signor Sindaco  
vicenza@cert.comune.vicenza.it

A mezzo raccomandata A.R.

Spett.le  
RFI s.p.a.  
Piazza della Croce Rossa n°1  
00161 ROMA

*Linea AV/AC Verona-Padova – osservazioni e richieste in merito all'attraversamento  
del territorio Vicentino - area Ponte Alto – proprietà Signori Pesavento*

Scrivo la presente in nome e per conto dei Signori Roberto Pesavento, Daniela  
Pesavento, Giovannina Pesavento, Susanna Pesavento, per evidenziare – in vista

dell'approvazione dello studio di fattibilità – la particolare condizione della vasta area di proprietà dei miei assistiti, sita in località Ponte Alto, per consentire alle Amministrazioni in indirizzo di tenere conto di ciò, anche in sede di preventiva valutazione delle condizioni per l'esproprio e di predeterminazione dei relativi valori.

La storia e le caratteristiche dell'area sono tali da richiedere una valutazione specifica che presuppone l'integrale conoscenza delle vicende urbanistiche che l'hanno interessata.

Ed invero:

- i Signori Pesavento sono proprietari d'una vasta area sita in Vicenza, Località Ponte Alto, contraddistinta in catasto al foglio 50, mappali 27, 109, 287, 350, 352, 353 e 354 aventi una estensione complessiva di 27.272 mq. circa;
- detta area, posta a ridosso della Fiera di Vicenza, secondo il Piano regolatore generale del 1979 aveva in parte destinazione commerciale ("CA/E/0.815") ed in parte destinazione a servizi di interesse pubblico ("F9 – zone per attrezzature sociali a servizio dell'industria"), con un buon indice edificatorio;
- l'area, con il Piano Servizi approvato con D.G.R.V. del 22 febbraio 1994 n°760, veniva classificata zona "F11 – per parcheggi ed aree di interscambio" ed avverso detta decisione e la procedura espropriativa che la stessa aveva occasionato, insorgevano con ricorso al TAR Veneto (n°243/97) i Signori Giovannina, Domenico e Roberto Pesavento;
- dopo circa un decennio, con una variante parziale ex articolo 50, quarto comma, delle legge regionale 61/85, l'area è stata parzialmente riclassificata in zona "S – per la viabilità"; e ciò al fine di prevedere l'innesto necessario a garantire il collegamento tra la Fiera e la SS11 e contemplare pure la realizzazione della corsia riservata al trasporto pubblico extra-urbano, sul sedime della vecchia linea ferroviaria;
- l'area è stata inoltre inserita nel Programma di Riqualificazione Urbanistica per lo Sviluppo Sostenibile del Territorio (Prusst), approvato con deliberazione di Giunta municipale del 25 agosto 1999 n°662/1486, come zona strategica al fine di far fronte alla congestione veicolare, prevedendo la realizzazione di un parcheggio multipiano, di una corsia dedicata al trasporto pubblico diretto alla città e lo sfruttamento dell'area a scopi commerciali e direzionali;
- in questo quadro urbanistico, la Bilding Iniziative Immobiliare s.r.l., quale mandataria di tutti i proprietari interessati, il 21 febbraio 2005 ha presentato al Comune di Vicenza un Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale (PIRUEA), denominato "Area polifunzionale in Vicenza. Ponte Alto";

- la proposta di PIRUEA prevedeva una riorganizzazione funzionale dell'area attraverso (i) la progettazione e la realizzazione di un parcheggio d'interscambio multipiano, per complessivi 800 posti auto, dei quali 552 a carico dei proponenti il Piano; (ii) la realizzazione di un centro polifunzionale con attività commerciali/direzionali per una superficie utile complessiva di 21.000 mq; (iii) la realizzazione degli standard a servizi e delle opere di viabilità connesse in particolare alla corsia riservata al trasporto pubblico diretto in città;
- il Piano così proposto veniva adottato dalla Giunta municipale con deliberazione del 28 febbraio 2005 n°71, pubblicata all'Albo Pretorio dal 22 marzo al 5 aprile 2005, ma del tutto inspiegabilmente non veniva poi approvato in via definitiva dal Consiglio comunale per decorrenza dei termini previsti dalla legge regionale 11/04;
- di lì a poco, il progetto di riqualificazione dell'Area di Ponte Alto formava oggetto di un accordo ex articolo 6 della legge regionale 11/04, che veniva approvato dalla Giunta Municipale con deliberazione dell'11 ottobre 2007, nella quale si esponevano le numerose ragioni di interesse pubblico poste a sostegno della scelta; detto progetto, in sede di Conferenza dei servizi, otteneva i pareri favorevoli;
- senonchè il nuovo Consiglio comunale frattanto insediatosi, con deliberazione consiliare dell'11 dicembre 2009 n°84, adottava il PAT (poi approvato dalla Giunta regionale con deliberazione del 2 novembre 2010 n°2558), senza considerare minimamente l'accordo ex articolo 6 della legge regionale 11/04 che la Giunta municipale aveva approvato nel 2007;
- lo strumento urbanistico adottato ricomprendeva l'area dei Signori Pesavento all'interno della zona tratteggiata con la sigla "AA4 - area ad assetto aperto n°4" disciplinata dall'articolo 25 delle NTA e vi localizzava i parcheggi scambiatori di cui all'articolo 49 delle NTA; nella sostanza, il PAT rinviava al Piano degli Interventi la determinazione delle caratteristiche e delle quantità della suscettività edificatoria dell'area, che lo strumento generale tuttavia, ribadiva;
- i Signori Pesavento, con ricorso al Tar Veneto (n°349/2010, pendente davanti alla II sezione) e successivi motivi aggiunti, contestavano cautelativamente la scelta pianificatoria assunta dal Comune, ritenendola illegittima sotto svariati profili, e ne chiedevano l'annullamento con risarcimento degli ingenti danni patiti (superiori all'importo documentato di 5 milioni di euro);
- il Comune intanto, con deliberazione consiliare del 23-24 ottobre 2012 n°50, adottava il Piano degli Interventi, che ha ricompreso l'area di proprietà dei ricorrenti all'interno della zona D18, per la quale l'articolo 39 delle NTA ha previsto:
  - "... (D18) aree situate tra la Strada Padana Vs. Verona, Via dei Capuleti, Via dei Montecchi, la Ferrovia e Via degli Ontani. Sono destinate ad ospitare attività commerciali, direzionali e terziarie



*connesse alle funzioni di servizio al sistema infrastrutturale dell'Alta Velocità...";*

*- "...e. L'Ambito D18 è assoggettato a perequazione urbanistica, con cessione non onerosa al Comune del 40% della superficie. Gli interventi urbanistici ed edilizi sono assoggettati alla preliminare formazione di PUA in assenza del quale, sugli edifici esistenti, sono ammessi esclusivamente gli interventi edilizi di cui alle lett. a), b), c), e d) comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001. In detto ambito sono in ogni caso ammessi, anche in mancanza dell'Accordo suddetto, gli interventi edilizi di cui alle lettere a), b) c), d) comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001 sugli edifici esistenti...";*

*- "...Nell'ambito D18 l'edificabilità è consentita nel limite massimo di U<sub>t</sub> pari a 0,2 mq/mq e sono ammesse le destinazioni con i limiti dimensionali di seguito indicati: - commercio 100% della Su edificabile totale; direzionale 100% della Su edificabile totale; artigianato di servizio 10% della Su edificabile totale; logistica 20% della Su edificabile totale; - ricettiva turistica 5% della destinazione commerciale massima ammessa. In aggiunta alla edificabilità totale ammessa è consentito un incremento del 10% della Su edificabile totale per la realizzazione di servizi pubblici e d'interesse pubblico...";*

*- i Signori Pesavento, il 21 dicembre 2012, presentavano osservazioni avverso la predetta previsione del Piano degli Interventi, evidenziando in particolare che la soluzione urbanistica finiva per paralizzare del tutto in vista dell'incerta (al tempo) realizzazione della rete dell'Alta Velocità, ogni possibile utilizzo, nonostante la riconfermata natura strategica dell'area e la propria indiscussa suscettività edificatoria anche a fini commerciali e direzionali;*

*- il Comune riscontrava negativamente l'osservazione, che pure veniva ritenuta pertinente al PI, in quanto "le modifiche richieste comporterebbero una trasformazione dell'area tale da poter compromettere la realizzazione delle importanti infrastrutture previste dal PAT nell'area: - la realizzazione del Portale Vi Ovest (Cardine Ovest); - il raccordo ferroviario; - il sistema di trasporto su sede riservata; parcheggi scambiatori; il mantenimento di punti di discontinuità dell'edificazione; la fermata SFMR; infrastrutture di maggior rilevanza"; nel "Quadro sinottico osservazioni NTO", il non accoglimento dell'osservazione, quanto all'incremento dell'indice, veniva giustificato così "In quanto la modifica richiesta comporterebbe una trasformazione dell'area tale da poter compromettere la realizzazione delle importanti infrastrutture previste dal PAT nell'area di proprietà degli osservanti";*

*- il Piano degli Interventi è stato poi approvato con deliberazione consiliare del 7 febbraio 2013 n°10, mentre con determina dirigenziale dell'8 marzo 2013 n°19107, sono stati definitivamente adeguati gli elaborati grafici dello stesso;*

- i Signori Pesavento hanno gravato anche la predetta scelta urbanistica con ulteriori motivi aggiunti nel predetto ricorso al Tar già pendente;

i proprietario inoltre, nel corso dell'estate del 2014, avendo verificato -- anche dalla lettura dei quotidiani -- che l'Amministrazione Comunale unitamente al Ministero delle Infrastrutture, alla Regione Veneto, ad RFI s.p.a. ed alla Camera di Commercio, avevano concluso un protocollo d'intesa al fine di velocizzare i tempi di individuazione della migliore soluzione progettuale della linea AV/AC per il territorio vicentino, ha sottolineato alla prima la condizione della propria area, stimolando intese che potessero ad un tempo risultare funzionali per le amministrazioni procedenti e per la proprietà che, nonostante la formale suscettività edificatoria (con le conseguenti dolorose implicazioni sulle imposte), da oltre venti anni si era vista precludere ogni forma di utilizzo e/o sfruttamento.

La storia dell'area, come si è fatto cenno, si è compiuta anche in sede giudiziale. Ed invero:

- con il ricorso al Tar Veneto (n°349/10), i Signori Pesavento hanno censurato (a) il grave inadempimento del Comune rispetto all'impegno formalmente assunto con l'Accordo ex articolo 6 della legge regionale 11/04 approvato dalla Giunta Municipale dell'11 ottobre 2007, chiedendo la condanna dell'Amministrazione a corrispondere ai ricorrenti a titolo di responsabilità contrattuale o precontrattuale il risarcimento dei danni subiti (quantificati in € 5.101.570,00) ovvero l'indennizzo previsto dall'articolo 11 della legge 241/90; (b) l'illegittimità del PAT nella parte in cui, trascurando del tutto la storia urbanistica dell'area e l'Accordo di cui all'articolo 6 della legge regionale 11/04 approvato dalla Giunta, si è limitato a prevedere sull'area dei ricorrenti la realizzazione dei parcheggi scambiatori di cui all'articolo 49 delle NTA, rinviando al Piano degli Interventi la determinazione in concreto della suscettività edificatoria;

- con la notifica d'un successivo ricorso per motivi aggiunti, il gravame è stato poi esteso anche al Piano degli Interventi e segnatamente alla classificazione dell'area come "D18", con un indice edificatorio concretamente paralizzato dal previsto attraversamento della linea AV/AC.

- il prevedibile accoglimento dei predetti ricorsi, per i quali si attende la fissazione dell'udienza di discussione, produrrebbe l'annullamento del PAT e del PI nelle parti gravate, facendo venire meno le scelte pianificatorie assunte dall'Amministrazione e facendo sorgere in capo a questa i conseguenti obblighi risarcitori, in conseguenza d'una scelta urbanistica ritenuta illegittima, che ha impedito per decenni l'utilizzo delle aree da parte dei privati.

E' bene inoltre evidenziare che, in attesa della definizione dei ricorsi, i Signori Pesavento - anche al fine di dimostrare di essersi adoperati con ogni mezzo per superare il danno che stavano subendo - nel corso degli anni 2012 e 2013 hanno tentato di

condividere una ipotesi con l'Amministrazione che consentisse di sfruttare finalmente una parte della suscettività edificatoria prevista sulla carta dal Piano degli Interventi.

Negli incontri avuti con l'allora Assessore Lazzari e con l'Arch. Bortoli, emergeva tuttavia la volontà dell'Amministrazione di non favorire comunque alcun utilizzo dell'area, per timore che lo stesso potesse incidere (anche solo per volumi modesti) o solo condizionare lo sviluppo dell'ambizioso progetto relativo alla linea dell'Alta Velocità, i cui contorni tuttavia apparivano del tutto indefiniti.

L'incertezza sugli sviluppi di detta ipotesi infrastrutturale, in discussione ormai da parecchi anni, rendeva preferibile soprassedere in ordine ad ogni ipotesi riguardante l'area di Ponte Alto (sebbene formalmente edificabile) che, veniva descritta come uno snodo fondamentale per la città.

I Signori Pesavento, come se non bastasse, per il tramite dell'arch. Carta, hanno riscontrato in data 31 marzo 2014 l'avviso pubblicato dal Comune per l'individuazione delle aree dismesse e degradate ai sensi L.R. 50/2012. E ciò al fine di trovare in quella sede una soluzione al problema sopradetto, che consentisse ad un tempo l'utilizzo e lo sfruttamento dell'area da parte dei proprietari ed il rispetto delle prospettive di sviluppo dell'Alta Velocità.

Anche in quell'occasione, ad ennesima conferma della scelta di non consentire di fatto alcun utilizzo dell'area prima di definire il progetto della linea AV/AC, il Comune non ha dato riscontro alla richiesta.

E' bene infine, accennare al possibile valore economico delle aree in questione, con riserva di fornire ogni più dettagliato elemento di valutazione e stima nel prosieguo.

I tecnici estimatori consultati anche di recente dai proprietari, assumono che l'area, tenuto conto:

- della posizione strategica della stessa,
- delle precedenti ipotesi progettuali (riscontrate positivamente dall'Amministrazione comunale seppure non definitivamente) che prevedevano la realizzazione di immobili ad uso direzionale e commerciale,
- della suscettività edificatoria prevista anche dal Piano degli Interventi,
- dei danni subiti in conseguenza della prevista realizzazione della linea AV/AC, che, come si è detto, ha impedito a priori ogni possibile forma di utilizzo,
- del valore di € 400.00 al mq riconosciuto ad aree aventi caratteristiche similari, coerente peraltro coi valori espressi dal Comune di Vicenza ai fini IMU (deliberazione n°195/13),

abbia un valore complessivo di € 10.908.800,00  
(eurodiecimilioni novemcentoottoecottocento/00).

\* \* \*

In definitiva dunque, risulta evidente che da alcuni decenni il destino dell'area dei Signori Pesavento è di fatto sospeso, privando la stessa d'ogni suscettività edificatoria, nonostante la propria indiscutibile vocazione e le diverse ipotesi di utilizzo mano a mano presentate.

E ciò ha gravato in maniera rilevante anche sulla condizione economica dei proprietari che hanno dovuto corrispondere puntualmente le imposte, connesse al loro diritto di proprietà, di ammontare assai elevato, perché tarate su una vocazione edificatoria (che tuttavia, per quanto detto, è esistita solo sulla carta). A ciò si aggiungano gli ingenti costi affrontati per tentare di approntare progetti coerenti con la disciplina vigente, che non hanno mai avuto seguito per la predetta situazione di incertezza.

