

STUDIO LEGALE AVVOCATO EUGENIO LEQUAGLIE

Spett.
Ministero dell'Ambiente e della Tutela del
Territorio e del Mare
Direzione Generale per le Valutazioni e le
Autorizzazioni Ambientali
Divisione II Sistemi di Valutazione
Ambientale
Via Cristoforo Colombo 44, 00147 Roma
Alla c.a.: Responsabile del Procedimento

PEC: DGSalvanguardia.Ambientale@PEC.minambiente.it

e per conoscenza alle rispettive PEC

Spett.
Comune di Vicenza
Dipartimento Tutela e Gestione del
Territorio

Spett.
RFI SPA
Direzione Investimenti Progetti s.p.a.
c.a. ing. Daniela Lezzi

Spett
ITALFERR S.P.A.
Direzione Gestione Commesse Captive
Area Gestione Commesse Nord
PM Tratta AV/AC VR-PD
Piazza XXV Aprile
37138 Verona
c.a. Ing. R. Romano

Spett.
REGIONE VENETO
Area Tutela e Sviluppo del Territorio

OGGETTO: Infrastrutture ferroviarie strategiche definite dalla Legge Obiettivo n. 443/2001 - Linea AV / AC Verona-Padova – Lotto Funzionale II – Attraversamento di Vicenza

Progetto Viabilità Nuova Linea TPL: Progetto Preliminare (comprendente la realizzazione della nuova fermata “Vicenza-Fiera” a servizio della linea storica e dell’AV/AC – opere complementari e affini)

Comunicazione di avvio della procedura di VIA Legge Obiettivo – invio osservazioni

La società **PALAKISS S.P.A. s.u.**, con sede in Vicenza (VI), Via dell'Oreficeria, n. 37, P.I. 03139590271, in persona del legale rappresentante pro tempore, sig. Andrea Marcon, rappresentata e difesa, dall'avv. Eugenio Lequaglie del foro di Verona, presso il cui studio in Verona, Via P. Querini, n. 8, è eletto domicilio ai fini del presente procedimento, pec

premesse:

- 1) che in data 19.10.2017 veniva pubblicato sul sito web del Comune di Vicenza il progetto Preliminare dell'opera in oggetto, per il quale Rete Ferroviaria Italiana s.p.a. presentava istanza per lo svolgimento della procedura di Valutazione di Impatto Ambientale Speciale ai sensi degli artt. 165 e 183 del d. lgs. 163/2006 e dell'art. 216, c.27 del d. lgs. 50/2016;
- 2) che ai sensi dell'art. 183, comma 4 del d. lgs. n. 163/2006 i soggetti pubblici e privati interessati possono presentare osservazioni al progetto preliminare ed allo studio di impatto ambientale inerenti la realizzazione dell'opera in oggetto, entro il termine di trenta giorni dalla pubblicazione, che nel caso di specie addiverrà a scadenza il prossimo 25.11.2017;
- 3) che l'odierna istante Palakiss s.p.a. s.u. è interessata dalla realizzazione dell'opera pubblica in oggetto, in veste di conduttore – giusto contratto stipulato in data 31.12.2011 (doc. 1) – del fabbricato ad uso commerciale censito catastalmente al N.C.E.U. di Vicenza al foglio n. 50, particella n. 177 sub 15, all'interno del quale la stessa svolge la propria attività, e di cui è prevista, alla stregua del progetto preliminare e dello studio di impatto ambientale predisposti da R.F.I., la demolizione integrale ai fini della realizzazione della stazione – capolinea della nuova linea di trasporto pubblico “TPL” destinata a collegare la Zona Fiera con il Centro di Vicenza;
- 4) che Palakiss s.p.a. s.u. è da considerarsi senz'altro legittimata, in quanto titolare di diritto personale di godimento su immobile soggetto a futura espropriazione ed avendo titolo di esercitare le facoltà previste dall'art. 34 del D.P.R. n. 327/2001, ad interloquire con l'Amministrazione espropriante in tutte le fase del procedimento, ivi compresa quella di approvazione del progetto preliminare;
- 5) che Palakiss s.p.a. s.u. intende pertanto proporre le seguenti osservazioni, al fine di evidenziare l'esistenza di alternative dal minore impatto, suscettibili di consentire la realizzazione dell'opera de qua salvaguardando al contempo la propria attività;
- 6) Palakiss s.p.a. s.u. **chiede espressamente di poter partecipare attivamente a tutte le fasi del procedimento amministrativo previo avviso presso il sottoscritto procuratore avv. Eugenio Lequaglie, al suo indirizzo pec,** di ogni riunione e/o

conferenza prodromica all'emanazione del provvedimento finale ad iniziare dalla fase procedimentale in oggetto, relativa alla Valutazione di Impatto Ambientale.

Tutto ciò premesso, Palakiss s.p.a. s.u., come sopra rappresentata e difesa, dimette le seguenti

OSSERVAZIONI

A) Prima osservazione.

In relazione al contenuto della Valutazione di Impatto Ambientale, l'art. 184 del d. lgs. n. 163/2006 stabilisce che la VIA individua gli effetti diretti e indiretti di un progetto e delle sue principali alternative, compresa l'alternativa zero, sull'uomo, sulla fauna, sulla flora, sul suolo, sulle acque di superficie e sotterranee, sull'aria, sul clima, sul paesaggio e sull'interazione fra detti fattori, nonché sui beni materiali e sul patrimonio culturale, sociale e ambientale, e valuta inoltre le condizioni per la realizzazione e l'esercizio delle opere e degli impianti.

Trattasi, pertanto, di analisi volta a tutelare (non tanto e non solo l'ambiente naturale, bensì) l'intero contesto ambientale, sociale ed economico dell'area interessata dall'opera pubblica, al fine di tutelare la qualità della vita complessivamente intesa, prendendo in considerazione tutte le alternative astrattamente possibili, in modo da ridurre al minimo gli eventuali impatti negativi.

Questi concetti sono stati più volte ripresi in giurisprudenza:

“ai sensi dell'art. 4 comma 3, del codice dell'ambiente la valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) e la valutazione di progetti (VIA) hanno entrambe lo scopo di assicurare che l'attività antropica sia compatibile con le condizioni per uno sviluppo sostenibile; in particolare la prima ha la finalità di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente, contribuendo all'integrazione delle relative previsioni, con considerazioni specificatamente ambientali e tali da guidare l'Amministrazione nelle scelte discrezionali, tipiche dei piani e dei programmi, così consentendole di dare prioritaria considerazione alla tutela dell'ambiente e del patrimonio culturale e con la conseguenza che nel rapporto ambientale, cioè nell'atto che contiene i risultati dell'esame condotto dall'autorità procedente, devono essere individuati, descritti e valutati gli impatti significativi che l'attuazione del piano o del programma proposto potrebbe avere sull'ambiente e sul patrimonio culturale, nonché le ragionevoli alternative che possono adottarsi in considerazione degli obiettivi e dell'ambito territoriale del piano o del programma stesso; invece la valutazione di singoli progetti (VIA) avviene sulla base della progettazione preliminare, ha l'obiettivo di verificare l'impatto sull'ambiente dell'opera progettata e l'atto che contiene i risultati dell'esame condotto dal soggetto proponente contiene una descrizione sommaria delle principali alternative prese in esame dallo stesso, ivi compresa la c.d. opzione zero, con indicazione delle principali ragioni della scelta sotto il profilo dell'impatto ambientale” (Consiglio di Stato, sez. IV, 20/05/2014, n. 2569);

“la v.i.a. (valutazione di impatto ambientale) non può essere intesa come limitata alla verifica dell'astratta compatibilità ambientale dell'intervento, ma si sostanzia in una analisi comparata tesa a valutare il sacrificio ambientale imposto rispetto all'utilità socio economica, tenuto conto delle alternative praticabili e dei riflessi della stessa "opzione zero". In questo senso, la natura discrezionale della decisione finale (e della preliminare verifica di assoggettabilità), sul versante tecnico e anche amministrativo, rende fisiologico - e coerente con la ratio dell'istituto - che si pervenga a una soluzione negativa tutte le volte in cui l'intervento proposto cagioni un sacrificio ambientale superiore a quello necessario per il soddisfacimento dell'interesse diverso sotteso

all'iniziativa. L'analisi in materia va quindi svolta considerando l'unitarietà dell'intervento nel suo complesso, essendo l'opera finale a incidere sul bene ambiente" (Consiglio di Stato, sez. IV, 09/01/2014, n. 36):

"la valutazione d'impatto ambientale non comporta una generica verifica di natura tecnica circa l'astratta compatibilità ambientale dell'opera, ma implica la complessiva e approfondita analisi comparativa di tutti gli elementi incidenti sull'ambiente del progetto unitariamente considerato, al fine di valutare in concreto, alla luce delle alternative possibili e dei riflessi della stessa cd. "opzione-zero", il sacrificio imposto all'ambiente rispetto all'utilità socio-economica perseguita; di conseguenza la v.i.a. non può che concernere la progettazione definitiva, dovendo individuare in concreto tutte le problematiche ambientali dell'intervento, inclusi gli effetti cumulativi dei diversi profili ambientali" (Consiglio di Stato, sez. IV, 22/01/2013, n. 361);

"ai sensi dell'art. 16 comma 4 della legge n. 109 del 1994, il progetto definitivo dell'opera pubblica deve essere corredato dallo studio di impatto ambientale, con conseguente necessità della verifica dei profili di impatto ambientale al momento dell'approvazione del progetto stesso (v., oggi, l'art. 93, comma 4, del D.lgs. n. 163/2006). Tale studio, espressamente previsto come parte integrante di siffatto livello progettuale dall'art. 25, comma 2, lettera f), del d.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554, deve verificare l'esistenza di eventuali elementi di incompatibilità ambientale dell'opera, anche con riferimento alla localizzazione prevista dal progetto ed alle principali alternative. Se, dunque, l'assetto del territorio deve ritenersi definitivamente conformato alla stregua di quanto previsto nel progetto definitivo (cosicché nessuna variazione di tale assetto può poi conseguire dalla successiva approvazione del progetto esecutivo), non pare dubbio che, quando sia richiesta, per il tipo di opera pubblica oggetto del progetto, la positiva valutazione di impatto ambientale, questa non possa che precedere l'approvazione del progetto definitivo, venendosi essa a configurare quale necessario elemento dell'istruttoria volta a quella individuazione compiuta dei lavori da realizzare, nella quale si risolve, in definitiva, il progetto definitivo medesimo" (Consiglio di Stato, sez. IV, 15/09/2010, n. 6862).

Nel caso di specie, dall'esame degli elaborati grafici allegati al progetto preliminare emerge che la localizzazione dell'opera complementare in questione incide pesantemente su aree produttive e/o artigianali; in particolare, ai fini della realizzazione della stazione – capolinea della linea TPL in Zona Fiera è prevista l'espropriazione integrale dell'area, dove si trova la sede commerciale dell'attività di Palakiss s.p.a. s.u., la quale si vedrà pertanto costretta alla chiusura.

Sotto questo profilo, si ritiene che lo studio di impatto ambientale:

- a) non abbia tenuto conto in alcun modo del rilevante valore dell'attività svolta dall'odierna istante (che gestisce all'interno del fabbricato oggetto di esproprio un'esposizione permanente di prodotti orafi, con contestuale possibilità per gli espositori di vendere al dettaglio la loro merce – cosa, quest'ultima, che costituisce un *unicum* in tutta la zona fiera di Vicenza, e che deve il proprio successo alla particolare ubicazione in cui viene esercitata – particolarmente strategica in considerazione della prossimità alla Fiera – che non rende possibile pensare ad uno spostamento), la cui chiusura costituirebbe un grave pregiudizio per l'intero territorio, in considerazione dell'alto valore strategico e del richiamo di utenza dalla stessa ingenerato costantemente in un settore chiave per l'economia vicentina (qual è, per l'appunto, quello della produzione e del commercio di prodotti da oreficeria);

b) non abbia preso in debita considerazione (come impone la giurisprudenza poc'anzi citata) la presenza di alternative meno gravose, tali da consentire comunque la realizzazione dell'opera, pur preservando e mantenendo in loco l'attività di Palakiss s.p.a. s.u. (la cui chiusura, come si è detto, avrebbe un grave impatto, sotto il profilo sociale ed economico, sull'intera Zona Fiera e sull'economica vicentina in generale).

In relazione a quest'ultimo aspetto, si propone, in particolare, che l'autorità amministrativa procedente ed il gestore della procedura di espropriazione valutino la possibilità di procedere ad una diversa collocazione e/o conformazione dell'opera, utilizzando ai fini della realizzazione della stazione – capolinea in questione una delle numerose aree inedificate esistenti in loco (a tal fine, potrebbe essere utilizzata l'area posta oltre la linea ferroviaria di fronte allo stabilimento dell'odierna istante, la quale potrebbe essere collegata all'ingresso della Fiera di Vicenza mediante una passerella pedonale, oppure l'area antistante l'ingresso della medesima Fiera di Vicenza, che beneficerebbe peraltro di un collegamento diretto con gli stabili fieristici).

In alternativa, si potrebbe riprendere quanto già previsto dal Piano di Mobilità approvato dal Comune di Vicenza, che indica l'attestamento del servizio LAM (da cui deriva l'idea del TPL) a nord della linea ferroviaria Milano – Venezia, dove sono già disponibili aree interstiziali e di risulta che ben si presterebbero alla realizzazione di parcheggi di interscambio (ad esempio adiacenti alla rotatoria di Ponte Alto); attraverso i sottopassi della nuova “Fermata Fiera” sarebbe poi agevole l'accesso pedonale alla Fiera di Vicenza, senza la creazione di sottopassi stradali e senza necessità di abbattere edifici, con notevole risparmio di risorse pubbliche.

Una soluzione di questo tipo da un lato darebbe luogo ad un minore impatto sull'ambiente, garantendo il mantenimento di un'attività commerciale di assoluto rilievo e di importanza strategica, dall'altro risulterebbe assai più logica e razionale anche sotto il profilo dello sfruttamento del territorio, consentendo l'utilizzo di aree inedificate ed attualmente inutilizzate (la cui acquisizione avrebbe pertanto costi inferiori anche per la stessa autorità espropriante).

Si consideri che l'opera di trasporto leggero (TPL) non prevede la realizzazione di rotaie, né di catenaggi aerei e quindi il percorso, oggi previsto nel progetto, proposto alla valutazione di VIA, ben può essere modificato, senza stravolgimenti, contemperando nel miglior modo possibile l'interesse pubblico generale con quello privato del istante.

* * *

B) Seconda osservazione.

