



San Martino di Lupari, lì 10/04/2026

Al Sindaco del
COMUNE DI SAN MARTINO DI LUPARI
 Largo Europa, 5
 35018 San Martino di Lupari (PD)

A mani

Alla cortese attenzione del Sindaco e del Responsabile 3^a Area Arch. Daniela Borgo

OGGETTO: Riqualficazione intersezione tra la SP78 – via Antonelli, SP 78 – via Papa Luciani e via Sant'Andrea in Comune di San Martino di Lupari (PD)
Procedimento amministrativo diretto all'imposizione del vincolo preordinato all'esproprio e alla dichiarazione di pubblica utilità
Osservazioni

Facendo seguito all'incontro del 26 marzo scorso tenutosi presso la sede Municipale alla presenza dell'assessore arch. Diego Gobbi e del Responsabile 3^a Area Arch. Daniela Borgo, il sottoscritto signor [REDACTED] C.F. [REDACTED] (tel. [REDACTED]), nato a [REDACTED] il [REDACTED] e residente in [REDACTED], via [REDACTED], comproprietario degli immobili catastalmente censiti in Comune di San Martino di Lupari, Catasto dei fabbricati, Foglio 12, mappali nn. 622, sub 2, 3, 4, 7, 10, 554 e Catasto terreni, Foglio 12, mappali nn. 619, 620, 350, **in riferimento** al progetto di "Riqualficazione intersezione tra la SP78 – via Antonelli, SP 78 – via Papa Luciani e via Sant'Andrea in Comune di San Martino di Lupari (PD)" e alla comunicazione di avvio del procedimento amministrativo diretto all'imposizione del vincolo preordinato all'esproprio ricevuta in data 21.10.2025, presenta le seguenti

OSSERVAZIONI

da una analisi del progetto di riqualficazione *de quo* e del relativo piano particellare di esproprio, ottenuti attraverso apposita istanza di accesso agli atti, si ritiene necessario portare i seguenti rilievi:

- 1) la chiusura dell'accesso carraio sito a nord (con entrata da via Papa Luciani), attualmente presente a ridosso dell'immobile di proprietà, prevista dal progetto di riqualficazione, rischia da una parte di svalutare lo stesso immobile adibito ad uso commerciale quale esercizio di attività di ristorazione e dall'altra di creare problemi al deflusso del traffico veicolare in entrata ed uscita dal cortile privato adibito a parcheggio, creando possibili criticità ed ostacoli nell'area dell'intervento che sarà realizzato (intersezione/rotonda). Rimarrebbe utilizzabile, infatti, solo la seconda entrata laterale sita a sud-est dell'immobile, sempre in via Papa Luciani. A seguito dell'incontro intercorso il 26 marzo scorso si è ritenuto di predisporre una proposta di modifica del progetto come da elaborato dell'arch. Michele Baggio, che parimenti sottoscrive la presente e che si allega. Si precisa che l'immobile attualmente è stato dato in locazione commerciale a ditta terza per attività di ristorazione (denominata "Osteria Al Santo") e che la decisione di chiudere una delle due entrate al parcheggio rischia di creare un danno anche alla stessa attività ivi operante, oltre che un deprezzamento della proprietà immobiliare;
- 2) il prezzo unitario di valore di mercato per la superficie espropriata riferita all'immobile di proprietà del sig. [REDACTED], indicato nel Piano particellare di esproprio in euro 50,00 al mq risulta essere basso e molto inferiore ai valori utilizzati per il calcolo dell'imposta IMU nel Comune di San Martino di Lupari. L'immobile, invero, si trova sito nel centro storico della frazione di Monastiero. Come risulta dai valori di riferimento delle aree

edificabili ai fini IMU per l'anno 2025 di cui alla delibera di Giunta Comunale n. 128 del 03.06.2013, per le aree del centro storico il valore indicato risulta essere di euro 120,00 al mc (come da tabella che si allega).

Sulla corretta determinazione dell'indennità spettante al proprietario espropriato si è pronunciata in più occasioni anche la Suprema Corte di Cassazione, la quale ha affermato che il valore venale dell'immobile è accertato con metodo sintetico comparativo e che l'indennità deve essere congrua e un "serio ristoro" in riferimento all'area espropriata. L'indennità, quindi, deve essere parametrata al valore venale, che tenga conto delle caratteristiche urbanistiche effettive dell'immobile all'atto dell'esproprio. Tale valore rileva sul calcolo della base imponibile ai fini dell'assoggettamento a IMU. Si ritiene, pertanto, che i valori indicati nella predetta tabella possano essere presi in considerazione ai fini della revisione del prezzo unitario di valore di mercato per la superficie espropriata del sig. Mognon Luigi (si confronti *Corte di Cassazione n. 15804/2024*, *Corte di Cassazione civile sentenza n. 11853/2017*, *Commissione tributaria provinciale di Milano, sentenza n. 2529/2019*).

