

CARLOTTA s.r.l.
Viale della Pace n°250
36100 VICENZA
Partita IVA:0 2 6 9 0 0 8 0 2 4 3

Vicenza, 23 Novembre 2017

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
DGSalvaguardia.Ambientale@PEC.minambiente.it

Spett.le

Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti
Via Nomentana n. 2
00161 ROMA
dip.infrastrutture@pec.mit.gov.it

Spett.le

R.F.I. Rete Ferroviaria Italiana S.p.A.
Piazza della Croce Rossa n. 1
00161 ROMA
segreteria@dafs@pec.fsitaliane.it

Ill.mo Signor

Sindaco del Comune di Vicenza
Palazzo Trissino
Corso Palladio n. 98
36100 VICENZA
PEC vicenza@cert.comune.vicenza.it

Oggetto: Avvio della procedura per la Valutazione di Impatto Ambientale (art. 216 comma 27 del D.Lgs. 50/2016 e artt. 165 e 183 del D.Lgs.163/2006) del Progetto Preliminare dell'"Attraversamento di Vicenza" - 2° Lotto Funzionale della tratta AV/AC Verona-Padova.

Osservazioni di Carlotta s.r.l., con sede in Vicenza, viale della Pace 250, CF e P IVA 02690080243

Il sottoscritto Daniele Tiso, in qualità di Amministratore Delegato di Carlotta s.r.l., a seguito della pubblicazione sul Portale delle Valutazioni Ambientali VAS-VIA del 26/10/2017 dell'Avviso al Pubblico inerente il Progetto Preliminare dell'"Attraversamento di Vicenza" - 2° Lotto funzionale della tratta AV/AC Verona - Padova, ha avuto modo di esaminare, per quanto di proprio interesse, la documentazione disponibile sul Portale delle valutazioni ambientali VAS-VIA del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare, ed in proposito espone quanto segue.

Carlotta S.r.l. è proprietaria degli immobili siti in Vicenza, viale Verona 67, catastalmente censiti al Comune censuario di Vicenza, foglio 45, particelle:

- 185 sub 3: negozio, superficie 805 mq.;
- 266 sub 64: negozio, superficie 170 mq + area scoperta;
- 440 subb 12-19-20-21-4-5: posti auto;
- 1026 subb 1-2: posti auto;
- 1027 subb 1-2: posti auto.

Il progetto in esame prevede l'abbattimento degli edifici e l'espropriazione della proprietà, finalizzato alla sostituzione del cavalca ferrovia di Via Ferretto de' Ferretti con un nuovo passaggio sotto ferrovia volto in direzione dell'arsenale ferroviario, e connesso con via dell'Arsenale.

L'ablazione della proprietà risulta dalla seguente cattura tratta dalla tavola Pano Particellare delle Espropriazioni Comune di Vicenza, Tavola 2/3.



Il negozio più grande e i posti auto sono locati, al canone annuo € 75.000 + IVA, a Maxi Zoo Italia S.P.A. con sede legale a Pero (MI), Via 25 aprile, n. 5, CF P IVA 03503300232, legale rappresentante Marco Premoli Amministratore Delegato, con contratto di durata 6 anni + 6 anni, a decorrere dal 1 settembre 2016, registrato telematicamente il 21 settembre 2016, Ufficio di Vicenza 2 al n. 005277 serie 3T.

Nel 2017 sono state eseguite nell'edificio opere di manutenzione straordinaria (ridistribuzione, nuovi bagni, impianti elettrico, termoidraulico, antincendio, finiture) per i quali Carlotta s.r.l. ha sostenuto costi per complessivi € 144.571,64+ IVA.

Il progetto in esame sembra indurre effetti ambientali negativi: esso, infatti, richiamerà sull'asta di Corso San Felice il traffico in uscita dalla città attualmente smistato anche su Viale del Mercato Nuovo > Viale Crispi e su Via Battaglione Val Leogra > Strada delle Cattane.

Tale evidenza giustifica una revisione del progetto, con l'abbandono del progettato passaggio sotto ferrovia sostitutivo del cavalca ferrovia Ferretto de' Ferretti

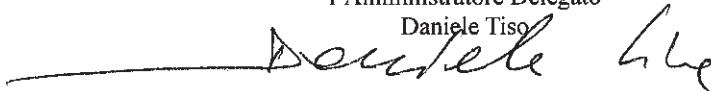
Per il caso in cui tale revisione progettuale non fosse accettata, e con ogni riserva di agire avverso al progetto che fosse approvato, si rappresenta sin d'ora che l'indennità di espropriazione dovuta alla scrivente non potrà essere inferiore alla somma di € 1.896.000,00 (unmilioneottocentonovantaseimila,00), risultanti come segue:

- l'indennità di espropriazione dei fabbricati è legittimamente stimabile nella misura media risultante dalla capitalizzazione del reddito ricavabile dall'immobile (cfr. Tribunale Sup. Acque Pubbliche, 21/06/1990, n. 50; sulla commisurazione dell'indennità di espropriazione alla capitalizzazione del reddito ricavabile dal bene cfr. anche Cass. Civ., Sez. I, 23/09/2011, n. 19433, e Cass. Civ., Sez. I, 03/05/2016, n. 8736);
- nel caso in esame, il valore venale dell'edificio, stimato in base ai correnti valori di capitalizzazione, parametrati sulla redditività al 5%, ammonta, ad una stima sommaria, per il negozio grande pari a € 1.500.000 (€ 1.860 circa al mq. e per analogia di prezzo al metro quadrato per il negozio/magazzino più piccolo a € 316.000 circa. Ai dieci posti auto scoperti è attribuito il valore forfetario di € 8.000 cadauno.

Quanto sopra con la più ampia riserva di meglio specificare e precisare l'importo, e comunque di agire in tutte le sedi, anche risarcitorie ed indennitarie, a fronte di un intervento che potesse risultare, anche in via previsionale, pregiudizievole per l'attività e/o per la proprietà aziendale, e con l'avvertenza che, in ogni caso, la data di immissione nel possesso dei beni dovrà essere comunicata alla scrivente, con almeno 18 (diciotto) mesi di anticipo, così da consentire un'ordinata smobilitazione delle attività esistenti. In mancanza, la scrivente si riserva di attivare un'ulteriore e specifica azione risarcitoria.

Nel restare a disposizione per ogni ulteriore approfondimento delle tematiche sopra elencate, si resta in attesa di un urgente riscontro e si coglie l'occasione per porgere distinti saluti.

per Carlotta s.r.l.
l'Amministratore Delegato
Daniele Tiso



Allegato: planimetrie catastali della proprietà della Soc. esponente, in Vicenza, Viale Verona, n. 67.

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/10/2015 - Comune di VICENZA (L.840) - < Foglio: 45 - Particella: 440 - Subalterno: 19 >
VIALE VERONA piano: T;



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1959, N. 432)