Da ultimo, e soltanto per scrupolo, si evidenzia l'inadeguatezza del valore commerciale attribuito ai terreni oggetto del futuro esproprio su cui sorge l'attività della ricorrente.

Al riguardo, è da tenere in debito conto la rilevanza dell'attività (doc. 2) esercitata in loco da oltre 20 anni, il suo avviamento, i rilevanti investimenti realizzati negli anni ed i già sensibili danni (doc. 3) all'attività della ricorrente per il solo fatto dell'avvio del presente procedimento e dell'eco, che ne hanno dato i media locali (doc. 4).

Questi fatti portano a dover attribuire all'immobile de quo un valore ben superiore al valore di € 1.100,00/2.000,00 al mq che emerge dalla relazione in atti.

Si propone pertanto in ogni caso di adeguare lo studio di impatto ambientale e gli allegati al progetto preliminarmente ai suddetti valori, ai fini della determinazione dell'eventuale futura indennità di espropriazione.

Si richiama al riguardo la sentenza della Corte Europea dei diritti dell'Uomo n.352/05 (Di Marco c'Italia), che ha chiaramente statuito il valore del bene giuridico "impresa", suscettibile di valorizzazione ai sensi dell'art. 1 prot. 1 allegato al Trattato di Roma, considerandolo "un attrezzo di lavoro", che qualora, come nel caso di specie, venga ingiustamente sottratto ad un imprenditore, dà luogo ad un "buon diritto" di ottenere un equo indennizzo per la detta sottrazione, affermandosi in particolare che "ne segue che nella determinazione dell'indennità di esproprio lo Stato deve prendere in considerazione l'utilizzazione e la destinazione del bene espropriato. Concludere diversamente equivarrebbe ad ignorare il danno concreto ed effettivo subito da chi esercita un'attività produttiva di lavoro".

* * *

Tutto ciò premesso e richiamate integralmente le osservazioni presentate dalla proprietaria dell'immobile Olympic s.n.c. di Pellatiero Franca e Daniela, che si allegano alla presente (doc. 5)

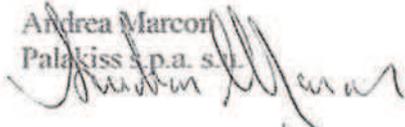
in considerazione di quanto fin qui esposto, Palakiss s.p.a. s.u., come sopra rappresentata ed assistita, chiede l'accoglimento delle osservazioni suesposte.

Si allega:

- 1) contratto di locazione;
- 2) ultimo bilancio approvato;
- 3) disdetta da rinnovo contratto a seguito notizia della presente procedura di VIA;
- 4) articoli stampa locale;
- 5) osservazioni della proprietaria dell'immobile.

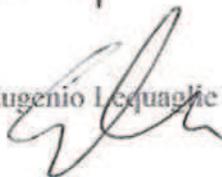
Verona, li 25.11.2017

Andrea Marcon
Palakiss s.p.a. s.u.



*Si chiede esplicitamente che esse avvocati
e che partecipino ad ogni fase procedimentale.*

Avv. Eugenio Lequaglie



Modulo per la presentazione delle osservazioni per i piani/programmi/progetti sottoposti a procedimenti di valutazione ambientale di competenza statale

Presentazione di osservazioni relative alla procedura di:

Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) SPECIALE ai sensi degli artt. 165 e 183 D.LGS. 163/2006 e dell'art. 216 c. 27 D.LGS. 60/2016

Il Sottoscritto AVV. EUGENIO LEQUAGLIE, per conto di ANDREA MARCON, in qualità di legale rappresentante della Società PALAKISS S.P.A. s.u., che pure sottoscrive le osservazioni allegate

PRESENTA

ai sensi del D.Lgs.152/2006, le **seguenti osservazioni** al

PROGETTO PRELIMINARE DELL'INTERVENTO "ATTRAVERSAMENTO DI VICENZA" - 2° LOTTO FUNZIONALE DELLA TRATTA AV/AC - "VERONA - PADOVA"

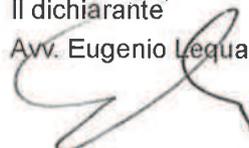
Il/La Sottoscritto/a dichiara di essere consapevole che, ai sensi dell'art. 24, comma 7 e dell'art.19 comma 13, del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., le presenti osservazioni e gli eventuali allegati tecnici saranno pubblicati sul Portale delle valutazioni ambientali VAS-VIA del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare (www.va.minambiente.it).

ELENCO ALLEGATI

Osservazioni + 5 allegati

Verona 25.11.2017

Il dichiarante
Avv. Eugenio Lequaglie



CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE



Fra le parti:

OLIMPIC di Pellattiero Bruno & C. S.n.c. C.F./P.I. 01781170244, con sede in Vicenza, Via dell'Oreficeria nr.35, nella persona del legale rappresentante Sig. Bruno Pellattiero, nato a Creazzo (VI) il 1.10.1930 e residente in Vicenza, Via Cilea n.17, cod.fisc.PLL BRN 30R01 D136Y in seguito denominata "Parte Locatrice",

e

"PALAKISS S.p.A." C.F./P.I. 03139590271, con sede legale in Venezia Castello n°4419, nella persona del legale rappresentante Sig. Andrea Marcon, cod.fisc.MRC NDR 61A04 L736T, nato a Venezia Lido il 4.1.1961 e residente a Venezia Lido in Via A.Emo n.5, di seguito anche denominata "Parte Condittrice",

pre m e s s o

- che la società OLIMPIC di Pellattiero Bruno & C. S.n.c. è proprietaria dell'unità immobiliare sita in Vicenza Via dell'Oreficeria ai civici n.27/c /d /f, n.31, n.37, n.37/b e n.39 per un totale di circa mq. 4.890 (vedi disegni allegati e controfirmati).
- che PALAKISS S.p.A. per l'esercizio della propria attività commerciale e promozionale, è interessata ad ottenere in locazione tale unità immobiliare e che la società OLIMPIC di Pellattiero Bruno & C. S.n.c. è disponibile a concedergliela;
- che, pertanto, le parti intendono concludere un contratto di locazione commerciale alle condizioni appresso indicate;
- che ogni allegato, sottoscritto dalle parti contraenti, che sia richiamato nelle premesse e negli articoli di seguito riportati, deve ritenersi quale parte essenziale ed integrante del presente accordo.

Tutto ciò premesso,

si conviene e stipula quanto segue

OLIMPIC s.n.c.

PALAKISS SPA

1. Premesse

Le premesse formano parte sostanziale ed integrante del presente accordo.

2. Oggetto

la società OLIMPIC di Pellattiero Bruno & C. S.n.c. concede in locazione alla società PALAKISS S.p.A. l'unità immobiliare sita in Vicenza, Via dell'Oreficeria ai civici n.27/c /d /f, n.31, n.37, n.37/a e n.39 ben nota alle parti e contraddistinta al N.C.E.U. Comune di Vicenza Foglio 50, Particella n. 177 sub 15 cat. D8 r.c. 27.778.

3. Durata

3.1 La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) con decorrenza dal 01 gennaio 2012 e si rinnoverà di sei anni in sei anni salva la facoltà di disdetta da comunicarsi, a mezzo di lettera raccomandata a.r., almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza.

3.2 Fatto salvo il primo anno di locazione, la Condittrice ha facoltà di recedere dal presente contratto in qualsiasi momento, dandone avviso, a mezzo di lettera raccomandata a.r., almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

3.3 In parziale deroga all'art. 34 della Legge 392/1978 la parte conduttrice espressamente rinuncia con la sottoscrizione del presente contratto all'indennità prevista per l'eventuale perdita di avviamento nella misura del 50% nei primi 6 (sei) anni e del 100% dopo 12 (dodici) anni.

4. Canone

4.1 Il corrispettivo della locazione annua è convenuto in Euro 360.000,00= (trecentosessantamila/00) da corrisondersi in dodici rate mensili anticipate di Euro 30.000,00=(trentamila/00) entro il giorno 5 (cinque) di ogni mese. Al canone dovrà aggiungersi l'iva di legge in quanto essendo l'immobile di categoria D8 e quindi strumentale per natura, la società opta per l'applicazione dell'iva ai sensi del D.L. 223/08 convertito con legge 248/06.

4.2 Il canone mensile come sopra determinato sarà corrisposto a mezzo bonifico bancario con valuta fissa entro il termine sopra indicato presso la banca e sul conto corrente che la Locatrice indicherà alla Condittrice.

4.3 Il canone di locazione sarà aggiornato annualmente senza obbligo di comunicazione da parte della Locatrice, secondo le modalità indicate nell'art. 32 L. 392/78 come modificato dall'art. 1 comma 9 della legge nr. 118/85 a partire dal 01 gennaio 2013.

4.4 Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da pretese e/o eccezioni della conduttrice, qualunque ne sia il titolo.

5. Destinazione

5.1 I locali vengono dati in locazione ad esclusiva destinazione ed uso commerciale/promozionale con conseguente divieto per la Condittrice di mutarne la destinazione medesima.

6. Stato dell'immobile e migliorie

6.1 La Condittrice accetta l'immobile nello stato di fatto in cui lo stesso si trova e dichiara di trovarlo adatto al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esente da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge l'attività, e si obbliga a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nello stesso stato, oltre che regolarmente ritinteggiato e con le pulizie finali eseguite. La conduttrice non può eseguire innovazioni, miglioramenti, addizioni o sostituzione di qualsiasi genere senza il consenso scritto della parte locatrice.

La Condittrice dichiara che gli impianti elettrici e di riscaldamento sono compatibili con la specifica attività che intende svolgere e, nel caso sia necessario procedere a modifiche o adattamenti alle proprie esigenze, vi provvederà a propria cura e spese, così come per gli allacciamenti ai pubblici servizi.

6.2 Alla conclusione del rapporto contrattuale, la Condittrice non avrà diritto a rimborsi o indennità di sorta per i miglioramenti e/o per le addizioni apportate, nel medesimo la Locatrice non pretenderà il ripristino dei locali.

7. Riparazioni

7.1 Sono a carico della conduttrice, ai sensi degli artt. 1576 e 1609 c.c., le riparazioni di piccola manutenzione ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alle superfici dei muri e dei soffitti e degli infissi, ai pavimenti così come, in parziale deroga agli artt. 1576 e 1609 c.c., tutte le innovazioni imposte per legge dopo la locazione e le opere di prevenzione degli incendi o infortuni nei luoghi di lavoro. Sono a carico della conduttrice anche le spese di spurgo pozzi neri e giardinaggio. Nel caso in cui la parte Condittrice non vi provveda tempestivamente, la parte locatrice avrà facoltà di sostituirsi con diritto all'integrale rimborso delle spese sostenute entro il termine di 30 gg dalla richiesta.

7.2 Restano, perciò, a carico del locatore tutte le altre riparazioni.

8. Cessione e sublocazione

8.1 La Condittrice, indipendentemente dalla possibilità di cessione o di affitto della sua azienda così come regolati dall'art. 36 L. 392/78, non potrà cedere il presente contratto o sublocare l'immobile senza il preventivo consenso scritto della locatrice, è data comunque facoltà alla Condittrice di sublocare i locali oggetto della locazione esclusivamente per lo svolgimento della sua attività e di quelle correlate all'oggetto sociale alla data della stipula.

9. Obbligazioni della Condittrice

9.1 La Condittrice si impegna ed obbliga:

- ad osservare e rispettare qualunque norma stabilita dalla pubblica autorità e dalle leggi e regolamenti relativi all'ordine pubblico, all'igiene e al regolamento edilizio per la gestione e l'uso dell'immobile;
- a sostenere sia le spese relative al servizio di pulizia dell'immobile condotto in locazione, alla fornitura dell'acqua, del gas e dell'energia elettrica, sia quelle che per legge e/o a norma di regolamento le competono in relazione alle eventuali parti comuni dell'edificio;
- ad osservare e a far osservare dai suoi collaboratori e dipendenti le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile;
- ad esonerare da responsabilità la Locatrice in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla volontà di quest'ultima;
- ad esonerare i locatori da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che dovessero derivare dalla cosa locata durante l'affitto per fatto doloso o per imprudenza, imperizia, negligenza della conduttrice od opera di terzi,
- ad esonerare i locatori da ogni responsabilità per danni causati da nubifragi, allagamenti, rigurgiti di fogne, rotture di tubature, corti circuiti nei locali affittati, salvo che i danni non derivino da difetti di costruzione dell'immobile,
- a consentire la visita dei locali, previo accordo sul giorno e l'ora dell'accesso, da parte di coloro che fossero interessati a prenderli in locazione nell'ultimo semestre di vigenza del presente contratto;



- ad assicurare il fabbricato e tutto il contenuto, con primaria compagnia nella formula All Risks (incendio e scoppio, rischio locativo, ricorso dei vicini e atti vandalici) in nome e per conto del locatore Olympic di Pellattiero Bruno & C. snc, con massimali idonei rispetto al valore dell'immobile e dovrà farne avere una copia. Il locatore riconoscerà al conduttore la parte di premio corrispondente a tutti i rischi inerenti la specifica proprietà del fabbricato.

- 10. Modifiche

Qualsiasi modifica al presente contratto dovrà essere convenuta fra le parti e redatta in forma scritta. E' esclusa l'ammissibilità di ogni altro mezzo di prova.

11. Elezione di domicilio

11.1 Per ogni finalità inerente al presente contratto le comunicazioni alla società Condittrice dovranno essere effettuate presso l'unità locata.

12. Garanzia

12.1 A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte con il presente contratto, il conduttore si impegna a consegnare a titolo di deposito cauzionale una fidejussione bancaria o assicurativa con primaria compagnia per tutta la durata del contratto di euro 90.000,00 (novantamila/00) pari a tre mensilità. Tale fidejussione sarà restituita al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'immobile e sempre che il conduttore abbia adempiuto agli obblighi tutti derivanti dal contratto di locazione.

13. Clausola risolutiva espressa

13.1 La Locatrice avrà la facoltà di comunicare alla Condittrice l'intervenuta risoluzione di diritto del contratto, ai sensi dell'art. 1456 c.c., e di agire per il risarcimento dei danni sofferti, qualora la stessa Condittrice:

- non provveda, in tutto o in parte, al pagamento del canone entro 20 giorni dalla scadenza;
- non provveda al pagamento degli oneri accessori che le competono entro trenta giorni dalla richiesta;
- muti la destinazione d'uso dei locali concessi in locazione senza essere stata a ciò espressamente autorizzata dalla Locatrice.

