



ilSestante

A mezzo PEC

Spett.le
Ministero dell'Ambiente e della tutela
del territorio e del mare
Direzione Generale per le valutazioni
e le autorizzazioni ambientali
Via Cristoforo Colombo, 44
00147 ROMA

DGSalvanguardia.Ambientale@PEC.minambiente.it

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.
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

Vicenza, 25 novembre 2017

Oggetto: OSSERVAZIONI ai sensi dell'art. 183, c. 4 del D.Lgs. 183/2006 al Progetto preliminare di "R.F.I. – ITALFERR" dell'intervento "Attraversamento di Vicenza" – 2° Lotto funzionale della tratta AV/AC "VERONA – PADOVA" – Procedura di VIA speciale ai sensi degli artt. 165 e 183 del D.Lgs. 163/2006 e dell'art. 216, c. 27 del D.Lgs. 50/2016.

Pagina 1 di 8

File: N566_CSPA0603_Lb

Il Sestante s.r.l. in liquidazione – Viale Mazzini, 31/L – 36100 Vicenza (VI) – Italy
Tel.: +39 0444 525 158 Fax: +39 0444 230 963 e-mail: ilsestantesrlinliquidazione@gmail.com P.E.C.: ilsestante@planetpec.it
Reg. Imprese: Vicenza C.F./P. IVA: IT 03269970244 R.E.A.: 311981/VI Cap. Soc. € 100.000 int. vers.

Scrivo la presente nella mia qualità di legale rappresentante e liquidatore della scrivente Società **"Il Sestante s.r.l. in liquidazione"**, con sede in Vicenza, Viale Mazzini n° 31/L, C.F./P.IVA 03269970244, proprietaria dal 2006 dell'area su cui ha costruito l'edificio in corso di ultimazione denominato **"Il Sestante executive center & suite office"** sito in Vicenza Ovest, Zona Ponte Alto – Fiera, e precisamente in Via dei Capuleti n° 33, così catastalmente identificato presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza :

Comune di Vicenza, Foglio n° 50 :

Catasto Terreni :

mapp. n° 373 di mq. 3.554

Catasto Fabbricati :

mapp. n° 373 sub. da 1 a 98

vedi planimetrie estratti e visure catastali qui allegate (All.1)

Nonché così classificato urbanisticamente nel Piano degli Interventi del Comune di Vicenza :

Zona "ZTO D - 18" per insediamenti economici produttivi soggetta a Piano Urbanistico Attuativo per la riqualificazione di un più vasto ambito di intervento normato dall'art. 39 delle N.T.O., indice Ut di 0,20 mq/mq e altezza massima mt. 25,00;

Vincolo per "Cordolo linea ferroviaria alta velocità – delibera CIPE 29.3.2006 – art. 31 N.T.O.";

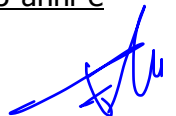
vedi planimetrie estratte dal Piano Interventi qui allegate (All.2) con la precisazione che tale strumento urbanistico è stato approvato nel 2013 con successivi aggiornamenti sino al 2017, mentre la classificazione vigente nel 2006 era diversa dall'attuale, ovvero :

Zona residenziale di completamento "RC -1" con indice Uf di 1 mq/mq e altezza massima mt. 24.50;

La costruzione dell'edificio è stata autorizzata con **Permesso di Costruire** originario rilasciato dal Comune di Vicenza n° 1134/2005 U.T del 03.02.2006, successivo del 2619/2209 U.T. del 06.10.2009, D.I.A. 2693/2012 del 04.10.2012 e proroga tramite SUAP del 21.9.2015, determinando l'attuale scadenza triennale per il completamento dei lavori e certificazione di agibilità **entro il 20 settembre 2018**.

Infatti, l'edificio ha ottenuto il Certificato di Collaudo Statico strutturale depositato presso il Comune di Vicenza il 21.05.2009, poi i lavori sono stati temporaneamente sospesi, e ripresi nel 2013 con obiettivo di **completamento entro dicembre 2014**, a fronte di varie avanzate trattative di vendita e della stipula di formali contratti preliminari di compravendita verso terzi acquirenti delle unità immobiliari.

Le unità immobiliari di cui sopra, a seguito dell'avvenuta pubblicazione in data 26.10.2017 del Progetto Preliminare RFI – ITALFERR di cui trattasi, risultano essere oggetto di **gravi interferenze** con la nuova previsione di tracciato ferroviario **(All.3) che si ripercuotono sul patrimonio della scrivente Società e sui rapporti contrattuali con i propri creditori, determinando una serie collegata di ingenti e progressivi danni che perdurano ormai da 3 anni e**



che riteniamo siano da porsi totalmente a carico dei Vs. Spett.li Enti Pubblici per le motivazioni già in precedenza denunciate con nostre precedenti comunicazioni PEC del 29.12.2014 e del 27.01.2016 (**All.4**) e che con la presente si richiamano integralmente complete dei relativi allegati, nonché qui di seguito esposte.

Infatti, anzitutto Vi sottoponiamo la cronistoria delle informative sugli ultimi 3 Bilanci della scrivente Società, che documentano **la grave e progressiva tensione finanziaria** conseguente al forzato blocco dei lavori e all'impossibilità di procedere con le vendite o locazioni delle unità immobiliari :

Informativa sull'andamento aziendale riportata nel Bilancio 2014 depositato alla CCIAA di Vicenza

Nel corso dell'esercizio la Società ha proseguito i lavori di completamento dell'edificio in costruzione sito in Vicenza, Via dei Capuleti, ripresi nell'agosto 2013 dopo un periodo di sospensione, lavori finanziati a seguito di accordi con l'Istituto di Credito avente garanzia ipotecaria, e conseguenti regolari erogazioni per Stati di Avanzamento Lavori alle ditte esecutrici ed ai professionisti incaricati, sino a giugno 2014. A tale data, secondo le tempistiche assegnate, l'edificio doveva risultare formalmente Agibile ed utilizzabile per una prima parte corrispondente ad oltre la metà dei piani costruiti, oltre a tutte le parti comuni condominiali interne ed esterne.

*A causa di **una serie di ritardi burocratici principalmente dovuti all'introduzione dei sottoservizi per erogazioni di utenze pubbliche**, tale scadenza è stata rinviata a fine 2014 con previsione di raggiungere l'obiettivo entro marzo 2015, ma improvvisamente a dicembre 2014, senza alcun preavviso, gli organi locali hanno pubblicato con grande risalto il progetto preliminare della nuova linea T.A.V. / A.C. (Treni Alta Velocità / Alta Capacità ferroviaria) che **prevede l'intera interferenza con il cantiere pressochè ultimato dell'edificio di cui trattasi, ove dovrebbe sorgere la nuova Stazione TAV Fiera, destinando pertanto addirittura all'abbattimento l'edificio medesimo nonostante sia giunto in fase di consegna**. La Società ha immediatamente inviato PEC di tutela ai 5 Enti promotori dell'opera pubblica, considerata di rilevanza sovranazionale, ma non ha ottenuto riscontro, nel mentre la Relazione sugli Espropri allegata al progetto preliminare indica i valori per gli espropri secondo valor O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) per **un ammontare di risarcimento congruo per il risarcimento o indennizzo totale dell'operazione immobiliare**. **La Società è stata pertanto costretta a sospendere tutti i lavori con decorrenza dicembre 2014**, mettendo al contempo il fabbricato in sicurezza con un programma di manutenzione conservativa, in attesa di ricevere da parte degli Enti la notifica dell'avvio del procedimento di esproprio, subordinata ad un iter procedurale per l'approvazione del progetto definitivo ed esecutivo dapprima, della conferenza dei servizi e della valutazione di impatto ambientale poi, in ambito comunale e regionale, sino alla delibera finale del C.I.P.E. nazionale per la conferma dell'impegno di spesa, prevista entro la metà del 2016. Nel frattempo la Società ha richiesto ed ottenuto una sospensione con moratoria dei pagamenti con il 98% dei propri fornitori e creditori, in via stragiudiziale, sino a detta scadenza prorogabile a dicembre 2016; con la restante parte dei creditori sociali (2%) sono stati ottenuti accordi verbali o si è in attesa di un riscontro. Inoltre nel corso degli esercizi 2015 e 2016, la Società è tenuta a provvedere alla suddetta manutenzione conservativa dell'edificio, in quanto il progetto TAV potrebbe subire rinvii o cambiamenti di tracciato, e l'edificio quindi potrebbe anche riprendere il completamento dei lavori, **fatti salvi i risarcimenti dei danni patiti e patendi**, per i quali sono in corso le perizie di stima e le necessarie azioni di tutela legale..*