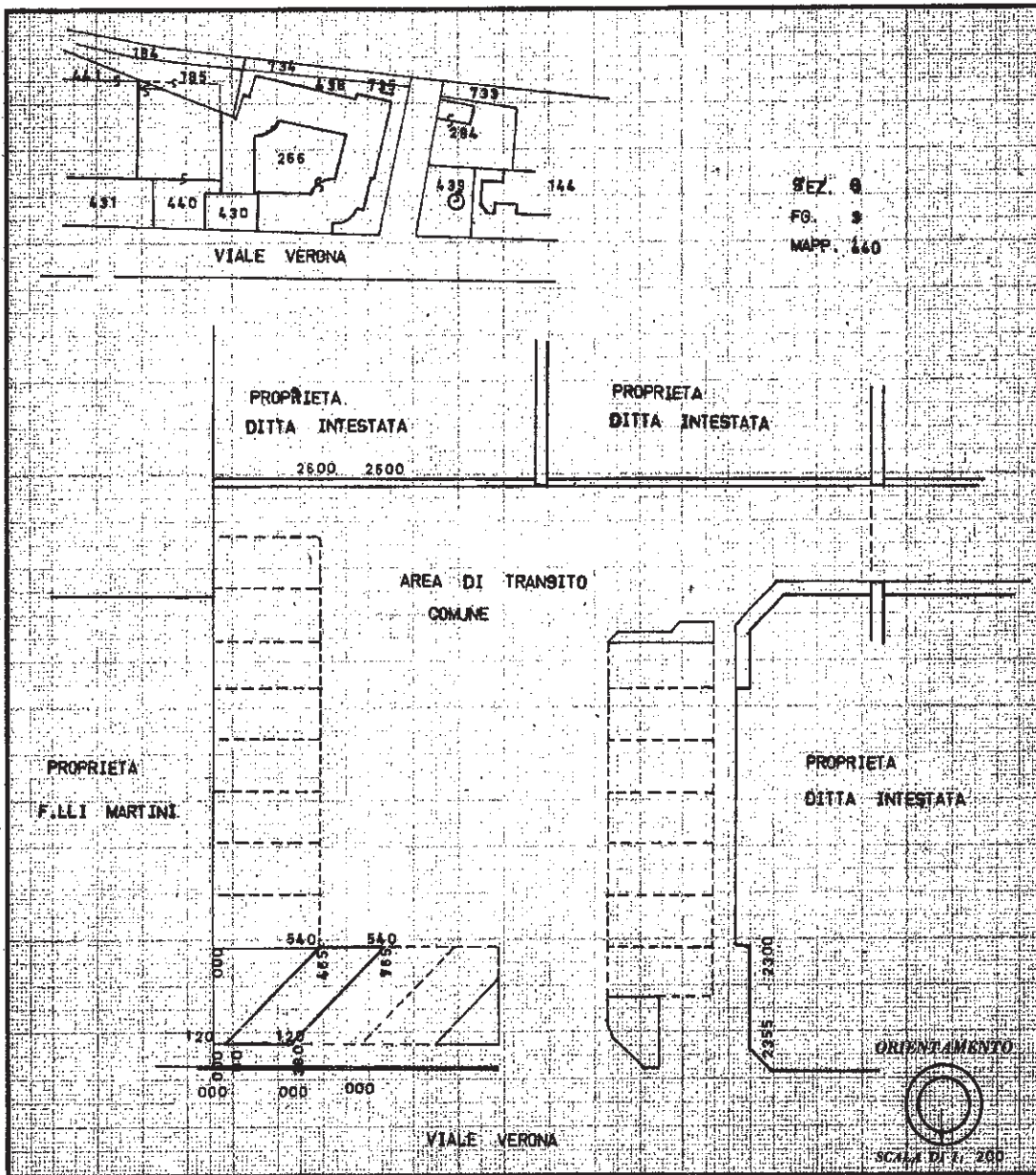
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VICENZA

Via LE VERONA

Ditta SIG. SERGIO MARTINI N.

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VICENZA

Scheda N.° 62



10 metri

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA **28 LUG 1980**

PROT. N.° **2456**

Compilata dal ARCH. PAOLA MARTINI
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Arch. PAOLA MARTINI
Tecnico dell'Albo
della Provincia di
VICENZA

DATA **28 LUG 1980**

Firma: *Paola Martini*

Ultima planimetria in atti



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1959, N. 452)

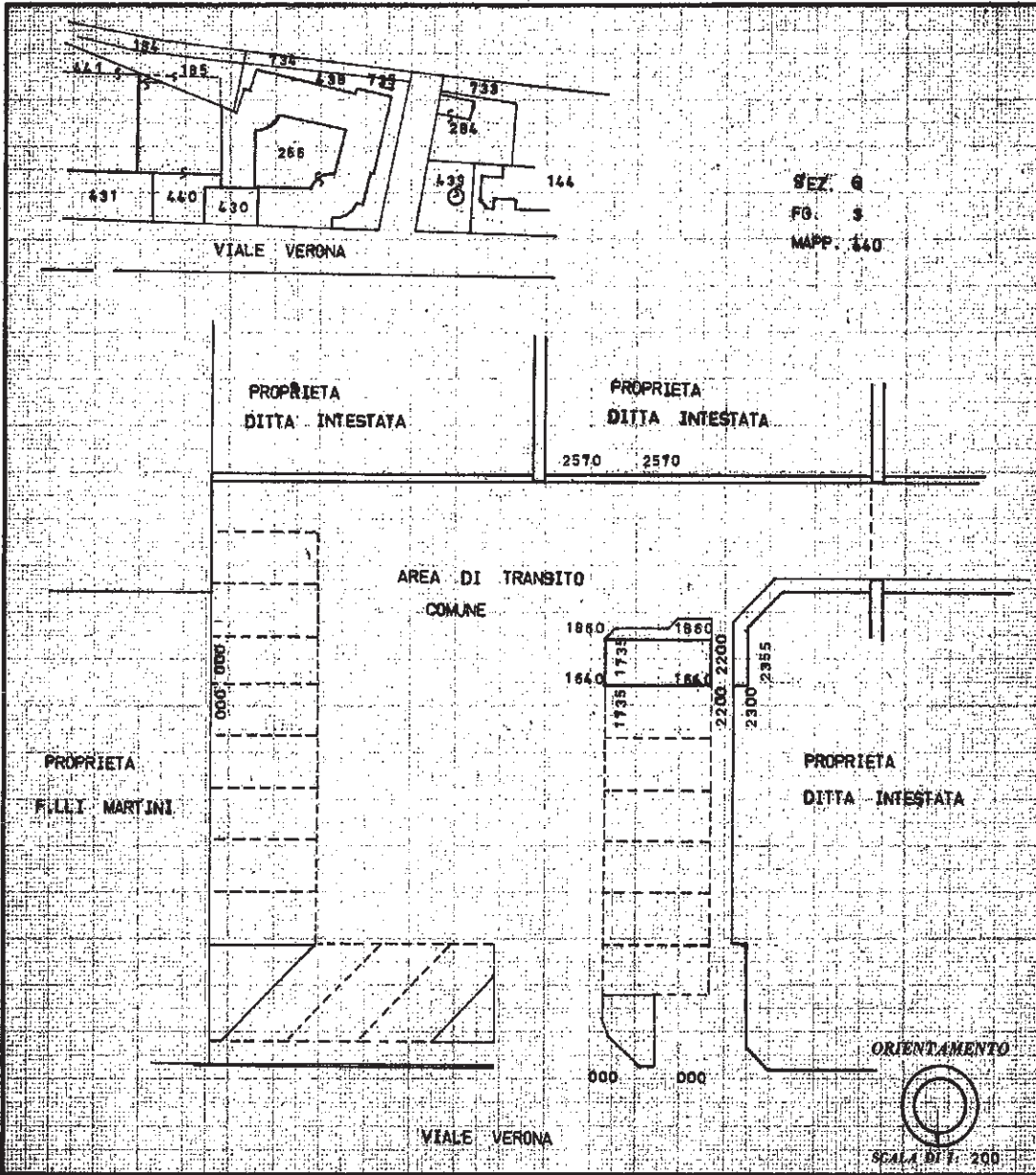
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VICENZA

Via L. VERONA

Ditta SIG. SERGIO MARTINI

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VICENZA

Scheda N. 53



10 metri

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 28 LUG 1980

PROT. N. 2461

Compilata dal ARCH. PAOLA MARTINI
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de GLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI VICENZA

DATA LUGLIO 1980

Firma: *Paola Martini*

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/10/2015 - Comune di VICENZA (L.840) - < Foglio: 45 - Particella: 440 - Subalterno: 12 >
VIALE VERONA piano: T;