13.2 Ove la Locatrice non si avvalga di detta facoltà di risoluzione, avrà diritto per il ritardato pagamento del canone di locazione ad un interesse di mora pari all'Euribor tre mesi aumentato di

sei punti con decorrenza dal giorno successivo a quello convenuto per il pagamento senza che occorra la preventiva messa in mora del debitore.

14. Spese

14.1 Le spese di bollo del presente contratto sono a carico della Condittrice.

14.2 Le spese per la registrazione sono a carico dei contraenti in parti uguali mentre l'onere di anticipare tali spese è a carico della Condittrice che provvederà a tutti gli adempimenti necessari. La Locatrice provvederà a rimborsare la quota di sua spettanza anticipata dalla conduttrice entro cinque giorni dalla richiesta di quest'ultima, previa consegna dell'attestazione dell'avvenuto versamento e ad un originale del presente contratto riportante gli estremi dell'avvenuta registrazione.

15. Foro competente

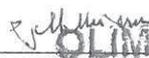
Per ogni controversia che dovesse sorgere nell'interpretazione, applicazione e/o esecuzione del presente contratto le parti stabiliscono la competenza territoriale esclusiva del Foro di Vicenza.

16. Legge 196/2003, legge sulla Privacy.

Il conduttore autorizza il locatore o l'amministratore della proprietà a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi al rapporto di locazione, in riferimento alla L. 196/2003.

Vicenza, 31 dicembre 2011

La parte Locatrice


OLIMPIC s.d.s.

La Parte Condittrice


PALAKISS SPA

Ai sensi dell'art. 1341 la conduttrice dichiara di aver preso esatta visione dei seguenti articoli:

4.3 aggiornamento automatico canone;

4.4 clausola solve et repete;

6.2 lavori a carico della conduttrice;

8.1 cessione e sublocazione;

12 Garanzie;

13.1 clausola risolutiva espressa;

13.2 interessi di mora

Dette clausole sono state attentamente rilette ed espressamente approvate dalla conduttrice.

Vicenza , 31 dicembre 2011

La parte Locatrice

Pellattiero Bruno
OLIMPIC s.n.c.
di Pellattiero Bruno & C.
Via dell'Oreficeria 35 - 36100 VICENZA
P. IVA 01781170244

La Parte Conduttrice

John M...

PALAKISS S.p.A.
Socio Unico
Sede I.: Castello N° 4419 - 30122 VENEZIA
Sede A.: Via dell'Oreficeria, 37 - 36100 VICENZA
Cap. Soc. i.v. € 100.000 - C.F. - P. IVA 03139590271
R.E.A. 284645 - R. I. 33226 - 1999 - VE

**AGENZIA DELLE ENTRATE
UFFICIO di VICENZA 2**

Reg.to il 30 GEN. 2012

al N° 667 Priv. Serie 3^a

E 4053,72



IL DIRETTORE (Firma)

(se delega nel caso di assenza o impedimento)

PALAKISS S.p.A. CON SOCIO UNICO

Bilancio di esercizio al 31-12-2016

Dati anagrafici	
Sede in	SAN MARCO 1808 VENEZIA VE
Codice Fiscale	03139590271
Numero Rea	VE 284645
P.I.	03139590271
Capitale Sociale Euro	50.000 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' PER AZIONI
Settore di attività prevalente (ATECO)	823000
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	si
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

Gli importi presenti sono espressi in Euro

Stato patrimoniale

	31-12-2016	31-12-2015
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	87.462	96.866
II - Immobilizzazioni materiali	60.211	88.061
III - Immobilizzazioni finanziarie	170.029	-
Totale immobilizzazioni (B)	317.702	184.927
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	1.468	1.369
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	357.653	313.561
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	50.000
Totale crediti	357.653	363.561
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	229.608	229.608
IV - Disponibilità liquide	152.763	201.735
Totale attivo circolante (C)	741.492	796.273
D) Ratei e risconti	12.850	14.205
Totale attivo	1.072.044	995.405
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	50.000	50.000
IV - Riserva legale	20.378	20.378
VI - Altre riserve	4.484	2.217
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	40.989	27.269
Totale patrimonio netto	115.851	99.864
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	26.081	22.772
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	267.656	249.266
esigibili oltre l'esercizio successivo	109.431	94.485
Totale debiti	377.087	343.751
E) Ratei e risconti	553.025	529.018
Totale passivo	1.072.044	995.405

Conto economico

	31-12-2016	31-12-2015
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.422.730	1.512.601
5) altri ricavi e proventi		
altri	5.088	24.177
Totale altri ricavi e proventi	5.088	24.177
Totale valore della produzione	1.427.818	1.536.778
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	23.068	21.965
7) per servizi	648.049	561.772
8) per godimento di beni di terzi	414.644	395.187
9) per il personale		
a) salari e stipendi	139.526	137.665
b) oneri sociali	34.836	34.264
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	9.233	9.235
c) trattamento di fine rapporto	9.233	9.235
Totale costi per il personale	183.595	181.164
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	59.950	63.862
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	20.203	11.863
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	39.747	51.999
Totale ammortamenti e svalutazioni	59.950	63.862
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(99)	6
14) oneri diversi di gestione	36.297	33.430
Totale costi della produzione	1.365.504	1.257.386
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	62.314	279.392
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	32.156	27.895
Totale proventi diversi dai precedenti	32.156	27.895
Totale altri proventi finanziari	32.156	27.895
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	3.300	3.119
Totale interessi e altri oneri finanziari	3.300	3.119
17-bis) utili e perdite su cambi	-	(268)
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	28.856	24.508
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	9.750	174.532
Totale svalutazioni	9.750	174.532
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	(9.750)	(174.532)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	81.420	129.368
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	40.431	102.099
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	40.431	102.099

21) Utile (perdita) dell'esercizio	40.989	27.269
------------------------------------	--------	--------

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2016

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci, la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2016.

Il bilancio viene redatto in forma abbreviata in quanto non sono stati superati, per due esercizi consecutivi, i limiti previsti dall'art. 2435-bis del codice civile.

Il bilancio risulta conforme a quanto previsto dagli articoli 2423 e seguenti del codice civile ed ai principi contabili nazionali pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità; esso rappresenta pertanto con chiarezza ed in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

Il contenuto dello stato patrimoniale e del conto economico è quello previsto dagli articoli 2424 e 2425 del codice civile.

La nota integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427 del codice civile, contiene inoltre tutte le informazioni utili a fornire una corretta interpretazione del bilancio.

Nel presente documento verranno inoltre fornite le informazioni richieste dai numeri 3 e 4 dell'art. 2428 c.c., in quanto, come consentito dall'art. 2435-bis del codice civile, non è stata redatta la relazione sulla gestione.

La società, ai sensi dell'art. 2364 del codice civile, ha fatto utilizzo della clausola statutaria che prevede la possibilità di approvare il bilancio d'esercizio nel termine dei 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale.

Criteri di formazione

Redazione del bilancio

Le informazioni contenute nel presente documento sono presentate secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nello stato patrimoniale e nel conto economico.

In riferimento a quanto indicato nella parte introduttiva della presente nota integrativa, si attesta che, ai sensi dell'art. 2423, 3° comma del codice civile, qualora le informazioni richieste da specifiche disposizioni di legge non siano sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione aziendale vengono fornite le informazioni complementari ritenute necessarie allo scopo.

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423, commi 4 e 5 e all'art. 2423-bis comma 2 codice civile.

Il bilancio d'esercizio, così come la presente nota integrativa, sono stati redatti in unità di euro.

Principi di redazione del bilancio

La valutazione delle voci di bilancio è avvenuta nel rispetto del principio della prudenza e nella prospettiva di continuazione dell'attività. Ai sensi dell'art. 2423-bis c.1 punto 1-bis c.c., la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

Nella redazione del bilancio d'esercizio gli oneri e i proventi sono stati iscritti secondo il principio di competenza indipendentemente dal momento della loro manifestazione numeraria. Si è peraltro tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo.

Struttura e contenuto del Prospetto di Bilancio

Lo stato patrimoniale, il conto economico e le informazioni di natura contabile contenute nella presente nota integrativa sono conformi alle scritture contabili, da cui sono stati direttamente desunti.

Nell'esposizione dello stato patrimoniale e del conto economico non sono stati effettuati raggruppamenti delle voci precedute da numeri arabi, come invece facoltativamente previsto dall'art. 2423 ter del c.c.

Ai sensi dell'art. 2423 ter del codice civile, si precisa che tutte le voci di bilancio sono risultate comparabili con l'esercizio precedente; non vi è stata pertanto necessità di adattare alcuna voce dell'esercizio precedente.

Ai sensi dell'art. 2424 del codice civile si conferma che non esistono elementi dell'attivo o del passivo che ricadano sotto più voci del prospetto di bilancio.

Criteri di valutazione

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio e nelle rettifiche di valore sono conformi alle disposizioni del codice civile e alle indicazioni contenute nei principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità. Gli stessi inoltre non sono variati rispetto all'esercizio precedente.

Ai sensi dell'articolo 2427 c. 1 n. 1 del c.c. si illustrano i più significativi criteri di valutazione adottati nel rispetto delle disposizioni contenute all'art.2426 del codice civile, con particolare riferimento a quelle voci di bilancio per le quali il legislatore ammette diversi criteri di valutazione e di rettifica o per le quali non sono previsti specifici criteri.

Altre informazioni

Valutazione poste in valuta

La società, alla data di chiusura dell'esercizio, non detiene crediti o debiti in valuta estera.

Operazioni con obbligo di retrocessione a termine

La società, ai sensi dell'art.2427 n. 6-ter, attesta che nel corso dell'esercizio non ha posto in essere alcuna operazione soggetta all'obbligo di retrocessione a termine.

Nota integrativa abbreviata, attivo

I valori iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale sono stati valutati secondo quanto previsto dall'articolo 2426 del codice civile e in conformità ai principi contabili nazionali. Nelle sezioni relative alle singole poste sono indicati i criteri applicati nello specifico.

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali, ricorrendo i presupposti previsti dai principi contabili, sono iscritte nell'attivo di stato patrimoniale al costo di acquisto e/o di produzione e vengono ammortizzate in quote costanti in funzione della loro utilità futura.

Il valore delle immobilizzazioni è esposto al netto dei fondi di ammortamento e delle svalutazioni.

Il criterio di ammortamento delle immobilizzazioni immateriali è stato applicato con sistematicità ed in ogni esercizio, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione economica di ogni singolo bene o spesa.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.10 della legge 19 marzo 1983, n. 72, e così come anche richiamato dalle successive leggi di rivalutazione monetaria, si precisa che per i beni immateriali tuttora esistenti in patrimonio non è stata mai eseguita alcuna rivalutazione monetaria.

Si evidenzia che su tali oneri immobilizzati non è stato necessario operare svalutazioni ex art. 2426 comma 1 n. 3 del codice civile in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 9, non sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni immateriali.

Costi di sviluppo

I costi di sviluppo sono stati iscritti nell'attivo di stato patrimoniale con il consenso del collegio sindacale in quanto aventi, secondo prudente giudizio, le caratteristiche richieste dall'OIC 24: i costi sono recuperabili e hanno attinenza a specifici progetti di sviluppo realizzabili e per i quali la società possiede le necessarie risorse. Inoltre i costi hanno attinenza ad un prodotto o processo chiaramente definito nonché identificabile e misurabile. Poiché non è possibile stimarne attendibilmente la vita utile, tali costi vengono ammortizzati in un periodo non superiore a cinque anni.

Beni immateriali

I beni immateriali sono rilevati al costo di acquisto comprendente anche i costi accessori e sono ammortizzati entro il limite legale o contrattuale previsto per gli stessi.

Immobilizzazioni materiali

I cespiti appartenenti alla categoria delle immobilizzazioni materiali, rilevati alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi al bene acquisito, sono iscritti in bilancio al costo di acquisto, aumentato degli eventuali oneri accessori sostenuti fino al momento in cui i beni sono pronti all'uso e comunque nel limite del loro valore recuperabile.

I criteri di ammortamento delle immobilizzazioni materiali non sono variati rispetto a quelli applicati nell'esercizio precedente.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.10 della legge 19 Marzo 1983, n.72, così come anche richiamato dalle successive leggi di rivalutazione monetaria, si precisa che per i beni materiali tuttora esistenti in patrimonio non è stata mai eseguita alcuna rivalutazione monetaria.

Si evidenzia che non è stato necessario operare svalutazioni ex art. 2426 comma 1 n. 3 del codice civile in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 9, non sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali.

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni

Tutte le partecipazioni iscritte in bilancio sono state valutate con il metodo del costo, dove per costo s'intende l'onere sostenuto per l'acquisto, indipendentemente dalle modalità di pagamento, nonché l'onere derivante dalle rinunce ai crediti di finanziamento. Per i motivi che successivamente verranno esposti, si segnala che il fondo svalutazione partecipazioni riferito

alla partecipazione nella società Ithai Srl è stato portato a diretta diminuzione della relativa voce immobilizzata, azzerandone di fatto il valore .

Crediti

I crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie sono stati valutati al presumibile valore di realizzo avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 2435-bis c.c..

Movimenti delle immobilizzazioni

Nel presente paragrafo della nota integrativa si analizzano i movimenti riguardanti le immobilizzazioni immateriali, materiali e finanziarie.

Per ciascuna voce delle immobilizzazioni è stato specificato:

- il costo storico;
- le precedenti rivalutazioni, svalutazioni ed ammortamenti delle immobilizzazioni esistenti all'inizio dell'esercizio;
- le acquisizioni, gli spostamenti da una voce ad un'altra, le alienazioni e le eliminazioni avvenute nell'esercizio;
- le rivalutazioni, le svalutazioni e gli ammortamenti effettuati nell'esercizio;

la consistenza finale dell'immobilizzazione.

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	130.503	1.235.155	384.532	1.750.190
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	33.637	1.147.094		1.180.731
Svalutazioni	-	-	384.532	384.532
Valore di bilancio	96.866	88.061	-	184.927
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	51.380	11.898	170.029	233.307
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	40.580	-	-	40.580
Ammortamento dell'esercizio	20.203	39.747		59.950
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	9.750	9.750
Totale variazioni	(9.403)	(27.849)	160.279	123.027
Valore di fine esercizio				
Costo	141.303	1.247.053	564.311	1.952.667
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	53.841	1.186.842		1.240.683
Svalutazioni	-	-	394.282	394.282
Valore di bilancio	87.462	60.211	170.029	317.702

Si evidenzia che la partecipazione nella società Ithai Srl iscritta nella contabilità di Palakiss ad un valore pari ad euro 394.282 corrispondente al costo sostenuto per la costituzione della stessa più l'importo di tutti i finanziamenti cui Palakiss ha rinunciato nel corso degli anni, è stata interamente azzerata tramite l'utilizzo del corrispondente fondo svalutazione in quanto Ithai Srl è stata posta in liquidazione nel corso dell'esercizio 2016. All'inizio del mese di giugno 2017 la fase di liquidazione è terminata, senza alcun residuo attivo da ripartire tra i soci, con conseguente estinzione della società e cancellazione della stessa dal Registro Imprese.