E' giunto dunque il momento che le Amministrazioni in indirizzo, assumano una scelta definitiva sulle sorti dell'area in questione. Le alternative possibili sono soltanto due:

(i) si ritiene che l'area stessa sia effettivamente strategica ai fini della realizzazione della linea AV/AC, come oggi sembrerebbe ricavarsi dalle tavole allegate allo studio di fattibilità (che localizza sull'area la nuova stazione della predetta linea ferroviaria) ed in conseguenza, si addivene rapidamente ad una prima intesa formale coi proprietari;

(ii) si dia ai proprietari la possibilità di sfruttare la suscettività edificatoria dell'area, senza opporre lo spettro della prossima realizzazione della linea AV/AC per impedire ogni utilizzo, poiché questo concretizzerebbe ancora un esproprio di fatto, che mortifica gravemente il principio costituzionale di cui all'articolo 41 della Costituzione.

Va da sé che in mancanza d'una soluzione nel senso sopra indicato, i proprietari saranno costretti a perseguire la via contenziosa, censurando - oltre alle già gravate scelte pianificatorie assunte dal Comune - anche gli atti relativi alla ipotizzata linea AV/AC, a partire dallo studio di fattibilità di prossima approvazione.

Si resta a professionale disposizione per ogni ulteriore approfondimento e/o per la fissazione d'un incontro con gli Uffici in indirizzo al fine di procedere alla migliore definizione d'una intesa tra le parti.

Distinti saluti.

Avv. Daniele Maccarrone



N. Raccomandata

14523038108-3



Posteitaliane

EPISITEP1225 - 22.4.2014 - 1100.010000000000 - 04.11.14.09

Accettazione **RACCOMANDATA**

RICEVUTA

È vietato introdurre denaro e valori nella raccomandata; Poste Italiane SpA non ne risponde

Si prega di compilare a cura del mittente a macchina o in stampatello

|                                           |                         |           |
|-------------------------------------------|-------------------------|-----------|
| RFI SPA                                   |                         |           |
| DESTINATARIO                              |                         |           |
| DELLA CROCE ROSSA                         |                         | N° CIV. 1 |
| VIA/PIAZZA                                | ROMA                    | PROV.     |
| CAP 00167                                 | COMUNE                  |           |
| MITTENTE                                  |                         |           |
| MACCARRONE & CO.                          |                         |           |
| STUDIO LEGALE                             |                         |           |
| VIA/PIAZZA                                | Avv. DANIELE MACCARRONE | N° CIV.   |
| 37122 Verona - Via C. Scazzi, 20          |                         | PROV.     |
| C.A.P. Tel. 045 8495587 - Fax 045 6112636 |                         |           |

|                                                                            |                                    |                                          |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------------|
| SERVIZI ACCESSORI<br>RICHIESTI<br>Contrassegnare la<br>casella interessata | <input type="checkbox"/> Via aerea | <input checked="" type="checkbox"/> A.R. |
|                                                                            | <input type="checkbox"/> Assegno € | (in cifre)                               |

Fraz. 68219 Sez. 05 Operaz. 208  
 Causale: R 29/12/2014 12:46  
 Peso gr.: 48 Tariffa € 6.00 Affr. € 0.00  
 Serv. Agg.: AR

Bollo  
 (accettazione manuale)

TASSE



Da "posta-certificata@pec.aruba.it" <posta-certificata@pec.aruba.it>

A "maccarrone@pec.sicon.it" <maccarrone@pec.sicon.it>

Data lunedì 29 dicembre 2014 - 12:58

**ACCETTAZIONE: Linea AV/AV Verona-Padova - osservazioni e richieste in merito all'attraversamento del territorio Vicentino - area Ponte Alto - proprietà Sig.ri Pesavento**

---

-- Ricevuta di accettazione del messaggio indirizzato a commissione.territorio@cert.comune.vicenza.it ("posta certificata")  
vicenza@cert.comune.vicenza.it ("posta certificata")  
segreteria.ministro@pec.mil.gov.it ("posta certificata")  
protocollo.generale@pec.regione.veneto.it ("posta certificata")  
cameradicommercio@vi.legalmail.camcom.it ("posta certificata") --

Il giorno 29/12/2014 alle ore 12:58:57 (+0100) il messaggio con Oggetto  
"Linea AV/AV Verona-Padova - osservazioni e richieste in merito all'attraversamento del territorio Vicentino - area Ponte Alto - proprietà Sig.ri Pesavento" inviato da "maccarrone@pec.sicon.it" ed indirizzato a:  
commissione.territorio@cert.comune.vicenza.it ("posta certificata")  
vicenza@cert.comune.vicenza.it ("posta certificata")  
segreteria.ministro@pec.mil.gov.it ("posta certificata")  
protocollo.generale@pec.regione.veneto.it ("posta certificata")  
cameradicommercio@vi.legalmail.camcom.it ("posta certificata")  
è stato accettato dal sistema ed inoltrato.  
Identificativo del messaggio: opec275.20141229125857.14897.08.1.15@pec.aruba.it  
L'allegato daticert.xml contiene informazioni di servizio sulla trasmissione

---

**Allegato(i)**

daticert.xml (1 Kb)

smime.p7s (2 Kb)

Da "Posta Certificata Legalmail" <posta-certificata@legalmail.it>

A "maccarrone@pec.sicon.it" <maccarrone@pec.sicon.it>

Data lunedì 29 dicembre 2014 - 12:59

**CONSEGNA: Linea AV/AV Verona-Padova - osservazioni e richieste in merito all'attraversamento del territorio Vicentino - area Ponte Alto - proprietà Sig.ri Pesavento**

---

#### Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 29/12/2014 alle ore 12:59:00 (+0100) il messaggio "*Linea AV/AV Verona-Padova - osservazioni e richieste in merito all'attraversamento del territorio Vicentino - area Ponte Alto - proprietà Sig.ri Pesavento*" proveniente da "maccarrone@pec.sicon.it" ed indirizzato a "cameradicommercio@vi.legalmail.camcom.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna nella casella indicata

Identificativo messaggio: opec275.20141229125857.14897.08.1.15@pec.aruba.it

---

#### Delivery receipt

The message "*Linea AV/AV Verona-Padova - osservazioni e richieste in merito all'attraversamento del territorio Vicentino - area Ponte Alto - proprietà Sig.ri Pesavento*" sent by "maccarrone@pec.sicon.it", on 2014-12-29 at 12:59:00 (+0100) and addressed to "cameradicommercio@vi.legalmail.camcom.it", was delivered by the certified email system

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please keep it as certificate of delivery to the specified mailbox

Message ID: opec275.20141229125857.14897.08.1.15@pec.aruba.it

---

#### Allegato(i)

dati-cert.xml (1 Kb)

postacert.eml (680 Kb)

smlme.p7s (3 Kb)

Da "Posta Certificata Legalmail" <posta-certificata@legalmail.it>

A "maccarrone@pec.sicon.it" <maccarrone@pec.sicon.it>

Data lunedì 29 dicembre 2014 - 12:59

**CONSEGNA: Linea AV/AV Verona-Padova - osservazioni e richieste in merito all'attraversamento del territorio Vicentino - area Ponte Alto - proprietà Sig.ri Pesavento**

---

**Ricevuta di avvenuta consegna**

Il giorno 29/12/2014 alle ore 12:59:01 (+0100) il messaggio "*Linea AV/AV Verona-Padova - osservazioni e richieste in merito all'attraversamento del territorio Vicentino - area Ponte Alto - proprietà Sig.ri Pesavento*" proveniente da "maccarrone@pec.sicon.it" ed indirizzato a "commissione.territorio@cert.comune.vicenza.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna nella casella indicata

**Identificativo messaggio:** opec275.20141229125857.14897.08.1.15@pec.aruba.it

---

**Delivery receipt**

The message "*Linea AV/AV Verona-Padova - osservazioni e richieste in merito all'attraversamento del territorio Vicentino - area Ponte Alto - proprietà Sig.ri Pesavento*" sent by "maccarrone@pec.sicon.it", on 2014-12-29 at 12:59:01 (+0100) and addressed to "commissione.territorio@cert.comune.vicenza.it", was delivered by the certified email system

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please keep it as certificate of delivery to the specified mailbox

**Message ID:** opec275.20141229125857.14897.08.1.15@pec.aruba.it

---

**Allegato(i)**

dati-cert.xml (1 Kb)  
post-cert.eml (680 Kb)  
smime.p7s (3 Kb)

Da "Posta Certificata Legalmail" <posta-certificata@legalmail.it>  
A "maccarrone@pec.sicon.it" <maccarrone@pec.sicon.it>  
Data lunedì 29 dicembre 2014 - 12:59

**CONSEGNA: Linea AV/AV Verona-Padova - osservazioni e richieste in merito  
all'attraversamento del territorio Vicentino - area Ponte Alto - proprietà Sig.ri Pesavento**

---

**Ricevuta di avvenuta consegna**

Il giorno 29/12/2014 alle ore 12:59:01 (+0100) il messaggio "*Linea AV/AV Verona-Padova - osservazioni e richieste in merito all'attraversamento del territorio Vicentino - area Ponte Alto - proprietà Sig.ri Pesavento*" proveniente da "maccarrone@pec.sicon.it" ed indirizzato a "vicenza@cert.comune.vicenza.it" è stato **consegnato** nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di **conservarla** come attestato della consegna nella casella indicata

**Identificativo messaggio:** opec275.20141229125857.14897.08.1.15@pec.aruba.it

---

**Delivery receipt**

The message "*Linea AV/AV Verona-Padova - osservazioni e richieste in merito all'attraversamento del territorio Vicentino - area Ponte Alto - proprietà Sig.ri Pesavento*" sent by "maccarrone@pec.sicon.it", on 2014-12-29 at 12:59:01 (+0100) and addressed to "vicenza@cert.comune.vicenza.it", was delivered by the certified email system

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please **keep it** as certificate of delivery to the specified mailbox

**Message ID:** opec275.20141229125857.14897.08.1.15@pec.aruba.it

---

**Allegato(i)**

dati-cert.xml (1 Kb)  
postacert.eml (680 Kb)  
smime.p7s (3 Kb)

Da "Posta Certificata Legalmail" <posta-certificata@legalmail.it>

A "maccarrone@pec.sicon.it" <maccarrone@pec.sicon.it>

Data lunedì 29 dicembre 2014 - 12:59

**CONSEGNA: Linea AV/AV Verona-Padova - osservazioni e richieste in merito all'attraversamento del territorio Vicentino - area Ponte Alto - proprietà Sig.ri Pesavento**

---

#### Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 29/12/2014 alle ore 12:59:01 (+0100) il messaggio "*Linea AV/AV Verona-Padova - osservazioni e richieste in merito all'attraversamento del territorio Vicentino - area Ponte Alto - proprietà Sig.ri Pesavento*" proveniente da "maccarrone@pec.sicon.it" ed indirizzato a "protocollo.generale@pec.regione.veneto.it" è stato **consegnato** nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna nella casella indicata

Identificativo messaggio: opec275.20141229125857.14897.08.1.15@pec.aruba.it

---

#### Delivery receipt

The message "*Linea AV/AV Verona-Padova - osservazioni e richieste in merito all'attraversamento del territorio Vicentino - area Ponte Alto - proprietà Sig.ri Pesavento*" sent by "maccarrone@pec.sicon.it", on 2014-12-29 at 12:59:01 (+0100) and addressed to "protocollo.generale@pec.regione.veneto.it", was delivered by the certified email system

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please keep it as certificate of delivery to the specified mailbox

Message ID: opec275.20141229125857.14897.08.1.15@pec.aruba.it

---

#### Allegato(i)

dati-cert.xml (1 Kb)  
postacert.eml (680 Kb)  
smime.p7s (3 Kb)

Da "posta-certificata@telecompost.it" <posta-certificata@telecompost.it>

A "maccarrone@pec.sicon.it" <maccarrone@pec.sicon.it>

Data lunedì 29 dicembre 2014 - 15:44

**CONSEGNA: Linea AV/AV Verona-Padova - osservazioni e richieste in merito  
all'attraversamento del territorio Vicentino - area Ponte Alto - proprietà Sig.ri Pesavento**

---

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 29/12/2014 alle ore 15:44:21 (+0100) il messaggio

"Linea AV/AV Verona-Padova - osservazioni e richieste in merito all'attraversamento del territorio Vicentino  
- area Ponte Alto - proprietà Sig.ri Pesavento" proveniente da "maccarrone@pec.sicon.it"

ed indirizzato a: "segreteria.ministro@pec.mit.gov.it"

è stato consegnato nella casella di destinazione.

Identificativo messaggio: opec275.20141229125857.14897.08.1.15@pec.aruba.it

---

**Allegato(I)**

postacert.eml (680 Kb)

dat/cert.xml (1 Kb)

smime.p7s (2 Kb)