Ultima planimetria in atti

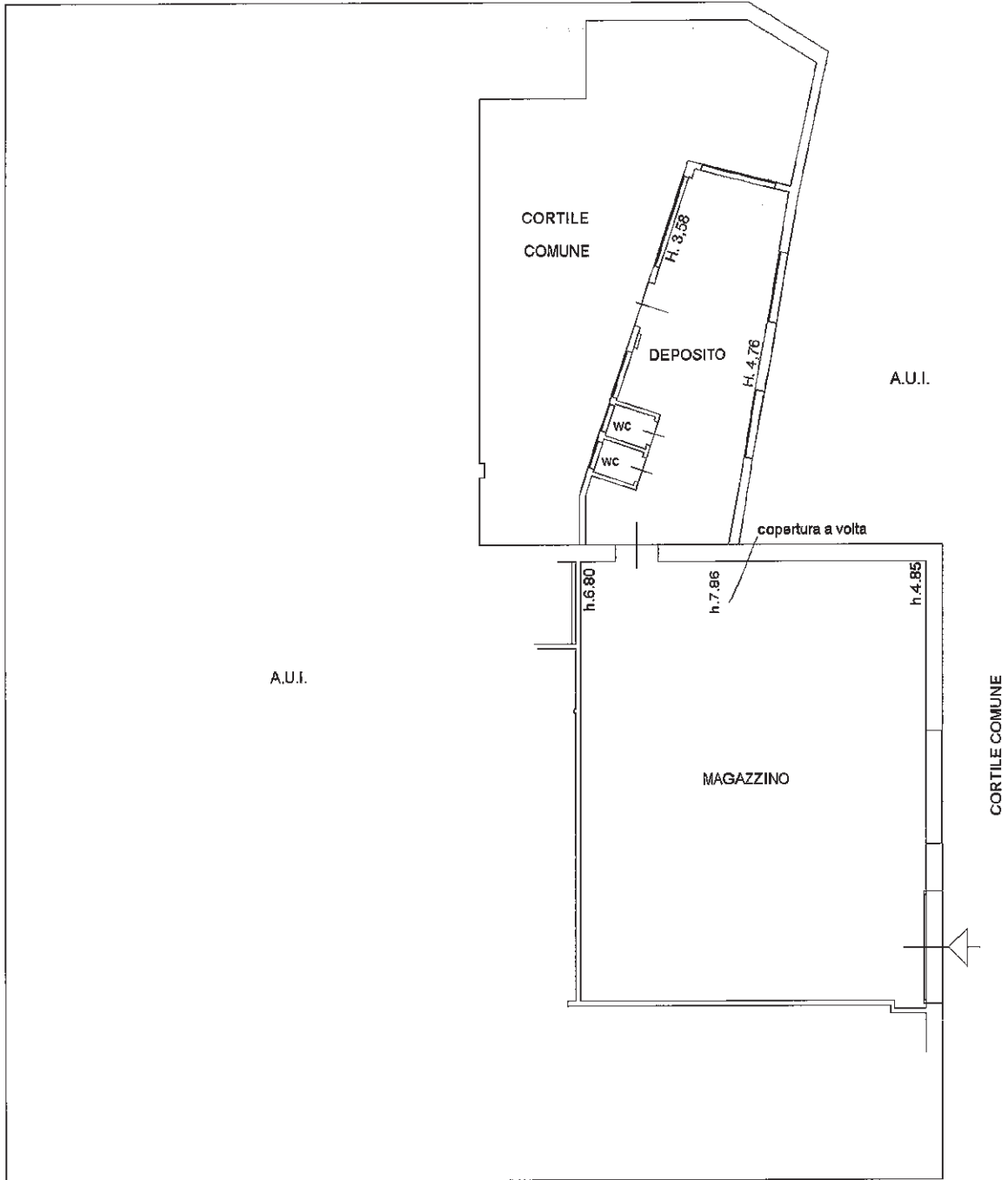
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Vicenza

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Vicenza
Viale Verona _____ civ. 69

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 45
Particella: 266
Subalterno: 64

Compilata da:
Valente Piergiuseppe
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Vicenza _____ N. 385

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA

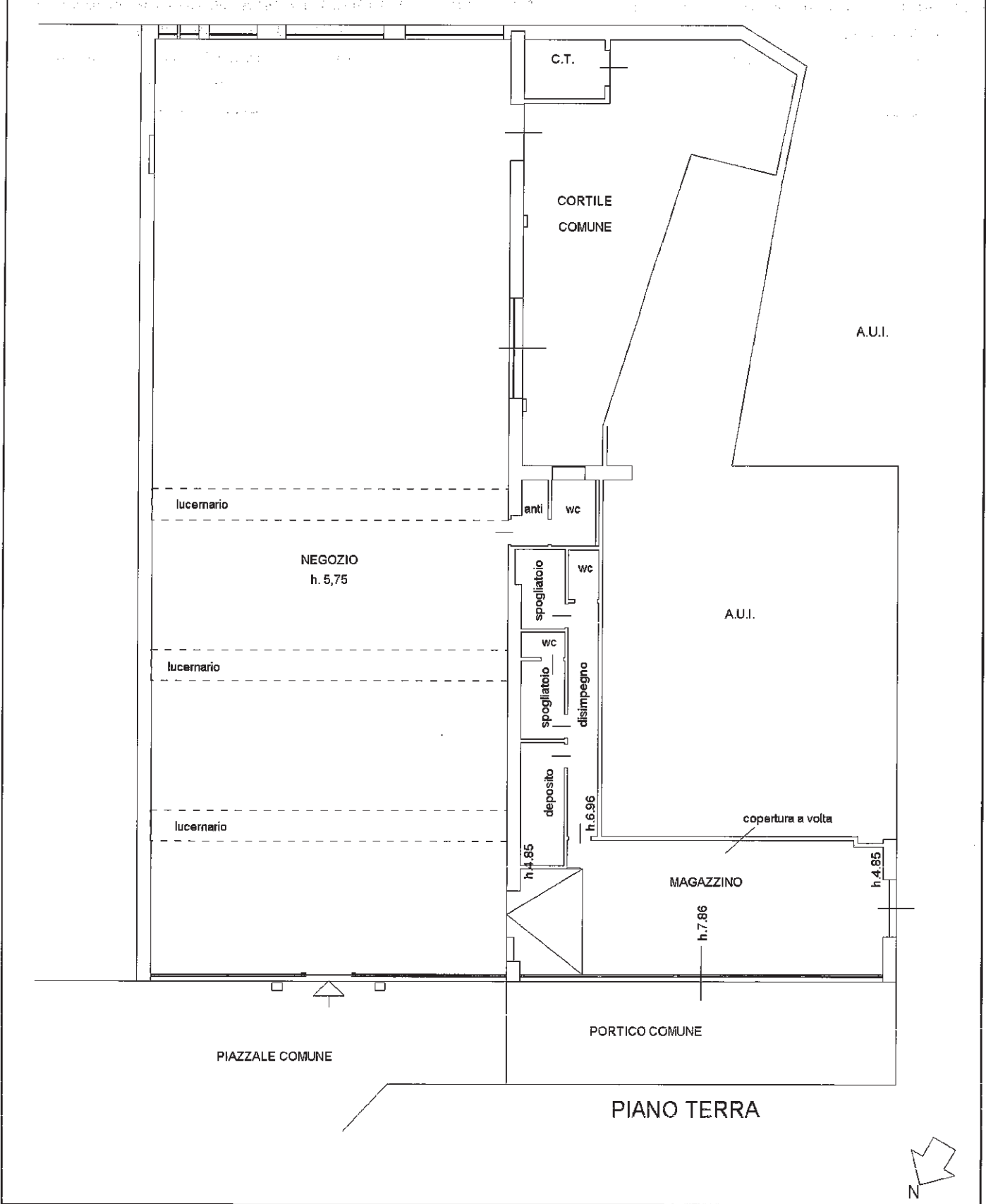


Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Vicenza

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Vicenza
 Viale Verona civ. 67

Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 45 Particella: 185 Subalterno: 3	Compilata da: Valente Piergiuseppe Iscritto all'albo: Architetti Prov. Vicenza N. 385
---	---

Scheda n. 1 Scala 1:200





MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)*

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1959, N. 452)