Informativa sull'andamento aziendale riportata nel Bilancio 2015 depositato alla CCIAA di Vicenza

*Nel corso dell'intero esercizio 2015 la Società si è vista costretta a subire la prolungata sospensione dei lavori di costruzione dell'edificio di Via Capuleti, determinata come illustrato nell'"informativa sull'andamento aziendale" di cui al precedente Bilancio 2014, ovvero dalla integrale "interferenza" dell'area di nostra proprietà privata con il progetto di nuova Stazione AC/AV (per treni ad alta capacità ed alta velocità ferroviaria) a ridosso della Fiera di Vicenza e quindi potenzialmente da costruirsi in "sovrapposizione" con **l'edificio di cui trattasi, costituito da un palazzo di 9 piani a destinazione prevalentemente residenziale con 55 mini alloggi, 3 negozi e circa 100 posti auto coperti e scoperti, giunto a dicembre 2014 alla fase finale di completamento dei lavori per l'agibilità**, ma trovatosi coinvolto in un possibile esproprio per pubblica utilità finalizzato all'abbattimento della recente costruzione, ipotesi di intervento*

pubblicata con grande evidenza sui media locali, completa di simulazioni in rendering della nuova avveniristica Stazione, nonché prontamente approvata dal Consiglio Comunale di Vicenza e dalla Regione Veneto nel gennaio 2015.

Lo stato di totale incertezza venutosi così a determinare sull'iniziativa immobiliare, ad ingente danno della stessa e del proprio ceto creditorio, è stato **tempestivamente notificato ai 5 Enti promotori del progetto pubblico, tramite PEC con richiesta di risarcimento danni, ad oggi rimaste senza alcun riscontro.**

Nel frattempo infatti, la Società non risultava in grado di procedere ai lavori di completamento, né alle trattative di compravendita e locazione delle unità immobiliari, alla luce della **potenziale demolizione dell'edificio** che determinava l'inevitabile **blocco del cantiere e di qualsiasi attività**, tranne quelle di monitoraggio amministrativo delle procedure pubbliche e di manutenzione conservativa del fabbricato.

Ciò al fine di assicurarne l'efficienza ed evitarne il deperimento, fermi restando il sostentamento dei costi patrimoniali e gestionali a carico della Società, in attesa delle decisioni sull'iter pubblico dettato dal Protocollo di Intesa sottoscritto il 29 luglio 2014 tra i 5 Enti promotori delle modalità di attraversamento TAV di Vicenza, che citava testualmente "gli Enti territoriali dichiarano inoltre che, laddove il successivo sviluppo progettuale evidenzia la non percorribilità tecnica e/o trasportistica del layout funzionale illustrato nell'allegato 1 al presente atto, occorrerà comunque realizzare la nuova Stazione di Vicenza Fiera".

Informativa sull'andamento aziendale riportata nel Bilancio 2016 depositato alla CCIAA di Vicenza

Nel corso dell'intero esercizio 2016 la Società si è vista costretta a subire la **prolungata sospensione dei lavori di completamento dell'edificio di Via Capuleti**, determinata, come illustrato nelle precedenti Informative dei Bilanci 2014 e 2015, dal protrarsi dell'incertezza circa le diverse modalità di attraversamento del Comune di Vicenza della linea ad alta capacità e alta velocità ferroviaria (TAV – AC/AV).

Ad oggi non risulta ancora definitivamente chiarito dalla P.A. se la realizzazione della succitata linea TAV ed, in particolar modo, della c.d. "Fermata TAV Fiera", comporti – come inizialmente ipotizzato dal progetto di RFI - **l'integrale abbattimento dell'edificio Il Sestante con l'esproprio dell'intera area di proprietà della Società**, situazione che avrebbe comportato un completo soddisfacimento di ogni ragione creditoria, ovvero situazioni mediane con **espropri parziali e conseguenti limitazioni alla funzionalità complessiva dell'edificio stesso**, che avrebbero comunque portato ad una soluzione liquidatoria ordinaria in bonis della società; limitazioni che, come d'evidenza, non possono essere valutate compiutamente in assenza di una qualche forma di certezza circa il progetto TAV definitivo in corso di realizzazione.

In questo stato di continua vaghezza e reiterata incertezza della definitiva volontà della P.A., come d'evidenza la Società non ha potuto **né procedere all'ultimazione dei lavori ed all'ottenimento dell'agibilità dell'edificio** (giunti quasi al termine proprio a dicembre 2014), che ove effettuati, nel caso di esproprio con abbattimento del bene avrebbero ingiustificatamente aumentato la massa passiva, né, atteso il fatto che il bene avrebbe di tutta evidenza dovuto essere espropriato, procedere alle conseguenti vendite o locazioni delle unità immobiliari **in mancanza di certezze verso i propri clienti sul "destino" dei loro investimenti** in caso di limitazioni o vincoli tuttora pendenti a seguito dell'atteso progetto preliminare TAV.

Con **la fine del 2016 è scaduta la moratoria concessa alla Società da parte dei creditori in ragione dell'attuazione del progetto TAV**, ed infatti **la Banca finanziatrice dell'operazione ha provveduto a maggio 2017**, a distanza di **quasi 30 mesi dalla forzata sospensione del cantiere** causata dagli Enti pubblici, alla formale **intimazione di pagamento del mutuo ipotecario** alla Società Il Sestante.

La società nello stesso lungo periodo ha prudenzialmente proseguito con il **programma di manutenzione conservativa dell'immobile**, per impedirne il deperimento e assicurarne la gestione amministrativa e patrimoniale, in attesa dello sblocco della situazione di cui è rimasta vittima unitamente ai propri fornitori.

Stante l'impossibilità di portare a compimento i lavori dell'edificio Il Sestante per le **ragioni pubbliche indicate quali cause di forza maggiore**, e di conseguenza l'impossibilità anche di procedere a valorizzazioni economiche del patrimonio mediante trattative di vendita o di locazione delle unità immobiliari con i clienti interessati. Pur con le notizie di pubblico dominio che confermavano la realizzazione del progetto, la Società pertanto, nel mentre permane il totale silenzio da parte dei 5 Enti pubblici che hanno determinato gli ingenti danni causati dall'inaccettabile periodo pluriennale di sconfinamento delle ipotesi di Stazione o Fermata TAV Fiera oltre le fasce di rispetto ferroviarie, è chiamata ora ad assumere le **opportune decisioni ed iniziative per la tutela propria e del ceto creditorio**. Anzitutto, quindi, ha provveduto a far redigere una perizia di stima sul valore economico del fabbricato allo stato attuale,



senza peraltro considerare eventuali sviluppi del progetto TAV e quindi le relative valorizzazioni dell'immobile che allo stato attuale sono solo ipotizzabili e quindi non certe, anche **ai fini dell'attribuzione delle "rimanenze" a Bilancio, ovvero confrontando la situazione ed il valore di mercato di € 10.200.000 alla data di sospensione forzata del dicembre 2014 (congrua peraltro con il valore atteso dall'esproprio)**, con quella determinata ad oggi, complice anche la sopraggiunta crisi del settore immobiliare, a seguito della pluriennale e continuata incertezza amministrativa che ne ha totalmente **bloccato la conclusione e lo sviluppo**, dovendo passivamente subire una **situazione di carattere assolutamente straordinario**, senza poter prevedere una data certa di possibile ripresa dei lavori e completamento dell'operazione immobiliare, nonché per accertarne quindi gli ingentissimi danni patiti e patendi da imputare formalmente ai 5 Enti pubblici responsabili.