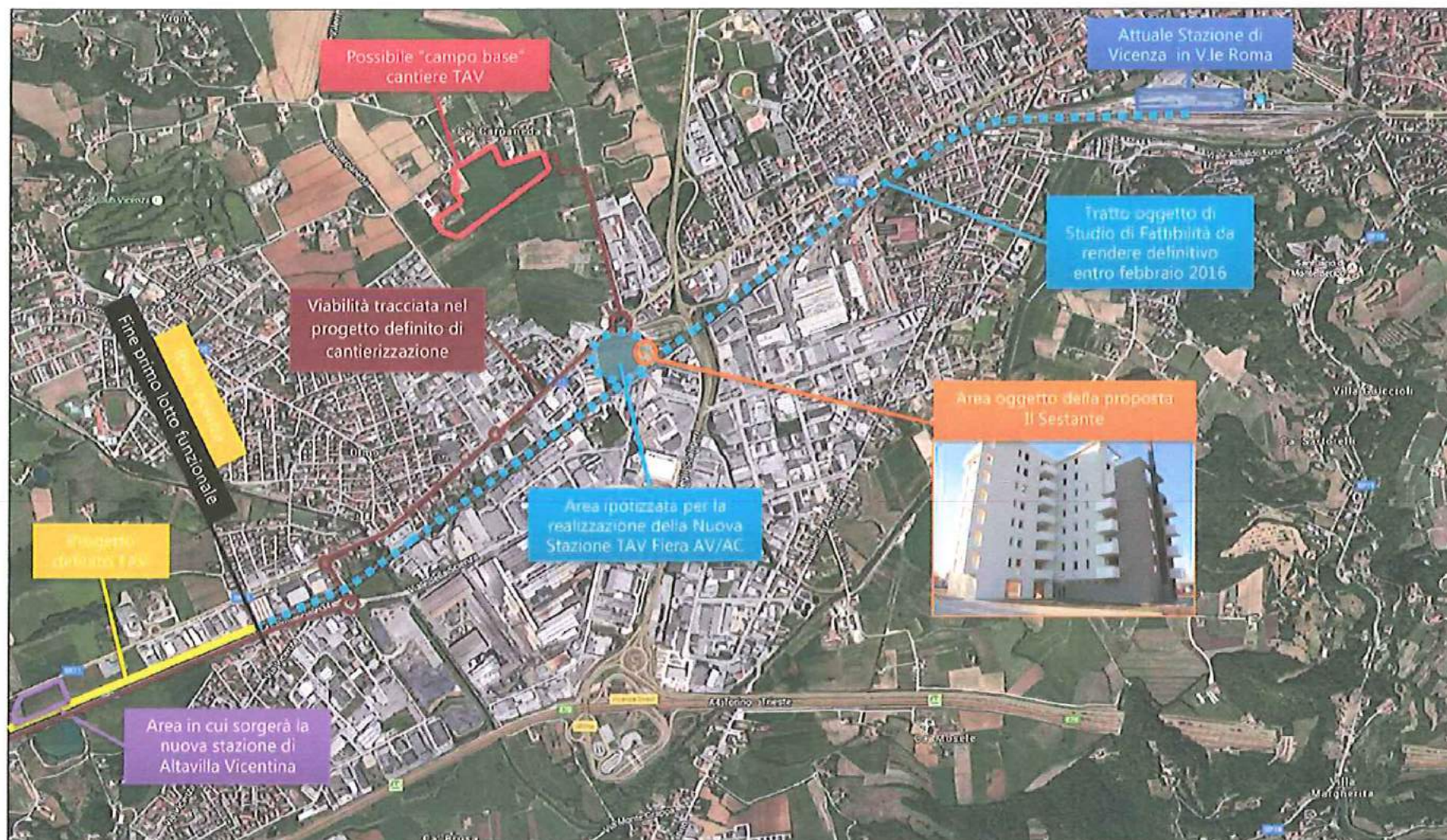




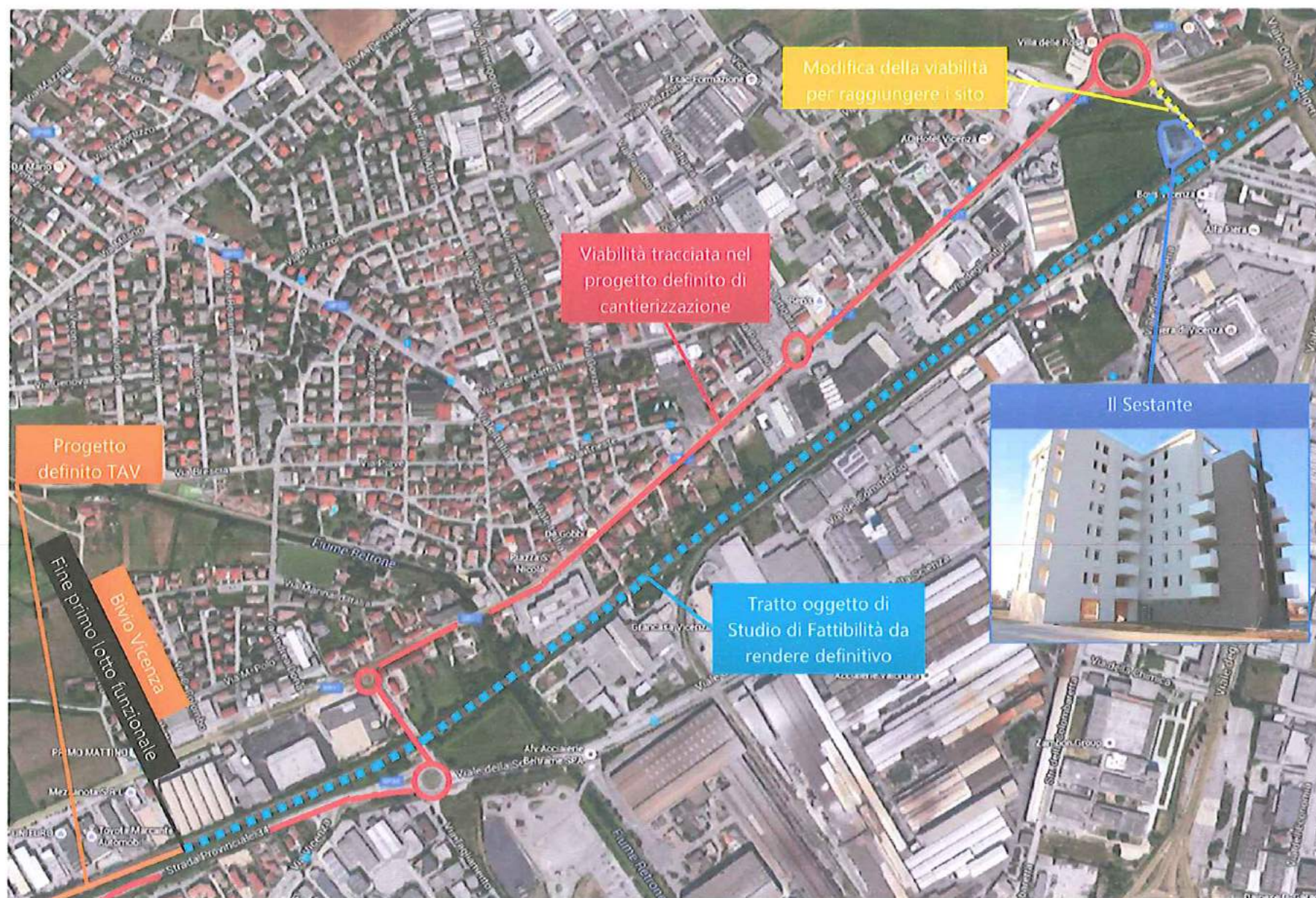


## PROPOSTA PER LA REALIZZAZIONE DEL CAMPO BASE DEL CANTIERE TAV DI VICENZA NELL'AREA "IL SESTANTE"

Attraversamento TAV a Vicenza - Riepilogo al 12/01/2016 delle aree coinvolte











**ilSestante**  
contemporary living & working



A Vicenza nasce il nuovo executive center "ilSestante", sito a Vicenza Ovest, lungo la SS 11, all'altezza della Fiera di Vicenza.

## EXECUTIVE CENTER & SUITE OFFICE

Aree commerciali, show-room direzionali, 50 suite office e mini alloggi, splendidi attici panoramici

## "Il Sestante":



## [DESCRIZIONE]

Un complesso d'eccellenza già progettato nel futuro e nell'innovazione del settore.

### Executive Center & Suite Office:

Nella città del Palladio, sorge "Il Sestante" un nuovo Executive Center destinato ad unità abitative di pregio, suite office e unità commerciali direzionali. La qualità del progetto e la tecnologia impiegata fanno de "Il Sestante" un complesso d'eccellenza già progettato nel futuro e nell'innovazione del settore. Foresterie e mini alloggi per coniugare le moderne esigenze di abitazione, lavoro e svago, acquistabili anche già arredati e dotati dei più moderni sistemi domotici.

Gli uffici offrono grandi terrazze abitabili dallo splendido panorama con vista sul colli di Altavilla, Creazzo e Montebelluno.

Al piano terra è prevista un'ampia unità commerciale e show-room direzionali.

#### **SEMI-INTERRATO:**

Ampia autorimessa, garage e magazzino.

#### **PIANO TERRA COMMERCIALE:**

Bar, ristorante, uffici di rappresentanza bancari o assicurativi.

#### **1° PIANO:**

Show-room direzionali.

#### **dal 2° al 5° PIANO:**

50 suite office, foresterie, mini alloggi per manager, studenti.

#### **6° e 7° PIANO:**

Uffici panoramici con vista sulle colline di Altavilla, Creazzo e Montebelluno.

#### **ATTICI - SUITE OFFICE:**

Attici/suite Office per coniugare le moderne esigenze di abitazione, lavoro e svago, acquistabili anche già arredati e dotati dei più moderni sistemi domotici. Gli uffici offrono grandi terrazze abitabili dal panorama mozzafiato sul colli di Altavilla, Creazzo e Montebelluno.

#### **RESIDENZIALE - GOLD OFFICE:**

Appartamenti /Gold Office, per coniugare le moderne esigenze di abitazione, lavoro e svago, acquistabili anche già arredati e dotati dei più moderni sistemi domotici.

#### **ABITATIVO/SILVER OFFICE:**

Appartamenti/Silver Office comodi alla fiera di Vicenza e serviti dalla bretella di prossima costruzione che collegherà la zona di Ponte Alto con il centro di Vicenza.

#### **COMMERCIALE - DIREZIONALE:**

Spazi commerciali direzionali a pochi metri dalla fiera di Vicenza, in posizione ben visibile dalla SS 11 e serviti dalla bretella di prossima costruzione che collegherà la zona di Ponte Alto con il centro di Vicenza.

### Capitolato Tecnico:

#### **DOTAZIONI BASE:**

Isolamenti;  
pavimenti galleggianti, termo-cappotto esterno con rasatura armata.

#### **DOTAZIONI ESCLUSIVE:**

##### **- Domotica:**

Una casa domotica è un'abitazione in cui un ideale maggiordomo elettronico si muove all'interno della vostra casa e gestisce, esegue e controlla gran parte delle funzioni della casa.

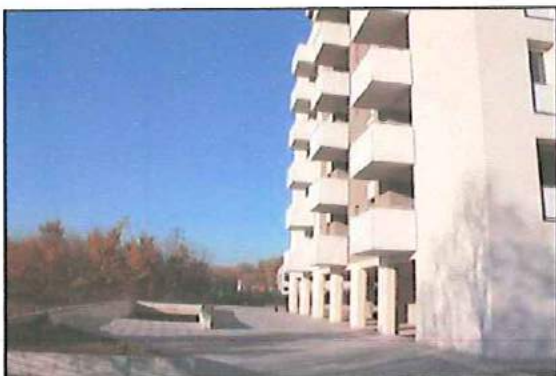
La casa domotica funziona autonomamente e l'utente non se ne accorge nemmeno, anche un neofita di informatica può interagire facilmente con la propria casa. Grazie a scenari a tema con il tocco di un dito è possibile attivare concatenazioni di eventi, quali accensioni e spegnimenti luci, automatismi, impianti audio-video, settaggi di temperature in base a variabili stabilite.

##### **- Impianto riscaldamento/condizionamento:**

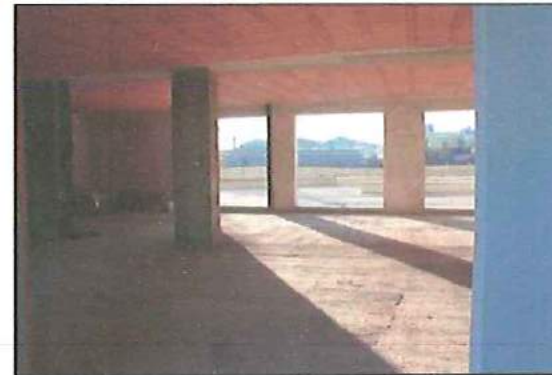
Per la climatizzazione estiva ogni unità dispone di un climatizzatore tipo split alimentato da acqua gelida prodotta dall'impianto geotermico a servizio dell'edificio. L'impianto di riscaldamento è realizzato tramite pavimento radiante integrato collegato ad una caldaia a condensazione centralizzata per ottenere un elevato rendimento. Inoltre con l'attuale "certificazione energetica" l'impianto centralizzato è il più qualificato ai fini del risparmio energetico avvicinandosi alla classificazione "A". Come richiesto dalla L. 192/2006 è prevista una predisposizione per l'installazione di un impianto di produzione acqua calda tramite pannelli solari.



**Foto dello stato attuale dell'immobile**  
**AREE ESTERNE**

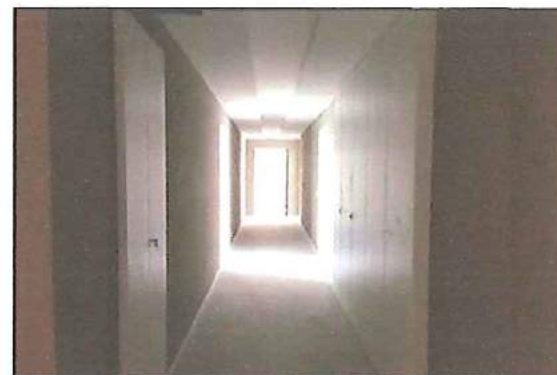


**Foto dello stato attuale dell'immobile**  
AREE INTERNE - Dal piano interrato al piano terra

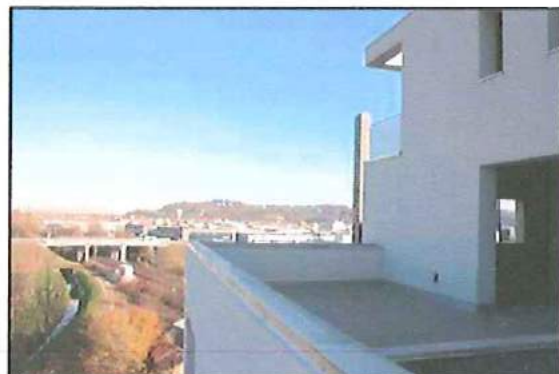
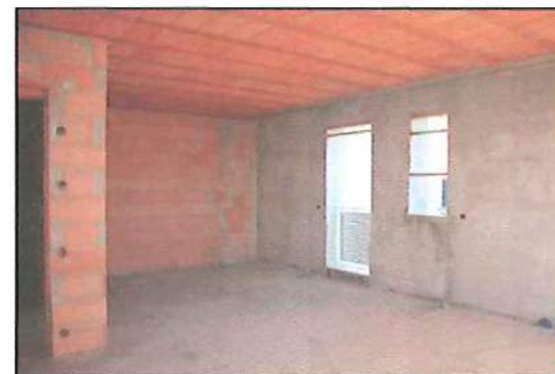