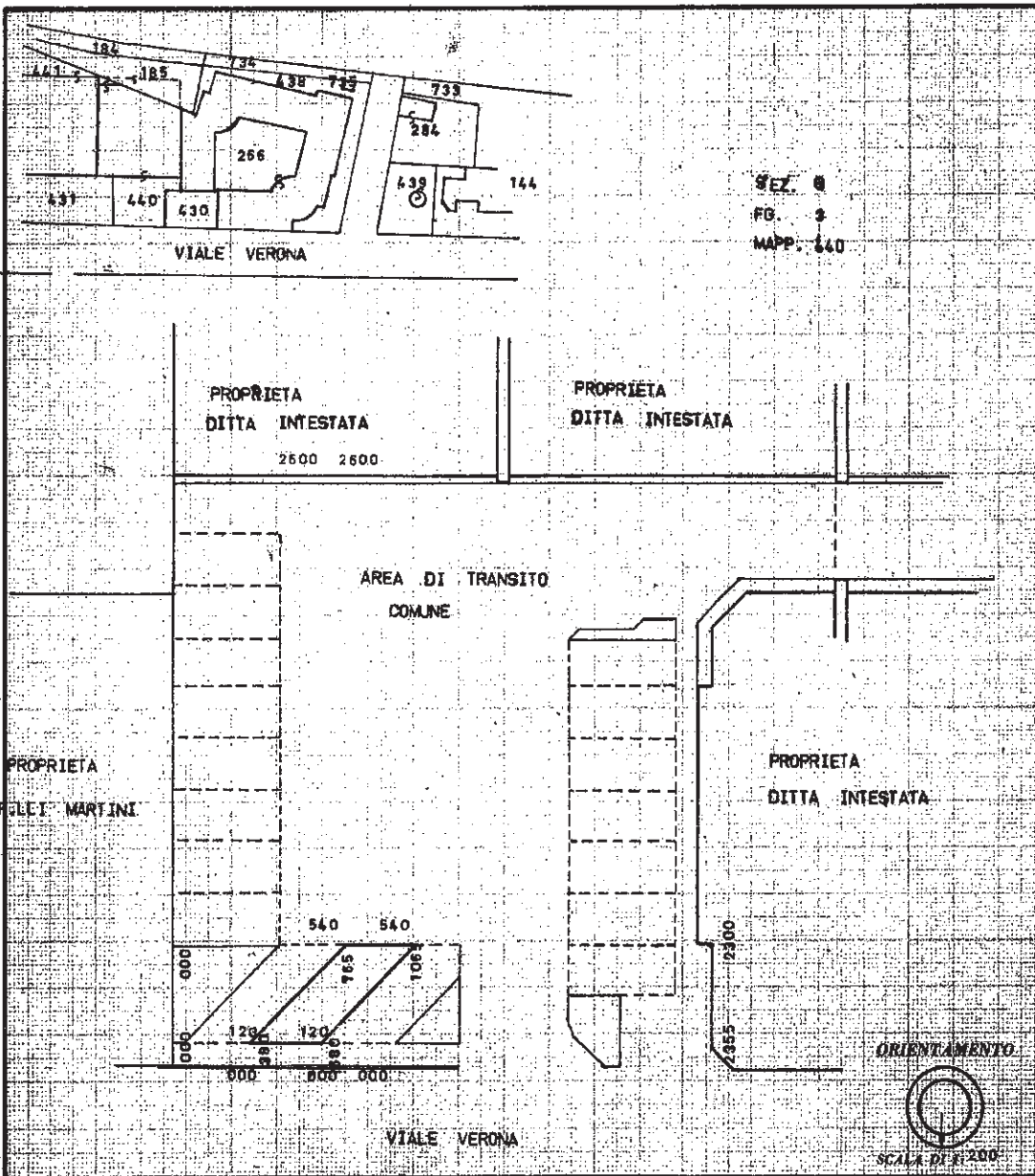
Planimetria dell'immobile, situato nel Comune di VICENZA

Via LE. VERONA

Ditta SIG. SERGIO MARTINI N.

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VICENZA

Scheda N.° 61



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/10/2015 - Comune di VICENZA (L.840) - < Foglio: 45 - Particella: 440 - Subalterno: 20 >
VIALE VERONA piano: T.

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 28 LUG 1980

PROT. N.° 2457

Compilata dal ARCH. PAOLA MARTINI
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritta all'Albo degli ARCHITETTI
della Provincia di VICENZA

DATA 28 LUG 1980

Firma: Paola Martini



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)*

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

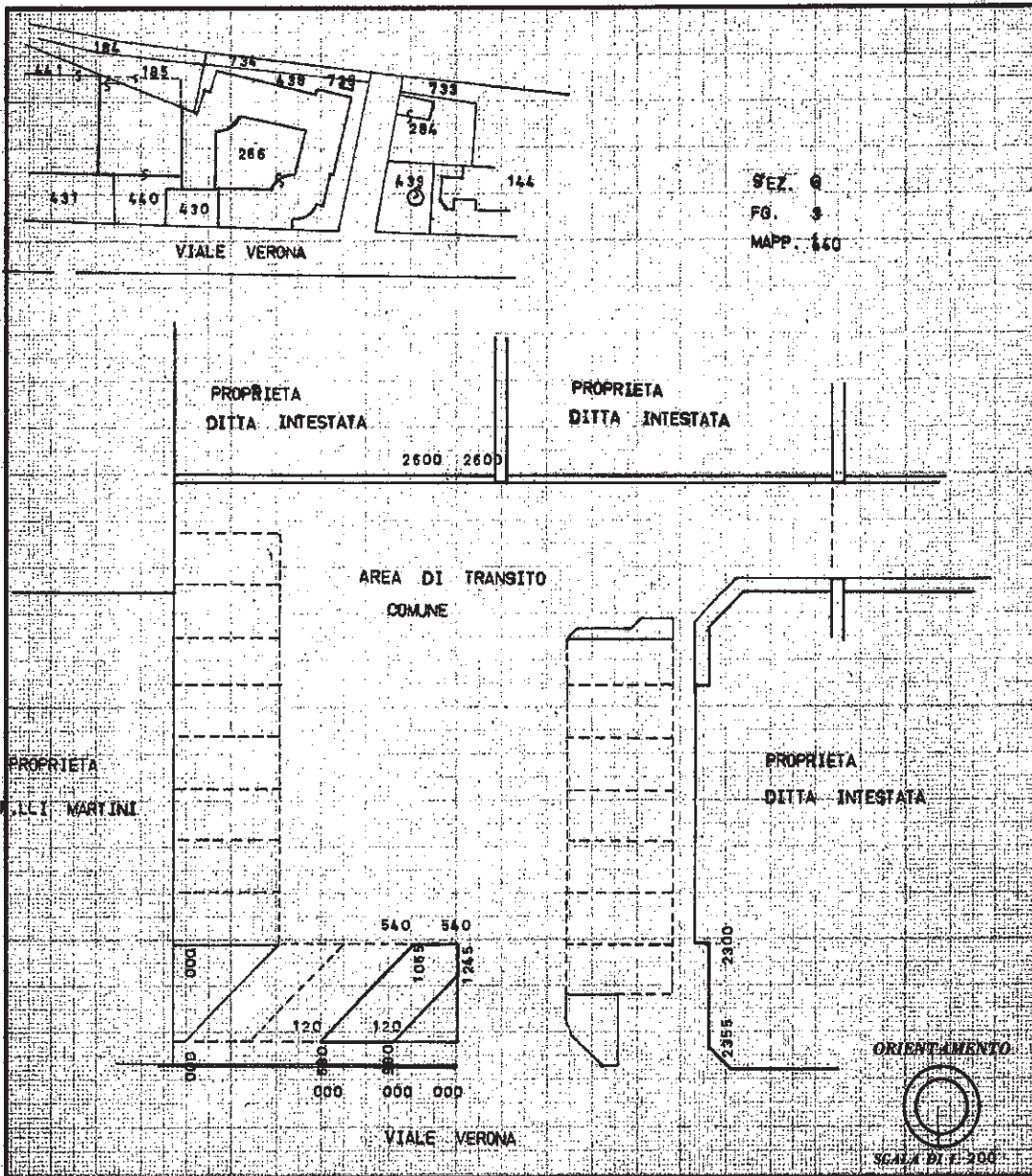
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1959, N. 451)

Planimetria dell'immobile, situato nel Comune di VICENZA VIALE VERONA

Ditta SIG. SERGIO MARTINI N.