La Società alla luce di quanto poc'anzi descritto, sta valutando le azioni da intraprendere, nelle forme e nei modi più opportuni, al fine di tutelare al meglio i propri creditori. Si ricorda, come già esposto nella nota integrativa al bilancio chiuso al 31/12/2015, che **in data 3 luglio 2017, con atto del notaio Giuseppe Muraro di Vicenza rep. 76.744, la società è stata messa in liquidazione ed è stato nominato Liquidatore il sig. Nuti Federico.**

Nel frattempo, ad aggravare ulteriormente la situazione considerato il periodo di moratoria concesso dai creditori e l'attivazione della Banca finanziatrice, alcuni creditori hanno già azionato procedure coattive di riscossione, ed essendo intervenuta la **dichiarazione di fallimento dell'Impresa Soldà Piloni** di Sarego (VI) con Decreto del Tribunale di Vicenza n° 62/2017 in data 13.07.2017, Impresa di Costruzioni che risulta tra le maggiori creditrici de Il Sestante s.r.l., e di conseguenza il curatore fallimentare ha formalmente presentato **istanza di fallimento a carico de Il Sestante s.r.l. in liquidazione in data 05.10.2017, e per la quale il Tribunale di Vicenza ha fissato udienza per l'imminente 25.01.2018.**

Ne consegue **l'estrema urgenza di ottenere un formale riscontro da parte dei 5 Enti promotori del protocollo di intesa del luglio 2014**, documento che unitamente ai 2 successivi Addendum ha determinato l'attuale grave crisi per la scrivente Società ed il proprio ceto creditorio, allo scopo di **ottenere adeguate garanzie di tutela dei legittimi interessi privati** e soprattutto di **evitare ulteriori ingenti danni causati da altre potenziali procedure concorsuali che si dovessero attivare.**

Pertanto ora, **Vi sottoponiamo le seguenti OSSERVAZIONI nel termine dei 30 giorni concessi per legge.**

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 11.12.2014 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 in data 29.10.2015 un "1° Addendum" al Protocollo di Intesa**, frazionando e limitando il progetto definitivo al I° lotto funzionale Verona – Bivio Vicenza, **in attesa della definizione dell'analisi comparativa** richiesta dal Sindaco di Vicenza su **3 diverse soluzioni di attraversamento e Stazioni** rispetto a quella unica iniziale **(All.5)**, giungendo alla definitiva scelta con la sottoscrizione di un

"2° Addendum" al Protocollo di Intesa in data 16.01.2017, ed alla pubblicazione del Progetto Preliminare di cui trattasi il 26.10.2017.

Ciò premesso, si OSSERVA che :

- a) La scrivente Società è proprietaria dell'area dove sorge **l'intero edificio "Il Sestante Executive Center"** di cui trattasi dal 2006, ed ha sostenuto ingenti costi di acquisto e di costruzione dello stesso per la vendita frazionata a terzi delle unità immobiliari : **dal dicembre 2014** con la 1^ pubblicazione dello "studio di fattibilità" ed ipotesi di "nuova Stazione TAV Fiera", è stata messa in allarme per le conseguenze dell'allargamento della sede ferroviaria storica esistente, trovandosi costretta ad effettuare il **blocco forzato, totale e contestuale dei lavori di completamento**, anche per **evitare l'aggravio di danni a carico degli Enti pubblici precedenti**, a seguito delle tavole di interferenza "totale" dell'area di proprietà con le previsioni di progetto iniziale allegate alla relativa nostra PEC del 29.12.2014, situazione che **perdura ormai da 3 anni** con prolungato stato di "incertezza" a carico di proprietà e creditori, a danno delle rispettive attività economiche ed imprenditoriali. *Per lo stato attuale dei luoghi si vedano le documentazioni fotografiche qui allegate (All.6).*
- b) La proprietà immobiliare medesima vede ora finalmente pubblicato il progetto preliminare di allargamento della sede ferroviaria come evidenziato nella planimetria **(All. 3)** sopra citata, che comporta la **demolizione del sottostante bacino di laminazione** delle acque meteoriche, regolarmente autorizzato dalla stessa "RFI" e dal "Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta" nel 2013 nonostante lo scenario di pericolosità idraulica media "**P2**", ed il **frazionamento del piazzale di accesso pedonale e carrabile**, a scapito anche dell'attuale dotazione di parcheggi necessari e degli **standard edilizi ed urbanistici**, determinando le conseguenze legali e giudiziarie per procedure concorsuali, risoluzioni contrattuali e richieste di risarcimento danni;
- c) Inoltre, il tracciato planimetrico dell'allargamento ferroviario, **fornisce indicazioni in merito alla sezione verticale dello stesso in corrispondenza di un sottopasso con la prospiciente "Fermata TAV Fiera"**, e quindi considerato l'attuale dislivello già esistente tra il piano di campagna dei piazzali di nostra proprietà ed i binari della sede ferroviaria storica, nonché visionando ulteriori tavole del tracciato ferroviario, si apprende che sono previste **barriere acustiche con altezza di mt. 7,50** dalla quota nuovi binari e quindi in aggiunta al dislivello : così si determina la situazione di una parete verticale alta circa 10 mt. a ridosso del nuovo confine, **ovvero a circa 9,0 mt. (stimati) dalla parete finestrata dell'edificio "ricettore" interessato** e ciò a scapito dell'attuale piazzale di accesso alle unità immobiliari, **rispetto ai circa 22,00 mt. attuali per parcheggi e aeree di manovra** sino alla parete di recinzione dell'attuale confine di proprietà privata;



- d) Ulteriormente, si evidenzia che **l'attuale e "storico" accesso stradale che avviene tramite il tratto di Via dei Capuleti** che collega la rotatoria di Ponte Alto con l'esistente sottopasso ferroviario verso la Fiera, e che consente l'accesso anche ad una palazzina residenziale abitata da alcune famiglie, è di proprietà della **"Società Autostrade Brescia – Padova"** quale "relitto" immobiliare delle opere viabilistiche di introduzione al casello di Vicenza Ovest, ma gravato da servitù di passaggio carrabile a favore dei proprietari "frontisti" : il permesso di costruire del 2006 prevedeva quindi **l'adeguamento e messa in sicurezza della careggiata stradale a cura e spese del "Il Sestante"**, che con l'occasione doveva provvedere anche alla **regolarizzazione e/o nuova introduzione dei sottoservizi** di energia elettrica, gas metano, acquedotto, fognature acque bianche e nere, nonché alla costruzione di un **marciapiedi e alla sostituzione degli attuali pericolanti lampioni della pubblica illuminazione**, in un'ottica di cessione del tratto stradale stesso al patrimonio del Comune di Vicenza, che nel frattempo ci ha infatti attribuito anche i numeri civici. Ebbene, le aziende erogatrici delle pubbliche utenze, quali **AIM Vicenza e Acque Vicentine**, dopo complesse progettazioni tecniche e preventivi di spesa a nostro carico per i necessari nuovi allacciamenti, ci hanno chiesto il formale nulla-osta da parte della proprietà del sedime stradale, ovvero della Soc.Aut.BS-PD, la quale a sua volta lo ha richiesto per i propri obblighi di legge alla **struttura competente SVCA-MIT** (ex funzioni di ANAS) proponendoci la stipula di una formale Convenzione di utilizzo cauzionata da nostra fidejussione : questo Ente però, preso atto delle progettazioni TAV in corso "da anni" da parte di RFI con ITALFERR e soprattutto delle conseguenti implicazioni e modifiche viabilistiche, **NON ha concesso il proprio nulla-osta**, in attesa di conoscere le modalità di nuovo collegamento tra la zona Fiera e la rotatoria di Ponte Alto, che solo con la recente pubblicazione del progetto preliminare del 26.10.2017 è possibile ora determinare, a partire dal previsto sottopassaggio stradale della sede ferroviaria, e conseguente **nessità di rendere collegato ed "accessibile" anche il confinante edificio "Il Sestante" che risulta attualmente INTERCLUSO.**
- e) Infatti, presa visione della **Tavola n° 176** del progetto preliminare di cui trattasi, relativa alle aree di "cantierizzazione", riportata in **(All.3)** alla presente, si evidenzia che **nell'area adiacente** a quella dell'edificio Il Sestante è prevista una vasta zona **"CO.04 / Cantiere Operativo"** destinata appunto alle **imponenti movimentazioni di terreni e mezzi d'opera**, alla quale si accede esclusivamente tramite la medesima Via dei Capuleti (!) rendendo di fatto così **"impossibile" qualsiasi convivenza di tipo residenziale.**
- f) Si tratta ora quindi, di **superare la pluriennale situazione di "stallo"** che danneggia pesantemente la scrivente proprietà ed i creditori coinvolti, 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 la definizione dei tracciati o l'anticipo dell'esproprio per tali aree ed edifici** ovvero per diminuire gli ingenti 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 il più opportuno adempimento ai rispettivi obblighi di Legge;