Si segnala inoltre che nel corso dell'esercizio 2016 Palakiss ha acquisito una quota di partecipazione pari al 3% al capitale della società JVF Srl. Tale società, iscritta alla sezione speciale del Registro delle Imprese come start-up innovativa, sta implementando lo sviluppo di una piattaforma informatica e si occuperà della gestione dei servizi commerciali ad essa connessi. JVF Srl è stata costituita in data 13 ottobre 2015 ed il suo primo bilancio è quello relativo all'esercizio da chiudersi al 31/12/2016. Da informazioni assunte tale bilancio, non ancora approvato, evidenzierà una perdita di circa euro 100.000 dovuta sostanzialmente alla fase di avvio dell'attività. Avendo JVF la qualifica di start-up innovativa potrà comunque rinviare gli adempimenti previsti ex art. 2482-ter c.c. all'esercizio successivo.

Si evidenzia infine che nel corso dell'esercizio Palakiss ha erogato a JVF finanziamenti infruttiferi per un importo complessivo pari ad euro 170.000 anch'essi iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie.

Tenuto conto che JVF S.r.l. è al suo primo anno di attività, e per questo nel pieno della fase di start up, e tenuto conto delle prospettive di sviluppo della stessa, si ritiene che alla data del 31 dicembre 2016 non siano ravvisabili potenziali perdite di valore in relazione all'attività finanziaria iscritta.

Operazioni di locazione finanziaria

La società alla data di chiusura dell'esercizio non ha in corso alcun contratto di leasing finanziario.

Attivo circolante

Gli elementi dell'attivo circolante sono valutati secondo quanto previsto dai numeri da 8 a 11-bis dell'articolo 2426 del codice civile. I criteri utilizzati sono indicati nei paragrafi delle rispettive voci di bilancio.

Rimanenze

Le rimanenze di beni sono valutate al minore tra il costo di acquisto e/o di produzione e il valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti iscritti nell'attivo circolante sono stati valutati al presumibile valore di realizzo avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 2435-bis c.c..

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Altri titoli

I titoli che non costituiscono immobilizzazioni sono stati valutati al costo di acquisto o di sottoscrizione del titolo, costituito dal prezzo pagato comprensivo dai costi accessori, avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 2435-bis c.c.

In particolare la voce iscritta a bilancio si riferisce quanto ad euro 225.000 a buoni fruttiferi sottoscritti con l'istituto di credito Unicredit Spa acquistati nel corso del 2015 con scadenza 30 marzo 2017 e quanto ad euro 4.608 ad azioni emesse sempre dallo stesso istituto di credito.

Oneri finanziari capitalizzati

Tutti gli interessi e gli altri oneri finanziari sono stati interamente spesi nell'esercizio. Ai fini dell'art. 2427, c. 1, n. 8 del codice civile si attesta quindi che non sussistono capitalizzazioni di oneri finanziari.

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Le poste del patrimonio netto e del passivo dello stato patrimoniale sono state iscritte in conformità ai principi contabili nazionali; nelle sezioni relative alle singole poste sono indicati i criteri applicati nello specifico.

Patrimonio netto

Le voci sono esposte in bilancio al loro valore contabile secondo le indicazioni contenute nel principio contabile OIC 28.

Debiti

I debiti sono stati esposti in bilancio al valore nominale, avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 2435-bis c.c.

Debiti di durata superiore ai cinque anni e debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2427 c.1 n.6 del codice civile, si attesta che non esistono debiti di durata superiore a cinque anni e debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali.

Ratei e risconti passivi

Relativamente alla voce "Ratei e risconti passivi" iscritta a bilancio per un importo pari ad euro 553.025, la stessa si riferisce esclusivamente ai risconti passivi contabilizzati per rilevare la quota di competenza dell'esercizio successivo dei ricavi già fatturati nel corso del 2016.

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio.

Esso fornisce una rappresentazione delle operazioni di gestione, mediante una sintesi dei componenti positivi e negativi di reddito che hanno contribuito a determinare il risultato economico. I componenti positivi e negativi di reddito, iscritti in bilancio secondo quanto previsto dall'articolo 2425-bis del codice civile, sono distinti secondo l'appartenenza alle varie gestioni: caratteristica, accessoria e finanziaria.

L'attività caratteristica identifica i componenti di reddito generati da operazioni che si manifestano in via continuativa e nel settore rilevante per lo svolgimento della gestione, che identificano e qualificano la parte peculiare e distintiva dell'attività economica svolta dalla società, per la quale la stessa è finalizzata.

L'attività finanziaria è costituita da operazioni che generano proventi e oneri di natura finanziaria.

In via residuale, l'attività accessoria è costituita dalle operazioni che generano componenti di reddito che fanno parte dell'attività ordinaria ma non rientrano nell'attività caratteristica e finanziaria.

Valore della produzione

I ricavi sono iscritti in bilancio per competenza, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nonché delle imposte direttamente connesse agli stessi.

Costi della produzione

I costi ed oneri sono imputati per competenza e secondo natura, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nel rispetto del principio di correlazione con i ricavi, ed iscritti nelle rispettive voci secondo quanto previsto dal principio contabile OIC 12. Per quanto riguarda gli acquisti di beni, i relativi costi sono iscritti quando si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento, per il passaggio sostanziale, il trasferimento dei rischi e benefici. Nel caso di acquisto di servizi, i relativi costi sono iscritti quando il servizio è stato ricevuto, ovvero quando la prestazione si è conclusa, mentre, in presenza di prestazioni di servizi continuative, i relativi costi sono iscritti per la quota maturata.

Proventi e oneri finanziari

I proventi e gli oneri finanziari sono iscritti per competenza in relazione alla quota maturata nell'esercizio.

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

La voce si riferisce all'accantonamento al fondo svalutazione partecipazioni, effettuato nel 2016 per un importo pari ad euro 9.750, in relazione alla società partecipata Ithai Srl alla quale nel corso dell'esercizio in commento Palakiss ha erogato un ulteriore finanziamento infruttifero per pari importo. Tale finanziamento è andato ad incrementare il valore della partecipazione e conseguentemente il valore del fondo svalutazione è stato adeguato..

Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

Nel corso del presente esercizio non sono stati rilevati ricavi o altri componenti positivi derivanti da eventi di entità o incidenza eccezionali.

Nel corso del presente esercizio non sono stati rilevati costi derivanti da eventi di entità o incidenza eccezionali.

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate

La società ha provveduto allo stanziamento delle imposte dell'esercizio sulla base dell'applicazione delle norme tributarie vigenti. Le imposte correnti si riferiscono alle imposte di competenza dell'esercizio così come risultanti dalle dichiarazioni fiscali..

Imposte differite e anticipate

Nel conto economico non è stato effettuato alcuno stanziamento per le imposte differite attive e passive, in quanto non esistono differenze temporanee tra onere fiscale da bilancio ed onere fiscale teorico.

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Di seguito vengono riportate le altre informazioni richieste dal codice civile.

Dati sull'occupazione

Nel seguente prospetto è indicato il numero medio dei dipendenti, ripartito per categoria e calcolato considerando la media giornaliera.

	Numero medio
Impiegati	6
Totale Dipendenti	6

Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

Nel seguente prospetto sono esposte le informazioni richieste dall'art. 2427 n. 16 c.c., precisando che non esistono anticipazioni e crediti e non sono stati assunti impegni per conto dell'organo amministrativo per effetto di garanzie di qualsiasi tipo prestate.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	50.000	10.000

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Non esistono impegni, garanzie o passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Si evidenzia che Palakiss nel corso degli esercizi 2014 e 2015 ha erogato un finanziamento nei confronti dell'Amministratore Unico che risulta essere anche unico socio. L'erogazione è stata effettuata in due tranches: la prima a fine 2014 per un importo di € 50.000 e la seconda ad inizio 2015 per un ulteriore importo di euro 100.000. Il piano di ammortamento di tale finanziamento prevede la restituzione alla società dell'intera somma in tre rate annuali dell'importo di euro 50.000 ciascuna, maggiorate di interessi al tasso annuale del 2,6%. La prima rata è stata pagata in data 13/1/2016, mentre la seconda è stata pagata nel corso del mese di febbraio 2017. Nel presente bilancio risultano contabilizzati pertanto gli interessi attivi maturati nel corso del 2016 per un importo pari ad euro 5.143. La terza ed ultima rata dovrà essere incassata da Palakiss entro la scadenza del 31/12/2017.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Nel corso dell'esercizio non è stato posto in essere alcun accordo non risultante dallo stato patrimoniale.

Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Con riferimento al punto 22-quater dell'art. 2427 del codice civile, non si segnalano fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio che abbiano inciso in maniera rilevante sull'andamento patrimoniale, finanziario ed economico.

Imprese che redigono il bilancio consolidato dell'insieme più piccolo di imprese di cui si fa parte in quanto impresa controllata

Non esiste la fattispecie di cui all'art. 2427 n. 22-sexies del codice civile.

Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile

Si attesta che non è stato sottoscritto alcun strumento finanziario derivato.

Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

Ai sensi dell'art. 2497-bis c. 4 del codice civile, si attesta che la società non è soggetta all'altrui attività di direzione e coordinamento.

Azioni proprie e di società controllanti

Si attesta che la società non è soggetta al vincolo di controllo da parte di alcuna società o gruppo societario.

Altre informazioni

Si segnala inoltre che al fine di poter ottenere da parte della Regione Veneto la qualifica di manifestazione fieristica nazionale, il cui riconoscimento è subordinato alla certificazione del bilancio da parte di una società di revisione contabile iscritta all'apposito albo della CONSOB, Palakiss ha sottoposto il presente bilancio alla revisione volontaria della società di revisione Ernst & Young S.p.A..

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Signori Soci, alla luce di quanto sopra esposto, l'organo amministrativo Vi propone di destinare l'utile d'esercizio pari ad euro 40.988,94 interamente alla riserva straordinaria.

Nota integrativa, parte finale

Confermando infine che il presente bilancio, composto da stato patrimoniale, conto economico e nota integrativa rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società, nonché il risultato economico dell'esercizio e che lo stesso corrisponde alle scritture contabili, invito l'unico socio ad approvare il progetto di bilancio al 31/12/2016 così come predisposto dall'organo amministrativo, unitamente con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio.

L'Amministratore Unico

F.to sig. Andrea Marcon

"Il sottoscritto Boldrin Arcangelo Dott. Commercialista, iscritto nella sezione A dell'Albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Venezia n. 420, ai sensi dell'art. 31 comma 2-quinquies della Legge 340/2000, dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società"

**HEAD OFFICE:**

Via Pignare 23/25

36030 Costabissara - Vicenza - Italy

Tel: 0039 0444971153

Fax: 0039 0444970766 / 970493

Web site: <http://www.comerogroup.it>e-mail: comero@comero.net

PARTITA I.V.A. (VAT) IT 03274440241

R.E.A. N° 312453

FACTORY:Centro Orafo - Via Vecchia Ferriera, 50
36100 Vicenza - Italy

Spett.le: Palakiss Spa

Con la presente comunichiamo la nostra decisione irrevocabile a non sottoscrivere per l'anno 2018 il contratto di partecipazione da voi propostoci.

Il nostro impegno contrattuale con voi va quindi a scadere il 31/12/2017. Dal punto di vista economico nulla è quindi più dovuto dal momento che tutte le rate del contratto 2017 sono state regolarmente pagate.

Provvederemo nelle prossime settimane allo smontaggio e alla rimozione totale del nostro stand personalizzato in modo da restituirvi l'area libera.

Questa nostra volontà di non aderire più alla vostra struttura a partire dal 01/01/2018 comporta anche il nostro non consenso all'utilizzo delle nostre immagini sul network JVf.

Ringraziandovi per la collaborazione e la vostra disponibilità in questi anni, porgiamo cordiali saluti.

Vicenza, 16/11/2017

Comero Group Srl

COMERO GROUP s.r.l.

Via Pignare, 23/25

36030 COSTABISSARA (VI)

Tel. 0444 - 971153 Fax 0444 - 970766

Cod. Fisc. e P IVA 03274440241

almeno vent'anni? Che da' lavoro ad almeno dieci famiglie vicentine? Che ha sempre rappresentato l'eccellenza tanto da essere stata di recente riconosciuta fiera nazionale? È tutto ciò per ricaricare filobus che, beninteso, potrebbero essere ricaricati ovunque

Il progetto Tav abbatte il Palakiss

Nell'area il piano prevede il terminal del filobus. Il titolare: «Cercherò di difendere il mio lavoro»
Dalla Pozza: «Ci sarà un approfondimento diretto»

Paolo Mattia

Il proprietario del Palakiss Andrea Mattia è stato, per tutti dire, sotto a terra, il mattatore che il progetto-prodotto della Alia società? Alla risposta prevede la destinazione della struttura commerciale che da 30 anni ospita attività nel settore edile nel cuore del quartiere di viale dell'Industria. Il titolare di Mattia ha una grande passione per il lavoro e il suo sogno, anche se non è ancora della Tullima, perché, prima di un passo, quello di andare con l'Amministrazione comunale che non è però la committenza dell'opera, può dire di avere il meglio per creare una soluzione che permetta di realizzare il terminal per gli autobus e di salvare il business.

«Dopo il via dell'Confesercenti, anche se il danno è già speso Mattia - perché alcuni clienti non hanno contratto di rinnovo, e da l'anno, l'Alia l'ha tolta dal sistema filobus». Palakiss è una struttura espositiva preesistente che ospitava quattro società all'anno, tra le quali l'azienda di Mattia. Regolare come fare di lavoro, secondo: «Dopo il via l'ho fatto, proprio il titolare e molti altri collaboratori, dopo ogni anno oltre 100 aziende, anche se, come si vede, un'attività di rappresentanza internazionale con la partecipazione al fine di settore principale e non in tutto il mondo, oltre a pubblicità una rivista di settore (Vicenza Journal) distribuita internazionalmente, portando attenzione sul mercato europeo».