Tutto ciò premesso il sig. [REDACTED] pur non ravvisando un concreto beneficio nell'opera che si trova a dover subire, al fine di evitare un oneroso contenzioso,

CHIEDE

che il progetto di Riqualficazione intersezione tra la SP78 – via Antonelli, SP 78 – via Papa Luciani e via Sant'Andrea in Comune di San Martino di Lupari (PD), venga rivisto lasciando la possibilità al sig. [REDACTED] di mantenere aperto l'attuale accesso carraio sito a nord a ridosso del proprio fabbricato (con senso unico di sola entrata), arretrandolo come da proposta di progetto che si allega alle presenti osservazioni.

Ciò al fine di non svalutare/deprezzare lo stesso immobile attualmente concesso in locazione e permettere un corretto e scorrevole deflusso del traffico veicolare a ridosso dell'intersezione *de quo* sia in entrata che in uscita dal cortile/parcheggio dello stesso immobile, che attualmente è destinato ad uso commerciale – esercizio di attività di ristorazione.

CHIEDE ALTRESI'

alla luce della delibera di Giunta Comunale n. 128 del 03.06.2013, che il prezzo di valore di mercato per la superficie espropriata indicato nel piano particellare di esproprio venga rivisto ed alzato da euro 50,00 al mc ad euro 120,00 al mc.

Si resta a disposizione per chiarimenti e in attesa di un Vostro cortese riscontro il prima possibile e comunque nei termini di legge (30 giorni).

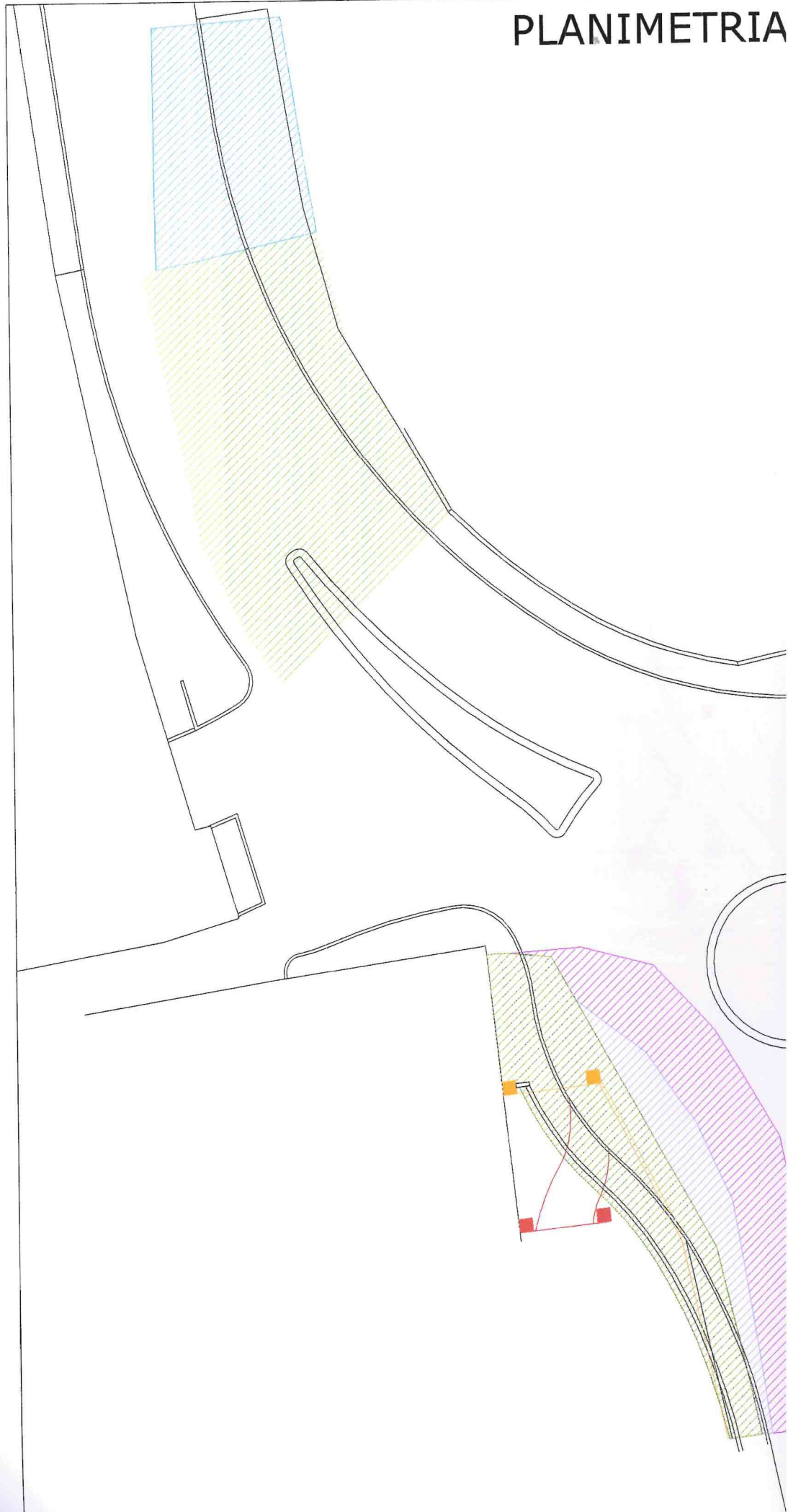
Si chiede che il Vostro riscontro venga inviato per conoscenza anche al mio tecnico di fiducia, arch. Michele Baggio, tel. 0499461473, cell. 3339500122, email: michelegenesioib@gmail.com, con Studio in San Martino di Lupari, via Lamarmora n. 55, che potrà essere da me delegato per i futuri accessi.

