

Al Sig. **SINDACO del COMUNE**  
**di PONTE SAN NICOLO'(PD)**  
Viale del Lavoro 1 – 35020  
Ponte San Nicolò (PD)  
[pontesannicolo.pd@cert.ip-veneto.net](mailto:pontesannicolo.pd@cert.ip-veneto.net)

**OGGETTO:** PIANO DI LOTTIZZAZIONE "CORTE CORINALDI"  
in via San Fidenzio a Roncajette a Ponte San Nicolò  
**RISPOSTA ALLA VS. COMUNICAZIONE PEC DEL 18/04/2019**

**DITTE LOTTIZZANTI:** CONSERVIFICIO VENETO S.R.L. SOCIETA' AGRICOLA  
CORTE CORINALDI S.R.L.

**PROGETTISTA:** Arch. Luca Baruffaldi

In riferimento all'oggetto, relativamente il chiarimento da Voi richiesto, derivante dall'esame della documentazione trasmessa, dalla quale avete rilevato che la superficie destinata a verde pubblico primario e secondario oggetto della cessione delle aree e opere del comparto 2 dev'essere di mq. 6.546, derivante dal rapporto fra le volumetrie della cartiera ZONA1 ed i 15 lotti per villette residenziali ZONA 2, mentre agli atti è stata dimostrata un superficie pari a mq. 6.005, si precisa quanto a seguito indicato:

Per il verde pubblico da cedere, formulate le dovute proporzioni tra nuova volumetria comparto 2 e la ex cartiera, si determina una superficie di 6.546 mq. I documenti trasmessi riportano mq. 6.005, essendo fedele alla perimetrazione del Verde Pubblico di PRG.

Come noto, la società proprietaria della Ex Cartiera non può procedere alla cessione del Verde Pubblico, in quanto gravata da ipoteca ed oggetto di procedura di asta giudiziaria.

Va pertanto identificata la superficie di 541 mq aggiuntiva da cedere in questa fase di cessione delle aree della lottizzazione al Comune. Tale superficie, essendo intesa a destinazione Verde Pubblico e senza vincolo di preparco deve essere identificata con le dovute proporzioni date dai valori effettivi.

Relativamente i valori dell'area a Verde Pubblico, si precisa che la Soprintendenza ai BBAA nella persona dell'Arch. Norbiato Elisabetta, a seguito dei sopralluoghi effettuati nel 2009, durante la fase di progettazione, ha fatto effettuare apposite verifiche con il georadar, ha fatto effettuare una approfondita

relazione storica ed ha imposto che nell'area verde attorno all'edificio ex Cartiera non vi siano elementi geometrici, colorati, identificativi, volendo ottenere il semplice effetto prato, tanto che non ha consentito la posa della cordonata a delimitazione della nuova pista ciclabile, in maniera tale che il manto erboso di graminacee autoctone risultasse più spontanea e naturale nel suo sviluppo, senza particolari delimitazioni fisiche (cordonate).

Per tale motivo il verde non può essere attrezzato né con elementi destinati a giochi, e neppure percorsi pedonali, né cordonate di delimitazione. A seguito di tale confronto sono stati presentati gli elaborati grafici della lottizzazione, recependo tali prescrizioni.

Il Verde secondario è stato valutato nel 2009, a seguito dell'operazione modificativa della convenzione per la cessione del verde, in 7,00 euro/mq, proprio per il fatto che si trattava di un verde senza alcuna attrezzatura.

Vista la situazione attuale, per identificare la differenza di verde fisicamente in 541,00 mq, viene effettuata la seguente proposta:

- Per la valutazione dell'area zona Verde secondario (non attrezzato) si può considerare il valore di euro 9,00 euro/mq.
- La valutazione della zona in vincolo di parco può essere stimata in 5,00 euro/mq.
- Valore in termini economici dell'area da identificare in aggiunta:  
 $9,00 \text{ euro/mq} \times 541 \text{ mq} = 4.869,00 \text{ euro}$
- Valore area parco che viene proposta in cessione euro 5,00/mq
- **Superficie da cedere:  $4.869,00 \text{ euro} / 5,00 \text{ euro/mq} = 973,80 \text{ mq}$**

Tale area viene identificata ad Est e a Sud del verde pubblico attuale previsto dal P.R.G. attuale, in modo da formarne una geometria unitaria.

Si procederà quindi al frazionamento della stessa per una superficie non inferiore a 973,80 mq, che sarà inclusa nella cessione delle opere di lottizzazione.

Si precisa che, a seguito della realizzazione dell'intervento "Ex Cartiera", la società proprietaria cederà lo standard previsto dalla convenzione, che, sommato all'attuale cessione, risulterà complessivamente maggiore del verde previsto in convenzione per 973,80 mq.

Si allega estratto con identificazione dell'area.

Ponte San Nicolò il 06/05/2019

Distinti Saluti

- Conservificio Veneto S.r.l. Società Agricola -