«Una fiera a poche passi dalla più grande VicenzaOra, anche se non in concorrenza, vi ricordo», spiega Mattia. «Il nostro punto di forza è la possibilità di vendere sul proprio sito tutte le forniture e i servizi di sicurezza e la gestione per offrire alla società ospitante di vendita».



L'ingresso del Palakiss, struttura e fiera che permeano in via del Duca Carlo



Ultima di nuova generazione come quelli della linea TAV

Un'occasione di salienza c'è, come conferma anche l'assessore alla progettazione urbana Antonio Dalla Pozza: «L'obiettivo dell'Amministrazione - spiega Dalla Pozza - è di salvare più immobili e proprietà possibili. Prima, perché questo fa diminuire il costo dell'opera, secondo, perché fa diminuire le interferenze. Alcuni dei proprietari dei 27 edifici di via e prevede la demolizione di alcuni più dotati per lavoro rappresentati un problema. Dove invece ci sono maggiori criticità, faremo un approfondimento diretto con i proprietari e con l'Alia valutando le alternative possibili».

Corteo contro il front office del Comune «Si va avanti»



Lo scoppio di via, 11/11/2017

Una manifestazione unitaria di tutte le sigle sindacali rappresentate nella Rai dei lavoratori del Comune per dire no al front office in via Torino e alle assunzioni precarie. E quella andata in scena ieri in centro storico. «Basta giochi politici sulla nostra pelle e sulla pelle dei cittadini», hanno detto i sindacati. L'assessore alla scippificazione Filippo Zanetti ha incontrato una delegazione di lavoratori per confrontarsi sui contenuti dello stato di agitazione. L'assessore ha confermato l'intenzione di proseguire con il progetto del front office, ribadendo la disponibilità a costituire un tavolo di lavoro con i rappresentanti diretti del personale per definire le ultime scelte organizzative. In merito alla stabilizzazione del personale, negli ultimi anni l'Amministrazione ha investito ingenti risorse nel settore scuola. L'intenzione è quella di continuare.



Sconferza una pianificazione che distrugge le aziende produttive
GEMMA MARCON

LA GRANDE OPERA. Secondo gli annunci di Armani i lavori dovrebbero iniziare entro fine anno

SERVIZIO IDRICO. Il nuovo gestore nato dalla fusione tra AV e Avs

Like

Comment

Share

Be the first to like this.



Mattias Fantuz Supino
più stand x la fiera. ecco.

11 minutes ago • Like • Reply

Olimpic S.n.c.
Di Pellattiero Franca e Daniela
Via dell'Oreficeria, 37/a
36100 Vicenza
PEC: olimpik.snc@pec.it

Spett.le

Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare
Direzione Generale per le Valutazioni e le Autorizzazioni
Ambientali
Divisione II Sistemi di Valutazione Ambientale
Via Cristoforo Colombo 44, 00147 Roma
Alla c.a.: Responsabile del Procedimento
Carlo Di Gianfrancesco – e-mail: dva-2@minambiente.it
PEC: DGSalvanguardia.Ambientale@PEC.minambiente.it

R.F.I. S.p.A.
Direzione Territoriale Produzione VENEZIA
Via Monte Piana, 55
30171 Mestre (VE)
PEC: segreteriacda@pec.rfi.it
FAX: 041 784612

Regione Veneto
Assessorato ai Lavori Pubblici, Infrastrutture e Trasporti
Palazzo Balbi
Dorsoduro 3901
30123 Venezia
PEC: protocollo.generale@pec.regione.veneto.it

Comune di Vicenza
Dipartimento Tutela e Gestione del Territorio
Mobilità e Trasporti
Palazzo degli Uffici, piazza Biade, 26
36100 Vicenza
PEC: vicenza@cert.comune.vicenza.it

OGGETTO: Infrastrutture ferroviarie strategiche definite dalla Legge Obiettivo n. 443/2001

Linea AV / AC Verona-Padova – Lotto Funzionale II – Attraversamento di Vicenza

Progetto Viabilità Nuova Linea TPL: Progetto Preliminare (comprendente la realizzazione della nuova fermata "Vicenza-Fiera" a servizio della linea storica e dell'AV/AC – opere complementari e affini)

Comunicazione di avvio della procedura di VIA Legge Obiettivo

- presentazione al Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare dell'istanza per l'avvio della procedura di VIA sul Progetto Preliminare in data 13.10.2017
- data di pubblicazione sul Portale (Autorità Competente) delle Valutazioni Ambientali VAS-VIA: 26.10.2017

OSSERVAZIONE

La sottoscritta Pellattiero Franca legale rappresentante della ditta Olympic S.n.c. sita a Vicenza in Via dell'Oreficeria n°37/a, relativamente a quanto in oggetto,

tenuto conto

degli interventi previsti sulla viabilità e sulle modalità di interscambio orientati a favorire nel tempo il passaggio a un sistema di mobilità sostenibile, a livello provinciale e cittadino, con la graduale riduzione dell'utilizzo dell'auto privata in favore dell'uso del mezzo pubblico, su ferro e su gomma, quindi degli obiettivi specifici del progetto quali:

- la nuova linea TPL (di circa 12 km, attrezzata con moderni mezzi elettrici al alta frequenza che percorrono la direttrice Est-Ovest), con i due capolinea collocati in zona Fiera e in Viale della Serenissima, consentirà l'interscambio tra il trasporto pubblico e quello privato in entrata a Vicenza dai due caselli autostradali, rispettivamente ovest ed est, per ridurre il traffico privato in direzione del centro storico;
- il tracciato della nuova linea TPL ripercorre quanto già pianificato nell'ambito del Piano Urbano della Mobilità e preso in considerazione anche nello studio della mobilità urbana sviluppato dalla Soc. Polinomia s.r.l. per conto del Comune di Vicenza;
- il capolinea Ovest / Fiera è posto in corrispondenza dell'ingresso della stessa Fiera, in prossimità della fermata AV Fiera, del Terminal Ovest e dell'area di interscambio modale.

considerato

che, con riferimento al Capo IV del D. Lgs. n. 163/2006 – inerente i lavori relativi a infrastrutture strategiche e insediamenti produttivi:

- l'art. 161, regola la progettazione, l'approvazione dei progetti e la realizzazione delle infrastrutture strategiche di preminente interesse nazionale;
- ai sensi dell'art. 164, comma 1 (come modificato dall'art. 3 del D. Lgs. n. 6/2007) per i progetti delle infrastrutture trovano applicazione le norme di cui all'allegato tecnico riportato nell'allegato XXI;
- secondo quanto dettato dall'art. 165:
 - il progetto preliminare delle infrastrutture, oltre a quanto previsto nell'allegato tecnico di cui all'allegato XXI deve evidenziare, con apposito adeguato elaborato cartografico, le aree impegnate, le relative eventuali fasce di rispetto e le occorrenti misure di salvaguardia (comma 3);
 - l'approvazione determina, ove necessario ai sensi delle vigenti norme, l'accertamento della compatibilità ambientale dell'opera e perfeziona, ad ogni fine urbanistico ed edilizio, l'intesa Stato-regione sulla sua localizzazione, comportando l'automatica variazione degli strumenti urbanistici vigenti e adottati; gli immobili su cui è localizzata l'opera sono assoggettati al vincolo preordinato all'esproprio ai sensi dell'art. 10 del T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al D.P.R. n. 327/2001;
 - per le infrastrutture il vincolo preordinato all'esproprio ha durata di sette anni, decorrenti dalla data in cui diventa efficace la delibera del CIPE che approva il

progetto preliminare dell'opera; entro tale termine, può essere approvato il progetto definitivo che comporta la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera; in caso di mancata approvazione del progetto definitivo nel predetto termine, il vincolo preordinato all'esproprio decade e trova applicazione la disciplina dettata dall'art. 9 (attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica) del T.U. in materia edilizia (D.P.R. n. 380/2001); ove sia necessario reiterare il vincolo preordinato all'esproprio, la proposta è formulata al CIPE da parte del Ministero, su istanza del soggetto aggiudicatore; la reiterazione del vincolo è disposta con deliberazione motivata del CIPE secondo quanto previsto dal comma 5, terzo e quarto periodo; la disposizione del presente comma deroga alle disposizioni dell'art. 9, commi 2, 3 e 4, del D.P.R. n. 327/2001 (comma 7-bis introdotto dall'art. 4, comma 2, lettera r), L. n. 106/2011);

- l'art. 183 relativo alle "procedure" indica:
 - come l'istruttoria sui progetti relativi alle opere di cui all'articolo 182, comma 1, è eseguita al fine di individuare, descrivere e valutare, in modo appropriato, per ciascun caso particolare, gli effetti diretti e indiretti di un progetto sui seguenti fattori:
 - l'uomo, la fauna e la flora;- il suolo, l'acqua, l'aria, il clima e il paesaggio;
 - i beni materiali e il patrimonio culturale;
 - l'interazione tra i predetti fattori;trovando applicazione le norme del D.P.C.M. 10 agosto 1988, n. 377 (comma 1);
 - lo studio di impatto ambientale è redatto secondo le direttive comunitarie in materia e le norme dell'allegato tecnico di cui all'allegato XXI; in ogni caso esso deve almeno comprendere:
 - una descrizione del progetto con informazioni relative alla sua ubicazione, concezione e dimensioni;
 - una descrizione delle misure previste per evitare, ridurre e possibilmente compensare rilevanti effetti negativi;
 - i dati necessari per individuare e valutare principali effetti che il progetto può avere sull'ambiente;
 - una descrizione sommaria delle principali alternative prese in esame con indicazione delle principali ragioni della scelta sotto il profilo dell'impatto ambientale;
 - dati, analisi e informazioni relative al progetto stesso, alla utilizzazione delle risorse naturali, alla emissione di inquinanti, alla creazione di sostanze nocive e allo smaltimento dei rifiuti;(comma 2).
- in merito al contenuto, l'art. 184 stabilisce che la VIA individua gli effetti diretti e indiretti di un progetto e delle sue principali alternative, compresa l'alternativa zero, sull'uomo, sulla fauna, sulla flora, sul suolo, sulle acque di superficie e sotterranee, sull'aria, sul clima, sul paesaggio e sull'interazione fra detti fattori, nonché sui beni materiali e sul patrimonio culturale, sociale e ambientale e valuta inoltre le condizioni per la realizzazione e l'esercizio delle opere e degli impianti (comma 1).
- ai sensi dell'Allegato XXI (allegato tecnico di cui all'art. 164) il progetto preliminare, principalmente:
 - definisce le caratteristiche qualitative e funzionali delle opere "anche con riferimento ai profili ambientali e all'utilizzo dei materiali provenienti dalle attività di riuso e riciclaggio";
 - definisce il quadro delle esigenze da soddisfare e delle specifiche prestazioni

da fornire;

- evidenzia le aree impegnate, le relative eventuali fasce di rispetto e le occorrenti misure di salvaguardia, nonché le caratteristiche prestazionali, le specifiche funzionali ed i limiti di spesa dell'infrastruttura da realizzare, ivi compreso il limite di spesa per l'eventuale esecuzione del monitoraggio ambientale, per le eventuali opere e misure compensative dell'impatto territoriale e sociale e per le infrastrutture ed opere connesse, necessarie alla realizzazione;
- la "relazione illustrativa", secondo la tipologia, la categoria e la entità dell'intervento, si articola nei seguenti punti:
 - A. Finalità dell'intervento e scelta delle alternative progettuali:
 - descrizione delle motivazioni giustificative della necessità dell'intervento e delle finalità che si prefigge di conseguire;
 - descrizione generale delle soluzioni progettuali analizzate, caratterizzate sotto il profilo funzionale, tecnico (aspetti geologici, geotecnici, idrologici, idrogeologici, strutturali, impiantistici, ecc.) e sotto il profilo dell'inserimento ambientale (aspetti urbanistici, archeologici, vincolistici, ecc.);
 - illustrazione delle motivazioni a supporto della soluzione prescelta sotto il profilo localizzativo, funzionale ed economico, nonché delle problematiche connesse all'inserimento ambientale, alle eventuali preesistenze archeologiche e alla situazione complessiva della zona, con riferimento alle altre possibili soluzioni.
 - qualora l'intervento preveda l'adeguamento o l'ampliamento di opere esistenti, il progetto espone chiaramente le caratteristiche di queste ultime, le motivazioni che hanno portato a tale scelta e l'esame di possibili alternative (anche parziali).
 - B. Progetto della soluzione selezionata:
 - descrizione dettagliata della soluzione selezionata;
 - esposizione della fattibilità dell'intervento, documentata attraverso i risultati dello studio di impatto ambientale (ove presente) ed, in particolare:
 - l'esito delle indagini idrologico-idrauliche, geologiche, idrogeologiche e geotecniche, sismiche ed archeologiche;
 - l'esito degli accertamenti in ordine agli eventuali vincoli di natura storica, artistica, archeologica, paesaggistica o di qualsiasi altra natura interferenti sulle aree interessate;
 - esito delle valutazioni preliminari sullo stato della qualità dell'ambiente interessato dall'intervento, in assenza (ante-operam) ed in presenza dello stesso (post-operam) e in corso di realizzazione (fase di cantiere);
 - aspetti funzionali ed interrelazionali dei diversi elementi del progetto con la loro illustrazione anche sotto il profilo architettonico, relativamente alle opere puntuali e alle sezioni tipo delle opere lineari;
 - accertamento in ordine alla disponibilità delle aree ed immobili ed eventualmente da utilizzare, alle relative modalità di acquisizione, ai prevedibili oneri;
 - accertamento in ordine alle interferenze con pubblici servizi presenti lungo il tracciato, la proposta di soluzione ed i prevedibili oneri;
 - indirizzi per la redazione del progetto definitivo;
 - cronoprogramma delle fasi attuative, con l'indicazione dei tempi massimi

di svolgimento delle varie attività di progettazione, approvazione, affidamento, realizzazione e collaudo;

- indicazioni su accessibilità, utilizzo e manutenzione delle opere, degli impianti e dei servizi esistenti.

C. Aspetti economici e finanziari:

- calcoli estimativi giustificativi della spesa;
- per le opere a rete, l'eventuale articolazione in tratte funzionali;
- quadro economico;
- sintesi delle forme e delle fonti di finanziamento per la copertura della spesa;
- risultati del piano economico e finanziario (per gare in concessione);

la relazione da chiara e precisa nozione di quelle circostanze che non possono risultare dai disegni e che hanno influenza sulla scelta e sulla riuscita del progetto;

- la “relazione tecnica” riporta lo sviluppo degli studi tecnici specialistici del progetto ed indica requisiti e prestazioni che devono essere riscontrati nell'intervento; descrive nel dettaglio le indagini effettuate e la caratterizzazione del progetto dal punto di vista dell'inserimento nel territorio e nell'ambiente, descrive e motiva le scelte tecniche del progetto “anche con riferimento ai profili ambientali e all'utilizzo dei materiali provenienti dalle attività di riuso e riciclaggio”; sono contenuti nella relazione, tra i principali argomenti, anche quelli relativi agli espropri (con la quantificazione preliminare degli importi) e all'architettura e funzionalità dell'intervento.