- g) Concludendo, si chiede a codesti Spett.li Enti di **decidere con la massima urgenza** per assicurare la tutela dei legittimi interessi della scrivente Società e dei propri creditori, ovvero tramite **(i) l'immediata attivazione di tutte le necessarie procedure** per consentire un regolare e definitivo accesso all'edificio Il Sestante, onde ottenere finalmente anche l'introduzione dei sottoservizi, il completamento degli ultimi lavori ed il **conseguimento della legittima Agibilità residenziale attesa da 3 anni**, ferma restando la facoltà di stabilire il risarcimento di tutti i danni patiti e patendi nei 3 anni trascorsi, oppure, **(ii) preferibilmente a questo punto** considerata la gravità delle situazioni sin qui descritte e del prossimo adiacente Cantiere Operativo, **prevedere l'inserimento dell'area e dell'intero edificio "Il Sestante" nel perimetro dei procedimenti di ESPROPRIO, stabilendo così il corretto indennizzo economico** come da nostra comunicazione PEC del 29.12.2014 qui allegata.
- h) Nel frattempo, ribadendo la gravità delle azioni intraprese dai creditori sociali a carico della scrivente proprietà committente della costruzione dell'edificio Il Sestante, precisiamo che **riteniamo i Vostri Spett.li Enti totalmente responsabili di ogni conseguenza**, in mancanza di una concreta ed urgente Vostra presa di posizione e soluzione delle questioni sin qui descritte.

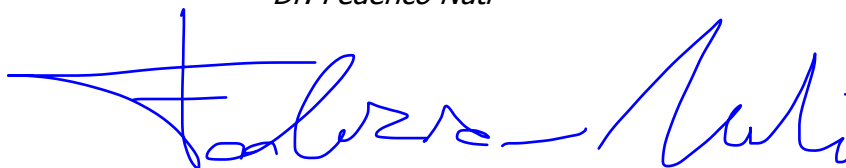
Si resta a disposizione per ogni necessario approfondimento ovvero per individuare un percorso procedimentale che consenta alla Società di conoscere immediatamente il destino del complesso immobiliare di proprietà ed alle amministrazioni procedenti di disporre di un'area necessaria per la realizzazione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

Distinti saluti.

Il Sestante S.r.l. in liquidazione

Il Liquidatore

Dr. Federico Nuti



Allegati di cui al testo

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 del 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





ilSestante

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

File: N1984_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@bildinere.it P.E.C.: ilsestante@planetpec.it
Reg. Imprese: Vicenza C.F./P. IVA: IT 03269970244 R.E.A.: 311981/VI Cap. Soc. € 100.000 int. vers.

CSPA0603_02_03



ilSestante

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.

Pagina 3 di 4



ilSestante

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 P.E.C.: ilsestante@planetipcc.it
Reg. Imprese: Vicenza C.F./P. IVA: IT 03269970244 R.E.A.: 311981/VI Cap. Soc. € 100.000 int. vers.

CS/008/02/07

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" 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: 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", on 2014-12-29 at 12:28:35 (+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: D55E3C86-7645-E648-40D3-E433785B26C6@twtcert.it

Il progetto rafforza il ruolo di polarità urbana della Fiera di Vicenza nonché di porta di accesso alla città da ovest, per la prossimità al casello autostradale, attraverso l'offerta del trasporto su ferro e il potenziamento dell'interscambio modale. La dotazione funzionale prevista include la realizzazione degli accessi, di un sottopasso ciclo pedonale passante in adeguamento di uno esistente, di un nuovo sottopasso ferroviario, delle bare e linee ferroviarie, dei sistemi verticali di risalita (scale ed ascensori) dai sottopassi alle banchine ferroviarie e delle pensiline. Per gli altri servizi alla clientela, si propone l'utilizzo di quelli esistenti già a servizio delle Fierzy Per migliorare l'interscambio, è prevista la realizzazione, in adiacenza alla fermata, di capolinea TPL, bike box, sosta Taxi, bus & ride e di un percorso pedonale di collegamento tra la fermata bus, il capolinea del TPL e gli accessi alla fermata.



NUOVO SOTTOPASSO PEDONALE
BUS

NUOVO SOTTOPASSO FERROVIARIO
BUS

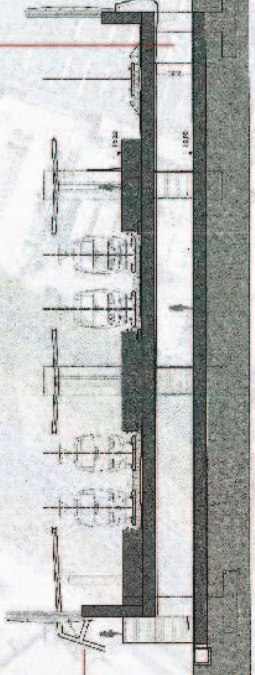
AREA DI INTERSCAMBIO MODALE
BUS & BICI, BARE D'ATTESA, PARCHEGGIO DISABILI, TAXI, BICI
STOP