**Foto dello stato attuale dell'immobile**  
**AREE INTERNE - Dal piano primo al piano quinto**



**Foto dello stato attuale dell'immobile**  
**AREE INTERNE - Dal piano sesto al piano settimo**

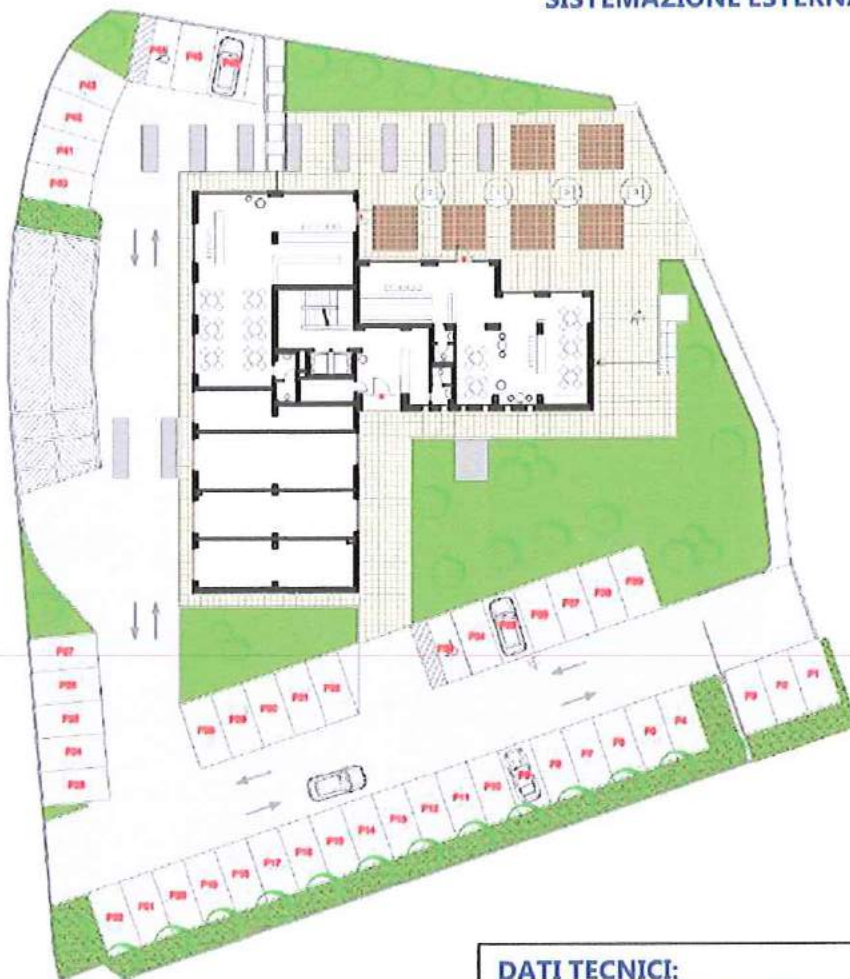




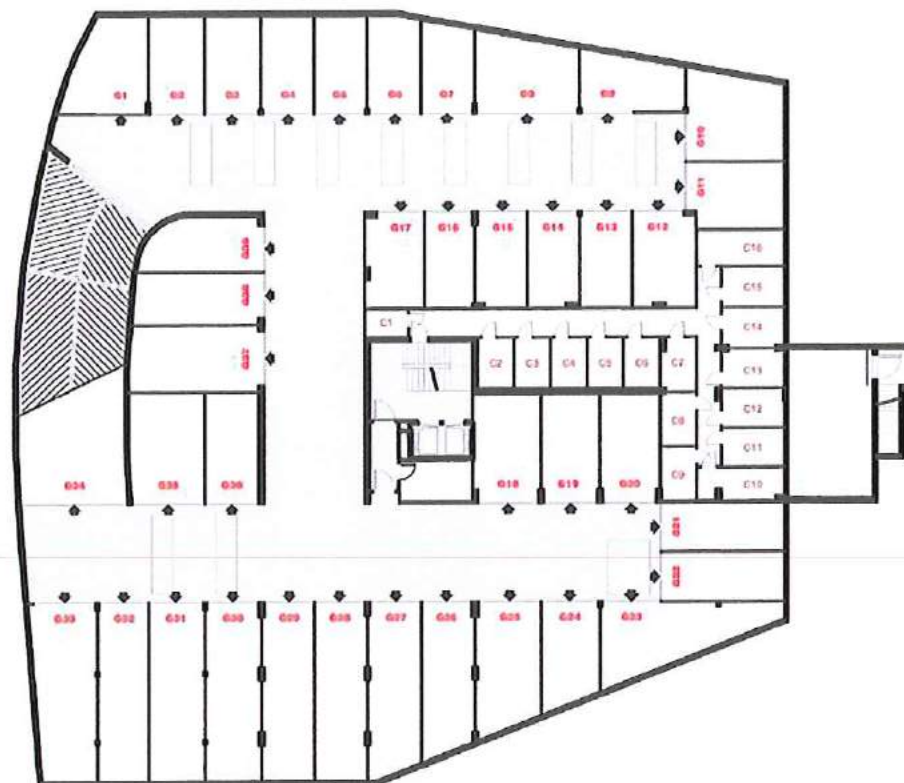
## Ipotesi di progettazione interna

Area esterna e piano interrato

**SISTEMAZIONE ESTERNA**



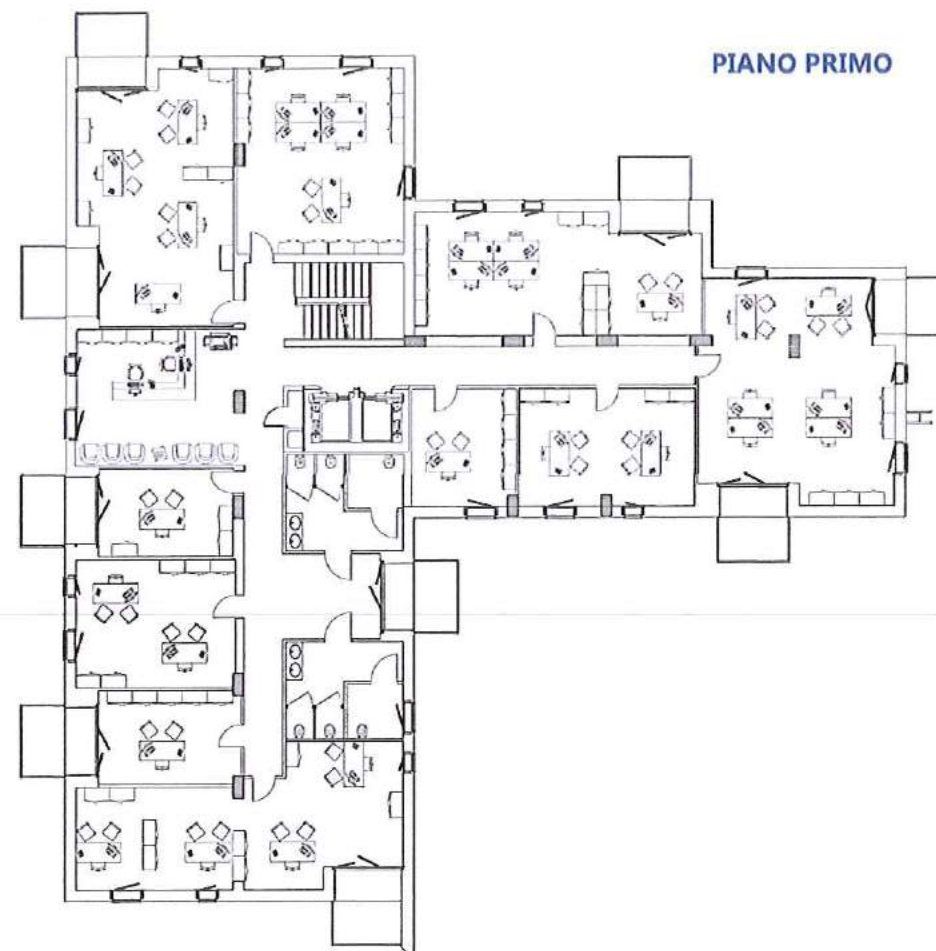
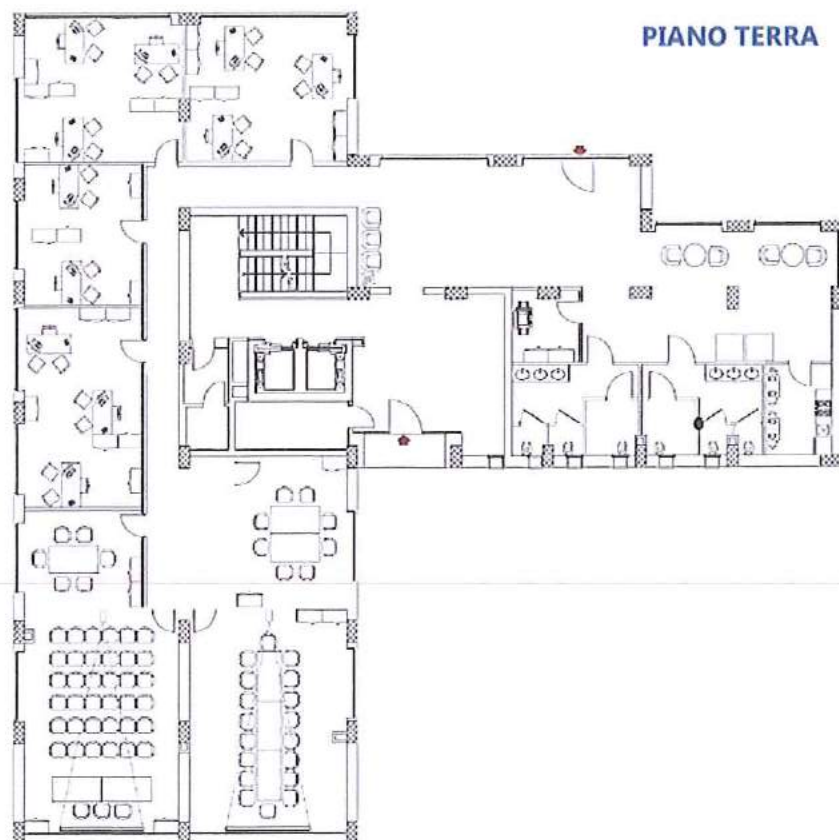
**PIANO INTERRATO**



**DATI TECNICI:**

|                |              |
|----------------|--------------|
| Sup. Fondiaria | 3.554,00 mq. |
| Sup. Utile     | 3.546,71 mq. |
| Sup. Coperta   | 557,80 mq.   |
| H. max         | 26,15 mt.    |

**Ipotesi di progettazione interna**  
Soluzione con destinazione direzionale/commerciale





**Ipotesi di progettazione interna**  
Soluzione tipo con destinazione residenziale



**PIANO TIPO**

**Ipotesi di progettazione interna**  
Sezione trasversale



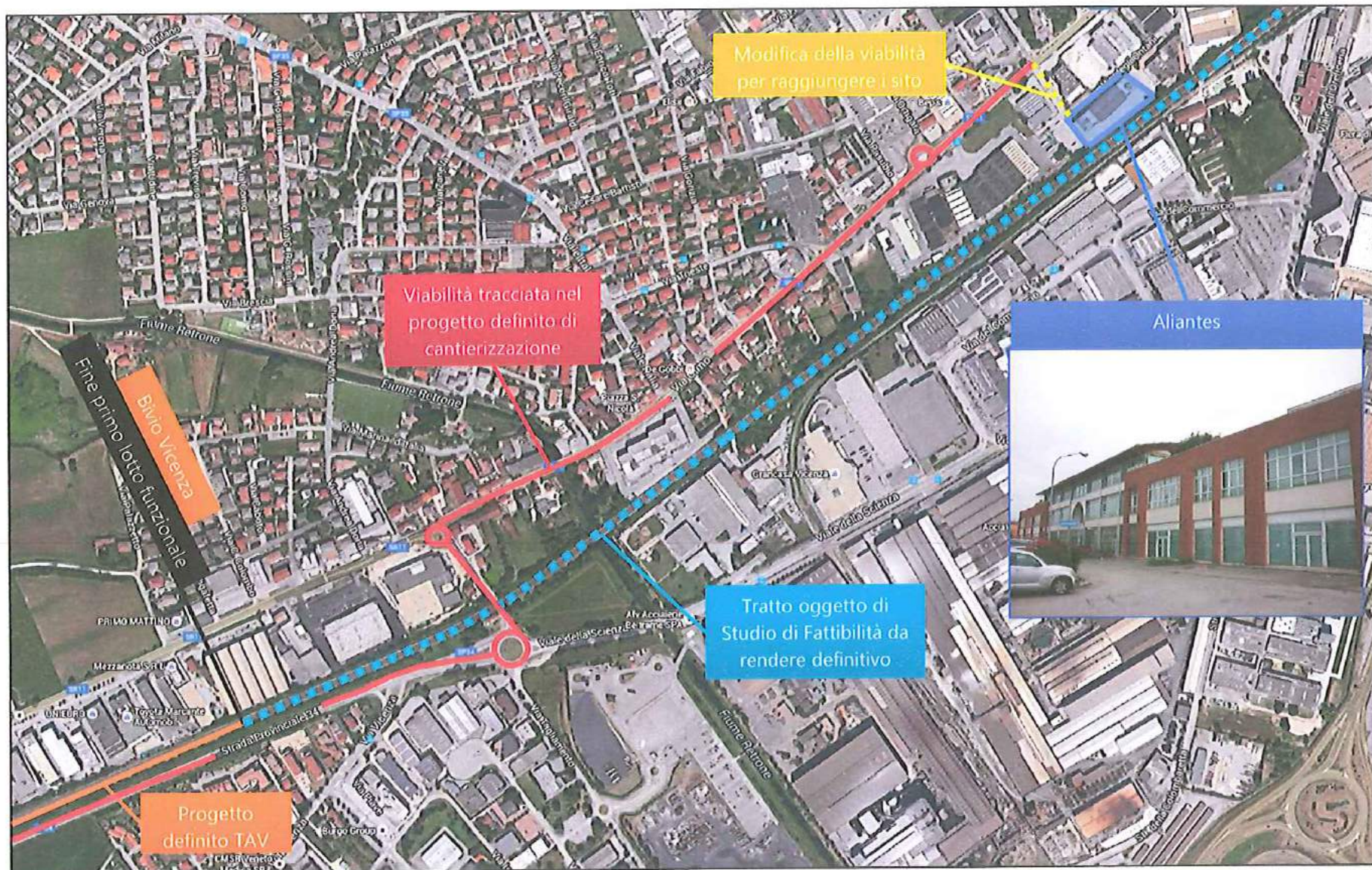


## PROPOSTA PER LA REALIZZAZIONE DEL CAMPO BASE DEL CANTIERE TAV DI VICENZA NELL'AREA "ALIANTESS"

Attraversamento TAV a Vicenza - Riepilogo al 12/01/2016 delle aree coinvolte









*Centro Polifunzionale*  
*Aliantes*

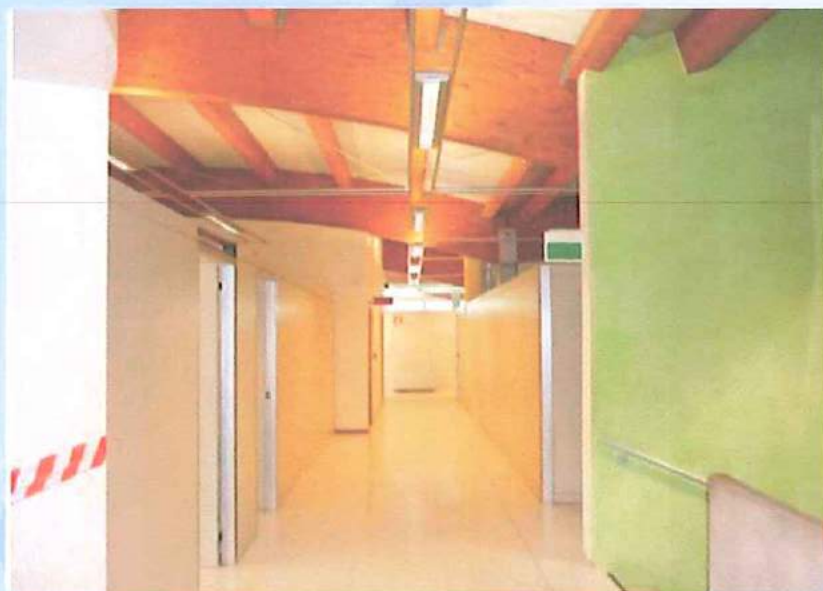




# *Aliantes*

In senso orario a partire dalla foto in alto a destra:

- 1 - vista dell'edificio dal lato di via degli Ontani;
- 2 - foto di uno degli uffici del piano primo;
- 3 - foto del corridoio al piano secondo;
- 4 - vista dell'entrata dell'edificio lato parcheggio.



Superficie lotto: 6.641 mq  
 Sup. piano terra: 2.680 mq  
 Sup. piano primo: 2.620 mq  
 Sup. piano secondo: 1.614 mq





## Descrizione Edificio :

Più precisamente, i dati tecnici sono i seguenti:

- superficie esclusiva del lotto = 6.700 mq circa;
- parcheggi esclusivi e pubblici adiacenti per totali 200 posti auto;
- superficie coperta al piano terra ad uso commerciale e/o artigianale mq. 2.620 circa con altezza utile interna di mt. 4,00;
- superficie coperta del piano primo ad uso direzionale e/o artigianale mq. 2.620 circa con altezza utile interna mt. 3,50;
- superficie coperta del piano secondo ad uso direzionale mq. 1.614 circa con altezza utile interna variabile di mt. 3,50 (copertura scenografica a vista con travi in legno lamellare);
- impianti di climatizzazione estate/inverno con canalizzazioni per il trattamento aria e sistema di tele-gestione SAUTER, remotizzato anche a PC esterni;
- impianto antincendio con rilevatori di fumo in ogni locale e relativi allarmi tele-gestiti;
- impianto anti-intrusione perimetrale e volumetrico, impianto di video sorveglianza con tele-gestione e collegamento ponte radio con Istituto di Vigilanza Rongiers, remotizzato anche a PC esterni;
- locale MENSA per 200 addetti (sola impiantistica e locali superficiali, attrezzature rimosse);
- locale magazzino e CED, reception e sala

## Descrizione :

regia;

- cablaggio strutturato capillare in tutti i locali, linee Telecom ADSL e fibra ottica;
- pavimenti sopraelevati e controsoffitti tecnici, plafoniere di illuminazione esistenti in tutti i locali;
- aperture telecomandate, sistema di controllo accessi e lettori di badge per dipendenti;
- cancelli automatici esterni con semafori e video controllo;
- tutte le pareti attrezzate con relative armadiature in grande quantità;
- svariati locali servizi igienici, completi di accessori;
- torrette dati o pavimento in ogni locale per il posizionamento di scrivanie;
- gruppo elettrogeno, di continuità UPS, cabina di trasformazione ENEL;
- quadri elettrici e di CED completi e distribuiti su tutti i piani;
- locali tecnologici in copertura con centrali termiche e frigorifere, locali pompe ed elettrici;
- tendoni da sole telecomandati sulle terrazze di copertura, e arredi a verde.