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VICENZA Scheda N.° 60



10 metri

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 28 LUG. 1980

PROT. N.° 2458

(Official stamp: DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI - VICENZA)

Compilata dall'ARCH. PAOLA MARTINI
(Titolo, nome o cognome del tecnico)

Iscritta all'Albo degli ARCHITETTI
della Provincia di VICENZA

DATA 4 LUGLIO 1980

Firma: Paola

(Official stamp: ARCHITETTI - VICENZA)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/10/2015 - Comune di VICENZA (L.840) - < Foglio: 45 - Particella: 440 - Subalterno: 21 >
VIALE VERONA piano: T;



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1959, N. 457)

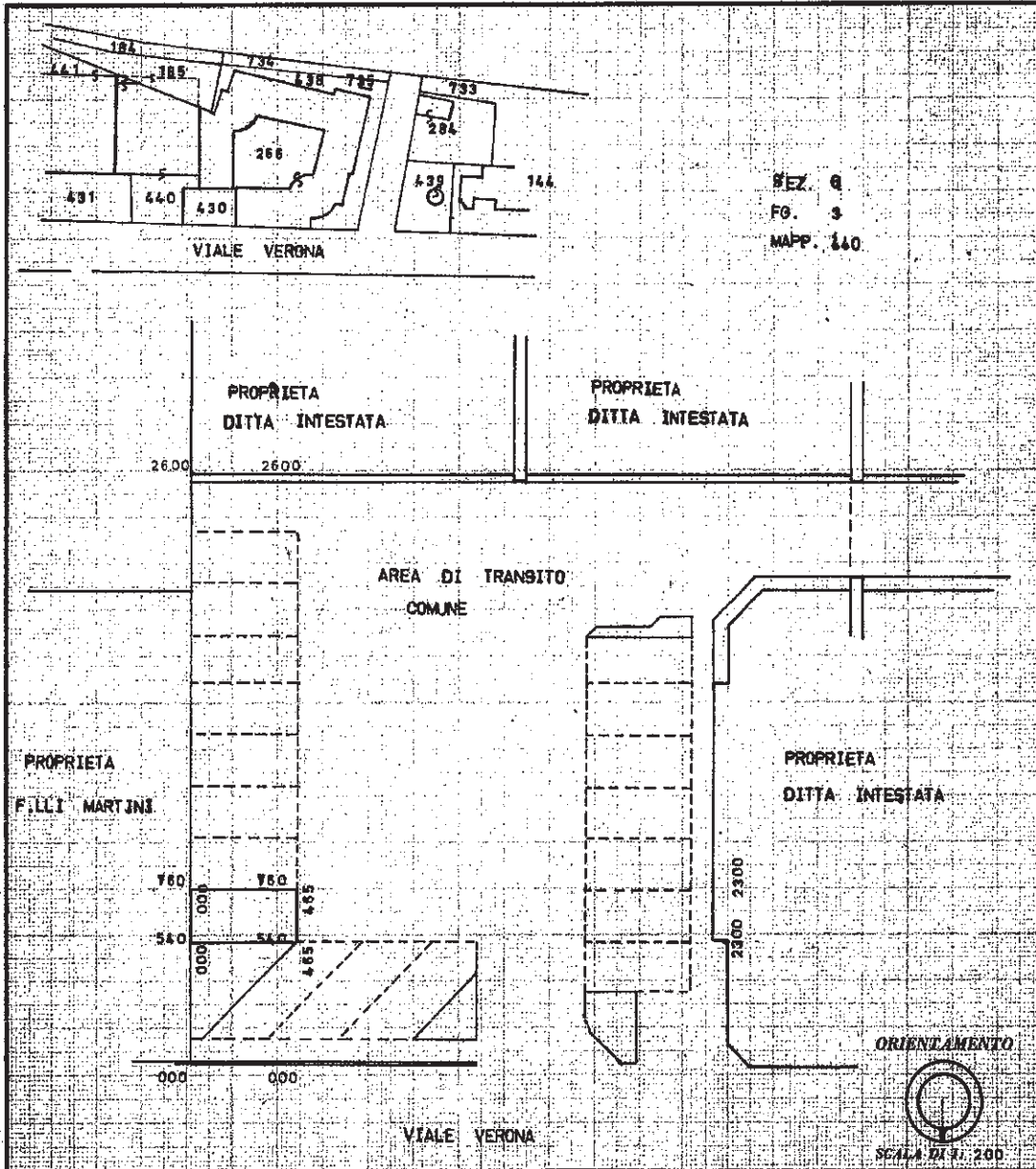
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VICENZA

Via LE VERONA

Ditta SIG. SERGIO MARTINI N.

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di: VICENZA

Scheda N.º 63



10 metri

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 28 LUG. 1980
 PROT. N.º 2455

Compilata dal ARCH. PAOLA MARTINI
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli ARCHITETTI
 della Provincia di VICENZA
 DATA 28 LUG 1980
 Firma: Paola

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/10/2015 - Comune di VICENZA (L.840) - < Foglio: 45 - Particella: 440 - Subalterno: 4 >
VIALE VERONA piano: T;

Ultima planimetria in atti



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

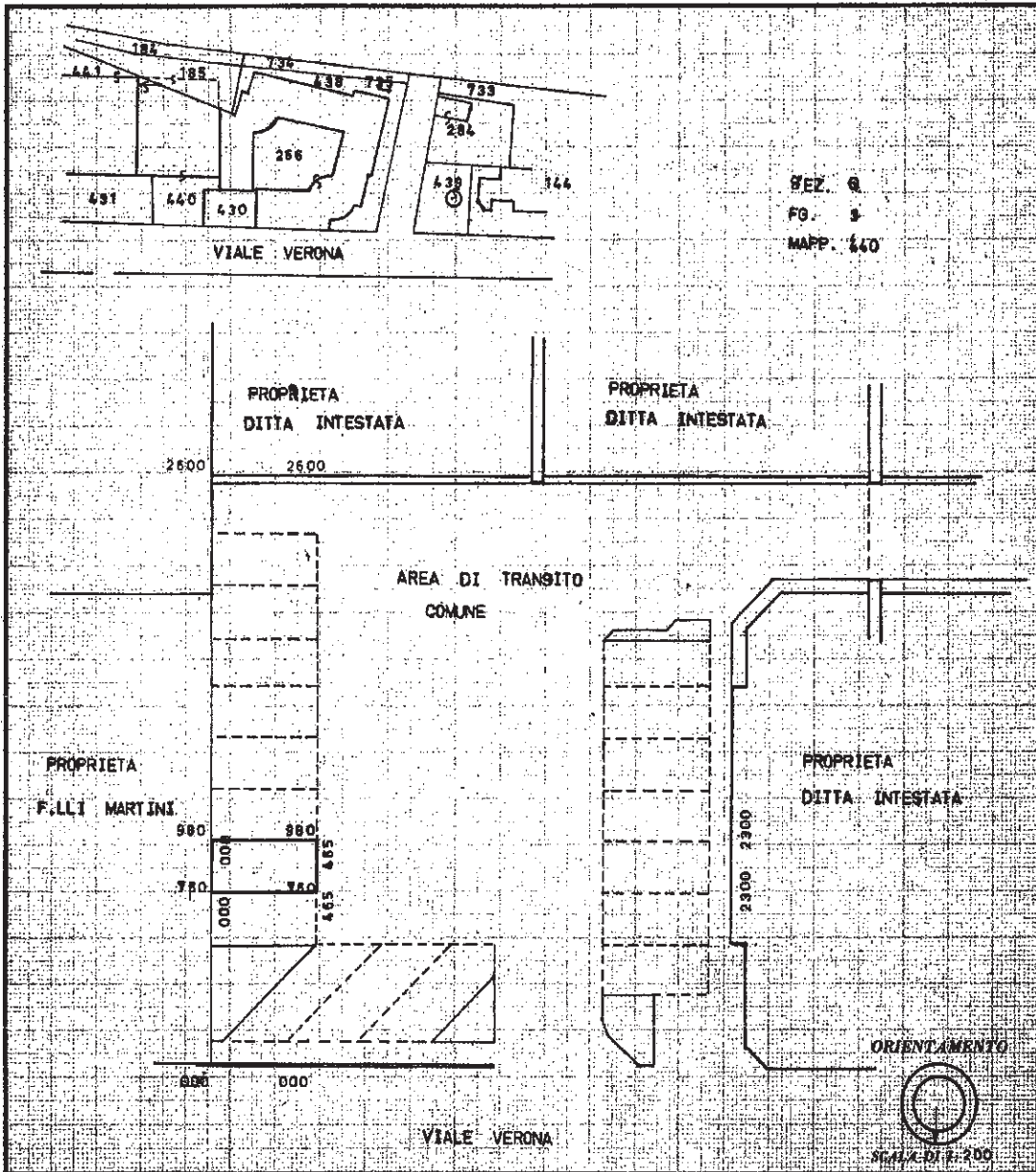
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 457)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VICENZA Via LE VERONA

Ditta SIG. SERGIO MARTINI N.