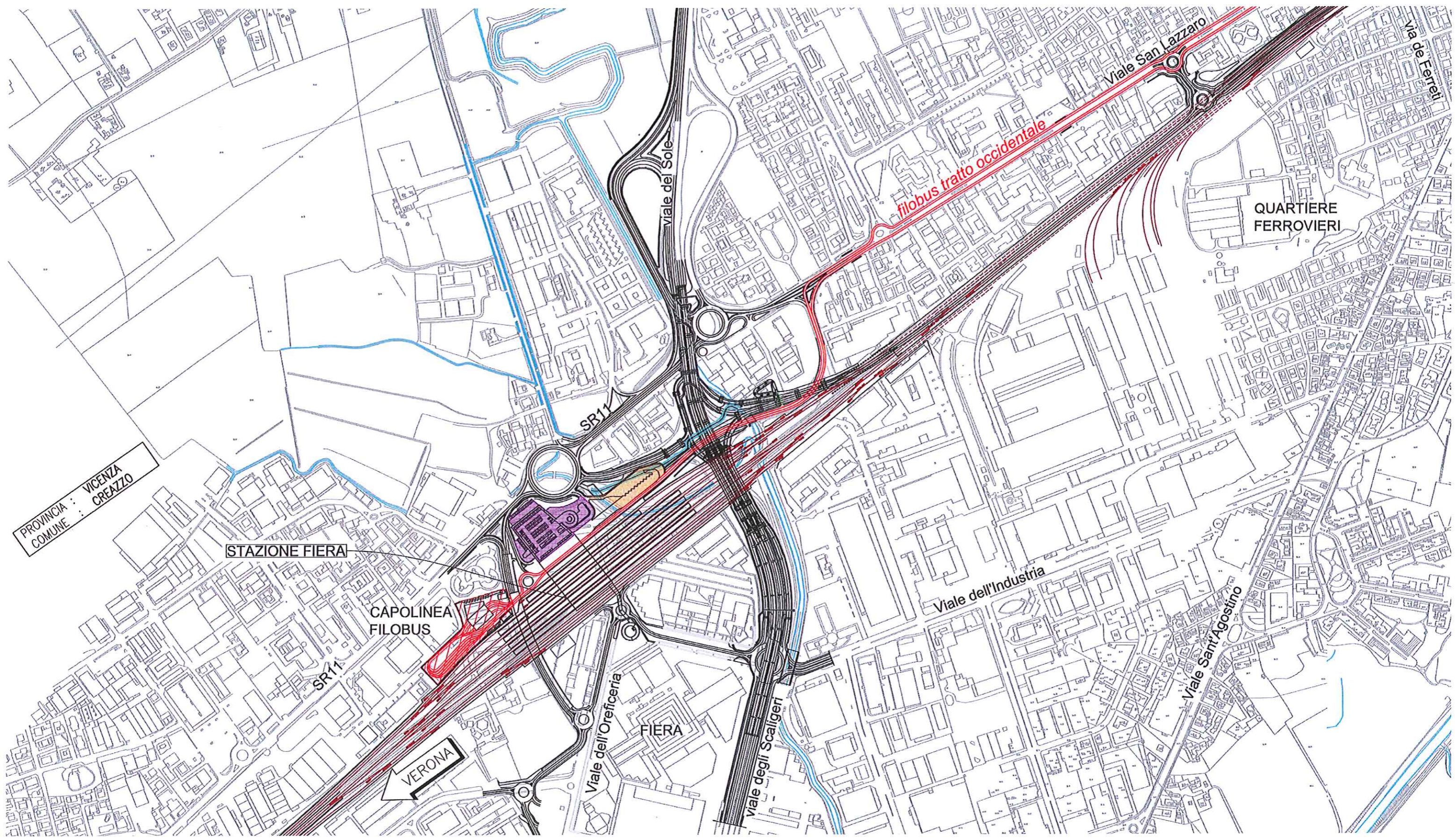
FERMATINA BUS SOTTOPASSO

AREA SOSTA BICI
SOSTA TAXI

COPIA SOSTA SOTTOPASSO

REGOLAMENTO AREA DI ACCESSO BORTO
PUNTO





PROVINCIA : VICENZA
COMUNE : CREAZZO

STAZIONE FIERA

CÁPOLINEA
FILOBUS

VERONA

FIERA

QUARTIERE
FERROVIERI

filobus tratto occidentale

viale del Sole

Viale San Lazzaro

Viale
de
Ferretti

SR11

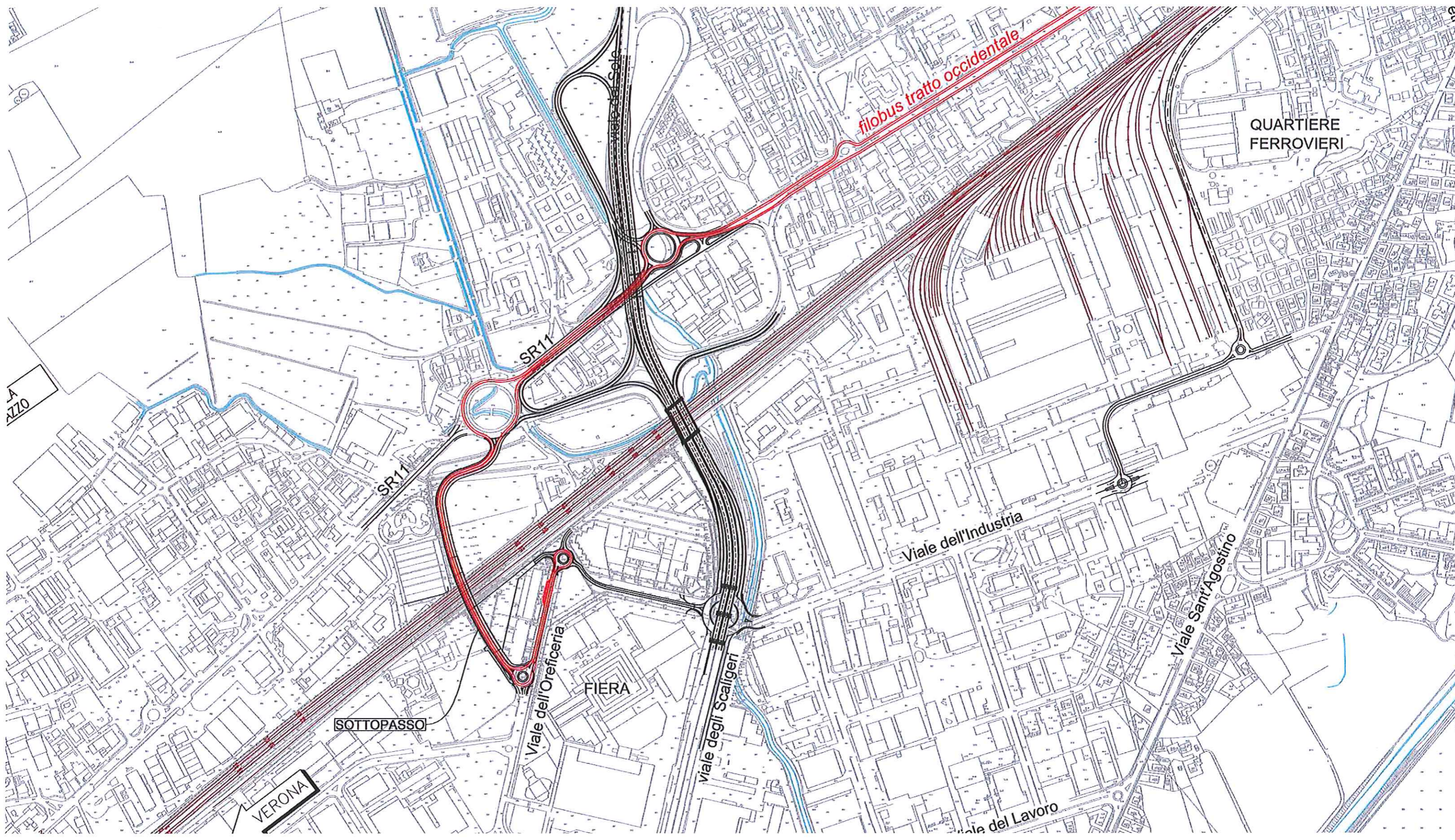
SR11

Viale dell'Industria

viale degli Scaligeri