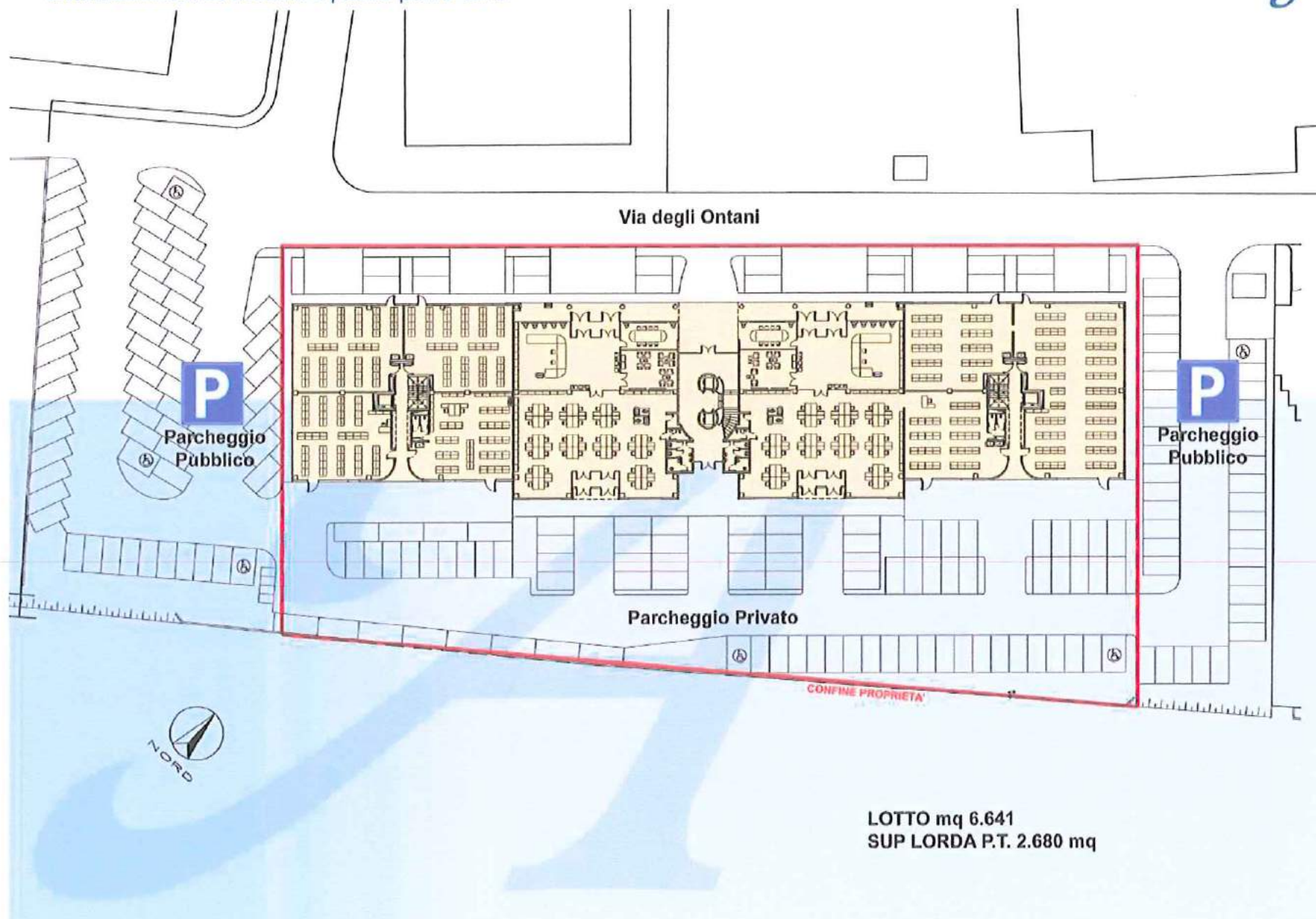
In pratica, un Edificio che si potrebbe definire *plug and go*, ovvero pressoché pronto ad ospitare nuovi e moderni edifici, tecnologicamente molto avanzati, con il semplice posizionamento di scrivanie e seggiole, tutto il resto è già disponibile



## Progettazione interna

Sistemazione area esterna e pianta piano terra

*Aliantes*

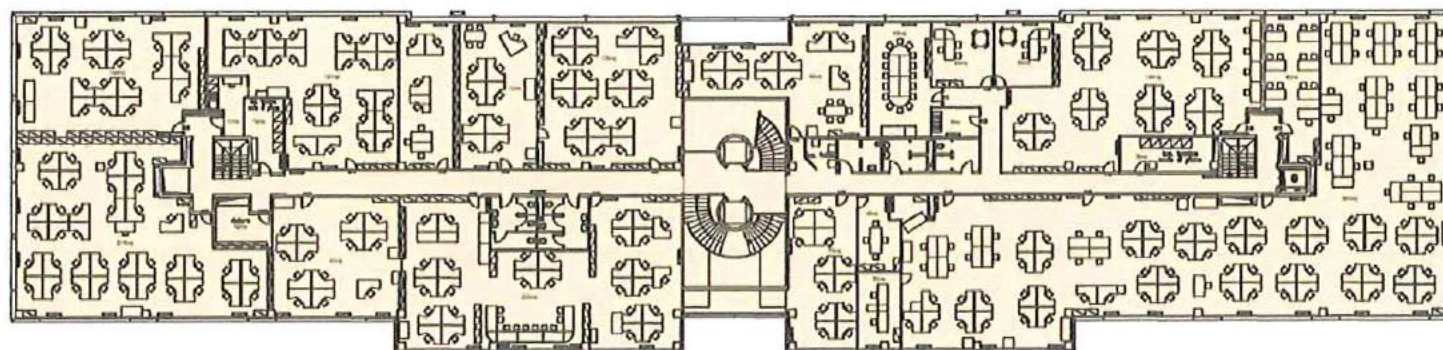


## Progettazione interna

Pianta piano primo e secondo

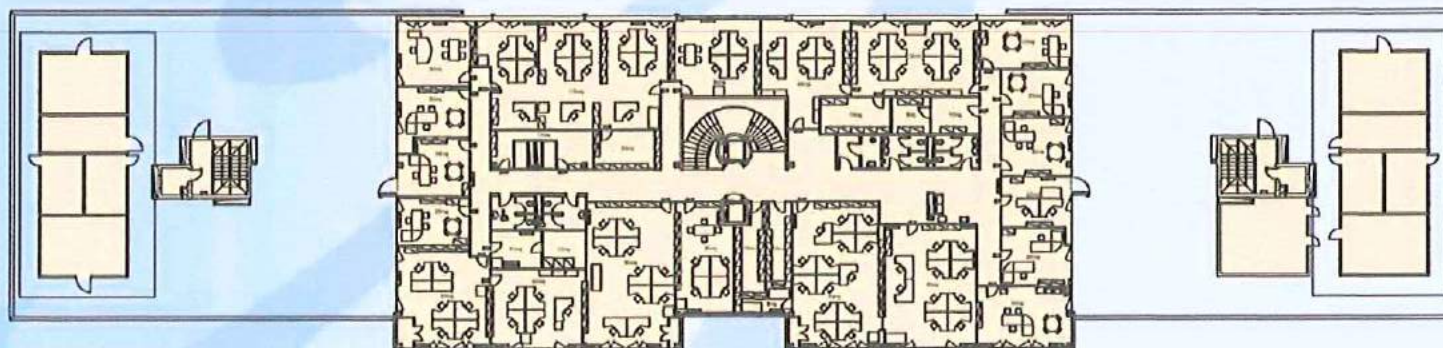
*Aliantes*

P.1



SUP LORDA P.1  
2.620 mq

P.2

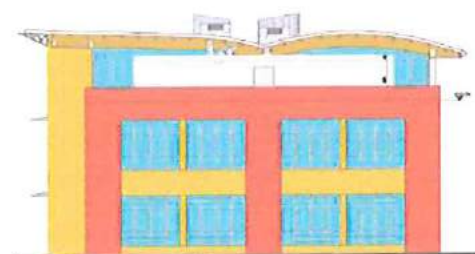


SUP LORDA P.2  
1.614 mq

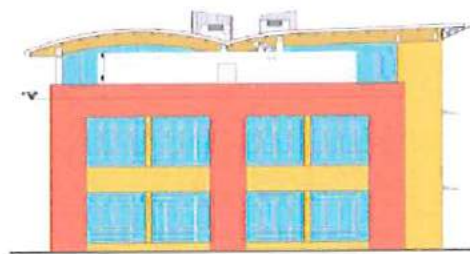


**Progettazione interna**  
Prospetti e sezioni

*Aliantes*



PROSPETTO EST



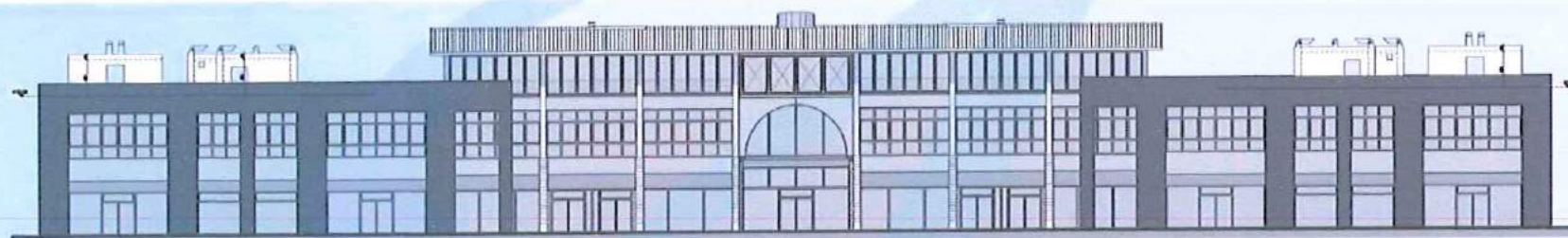
PROSPETTO OVEST



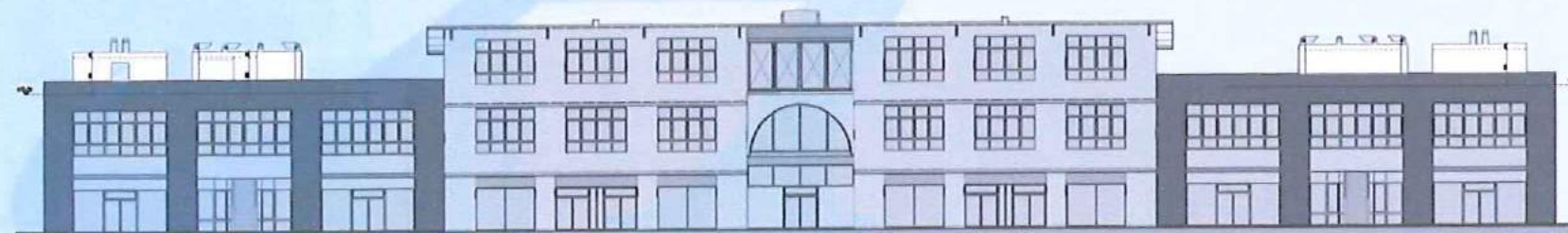
SEZIONE LONGITUDINALE "A"- "A"



SEZIONE LONGITUDINALE "D"- "D"