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VICENZA **Scheda N.° 64**



10 metri

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 28 LUG. 1980

PROT. N.° 2454

Compilata dal ARCH. PAOLA MARTINI

(Firma e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli ARCHITETTI

della Provincia di VICENZA

DATA LUG. 1980

Firma: Martini Paola

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/10/2015 - Comune di VICENZA (L.840) - < Foglio: 45 - Particella: 440 - Subalterno: 5 >
VIALE VERONA piano: T;

Ultima planimetria in atti

MODULARIO
P. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

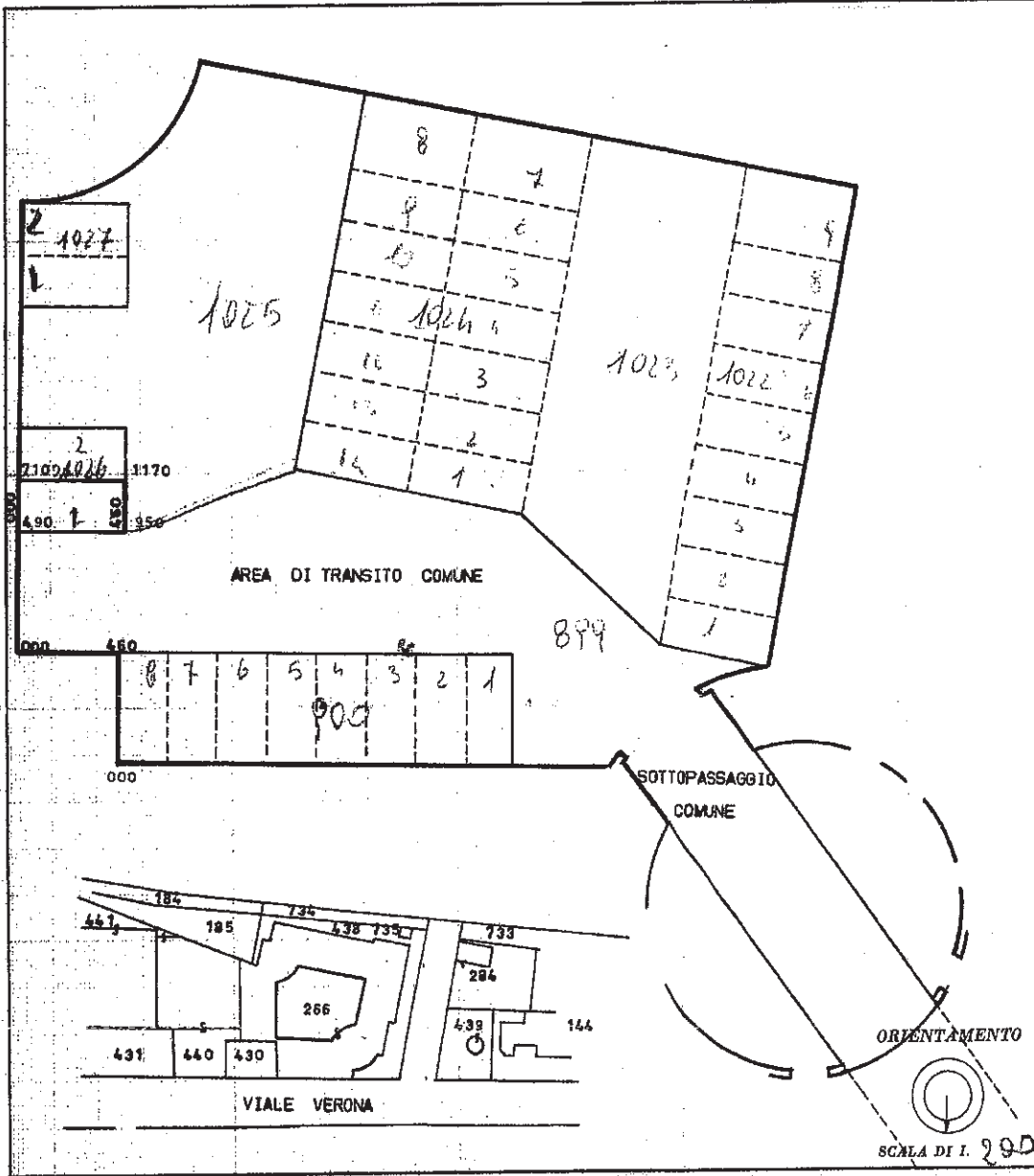
(R. DECRETO-LEGGE 18 APRILE 1930, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VICENZA Via LE VERONA

Ditta SIG. SERGIO MARTINI N.

Allogata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VICENZA

SC.H. N° 15



10 metri

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA: 13/10/1979
 PROT. N°: 2350

Compilata dall'ARCH. PAOLA MARTINI
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli ARCHITETTI

della Provincia di VICENZA

DATA: 13/10/1979

Firma:



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/10/2015 - Comune di VICENZA (L.840) - < Foglio: 45 - Particella: 1026 - Subalterno: 1 >
VIALE VERONA n. 69 piano: T;