Viale dell'Oreficeria

Viale San'Agostino



filobus tratto occidentale

QUARTIERE FERROVIARI

Viale dell'Industria

Viale San'Agostino

Viale del Lavoro

FIERA

Viale dell'Oreficeria

Viale degli Scaligeri

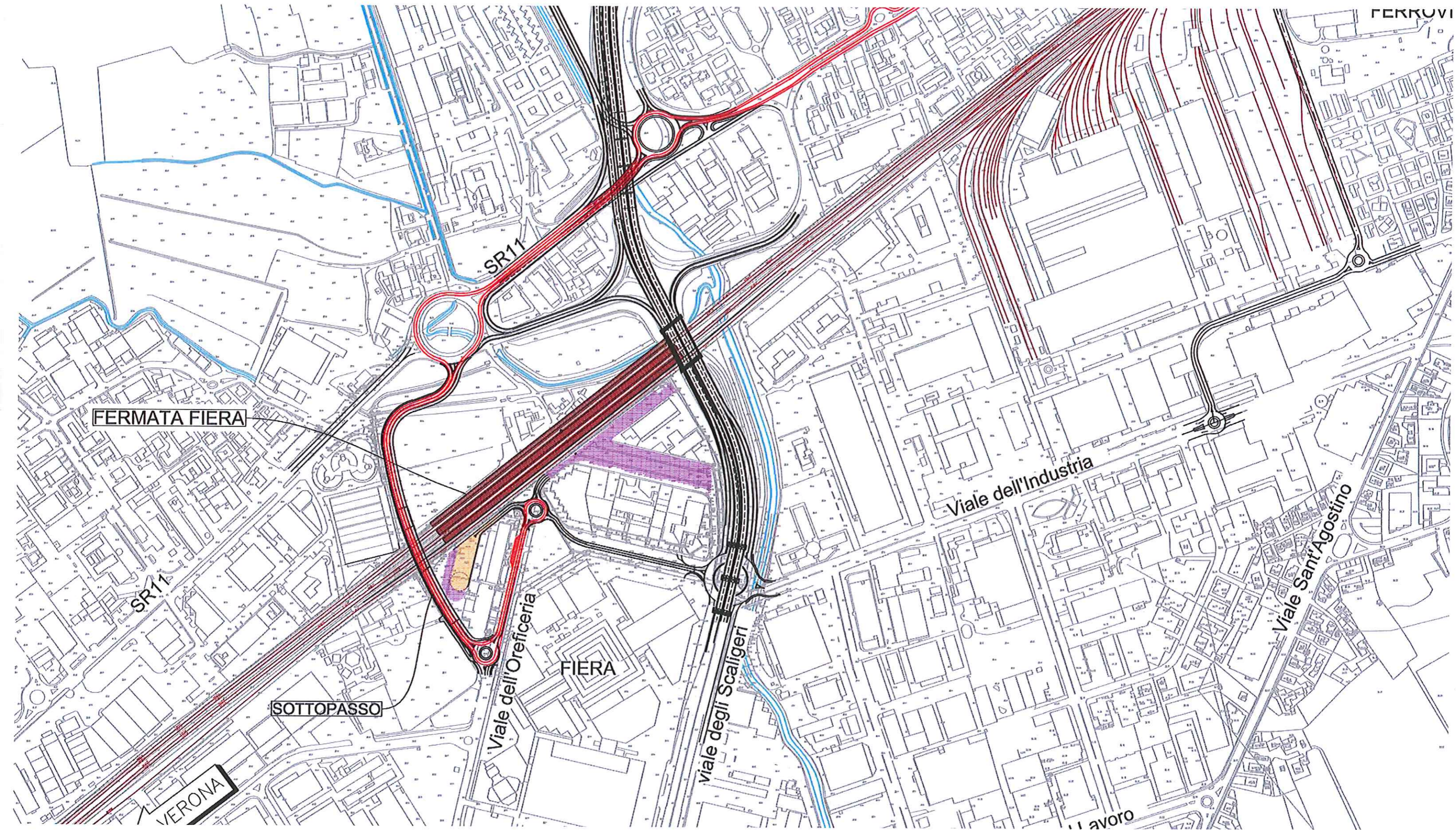
SOTTOPASSO

VERONA

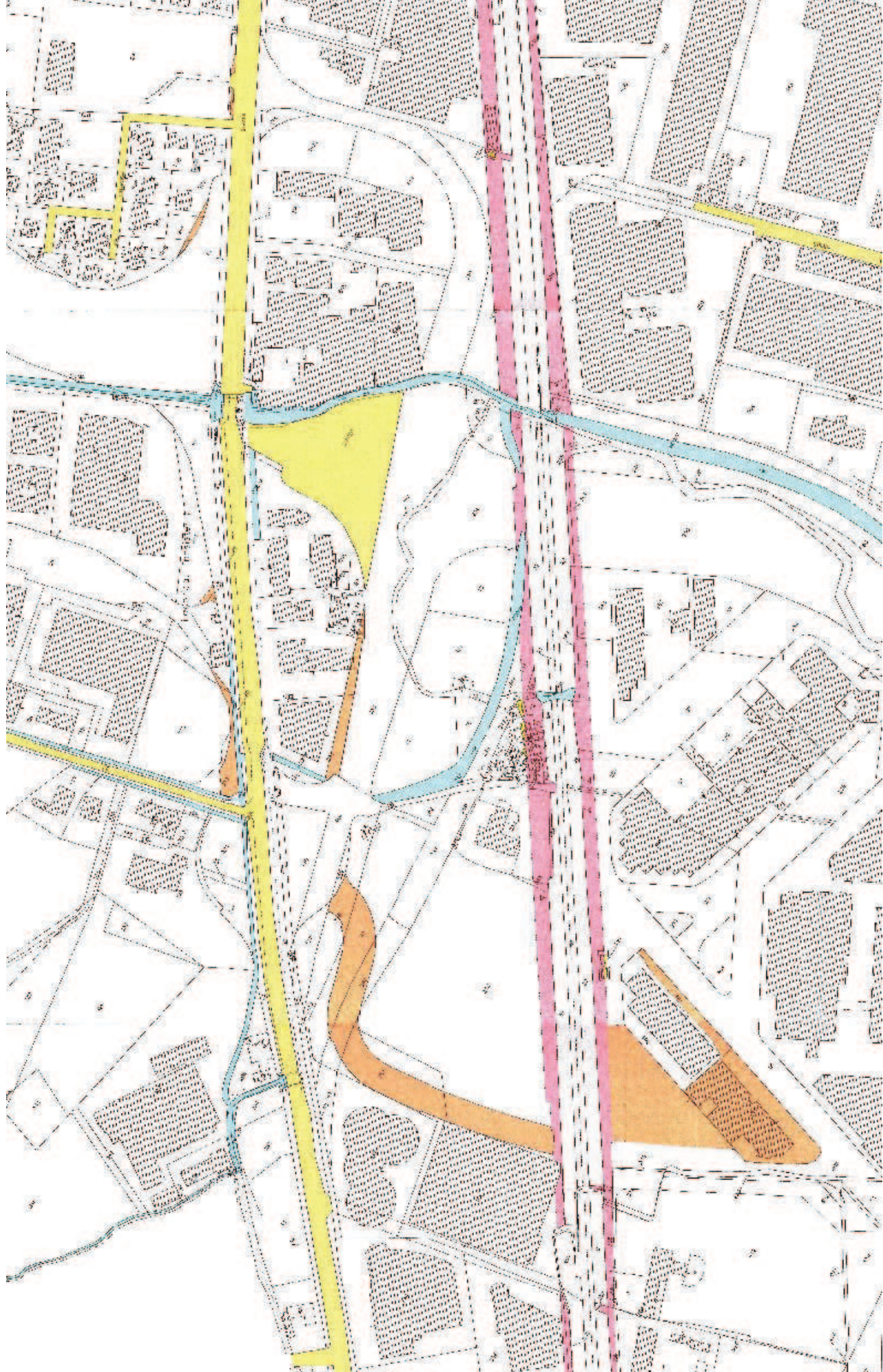
SR11

SR11

A
220













Via Oreficaria

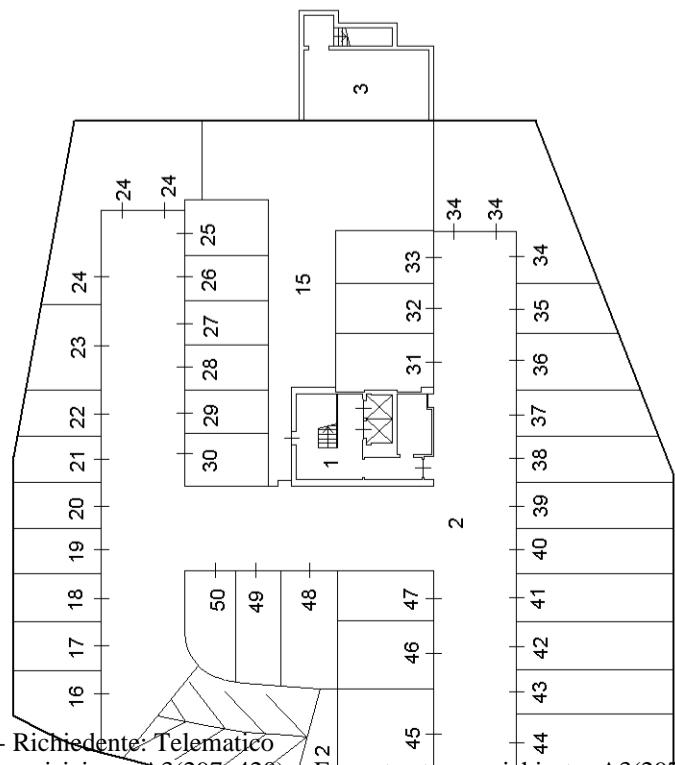
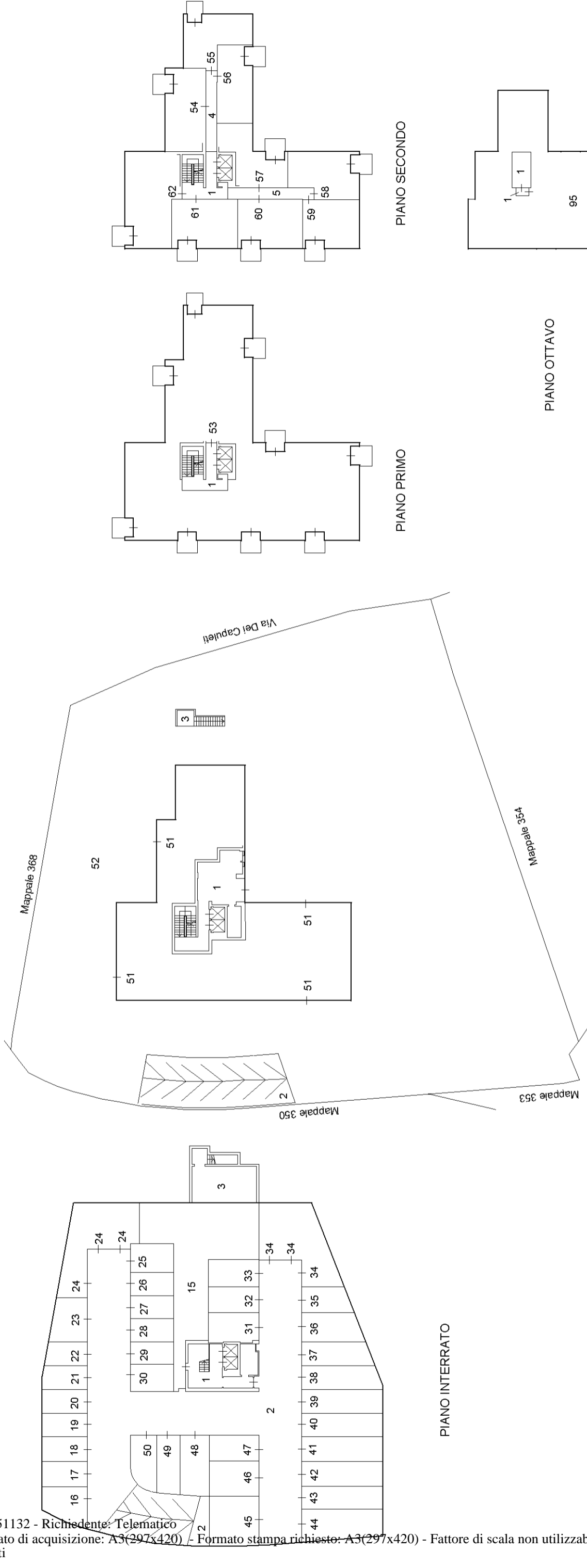
Boateng Mary Ofori