PROSPETTO NORD

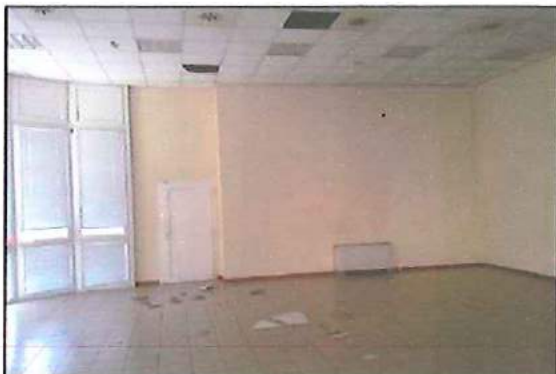


PROSPETTO SUD



Foto dello stato attuale dell'immobile

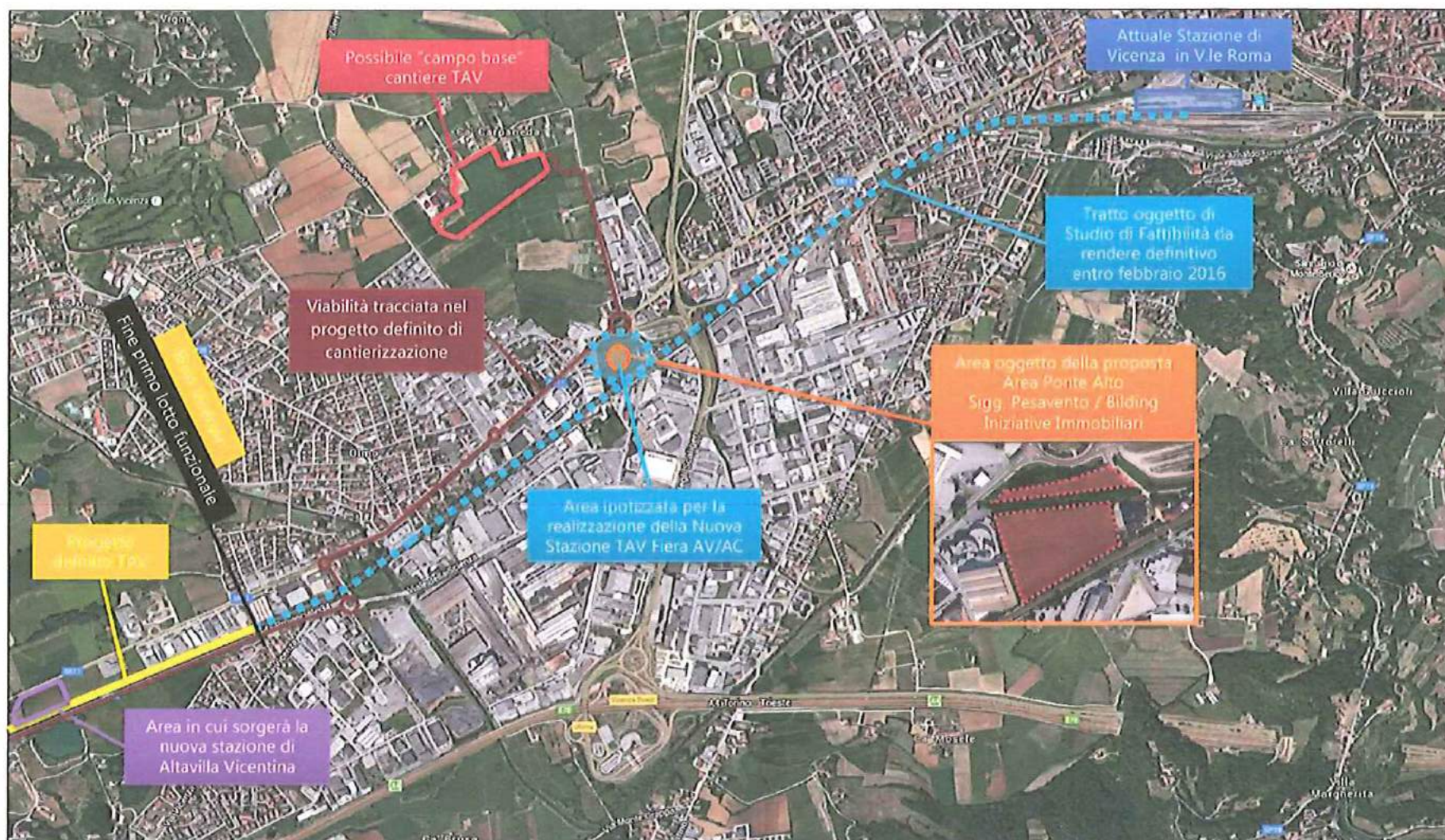
*Aliantes*



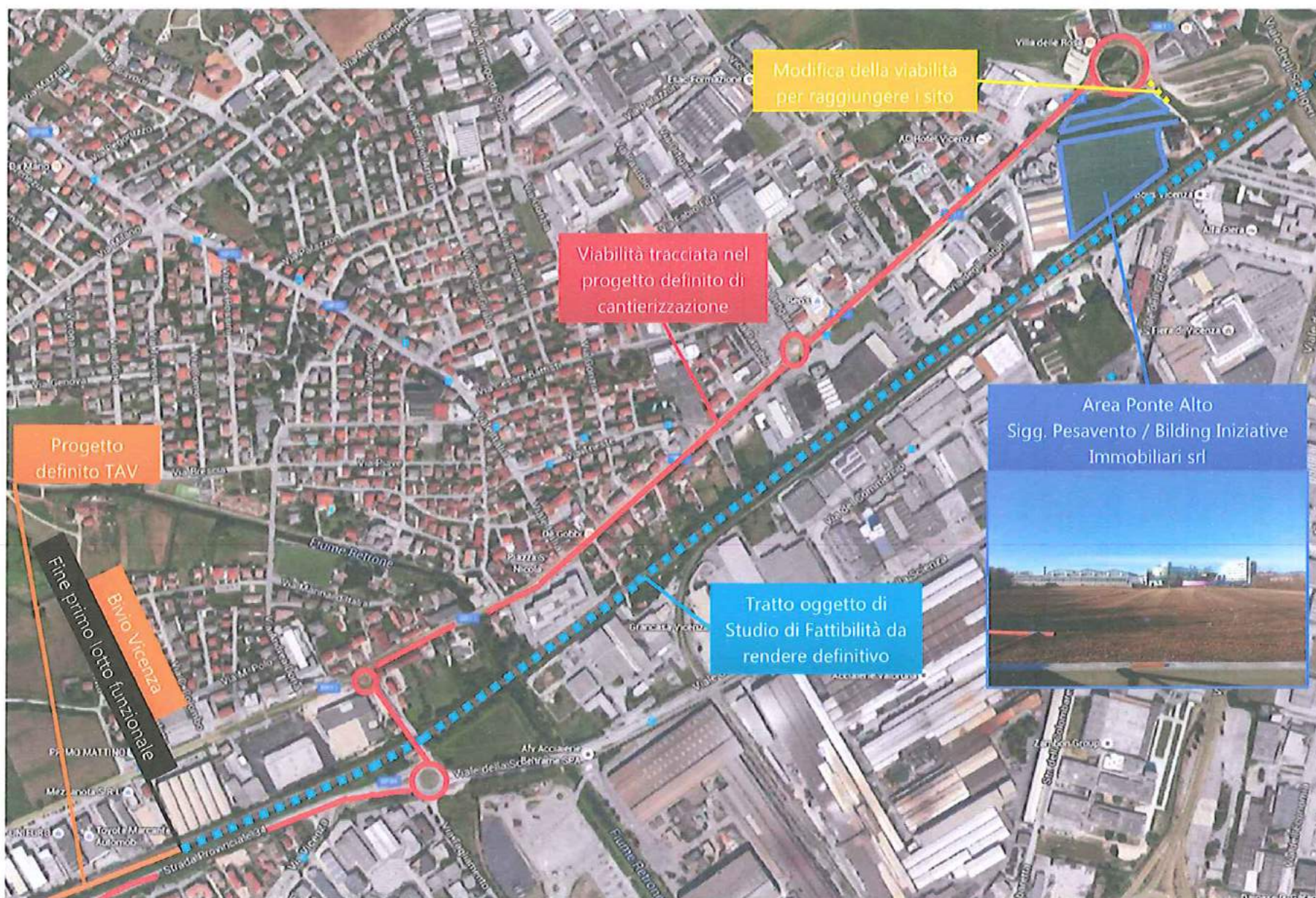


## PROPOSTA PER LA REALIZZAZIONE DEL CAMPO BASE DEL CANTIERE TAV DI VICENZA NELL'AREA "AREA PONTE ALTO"

Attraversamento TAV a Vicenza - Riepilogo al 12/01/2016 delle aree coinvolte









## Individuazione catastale delle aree con relative proprietà

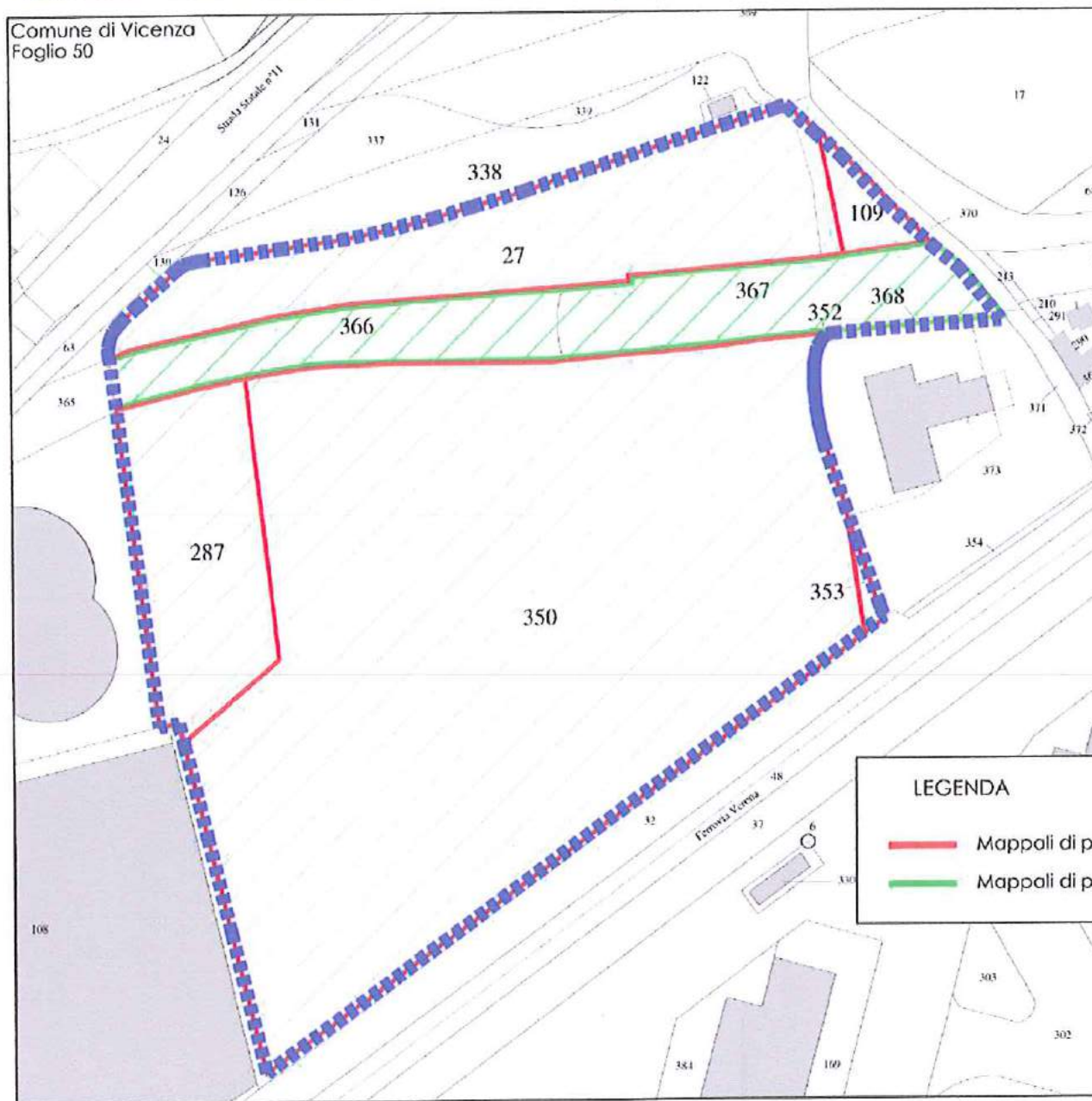


Foto dello stato attuale dell'area

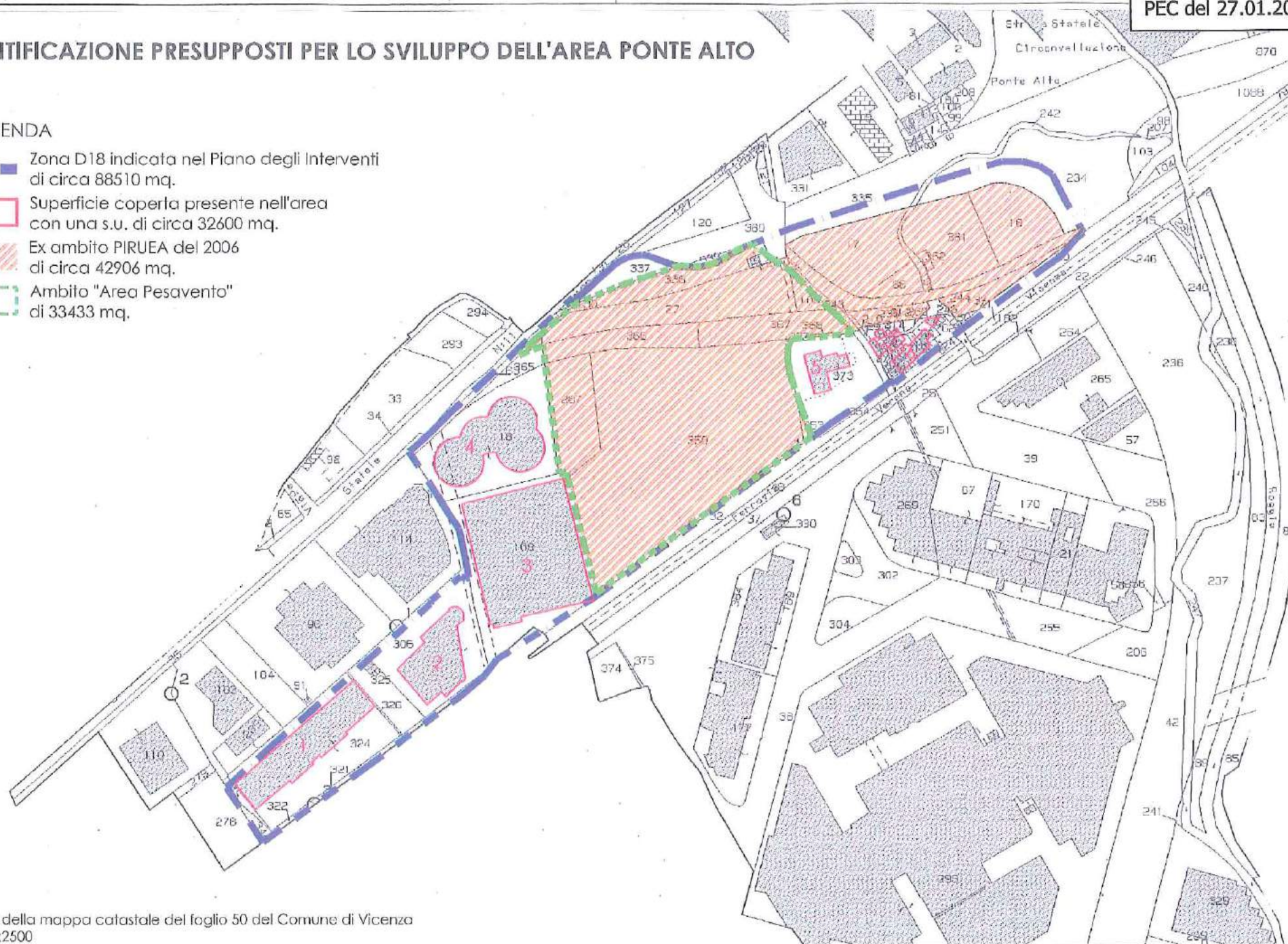




## IDENTIFICAZIONE PRESUPPOSTI PER LO SVILUPPO DELL'AREA PONTE ALTO

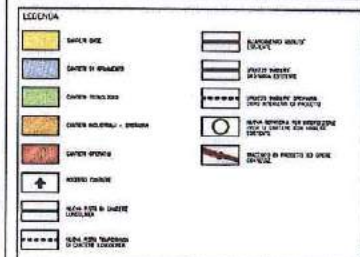
### LEGENDA

-  Zona D18 indicata nel Piano degli Interventi di circa 88510 mq.
-  Superficie coperta presente nell'area con una s.u. di circa 32600 mq.
-  Ex ambito PIRUEA del 2006 di circa 42906 mq.
-  Ambito "Area Pesavento" di 33433 mq.

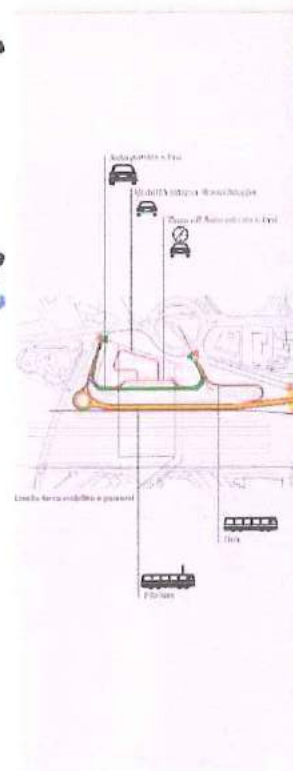
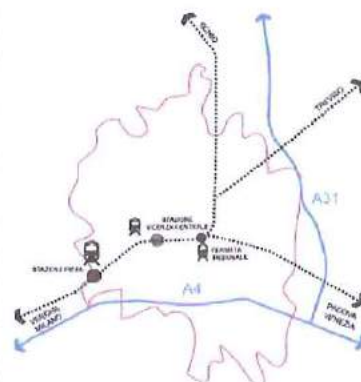


Estratto della mappa catastale del foglio 50 del Comune di Vicenza  
 Scala 1:2500

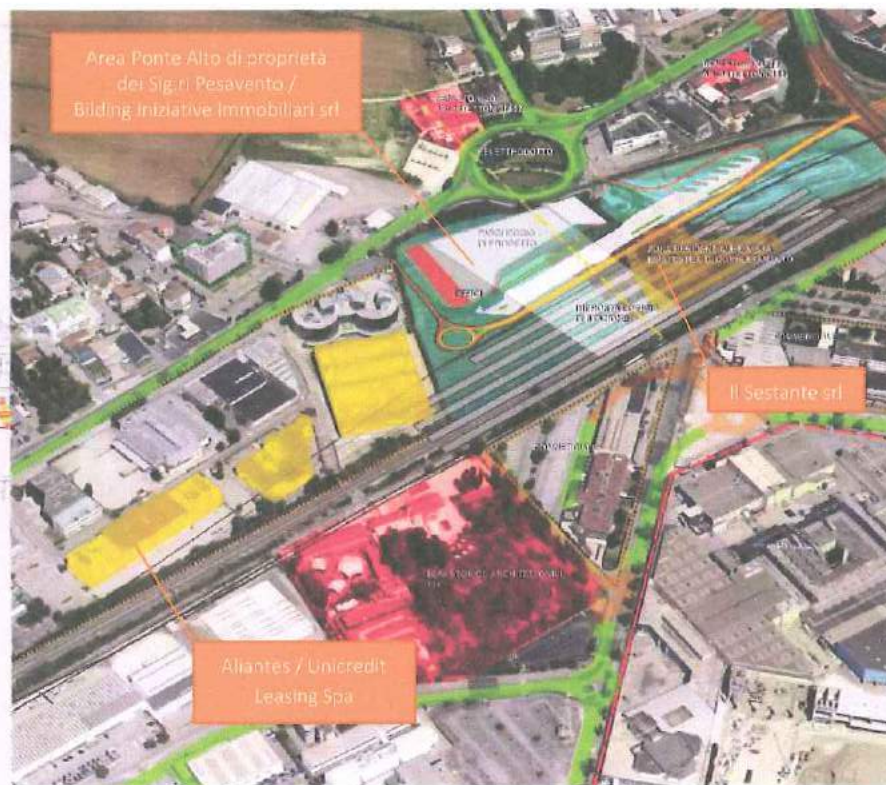


[illegible]