Ultima planimetria in atti

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 818



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

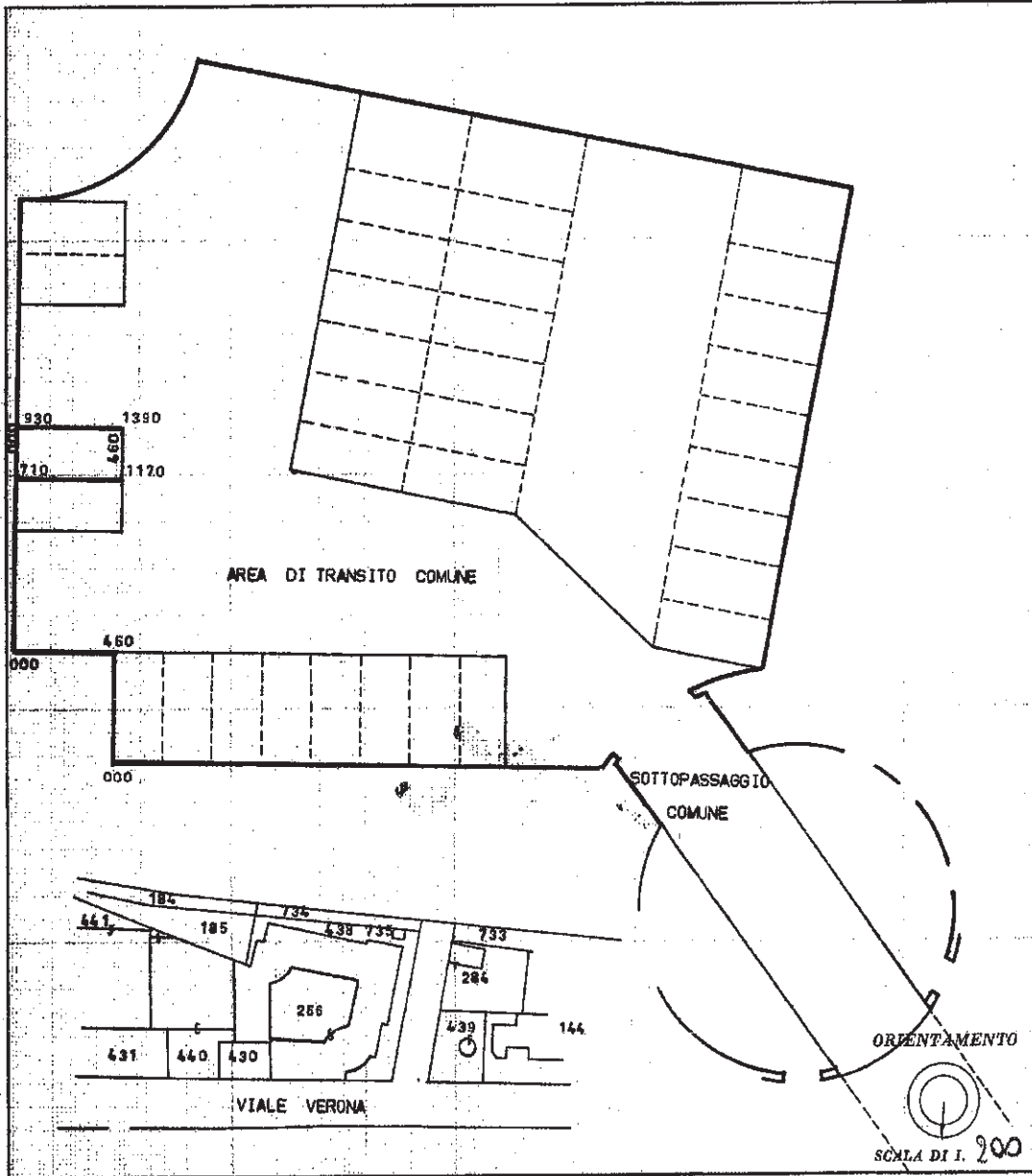
(R. DECRETO-LEGGE 10 APRILE 1959, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VICENZA Via E. VERONA

Ditta SIO. SERGIO MARTINI N. _____

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VICENZA

Sc. N° 14



10 metri

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

26 LUG. 1979

2399



Compilata dal ARCH. PAOLA MARTINI
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all' ORDINE DEGLI ARCHITETTI
della Provincia di VICENZA

DATA
Firma:



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/10/2015 - Comune di VICENZA (L.840) - < Foglio: 45 - Particella: 1026 - Subalterno: 2 >
VIALE VERONA n. 69 piano: T;

Ultima planimetria in atti

MODULARIO
V. - Cat. S. T. - 518



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

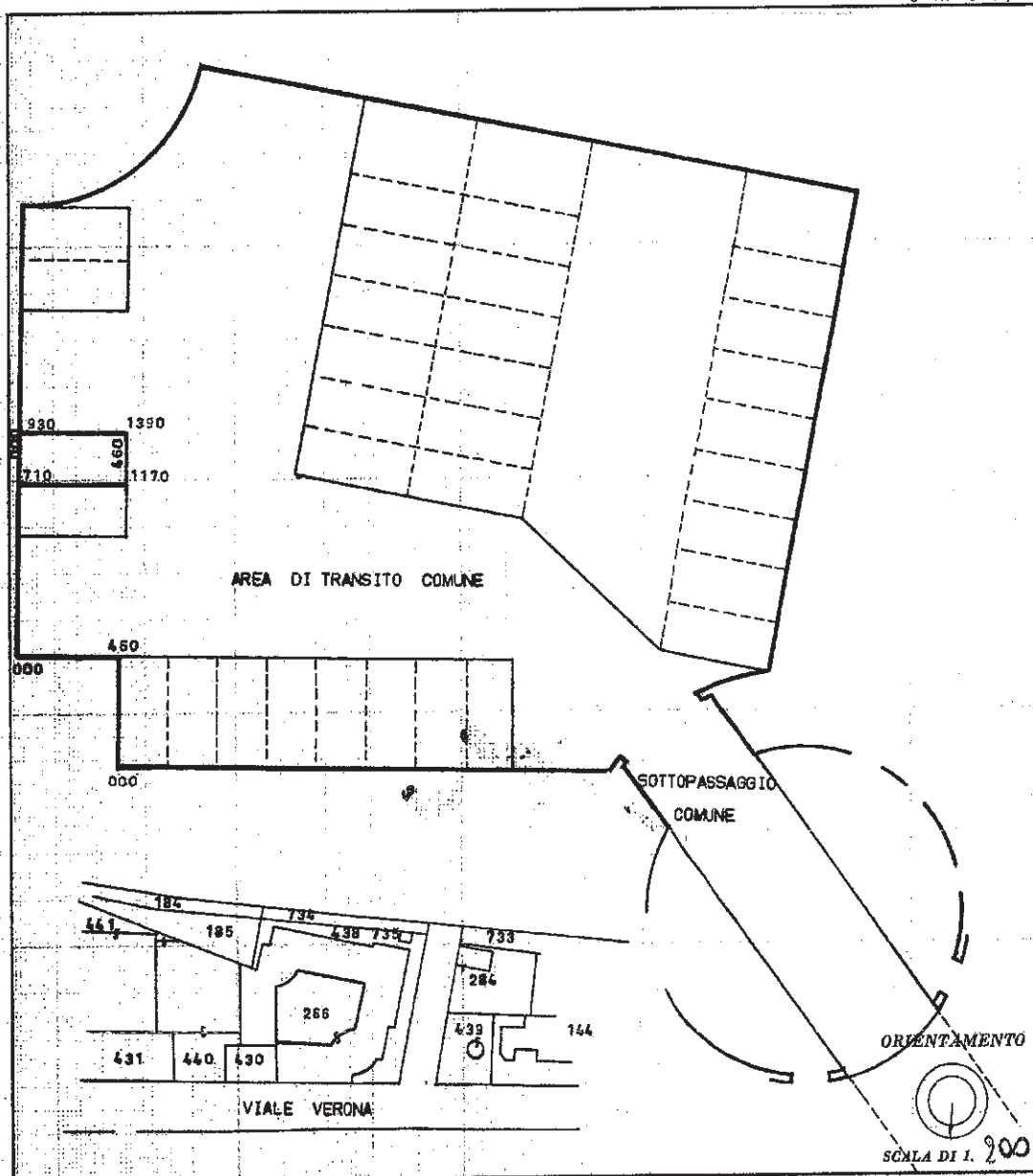
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1949, N. 632)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VICENZA VIALE VERONA

Ditta SIO. SERGIO. MARTINI N. _____

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VICENZA

5ch. N° 14



10 metri

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

26 LUG. 1979



Compilata dal ARCH. PAOLA MARTINI
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all' ORDINE ARCHITETTI
della Provincia di VICENZA

DATA
Firma:



LAB. OFFICINA CV - ROMA

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/10/2015 - Comune di VICENZA (L.840) - < Foglio: 45 - Particella: 1026 - Subalterno: 2 >
VIALE VERONA n. 69 piano: T;