Ford

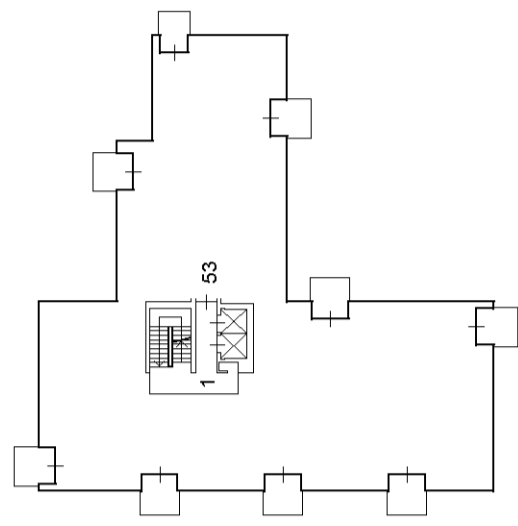
5811

ELABORATO PLANIMETRICO Compilato da: Spagnolo Andrea
 Iscritto all'albo: Geometri
 Prov. Vicenza N. 2033
 Comune di VICENZA < Foglio: 50 - Particella: 373 - Elaborato planimetrico >
 Particella: 373 del 28/11/2011
 Sezione: Foglio: 50
 Protocollo n. VI0405359
 Tipo Mappale n. 174353 del 15/05/2009 Scala 1 : 500

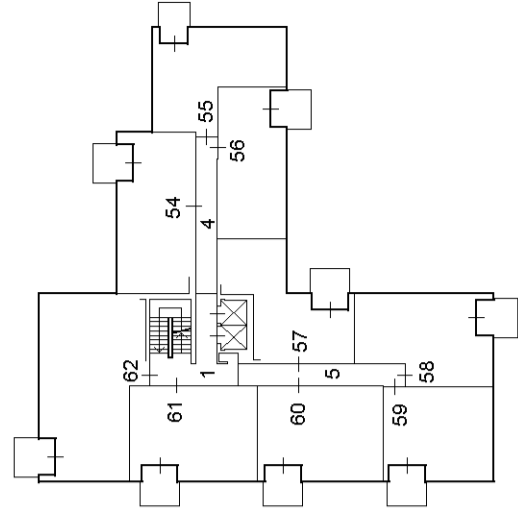
Agencia del Territorio
 Catasto Fabbricati
 Ufficio provinciale di Vicenza