- LEGENDA**
- Area di studio Stazione Anticentrale
  - Zone di interesse generale e studio urbanistico e a scala superiore (Parco urbano)
  - Confini
- VIABILITÀ ESISTENTE:**
- Autostrada
  - Strada provinciale
  - Strada comunale
  - Strada privata
- VIABILITÀ IN PROGETTO:**
- Strada provinciale
  - Strada comunale
  - Strada privata



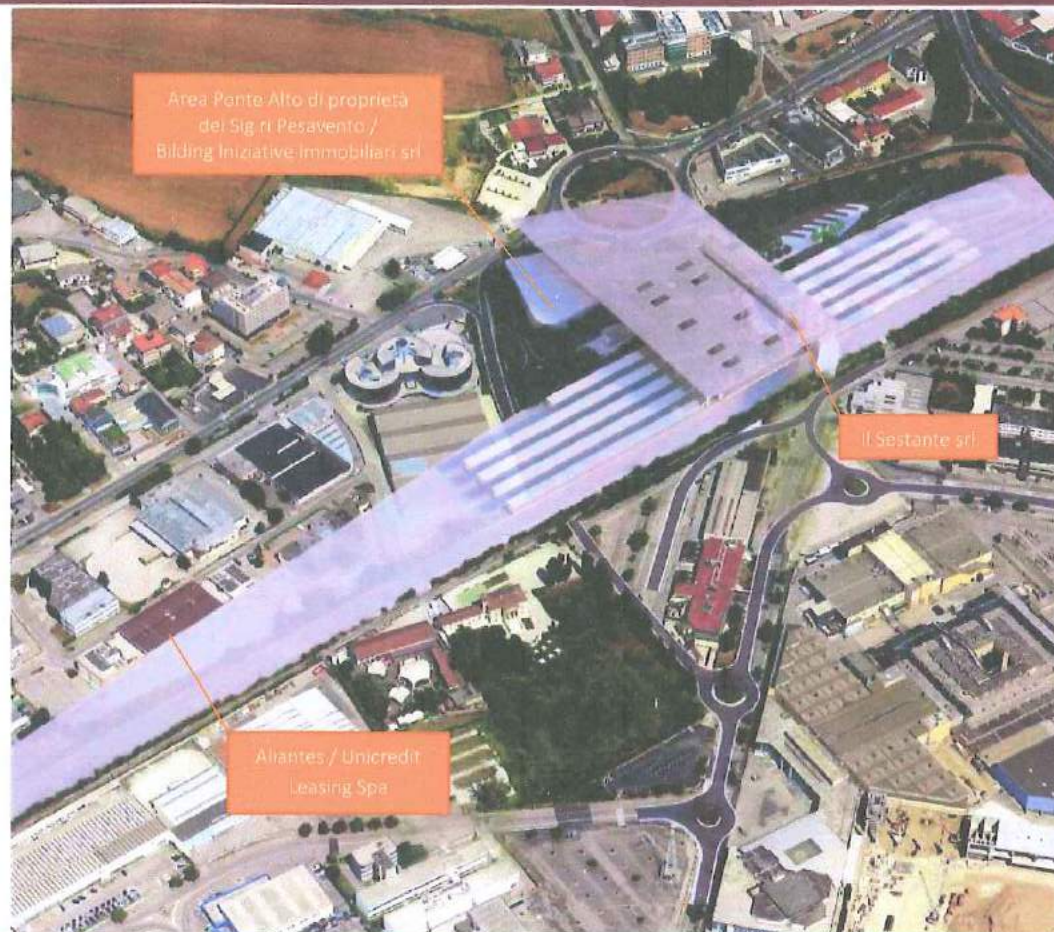
U.O. ARCHITETTURA STAZIONI E TERRITORIO

STUDIO DI FATTIBILITA'

SUB-TRATTA AV/AC VERONA-VICENZA

SUB-LOTTO MONTEBELLO VICENTINO-VICEN.

| COMMESSA | LOTTO                | FASE       | ENTE      | TRG DOC.   | OPERA/DISCIPLINA | PROGR.        | REV.      |
|----------|----------------------|------------|-----------|------------|------------------|---------------|-----------|
| IM00     | 00                   | F          | 44        | AX         | FV0100           | 001           | A         |
| Rev.     | Descrizione          | Redatto    | Data      | Verificato | Data             | Approvato     | Data      |
| A        | Emissione definitiva | A. Tognoli | 10/2/2014 | M. Tognoli | 10/2/2014        | D. M. Tognoli | 10/2/2014 |



U.O. ARCHITETTURA STAZIONI E TERRITORIO

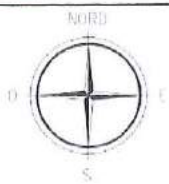
STUDIO DI FATTIBILITA'

SUB-TRATTA AV/AC VERONA-VICENZA

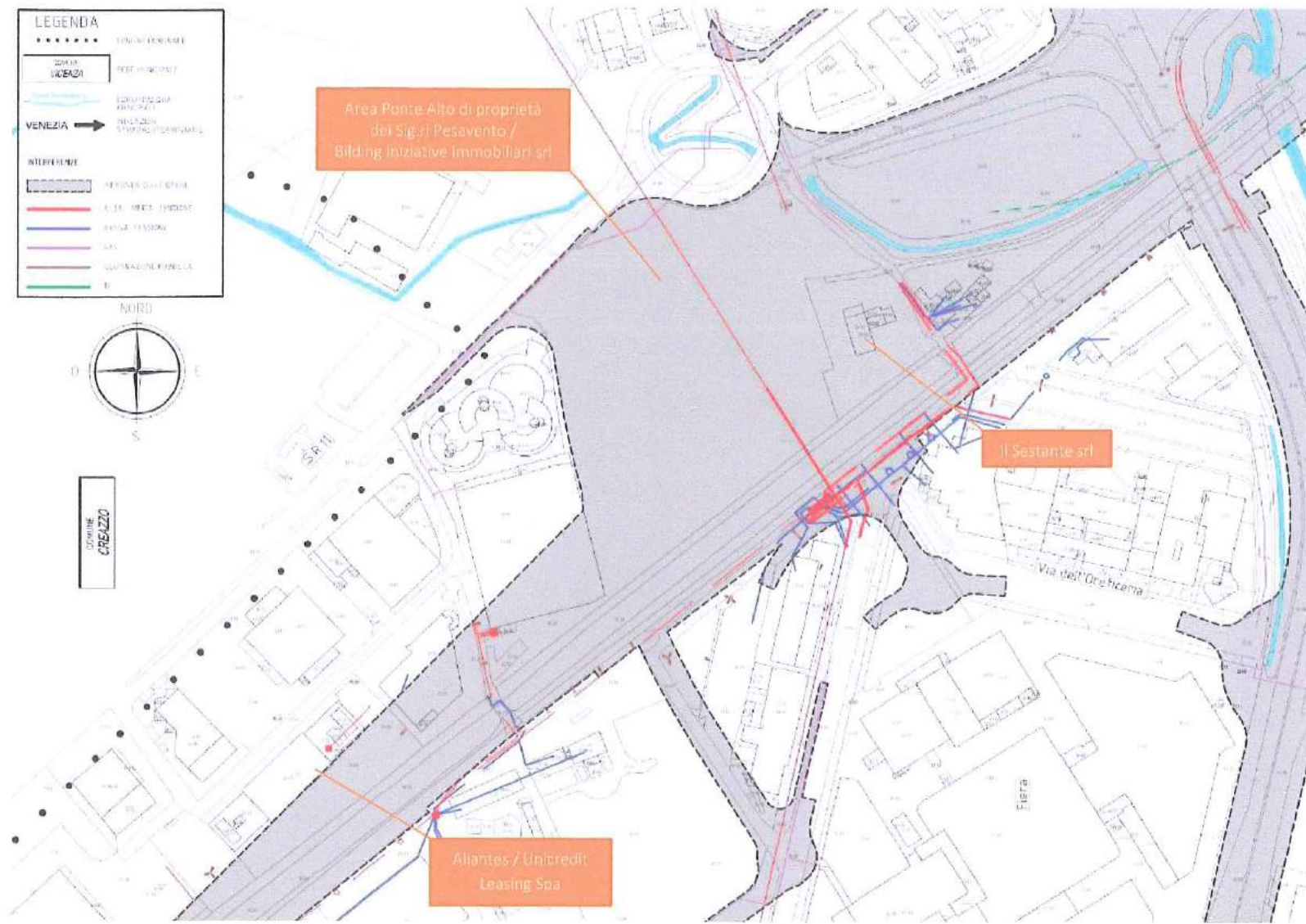
SUB-LOTTO MONTEBELLO VICENTINO-VICENZA

| COMMESSA | LOTTO                 | FASE           | ENTE     | TIPO DOG. | OPERAZIONE/DISCIPLINA | PROGR.      | REV.     |
|----------|-----------------------|----------------|----------|-----------|-----------------------|-------------|----------|
| IM00     | 00                    | F 44           | AX       |           | FV0100                | 002         | A        |
| Rev.     | Descrizione           | Progetto       | Data     | Autore    | Data                  | Approvato   | Data     |
| A        | Provisione definitiva | R. J. M. S. P. | Nov 2014 | M. B. G.  | Nov 2014              | S. M. B. G. | Nov 2014 |





COMUNE  
CREAZZO



COMMITTENTE:



PROGETTAZIONE:



## INFRASTRUTTURE FERROVIARIE STRATEGICHE DEFINITE DALLA LEGGE OBIETTIVO N. 443/01

### U.O. PROGETTAZIONE LINEE NODI E ARMAMENTO

### STUDIO DI FATTIBILITA'

TRATTA AV/AC VERONA-PADOVA  
SUB-TRATTA VERONA - VICENZA  
SUB-LOTTO MONTEBELLO VICENTINO - VICENZA

STAZIONE DI VICENZA FIERA

INDAGINI GEOGNOSTICHE INTEGRATIVE

SCALA:

PLANIMETRIA DELLE UBICAZIONI - TAV. 1/3

1:2000

COMMESSA LOTTO FASE ENTE TIPO DOC. OPERA/DISCIPLINA PROGR. REV.

IM00 01 F 13 [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] 001 A

| Rev. | Descrizione          | Redatto    | Data     | Verificato | Data     | Approvato    | Data     | Autorizzato Data       |
|------|----------------------|------------|----------|------------|----------|--------------|----------|------------------------|
| A    | Emissione definitiva | A.INGLETTI | Nov.2014 | M.ANSOVINI | Nov.2014 | B.M. BIANCHI | Nov.2014 | V.CONFORTI<br>Nov.2014 |
|      |                      |            |          |            |          |              |          |                        |
|      |                      |            |          |            |          |              |          |                        |
|      |                      |            |          |            |          |              |          |                        |
|      |                      |            |          |            |          |              |          |                        |
|      |                      |            |          |            |          |              |          |                        |
|      |                      |            |          |            |          |              |          |                        |

File: ...001A.dwg

n. Elab.: X



## LEGENDA

-  *VARIANTE LINEA STORICA*
-  *LINEA AC*
-  *LINEA VICENZA-TREVISO - SCHIO*
-  *BINARI MERCI*
-  *OPERE COMPLEMENTARI ALL'ATTRAVERSAMENTO FERROVIARIO  
NELLA CITTA' DI VICENZA OGGETTO DI ALTRA PROGETTAZIONE*

## INDAGINI GEOGNOSTICHE ESEGUITE

- *SONDAGGIO A CAROTAGGIO CONTINUO*

|                  |            |
|------------------|------------|
| <i>XA203P018</i> | <i>S1</i>  |
| <i>XA203P019</i> | <i>S2</i>  |
| <i>XA203P021</i> | <i>S5</i>  |
|                  | <i>S6</i>  |
|                  | <i>S7</i>  |
|                  | <i>S11</i> |
|                  | <i>S12</i> |

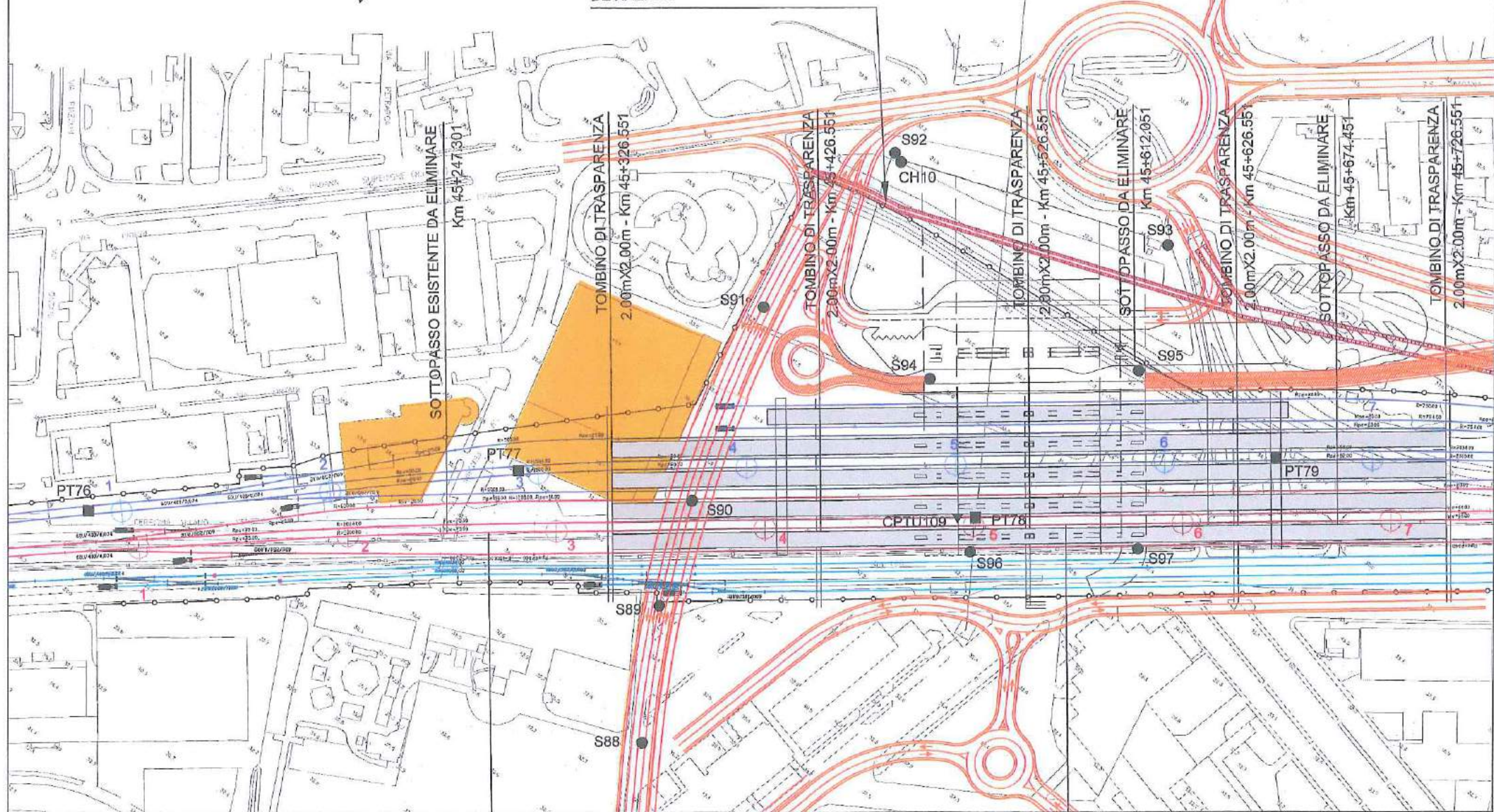
## INDAGINI GEOGNOSTICHE INTEGRATIVE

- *S: SONDAGGIO A CAROTAGGIO CONTINUO*
- *CH: SONDAGGIO A DISTRUZIONE DI NUCLEO PER PROVE CROSS-HOLE*
- ▼ *CPTU: PROVA PENETROMETRICA STATICA CON PIEZOCONO*
- *PT: POZZETTO D'ISPEZIONE*