Quanto dettato dal D. Lgs. n. 50/2016 con particolare riferimento alle previsioni normative di cui alla Parte V (infrastrutture e insediamenti prioritari).

Considerato altresì

- lo stato attuale d'uso e di consistenza del compendio immobiliare interessato da espropriazione, così come individuato nel relativo Piano Particellare (v. allegato di seguito riportato);
- le previsioni dello strumento urbanistico generale vigente – Piano degli Interventi – del Comune di Vicenza, con particolare riferimento: all'Elab. 2 – Vincoli e tutele, che riporta la natura e la consistenza del “Corridoio linea ferroviaria Alta Velocità” (secondo Delibera CIPE del 29.03.2006); all'Elab. 3 – Zonizzazione, che ricomprende il compendio nell'ambito della ZTO D per insediamenti economico-produttivi (specificazione zona D16) e relative Norme Tecniche Operative (NTO) con riferimento specifico agli articoli 31, 39 e 52 (v. allegato di seguito riportato).

VIENE OSSERVATO QUANTO SEGUE

Lo studio di VIA, già a partire dal livello preliminare di progettazione, deve individuare gli effetti diretti e indiretti del progetto e delle sue principali alternative, compresa l'alternativa zero, anche con l'accertamento in ordine alla disponibilità delle aree ed immobili esistenti eventualmente da utilizzare e delle relative modalità di acquisizione, quindi ai prevedibili oneri.

In tal senso lo studio di VIA, in ogni caso, deve almeno comprendere una descrizione sommaria delle principali alternative prese in esame con indicazione delle principali ragioni della scelta operata anche sotto il profilo del maggiore sacrificio richiesto al

soggetto interessato tenuto conto dello stato dei luoghi e del concorrente interesse privato che risulta sacrificato.

La relazione deve contenere, tra i principali argomenti, oltre alla descrizione dell'architettura e della funzionalità dell'intervento, anche quelli relativi agli espropri (con la quantificazione preliminare degli importi, tenuto conto dello stato di fatto e diritto del compendio immobiliare esistente – costruzioni e spazi pertinenziali, ecc.).

Alla luce di quanto sopra viene ricordato come l'istruttoria deve essere eseguita anche al fine di individuare, descrivere e valutare, in modo appropriato, per ciascun caso particolare, gli effetti diretti e indiretti di un progetto anche sui "beni materiali" interessati.

Nel caso di specie sembra che con riferimento alla collocazione dell'opera cui è presupposto l'esproprio non sia stato svolto il confronto rispetto ad altre possibili ipotesi meno gravose.

Tale valutazione doveva essere tanto più motivata nel caso di specie considerato che l'esproprio riguarda un'area edificata all'interno della quale è insediata un'attività produttiva svolta da una terza società conduttrice. L'esproprio quindi determinerebbe la demolizione dell'edificazione esistente e il pregiudizio irreversibile dell'attività commerciale in atto, tenuto conto in particolare che l'attività svolta e il valore dell'immobile beneficiano della posizione in cui quest'ultimo si trova, ovvero di fronte all'ingresso della Fiera.

Inoltre non può essere trascurato che l'introito della locazione rappresenta la principale fonte di sostentamento della scrivente, con la conseguenza che l'ablazione dell'immobile determinerebbe un grave pregiudizio per le famiglie dei soci.

Proprio a fronte di tale circostanza si ritiene che deve essere verificato da parte del promotore dell'esproprio e della autorità espropriante la possibilità di procedere ad una diversa collocazione o conformazione dell'opera.

In particolare al fine del doveroso contributo procedimentale si propone la previsione di limitare l'area oggetto di esproprio prevedendo la possibilità di realizzare la stazione di ricarica concentrandola lungo l'asse viario in maniera di limitare la necessità di compromettere l'area di proprietà delle odierne esponenti.

Alternativamente potrebbe essere concentrata la stazione di ricarica, utilizzando parzialmente l'area attualmente destinata a Park Fiera. In quest'ultimo caso la superficie a parcheggio pubblico oggi esistente e compromessa dalla collocazione della stazione di ricarica potrebbe comunque essere recuperata in elevazione collocando un ulteriore piano di parcheggio (secondo modalità peraltro già conosciute nel comune di Vicenza: ad es. parcheggio "tribunale vecchio").

Tale ultima soluzione offrirebbe il duplice beneficio rappresentato da:

- garantire il perseguimento dell'interesse pubblico rappresentato dal mantenimento della superficie a parcheggio, senza pregiudicare l'interesse privato dell'odierno esponente e dell'impresa che oggi conduce in locazione l'immobile
- Park Fiera, si eviterebbe l'esborso dei costi di esproprio che potrebbero risultare ben superiori ai costi per la realizzazione di una superficie in elevazione per il parcheggio.

Infine si aggiunge che il recepimento delle presenti osservazioni comporterebbe una modifica non essenziale che non influisce sul dimensionamento e sull'impatto sul territorio, con la conseguenza che potrebbero essere recepite senza necessità di riavviare il procedimento ambientale.

Tanto premesso si confida che le presenti osservazioni vengano positivamente riscontrate nei termini sopra esposti.

Pellattiero Franca legale
rappresentante di Olimpic S.n.c.

.....Pellattiero Franca

....

Documentazione di utilità (di seguito riportata)

- Inquadramento ortofotopiano
- Estratto piano particellare espropriazioni
- Documentazione fotografica stato di fatto
- Estratto Piano degli Interventi:
 - Vincoli e tutele (Elaborato 2)
 - Zonizzazione (Elaborato 3)
 - Norme Tecniche Operative (Elaborato 6)



Via Oreficeria

Alfa Fiera

Boys Vicenza

Via Oreficeria

Via Oreficeria

Via Oreficeria

P Car park fiera

Villa Bonin Maistrello

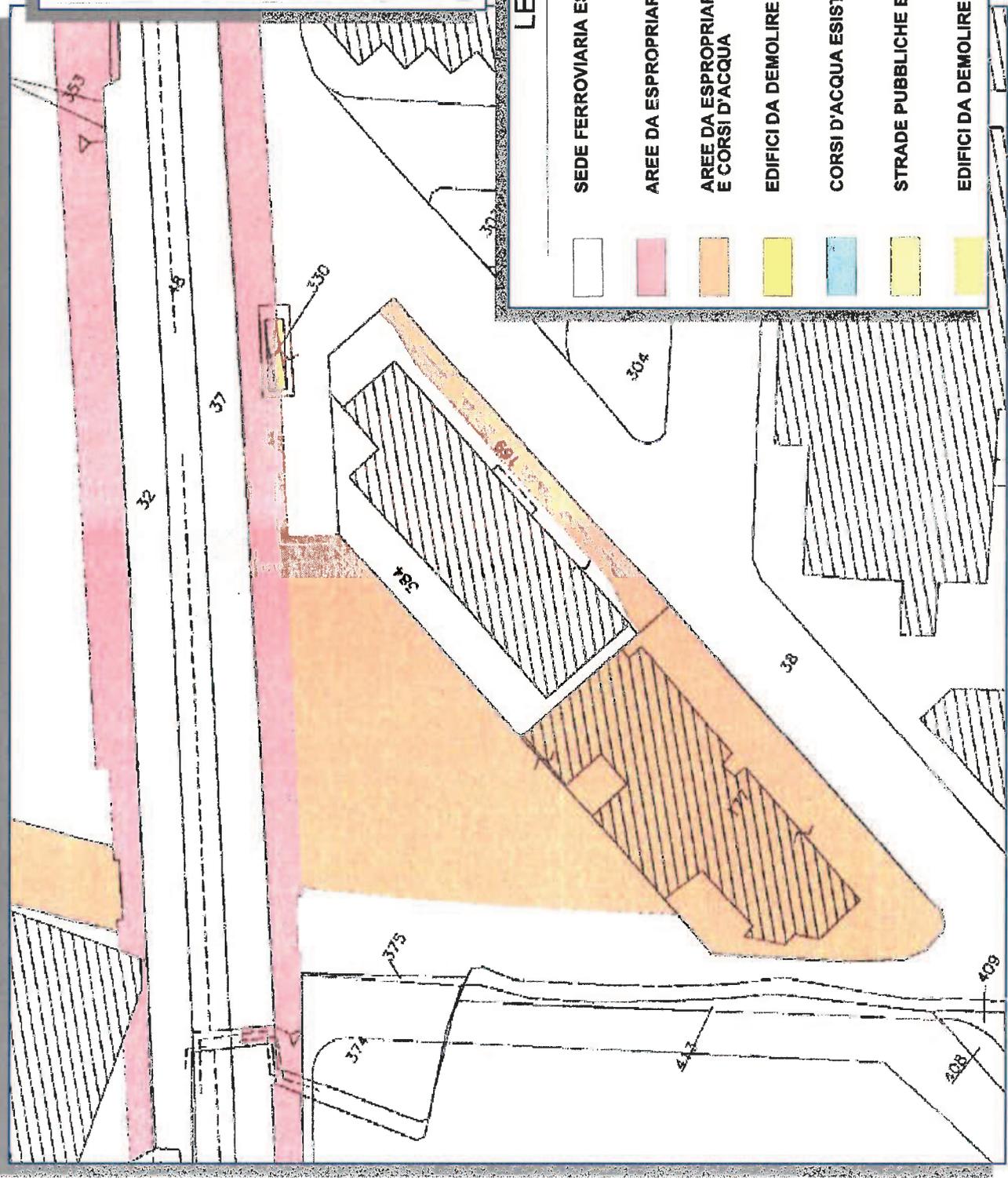
Bonin Club Restaurant

Fiera di Vicenza

Rigoni
netti Srl

Via del Frassini

Viale della...