Distinti saluti.

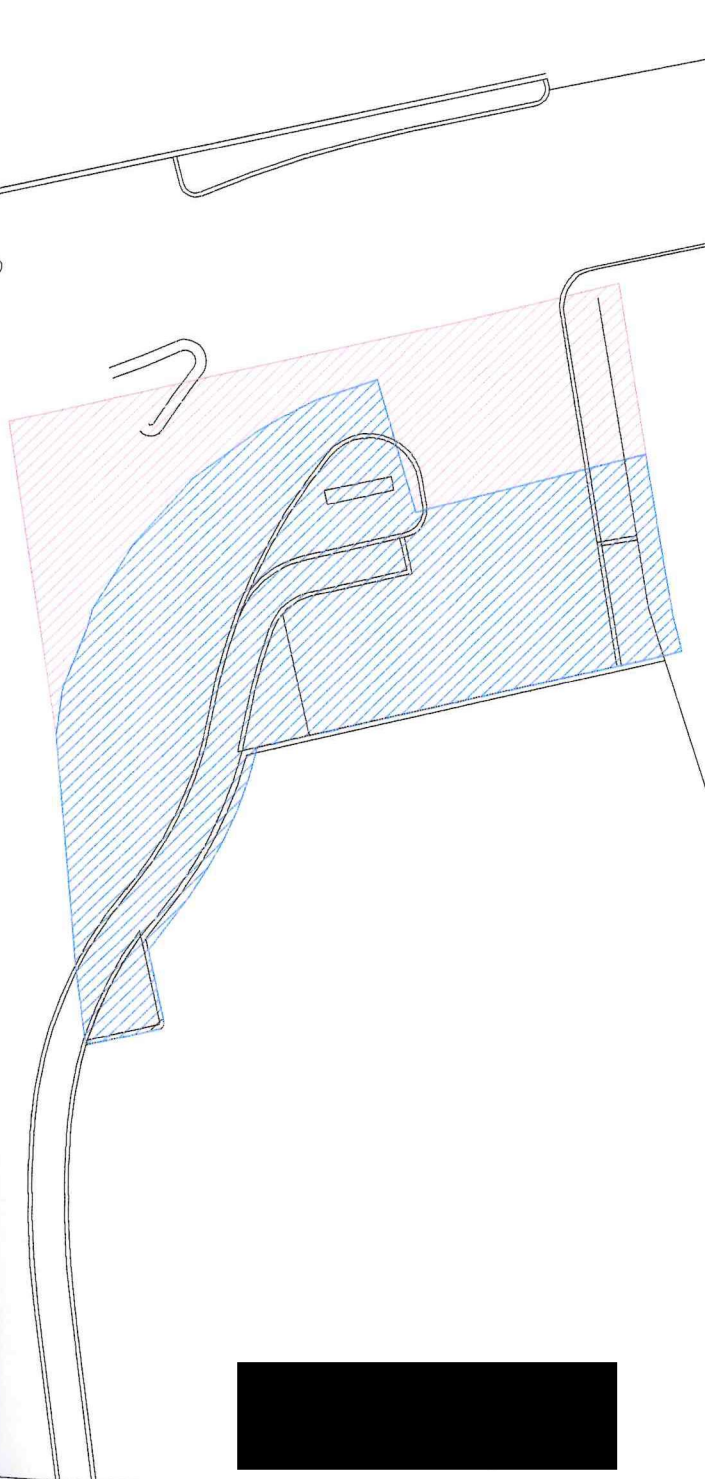
[REDACTED]

Allegati: come sopra

PLANIMETRIA



1 Richiesta di variazione



PLANIMETRIA

LEGENDA :

- Progetto rialtatura
- Intervento
- Proposta

VICCOLO DEL SANTO

AREA COMMERCIALE
AL PIANO TERZO



solo ingresso

Parcheggio

AREA
PUBBLICA

Richiesta di variazione