PADOVA

# FERMATA VICENZA FIERA

DEVIAZIONE ROGGA 1

















ALIANTES / UNICREDIT LEASING SPA /  
BILDING INIZIATIVE IMMOBILIARI SRL



*Edificio Direzionale in Via degli Ontani*

Superficie utile complessiva circa **7.500,00 mq.**  
Volume circa **25.000,00 mc.**  
Valore commerciale - Perizia **€ 15.300.000,00**  
(PEC agli Enti 29.12.2014)

Centro Polifunzionale  
**Aliantes**

IL SESTANTE SRL



*Executive Center e Business Office in Via dei Capuleti*

Superficie utile complessiva circa **5.200,00 mq.**  
Volume circa **15.000,00 mc.**  
Valore commerciale Immobile - Perizia **€ 12.480.000,00**  
Valore commerciale avviamento - Perizia **€ 3.800.000,00**  
(PEC agli Enti 29.12.2014) **Totale € 16.280.000,00**

  
**ilSestante**

AREA PONTE ALTO – Sigg. PESAVENTO /  
BILDING INIZIATIVE IMMOBILIARI SRL



*Area edificabile ad uso commerciale in Via dei Capuleti*

Superficie complessiva circa **27.272,00 mq.**  
Valore commerciale - Perizia **€ 10.908.800,00**  
(PEC agli Enti 29.12.2014)

  
**BILDING**  
iniziative immobiliari



Creazzo, 27 gennaio 2016

**A mezzo PEC**

**Spett.le  
ITALFERR s.p.a.  
proc-autespro@legalmail.it**

**Spett.le  
Comune di Vicenza  
Commissione Territorio  
commissione.territorio@cert.comune.vicenza.it**

**Spett.le  
Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti  
segreteria.ministro@pec.mit.gov.it**

**Spett.le  
Regione Veneto  
protocollo.generale@pec.regione.veneto.it**

**Spett.le  
RFI s.p.a.  
segreteriacda@pec.rfi.it**

**Spett.le  
Camera di Commercio di Vicenza  
cameradicommercio@vi.legalmail.camcom.it**

**Spett.le  
Comune di Vicenza  
Signor Sindaco  
vicenza@cert.comune.vicenza.it**

***Oggetto: Linea ferroviaria AV/AC – attraversamento territorio vicentino – Osservazioni  
"Avviso di avvio del procedimento finalizzato alla dichiarazione di pubblica  
utilità ai sensi dell'art. 166 del D.LGS. 163/2006 e s.m.i., nonché  
dell'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio con contestuale  
dichiarazione di pubblica utilità ai sensi dell'art. 167, comma 5 del D.LGS.  
163/2006 e s.m.i.. Progetto definitivo della linea ferroviaria AV/AC Verona –  
Padova – I lotto funzionale Verona – Bivio Vicenza (C.U.P.  
F81H91000000018). Infrastruttura Strategica di interesse Nazionale di cui  
all'art. 1 della L. 21.12.2003 n. 443 (Legge Obiettivo)."***

Scrivo la presente nella mia qualità di **(i)** legale rappresentante e amministratore unico  
della "Il Sestante s.r.l.", di cui alla 1^ email PEC del 29.12.2014 qui in *Allegato A*, di **(ii)** legale

Pagina 1 di 4

File: N345\_CSPA0603\_La

**Il Sestante s.r.l.** – Via Piazzon, 82 Edificio Il Quadro Scala B - 36051 Creazzo (VI) – Italy  
Tel.: +39 0444 340 353 Fax: +39 0444 340 356 e-mail: [ilsestante@bildingre.it](mailto:ilsestante@bildingre.it) P.E.C.: [ilsestante@planetpec.it](mailto:ilsestante@planetpec.it)  
Reg. Imprese: Vicenza C.F./P. IVA: IT 03269970244 R.E.A.: 311981/VI Cap. Soc. € 100.000 int. vers.



rappresentante e Liquidatore della "Bilding Iniziative Immobiliari s.r.l. in liquidazione", di cui alla 2^ email PEC del 29.12.2014 qui in *Allegato B*, e di **(iii)** ancora legale rappresentante e Liquidatore della "Bilding Iniziative Immobiliari s.r.l. in liquidazione" di cui alla 3^ email PEC qui in *Allegato C*, aventi in oggetto 3 imponenti proprietà immobiliari limitrofe tra loro ed oggetto di totale interferenza con lo studio di fattibilità TAV, ovvero formali corrispondenze che ad oggi NON hanno ricevuto alcun Vs. riscontro nonostante la gravità delle situazioni da noi segnalate da oltre 1 anno, che si ripercuotono sul patrimonio delle suddette società e **(iv)** del sottoscritto quale anche azionista di riferimento delle stesse, determinando una serie collegata di ingentissimi e progressivi danni da porsi indiscutibilmente e totalmente a carico dei Vs. Spett.li Enti Pubblici per le attività ablatorie sin qui imposte.

Ciò detto, a seguito della pubblicazione dell'Avviso di avvio del procedimento del 28.11.2015 da parte di ITALFERR S.p.A. per il progetto definitivo della linea ferroviaria AV/AC Verona – Padova – I lotto funzionale Verona – Bivio Vicenza, Vi sottopongo – nelle vesti di cui sopra- le seguenti **OSSERVAZIONI** nel termine dei 60 giorni concessi, per evidenziare e proporre quanto segue.

L'originario Protocollo di Intesa sottoscritto il 29.07.2014 tra i 5 Enti promotori qui Leggenti, per la definizione delle modalità, condizioni e tempistiche dell'attraversamento TAV di Vicenza, prevedeva l'approvazione da parte del Consiglio Comunale di Vicenza e della Regione Veneto dello studio di fattibilità – progetto preliminare entro febbraio 2015 (*avvenuto per entrambi quindi in tempi straordinariamente brevi, considerata l'unica informativa fornita all'opinione pubblica il 11.12.2015, con grande risalto sui media locali*) e la conseguente presentazione del progetto definitivo, dapprima entro giugno 2015, poi entro agosto e quindi entro ottobre 2015; con il verificarsi di quest'ultimo termine, i medesimi 5 Enti hanno inteso sottoscrivere un "addendum" al Protocollo di Intesa, frazionando e limitando il progetto definitivo al I lotto funzionale "Verona – Bivio Vicenza", regolarmente presentato entro ottobre 2015 come da Avviso di cui trattasi ora, e concedendo 4 mesi di proroga quindi sino a febbraio 2016 per la presentazione del progetto definitivo del II lotto funzionale "attraversamento di Vicenza" e del III lotto funzionale "Vicenza – Padova", in attesa della definizione dell'analisi comparativa richiesta dal Sindaco di Vicenza ad RFI solo in data 21.08.2015 per stabilire l'ubicazione e le funzioni delle Stazioni ferroviarie, in eventuale Variante allo Studio di Fattibilità già approvato.

Ne consegue che nel frattempo **si OSSERVA che :**

- a) Il progetto definitivo del I lotto funzionale, contempla il posizionamento di un "**campo base**" con estensione di circa mq. 91.000 da ubicarsi in una apposita area agricola di valenza ambientale che risulta molto VICINA alle 3 proprietà immobiliari oggetto della presente (vedi planimetria qui in *Allegato D*) , e NON indicata nel precedente Studio di Fattibilità, all'interno delle quali potrebbero invece essere **immediatamente dislocate la maggior parte delle funzioni previste**, quali gli alloggi per le maestranze presso l'edificio "Il Sestante" che presenta n° 55 appartamenti per lo più bilocali pressoché già





agibili con una superficie utile residenziale di circa mq. 5.200 (vedi planimetria qui in *Allegato E*), nonché gli uffici, i servizi e la mensa presso l'edificio "Aliantes" che presenta circa mq. 7.200 di superficie utile direzionale e mista ed anch'essi pressochè già agibili (vedi planimetria qui in *Allegato F*), oltre ad un'area edificabile adiacente e disponibile di proprietà "Pesavento" con superficie di mq. 27.000 (vedi planimetria qui in *Allegato G*).

- b) Le 3 proprietà di cui sopra possono peraltro essere raccordate ad altre aree adiacenti e disponibili con ulteriori edifici, di proprietà pubblica e privata (vedi planimetria qui in *Allegato H con evidenziata l'area urbanistica di sviluppo classificata "D18" dal recente Piano Interventi comunale con superficie di circa mq. 90.000 complessivi, ovvero esattamente pari al fabbisogno del "campo base" di cui trattasi*) **tutti già oggetto di pressochè totale interferenza**, ed aventi addirittura sagoma simile a quella ipotizzata per il "campo base" medesimo, con l'ipotesi di posizionamento di una nuova ed "imponente" Stazione TAV Vicenza Fiera sopraelevata, come da dettagliata previsione contenuta nello Studio di Fattibilità sin dal dicembre 2014, **condizione che inibisce qualsiasi diverso utilizzo** da parte delle società proprietarie trattandosi di immobili da porsi in vendita o in locazione, con i relativi cantieri forzatamente bloccati da oltre 1 anno (si veda ad esempio la tavola allegata con le svariate prove geologica già eseguite e documentate in loco) e conseguenti pericoli in costante aumento di azioni giudiziali o di procedure concorsuali;
- c) Si tratterebbe infatti di **superare l'attuale situazione di stallo** che danneggia pesantemente le società immobiliari ed i loro soci coinvolti con i rispettivi creditori, per le **attività ablatorie già poste in essere dalla Pubblica Amministrazione e che precedono la procedura espropriativa vera e propria**, e ciò da farsi **tramite l'anticipo dell'esproprio per tali aree ed edifici** per diminuire gli ingentissimi danni attualmente patiti e patendi, fissando date certe per ridurre tali danni con la **collaborazione tra Privati creditori ed Enti Pubblici debitori**, il tutto per consentire un più agevole adempimento ai rispettivi obblighi di Legge e per ridurre al minimo le obbligazioni indennitarie e risarcitorie maturande in capo agli Enti Pubblici;
- d) A tale scopo, in *Allegato I* si sottopone un prospetto fotografico – economico con il **riepilogo dei valori immobiliari indicati nelle 3 PEC** citate all'inizio della presente, chiedendo di convocare con URGENZA un tavolo tecnico – giuridico con il sottoscritto e gli altri aventi titolo per le singole proprietà coinvolte e con i rispettivi consulenti, per poter dar corso ad un'analisi in dettaglio di tale ipotesi operativa. L'economicità e la convenienza per le Leggenti P.A. appaiono invero evidentissime: si pensi infatti che, con tale soluzione di immediata disponibilità, gli Enti pubblici procedenti entrerebbero in possesso della maggior parte degli elementi previsti per il "campo base" di Vicenza, considerato che trattasi di un'area complessiva indubbiamente strategica per lo sviluppo del nodo intermodale di Ponte Alto, e che se la stessa in futuro NON venisse in tutto o in parte utilizzata, avrebbe evitato comunque il dispendio di ulteriori aree ed immobili provvisori che potrebbero non

più esser necessitati lungo l'avanzamento dei lavori. Si consideri infatti che, così come abbiamo calcolato con i ns. tecnici, per espropriare, urbanizzare e collegare viabilisticamente l'area agricola attualmente individuata, gli Enti pubblici dovrebbero investire circa € 15.000.000, oltre agli importi necessari per tutte le costruzioni, gli impianti e le finiture stimati in ulteriori € 30.000.000, il tutto per un utilizzo "provvisorio", quando, con lo stesso importo -probabilmente già in larga parte inserito nel conto economico sugli espropri - da corrispondere per le 3 proprietà di cui trattasi (e salvo trattative sulle 3 singole posizioni risultanti dai valori periziati e comunicati con le 3 email PEC del 29.12.2014, rispettivamente ammontanti ad € 16.280.000 per la 1^, + € 15.300.000 per la 2^ e + € 10.908.800 per la 3^) potrebbero essere acquisiti gli immobili anzidetti a titolo "definitivo" ed essere immediatamente utilizzati, evitando così di posizionare il "campo base" in altre aree con ulteriori spreco di risorse economiche e di territorio, ottimizzando nel corso della durata dei lavori la necessità delle strutture logistiche necessarie.

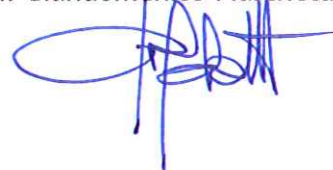
Si resta a disposizione per ogni necessario approfondimento ovvero per individuare un percorso procedimentale che consenta alle società di conoscere immediatamente il destino dei complessi strategici ed immobiliari di proprietà ed alle amministrazioni procedenti di disporre di un'area necessaria per la realizzazione dell'opera pubblica in progetto.

Distinti saluti.

**Il Sestante S.r.l.**  
*l'Amministratore Unico*  
*geom. Giandomenico Marchetti*



**Bilding**  
**Iniziative Immobiliari S.r.l.**  
**in liquidazione**  
*Il Liquidatore*  
*Geom. Giandomenico Marchetti*



*All. di cui al testo*



**Oggetto** Linea ferroviaria AV/AC - Attraversamento territorio vicentino - Osservazioni - Prog. definitivo della linea AV/AC Verona-Padova I lotto funzionale Verona-Bivio Vicenza (C.U.P. F81H91000000018)



**InterPLANET**  
Posta Elettronica Certificata

**Mittente** ilsestante@planetpec.it <ilsestante@planetpec.it>

**Destinatario** proc-autespro@legalmail.it <proc-autespro@legalmail.it>, ✓  
commissione.territorio@cert.comune.vicenza.it  
<commissione.territorio@cert.comune.vicenza.it>, ✓  
segreteria.ministro@pec.mit.gov.it  
<segreteria.ministro@pec.mit.gov.it>, ✓  
protocollo.generale@pec.regione.veneto.it  
<protocollo.generale@pec.regione.veneto.it>, ✓  
segreteriacda@pec.rfi.it <segreteriacda@pec.rfi.it>, ✓  
cameradicommercio@vi.legalmail.camcom.it  
<cameradicommercio@vi.legalmail.camcom.it>, ✓  
vicenza@cert.comune.vicenza.it  
<vicenza@cert.comune.vicenza.it> ✓

**Data** 27.01.2016 17:56

- All. A.pdf (155 KB)
- All. B.pdf (109 KB)
- N345\_CSPA0603\_La.pdf (1,7 MB)
- All. C.pdf (384 KB)
- All. D.pdf (493 KB)
- All. E.pdf (2,5 MB)
- All. I.pdf (351 KB)
- All. G.pdf (1,1 MB)
- All. F.pdf (2,1 MB)
- All. H.pdf (2,7 MB)

Si inoltra quanto in oggetto.  
Distinti saluti.

**Il Sestante s.r.l.**

Via Piazzon, 82 Edificio II Quadro Scala B  
36051 Creazzo (VI) - Italy  
Tel.: +39 0444 340 353 Fax: +39 0444 340 356  
C.F./P.IVA: IT 03269970244  
ilsestante@bildingre.it

L' informativa sul trattamento dei dati personali può essere richiesta telefonando al +39 0444 340 353.

Il contenuto del messaggio di posta elettronica e dei relativi allegati deve considerarsi strettamente confidenziale. L'utilizzo ed il trattamento dei dati ivi contenuti deve avvenire nel rispetto delle previsioni di cui al D. Lgs. 196/2003. Qualora il messaggio sia erroneamente ricevuto da soggetto diverso dal destinatario, si prega di avvertire il mittente e di cancellare il messaggio ed i suoi allegati senza farne copia.

The content of this e-mail and of the files transmitted with it must be considered strictly confidential. The use and processing of the data herein enclosed must be carried out in compliance with d.lgs. 196/2003. If you are not the intended recipient of this e-mail, please notify the sender of the wrong delivery and delete the e-mail and its attached files.