PROGETTO AZIENDE

RAI FERROVIARIA
RAI FERROVIARIA
RAI FERROVIARIA

INFRASTRUTTURE FERROVIARIE STRATEGICHE DEFINITE DALLA LEGGE
OGGETTIVO N.44801

U.O. VALUTAZIONE RISERVE, ESPROPRI E SUBAPPALTI
 PROGETTO PRELIMINARE

LINEA AVIAC VERONA - PALDOVA
 LOTTO FUNZIONALE II
 ATTRAVERGAMENTO DI VICENZA

PIANO PARTICOLARE DELLE ESPROPRIAZIONI COMUNE DI VICENZA 10

SCALA 1:200

NUMERO LOTTO LINEE SOTTILI OPERAZIONI LINEE SOTTILI
 N. 00 R 43 BD A00000 001 A

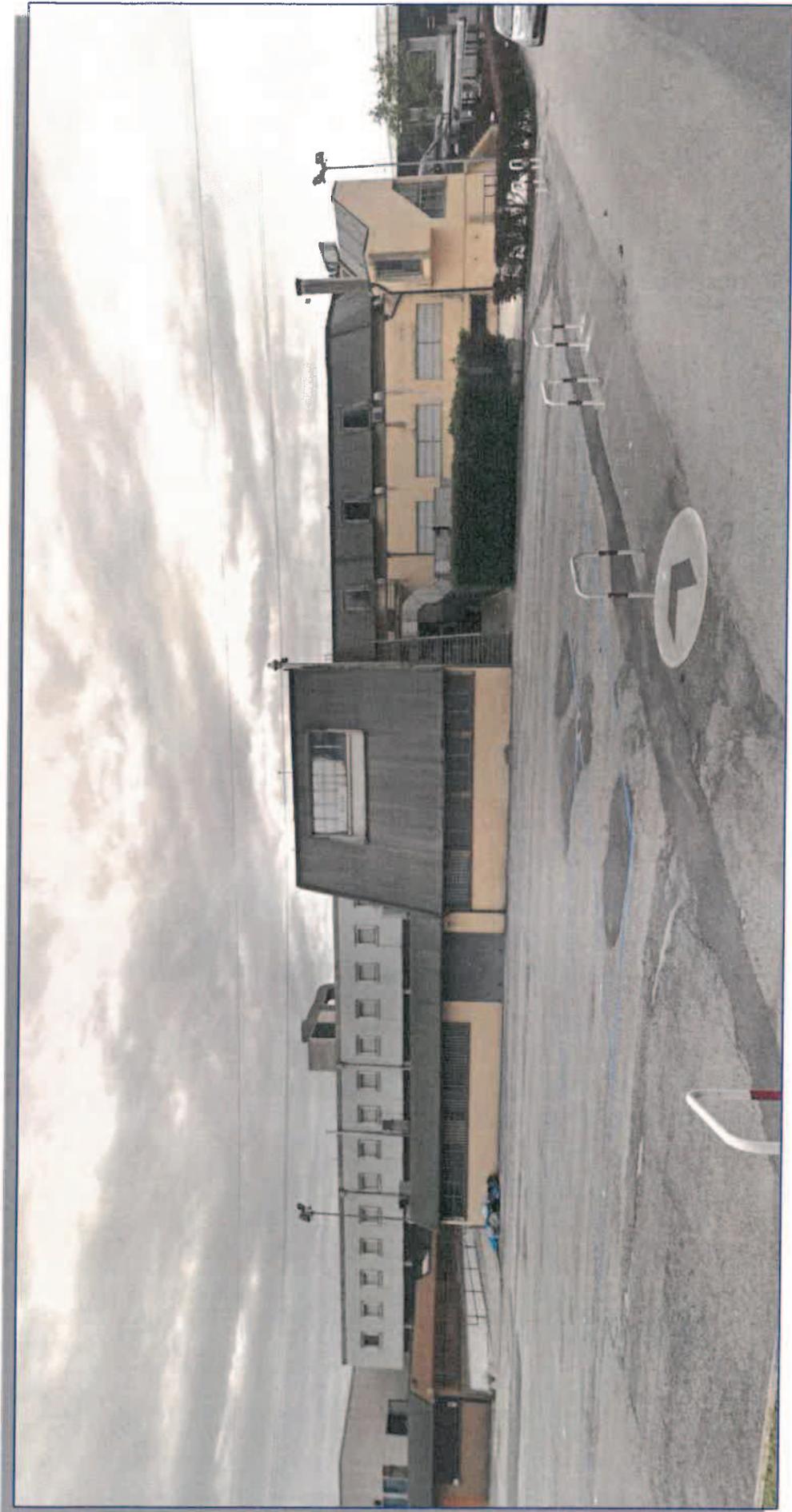
DATA 10/01/2011

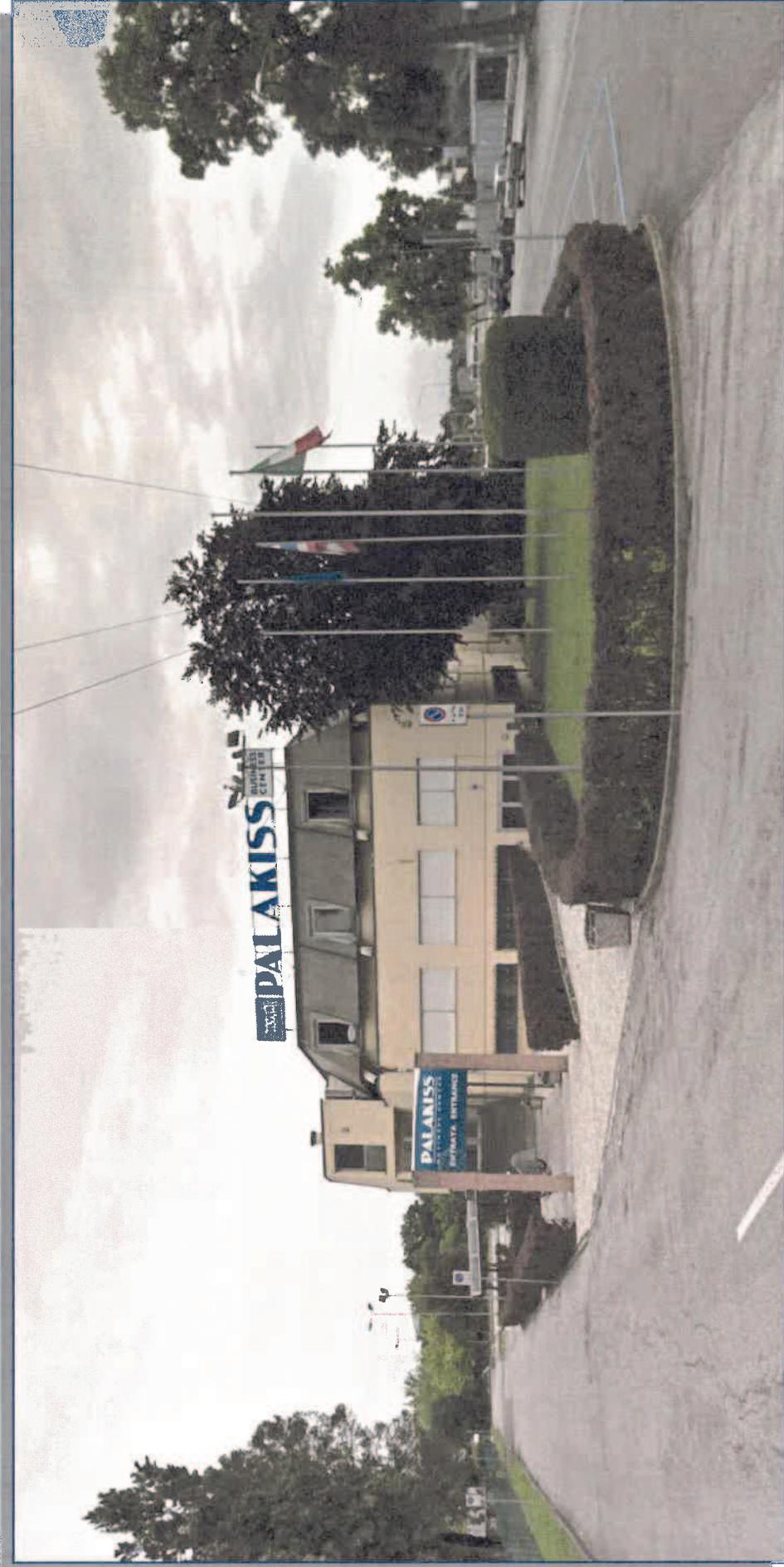
PROGETTORE

VERBA

LEGENDA

- SEDE FERROVIARIA ESISTENTE
- AREE DA ESPROPRIARE PER NUOVA SEDE FERROVIARIA
- AREE DA ESPROPRIARE PER DEVIAZIONE STRADE E CORSI D'ACQUA
- EDIFICI DA DEMOLIRE
- CORSI D'ACQUA ESISTENTI
- STRADE PUBBLICHE ESISTENTI
- EDIFICI DA DEMOLIRE NON PRESENTI IN MAPPA



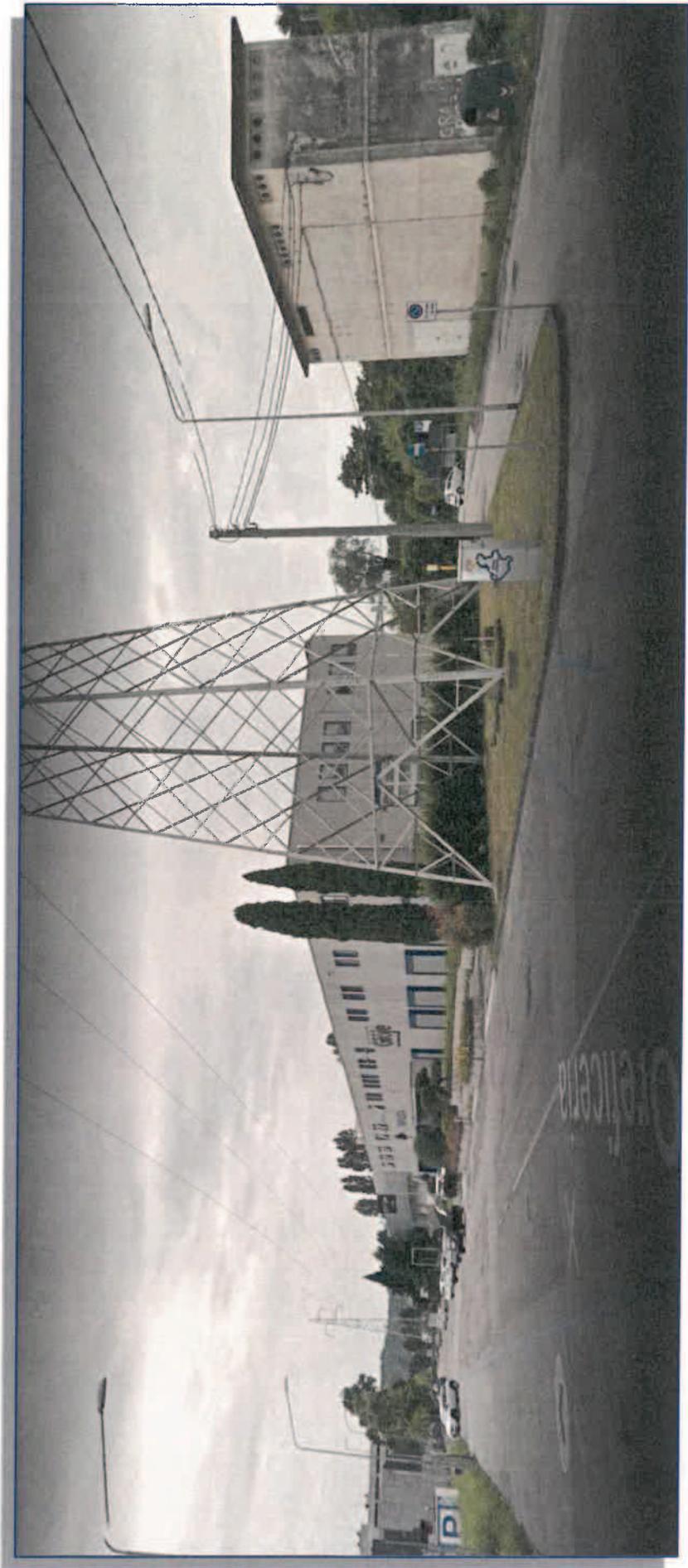














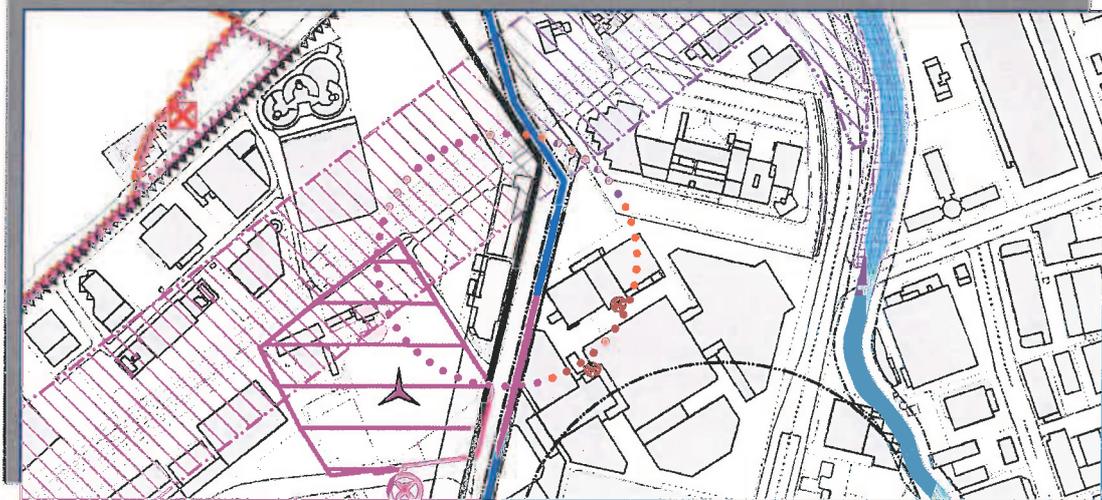
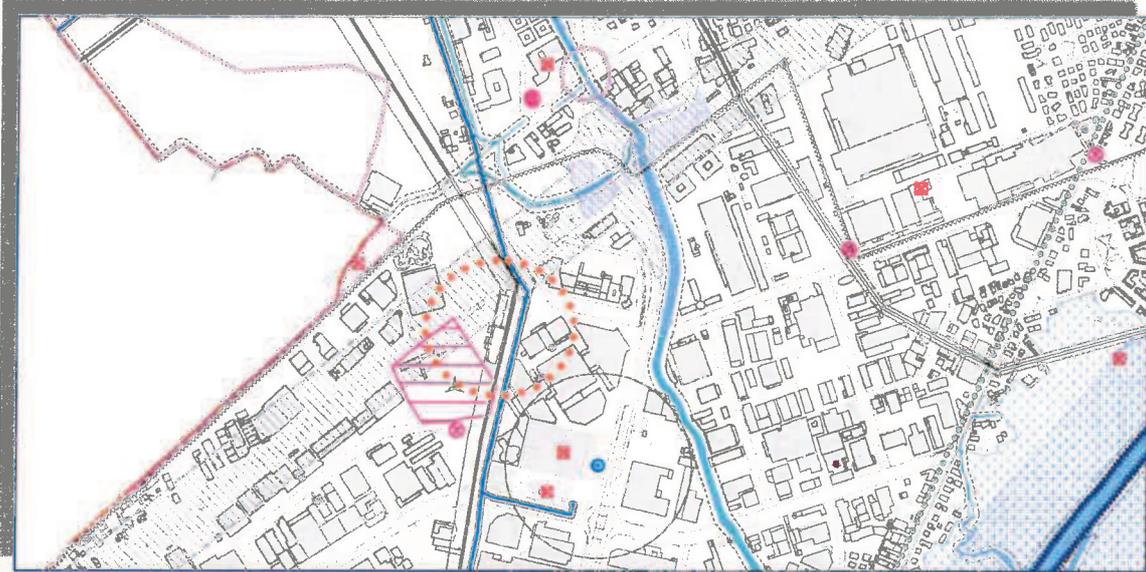
Piano degli Interventi - PI

Elaborato 2 - Vincoli e tutele

scala 1:5000

foglio 4 di 9

aggiornamento grafico-cartografico elaborato luglio 2017



FASCE DI RISPETTO



art. 15 Metanodotti e fascia di rispetto



art. 15 Elettrodotti e DPA (Distanza di Prima Approssimazione)



ambito di interesse

AREE ASSOGGETTATE A SALVAGUARDIA



art. 31 Corridoio linea ferroviaria Alta Velocità - Delibera CIPE del 29 marzo 2006

Art. 31 Ferrovia

1. Le aree occupate dalla linea e dalla stazione ferroviaria esistente, individuate nell'Elaborato 3 - Zonizzazione sono riservate alle opere e costruzioni connesse con l'esercizio del traffico ferroviario.
2. In dette aree gli interventi sono attuati unicamente a cura delle pubbliche amministrazioni competenti e potranno essere oggetto di apposito accordo di programma o protocollo d'intesa.
3. In caso di dismissione dell'esercizio ferroviario, sino all'approvazione e all'inserimento delle nuove previsioni urbanistiche o all'approvazione di progetti specifici da parte del Comune, sono ammessi esclusivamente interventi sugli edifici esistenti sino al grado massimo di intervento del restauro conservativo, senza modifica della destinazione d'uso e del numero delle unità immobiliari.
4. In dette aree le indicazioni finalizzate al perseguimento del migliore coordinamento con le aree urbane circostanti non costituiscono alcun vincolo.
5. Nell'ambito del corridoio della nuova linea ferroviaria AV/AC Verona-Padova individuato dal CIPE con propria Delibera del 29 marzo 2006, al fine di salvaguardare la realizzazione dell'opera fino all'approvazione del relativo progetto definitivo, le opere sottoposte a rilascio di permesso a costruire o di altro titolo abilitativo sono subordinate ad un preventivo parere di compatibilità tecnica da parte dell'Ente preposto.