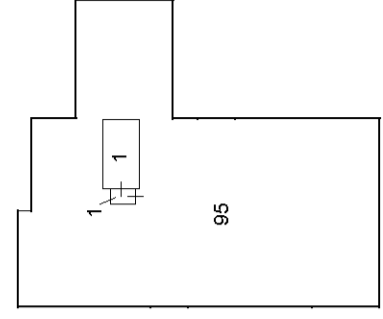
PIANO INTERRATO



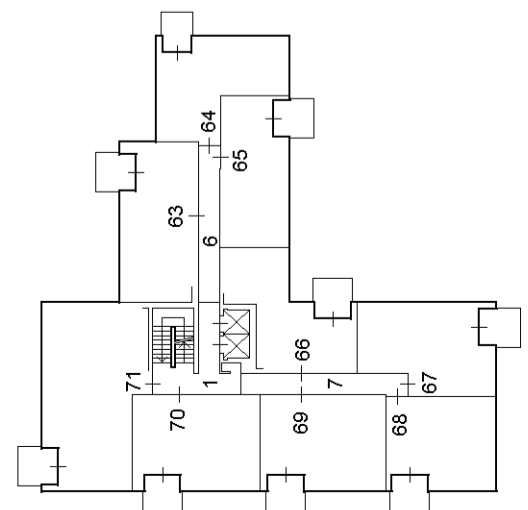
PIANO PRIMO



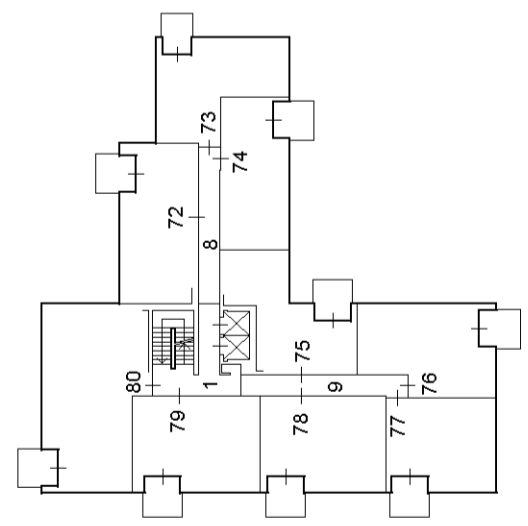
PIANO SECONDO



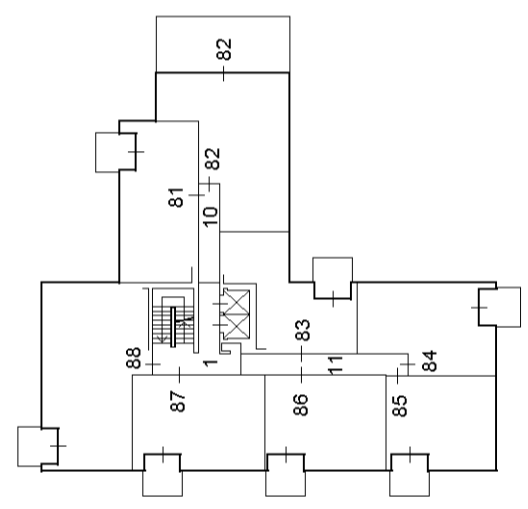
PIANO OTTAVO



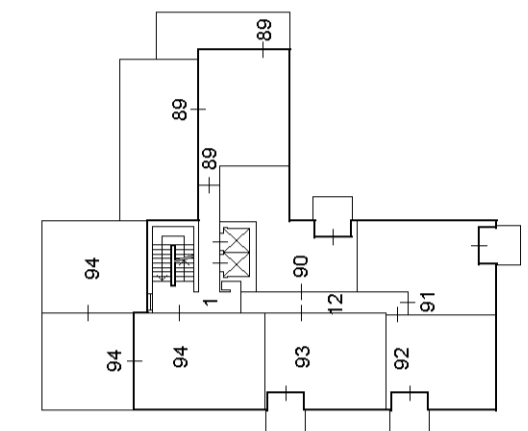
PIANO TERZO



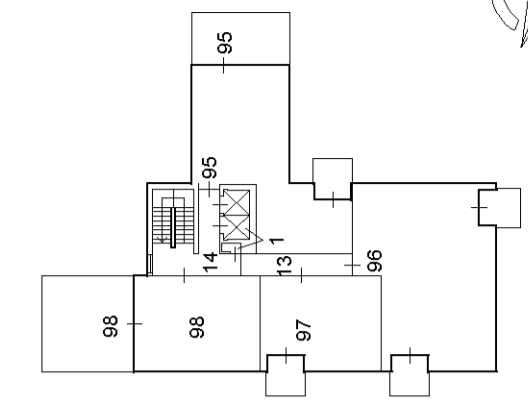
PIANO QUARTO



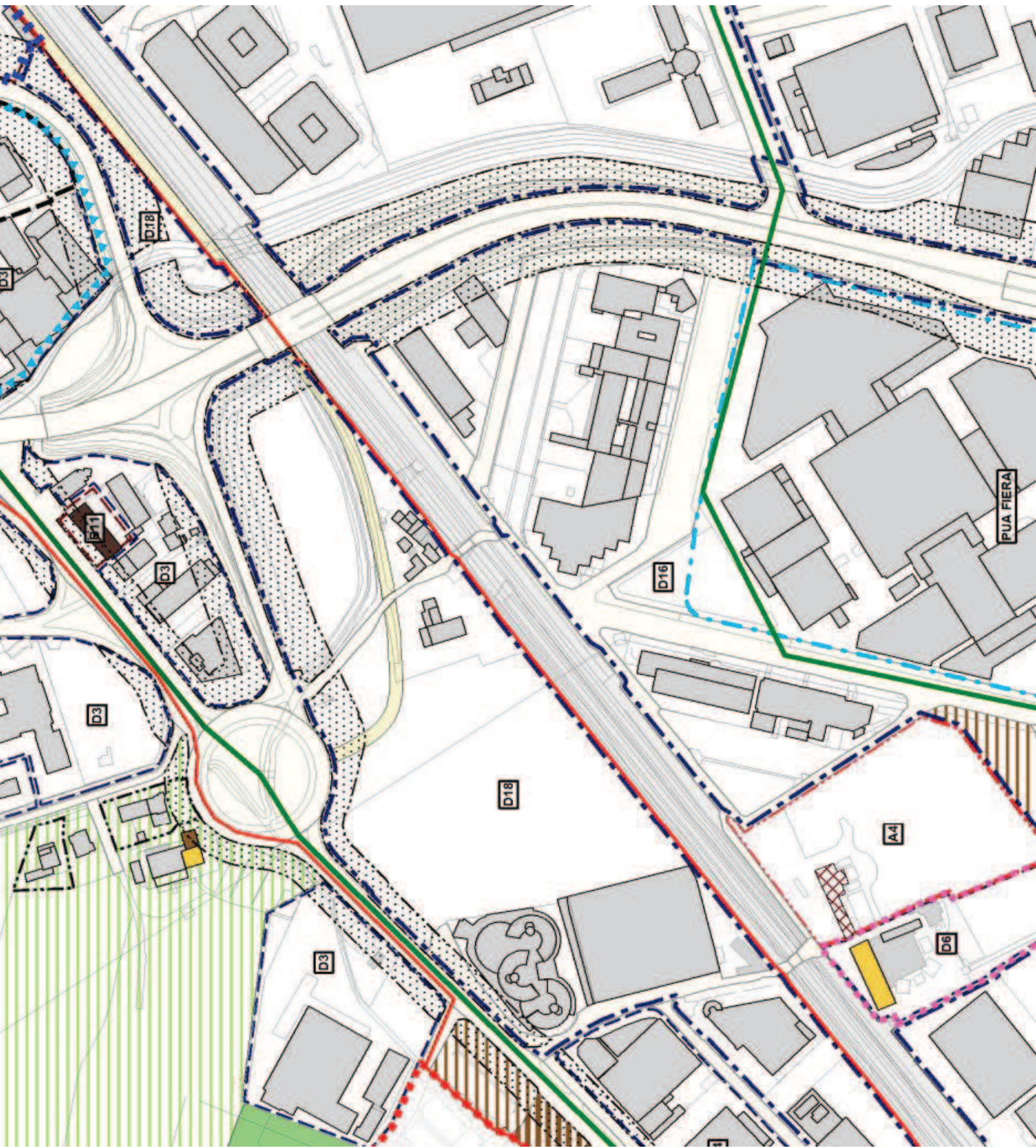
PIANO QUINTO



PIANO SESTO



PIANO SETTIMO



Il progetto rafforza il ruolo di polarità urbana della Fiera di Vicenza nonché di porta di accesso alla città da ovest, per la prossimità al casello autostradale, attraverso l'offerta del trasporto su ferro e il potenziamento dell'interscambio modale. La dotazione funzionale prevista include la realizzazione degli accessi, di un sottopasso ciclo pedonale passante in adeguamento di uno esistente, di un nuovo sottopasso ferroviario, delle bare e linee ferroviarie, dei sistemi verticali di risalita (scale ed ascensori) dai sottopassi alle banchine ferroviarie e delle pensiline. Per gli altri servizi alla clientela, si propone l'utilizzo di quelli esistenti già a servizio delle Fierzy Per migliorare l'interscambio, è prevista la realizzazione, in adiacenza alla fermata, di capolinea TPL, bike box, sosta Taxi, bus & ride e di un percorso pedonale di collegamento tra la fermata bus, il capolinea del TPL e gli accessi alla fermata.



NUOVO SOTTOPASSO PEDONALE
BUS

NUOVO SOTTOPASSO FERROVIARIO
BUS

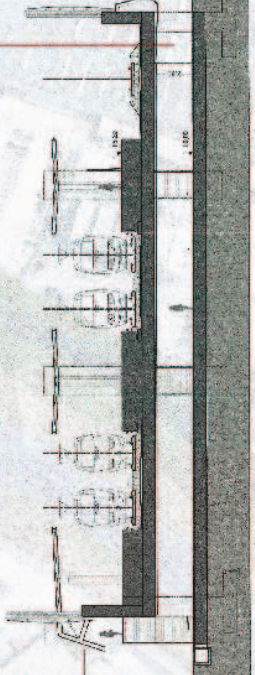
AREA DI INTERSCAMBIO MODALE
BUS & BICI, BARE E LINEE FERROVIARIE, TAXI, BICI
STOP

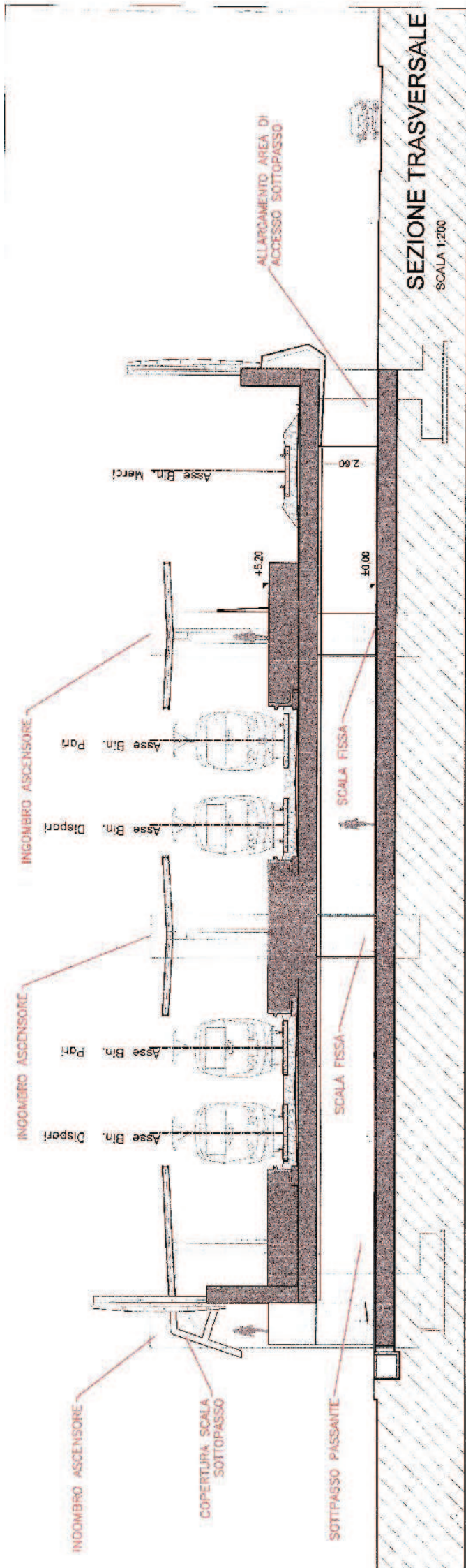
FERMATINA BUS SOTTOPASSO

AREA SOSTA BICI
STOP

COPIA SOSTA BICI
STOP

REGOLAMENTO AREA DI ACCESSO BORTO
PUNTO





SEZIONE TRASVERSALE

SCALA 1:200