Ultima planimetria in atti

MODULARIO
P. - Col. S. T. - 815



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

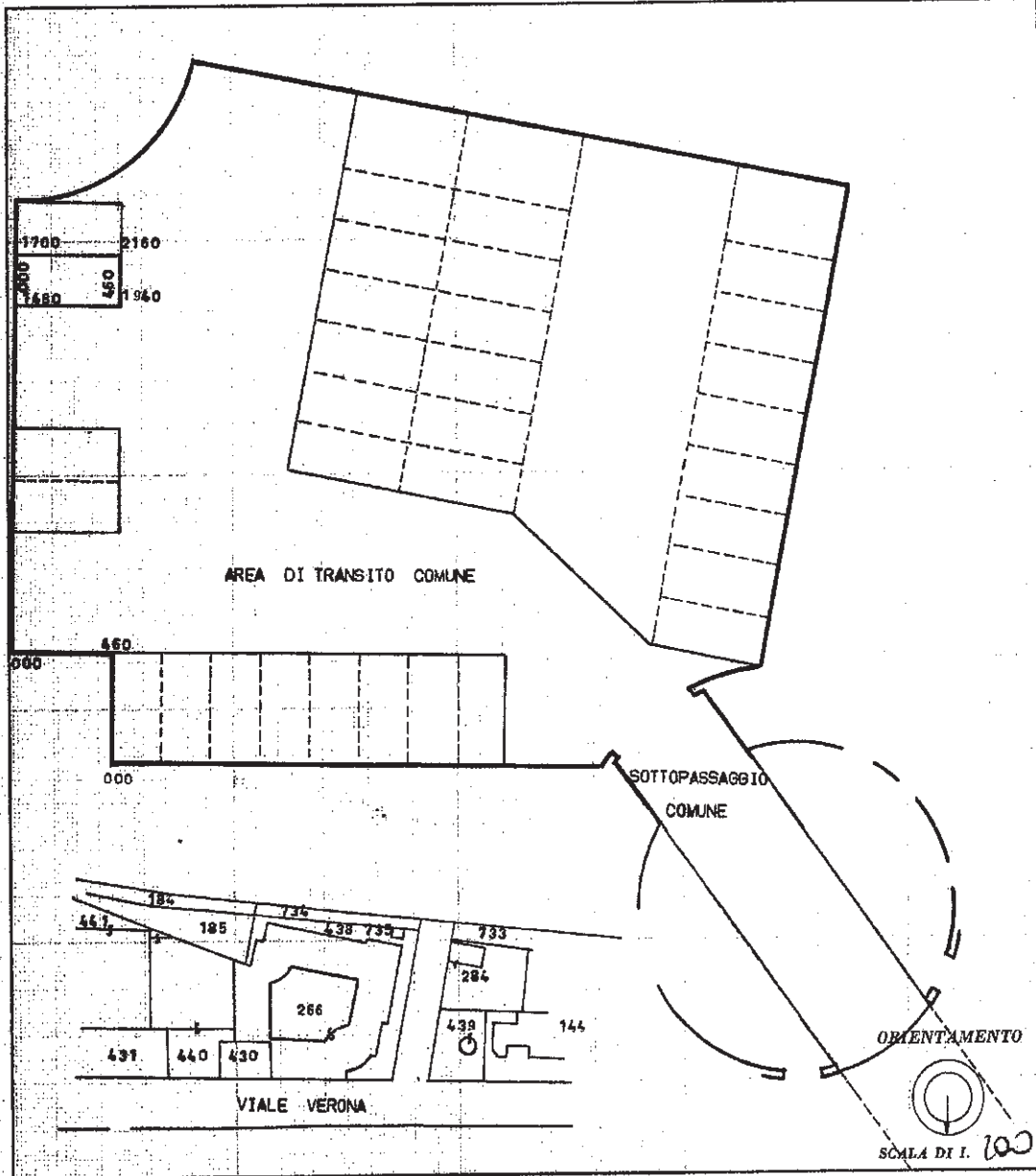
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VICENZA VIALE VERONA

Ditta SIG. SERGIO MARTINI N.

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VICENZA

SCHE. N° 13



10 metri

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

26 LUG. 1979

2348



Compilata dal ARCH. PAOLA MARTINI
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto alla Provincia di VICENZA ARCHITETTI
DATA 26/07/1979
Firma: PAOLA MARTINI

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/10/2015 - Comune di VICENZA (L840) - < Foglio: 45 - Particella: 1027 - Subalterno: 1 >
VIALE VERONA n. 69 piano: T;

Ultima planimetria in atti

MODULARIO
P. - Cat. S. T. - 318



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

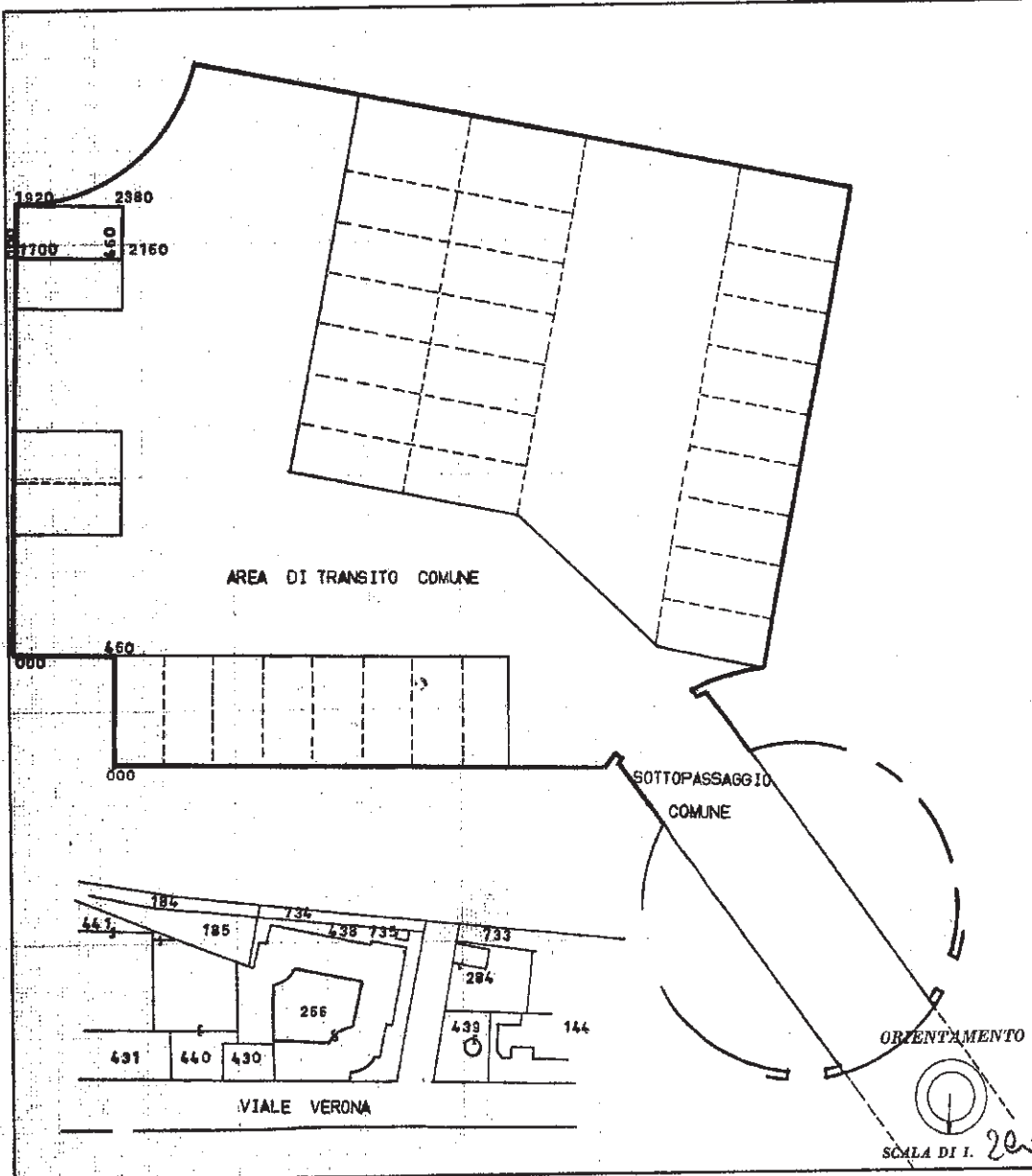
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1938, N. 699)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VICENZA Via LE VERONA

Ditta SIG. SERGIO MARTINI N.

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VICENZA

SCHEMA N° 42



10 metri

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

26 LUG. 1979

PROT. N°

2347



Compilata dal ARCH. PAOLA MARTINI
(Titolo, nome e cognome dell'istituto)

Iscritto all'Albo dei C. I. ARCHITETTI
della Provincia di VICENZA

DATA

9 LUG. 1979

Firma:



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/10/2015 - Comune di VICENZA (L840) - < Foglio: 45 - Particella: 1027 - Subalterno: 2 >
VIALE VERONA n. 69 piano: T;

Ultima planimetria in atti