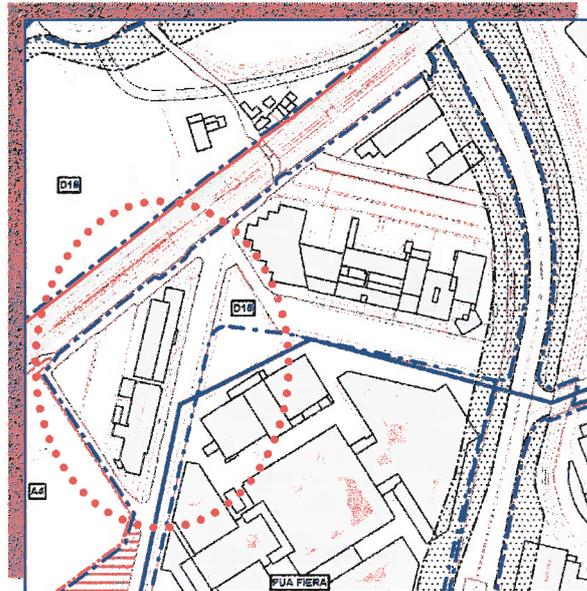
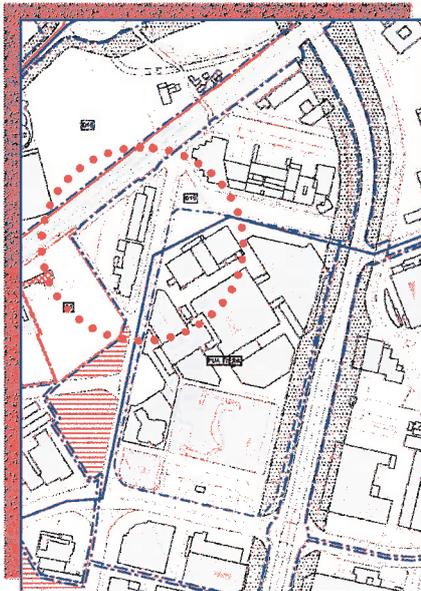
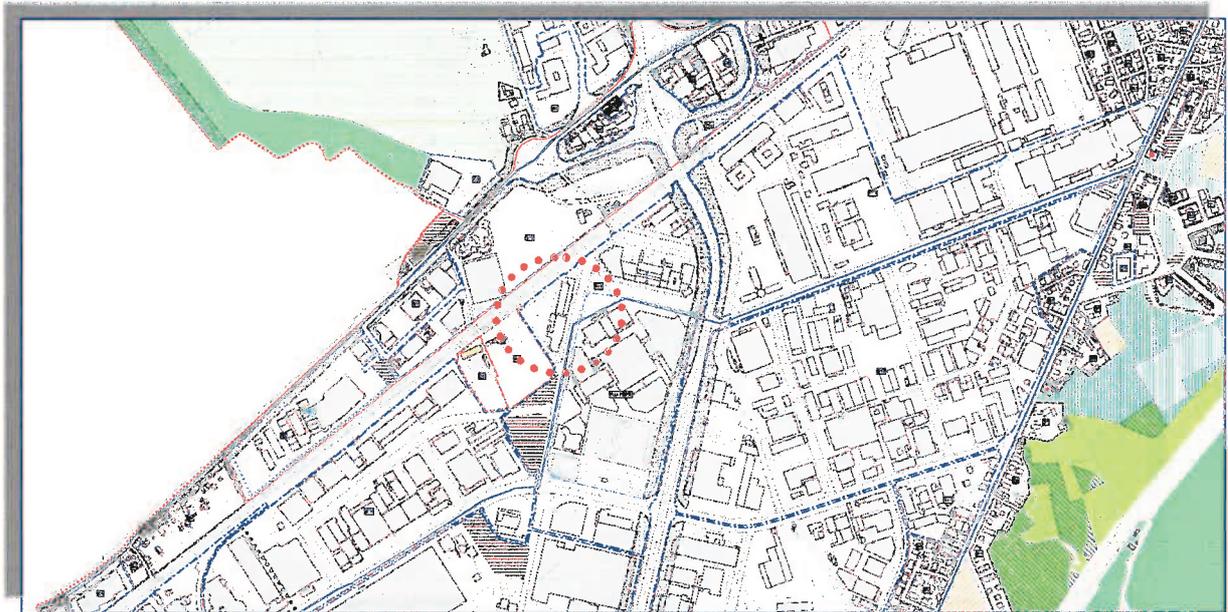
Piano degli Interventi - PI

Elaborato 3 - Zonizzazione

scala 1:5000

foglio 4 di 9

aggiornamento grafico-cartografico elaborato luglio 2017



ZTO D - ZONA PER INSEDIAMENTI ECONOMICO - PRODUTTIVI



art. 38 Amianto per insediamenti economici e produttivi soggetto a riqualificazione



art. 39 Insediamenti economici e produttivi esistenti e di completamento



art. 38 Insediamenti economici e produttivi di espansione assoggettati a PUA

INFRASTRUTTURE



art. 31 Ferrovia

AMBITI DI INTERVENTO



art. 57 PUA in corso di attuazione

SICUREZZA E TUTELA DELL'ASSETTO MORFOLOGICO, AMBIENTALE E PAESAGGISTICO



art. 33 Assi viari principali assoggettati a specifiche misure per la riqualificazione

Aggiornato con delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 25/07/2017

Art. 39 ZTO D – Zona per insediamenti economico – produttivi

1. Ambito per insediamenti economici e produttivi soggetto a riqualificazione
 - a. Trattasi del tessuto produttivo esistente caratterizzante la Zona Industriale di Vicenza Ovest da sottoporre a trasformazione attraverso interventi di ristrutturazione e riqualificazione di ampie porzioni del tessuto con lo scopo di migliorare la funzionalità mediante una nuova urbanizzazione e la innovazione morfologica e tipologica degli insediamenti.
 - b. Detto tessuto è individuato nei seguenti otto Ambiti:

(omissis)

- (D16) aree situate tra la linea ferroviaria, Viale degli Scaligeri, Viale della Scienza e Via dell'Oreficeria.
Sono caratterizzate dalla presenza della Fiera di Vicenza, sono confermate le attività per rafforzare detta funzione e costituire il Quartiere Fieristico con funzioni espositive, congressuali e di accoglienza degli espositori e dei visitatori, nonché funzioni commerciali, direzionali e culturali. Obiettivi del PI sono il miglioramento dell'accessibilità e della mobilità, l'innovazione dei servizi e la qualità ambientale delle urbanizzazioni e dell'apparato verde.

(omissis)

- d. Negli Ambiti elencati nel presente comma, per la quota parte corrispondente alla capacità edificatoria, gli interventi dovranno partecipare alla complessiva attuazione delle opere indicate che dovranno essere oggetto della predisposizione di uno Schema Direttore di cui all'art. 52. Tra le opere di riqualificazione che dovranno essere realizzate pro quota, anche per stralci minimi, da parte dei soggetti che interverranno in ciascun ambito, di seguito si indicano quelle prioritarie che dovranno essere considerate per la redazione dello Schema Direttore:
 - ristrutturazione delle infrastrutture viarie mediante la separazione delle diverse modalità di trasporto, la formazione di controstrade e di rotatorie, la separazione dei flussi locali da quelli di attraversamento;
 - realizzazione di percorsi TPL, ciclabili e pedonali, in sede propria, e di ampie aree a parcheggio con immissione da contro strada e viabilità dedicata;
 - formazione di fasce verdi alberate e arbustive lungo gli assi viari e lungo i percorsi pedonali e ciclabili;
 - riqualificazione della Roggia Dioma mediante la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili e la formazione di aree verdi;
 - realizzazione di nuove opere viarie per ridurre le confluenze sulle intersezioni maggiormente caricate e per separare i flussi diretti alla specifica zona da quelli di attraversamento;
 - predisposizione di un nuovo sistema di segnaletica per facilitare l'individuazione dei percorsi e per ridurre il disordine informativo;
 - rinnovo, adeguamento e modernizzazione delle reti fognarie, acquedottistiche, energetiche, telefoniche e dati, illuminazione pubblica.

Le nuove opere da realizzare prioritariamente, compatibilmente con la sostenibilità economica che verrà valutata mediante l'applicazione dei criteri e delle metodologie di cui alla delibera di Giunta comunale n. 365 del 14/12/2011 e successive deliberazioni di adeguamento dei valori economici, saranno indicate nello Schema Direttore da approvare da parte della Giunta comunale e inserite in un programma operativo da concordare con i soggetti gestori delle reti al fine di garantire l'economicità e la funzionalità delle stesse.

(omissis)

- k. Nell'Ambito D16 l'edificabilità è consentita nel limite massimo di Ut pari a 1,2 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;
 - logistica 20% della Su edificabile totale.

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.

L'altezza massima consentita è di 25 m o 40 m in attuazione di PUA con previsione planivolumetrica e la superficie coperta massima è pari al 50% della Sf.

La distanza dal confine dell'ambito è stabilita in 1/2 dell'altezza con un minimo di 5 m.

La distanza dal confine di proprietà è stabilita in 1/3 dell'altezza. Sono ammesse distanze inferiori e l'edificazione a confine sulla base di PUA con previsione planivolumetrica o di accordo, registrato e trascritto, tra i proprietari interessati.

La distanza tra edifici è stabilita in 1/3 dell'altezza con un minimo di 10 m in caso di pareti prospicienti di cui anche solo una sia finestrata. Sono ammesse distanze inferiori e l'edificazione a confine sulla base di PUA con previsione planivolumetrica.

(omissis)

Art. 52 Coordinamento Urbanistico e Schema Direttore

1. Il PI individua nell'Elaborato 3 – Zonizzazione, le aree di "Coordinamento Urbanistico" nelle quali, per una più efficace operatività, è necessario coordinare l'attuazione delle previsioni urbanistiche del piano con la realizzazione delle urbanizzazioni, delle opere pubbliche e di pubblico interesse e degli altri interventi di trasformazione.
2. Oltre alle aree di cui al comma 1. necessitano di coordinamento urbanistico e sono assoggettate alle disposizioni del presente articolo anche quelle di cui al comma 1. dell'art. 39.
3. L'individuazione di ulteriori aree assoggettate a Coordinamento Urbanistico e la variazione, mediante riduzione o incremento, di quelle già individuate avviene con apposita deliberazione del Consiglio comunale e non costituisce e non comporta variante del PI.
4. Per le aree di cui sopra, il coordinamento urbanistico è assicurato mediante PUA e, negli ambiti di maggiore estensione e/o di particolare complessità funzionale e infrastrutturale, mediante la preliminare formazione di uno Schema Direttore, redatto con le modalità e i contenuti di cui ai successivi commi, con la funzione di indirizzare e coordinare l'azione del Comune e di attivare forme di collaborazione con altri enti e con i privati proprietari delle aree. Ove un ambito che il PI indica come assoggettato a Schema Direttore sia già oggetto di procedura per la formazione di Accordo di programma l'eventuale sottoscrizione dell'Accordo assorbe la funzione già attribuita allo Schema Direttore.
5. Lo Schema Direttore contiene:
 - il perimetro entro cui operare il coordinamento delle previsioni insediative e delle più rilevanti opere, anche esterne all'ambito, che possono condizionare l'efficace attuazione del PI;
 - le principali opere da realizzare, per urbanizzare e per riqualificare le aree, anche per stralci e secondo fasi economicamente sostenibili;
 - il perimetro dei PUA per l'attuazione delle previsioni del PI e delle aree nelle quali le previsioni possono essere attuate mediante IED convenzionato;
 - le direttive esecutive per la formazione dei PUA e degli IED convenzionati;
 - l'indicazione delle risorse economiche e finanziarie per l'attuazione anche in riferimento agli stralci e alle fasi di cui sopra e i criteri per l'equa ripartizione degli oneri relativi alla realizzazione degli interventi.
6. Lo Schema Direttore è formato dai seguenti elaborati:
 - estratto del vigente PI e dei piani sovraordinati;
 - ricognizione dei vincoli e delle fasce di rispetto;
 - estratto catastale delle proprietà;
 - aree e immobili assoggettati a urbanizzazione e opere pubbliche e di pubblico interesse;
 - individuazione delle trasformazioni autorizzate e di quelle in atto;
 - schemi progettuali preliminari delle principali opere e infrastrutture e dei relativi costi di realizzazione;
 - altri documenti necessari per le specifiche finalità di coordinamento degli ambiti interessati.
7. Lo Schema Direttore, previa apposita conferenza dei servizi cui sono invitati a partecipare tutti gli enti pubblici e gli altri soggetti interessati per l'attuazione delle previsioni del PI e i proprietari delle aree, è redatto in conformità al PI e diventa efficace dopo l'approvazione con delibera della Giunta comunale.
8. Dell'avvenuta approvazione dello Schema Direttore viene data notizia mediante comunicazione agli enti pubblici, agli altri soggetti interessati e ai proprietari delle aree e mediante pubblicazione sul sito internet del Comune.
9. Nelle aree di cui ai commi 1., 2. e 3., per le quali la formazione dei PUA e gli IED è subordinata all'approvazione dello Schema Direttore di cui ai precedenti commi, a meno di diversa e più restrittiva disposizione, sono comunque ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001 e, nel rispetto dei parametri di zona e senza variazione della destinazione d'uso in atto, ampliamenti degli edifici esistenti fino al massimo del 50% della Su in proporzione alle destinazioni di cui sopra.

10. Trascorsi 180 giorni dall'entrata in vigore del PI senza che la Giunta comunale abbia approvato lo Schema Direttore decadono le limitazioni relative alla tipologia d'intervento di cui al DPR 380/2001 e agli ampliamenti degli edifici esistenti.
11. Trascorsi ulteriori 180 giorni dal termine di cui sopra decadono le disposizioni che subordinano i PUA all'approvazione di uno Schema Direttore. Le finalità di cui ai commi 4., 5., 6. e le finalità attribuite allo Schema Direttore dovranno comunque trovare trattazione in sede di formazione di PUA.

Art. 31 Ferrovie

1. Le aree occupate dalla linea e dalla stazione ferroviaria esistente, individuate nell'Elaborato 3 – Zonizzazione sono riservate alle opere e costruzioni connesse con l'esercizio del traffico ferroviario.
2. In dette aree gli interventi sono attuati unicamente a cura delle pubbliche amministrazioni competenti e potranno essere oggetto di apposito accordo di programma o protocollo d'intesa.
3. In caso di dismissione dell'esercizio ferroviario, sino all'approvazione e all'inserimento delle nuove previsioni urbanistiche o all'approvazione di progetti specifici da parte del Comune, sono ammessi esclusivamente interventi sugli edifici esistenti sino al grado massimo di intervento del restauro conservativo, senza modifica della destinazione d'uso e del numero delle unità immobiliari.
4. In dette aree le indicazioni finalizzate al perseguimento del migliore coordinamento con le aree urbane circostanti non costituiscono alcun vincolo.
5. Nell'ambito del corridoio della nuova linea ferroviaria AV/AC Verona–Padova individuato dal CIPE con propria Delibera del 29 marzo 2006, al fine di salvaguardare la realizzazione dell'opera fino all'approvazione del relativo progetto definitivo, le opere sottoposte a rilascio di permesso a costruire o di altro titolo abilitativo sono subordinate ad un preventivo parere di compatibilità tecnica da parte dell'Ente preposto.
