m_amte.DVA.REGISTRO UFFICIALE.I.0005898.03-03-2016

CNE
CONSORZIO NAZIONALE ESPROPRIATI

RACCOMANDATA A.R.

Spett.le
Ministero dell'Ambiente e della tutela
del territorioe del mare
Via Cristoforo Colombo, 44
00147 ROMA

Alla cortese attenzione del
Legale Rappresentante
Ing. Guido Fratini
Dgsalvaguardia.ambientale@pec.minambiente.it

e p.c. **Comune di San Martino B.A.**
Ufficio Tecnico
Piazza del Popolo, 36
37036 San Martino Buon Albergo (VR)
comune.sanmartinobuonalbergo.vr@pecveneto.it

San Martino, li 2 marzo 2016

OGGETTO: **Progetto definitivo della linea ferroviaria AV/AC Verona – Padova –**
1° lotto funzionale Verona – Bivio Vicenza
(C.U.P. Progetto definitivo F81H91000000018)
Infrastruttura strategica di interesse nazionale secondo l'art.1 L. 21.12.2001,
n. 443 – Legge Obiettivo.

Con la presente, la sottoscritta arch. Marinella d'Aurizio, presidente e legale rappresentante dell'associazione CNE Consorzio Nazionale Espropriati, in nome e per conto della signora **Arianna Nordera (**che con noi si sottoscrive), legale rappresentante della **Società Agricola Nordera F.lli e Figli S.S.**, proprietaria dei terreni siti nel comune di San Martino Buon Albergo, e soggetto interessato dal procedimento di VIA connesso alla realizzazione della linea ferroviaria Verona – Padova relativamente alla tratta Verona – Bivio Vicenza, nell'ambito dell'esecuzione dell'opera in oggetto,

presa visione degli elaborati del progetto definitivo e del relativo Studio Ambientale, con l'intento di fornire nuovi e ulteriori elementi conoscitivi e valutativi.

PRESENTA LE PROPRIE OSSERVAZIONI

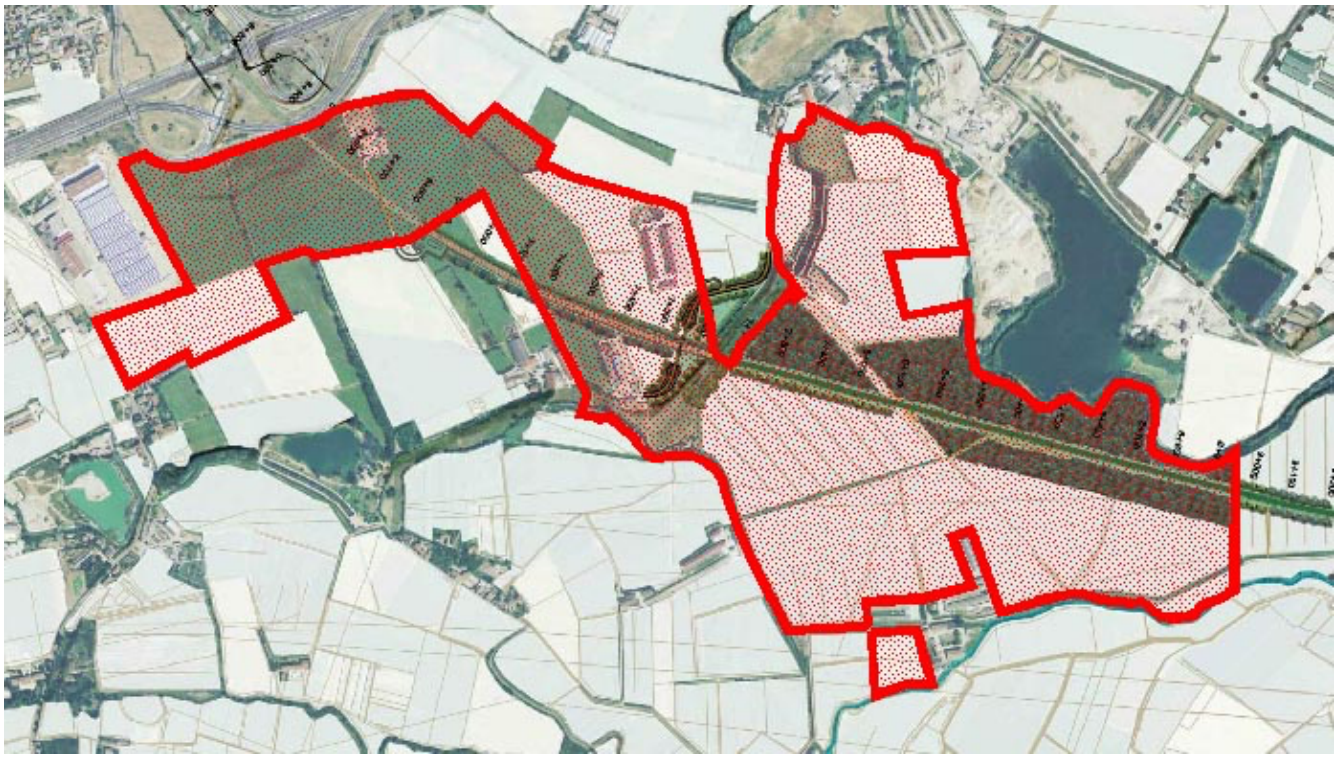
Si tratta dell'azienda **Società Agricola Nordera F.lli e Figli S.S.**, una delle più importanti aziende agricole della provincia di Verona, che nella sua estensione di circa 150 ettari, verrà attraversata longitudinalmente, dall'infrastruttura ferroviaria AV/AC.
L'entità dell'impatto è determinata dalle caratteristiche intrinseche dell'azienda Nordera.

CARIPARMA ag. 3 FIRENZE
CONTO CORRENTE 00157/40307814
Codice IBAN IT59C0623002803000040307814

tel. 055 3440340 - fax. 055 0988255
www.consorzioespropriati.it
info@consorzioespropriati.it

Associazione
CONSORZIO NAZIONALE ESPROPRIATI
Via Odorico da Pordenone 20 - 50127 Firenze
P.IVA 94242760489

Non solo la considerevole dimensione, ma soprattutto la struttura organizzativo/funzionale la rende una entità organica che non può essere interessata da interventi nel suo tessuto senza che le conseguenze si ripercuotano su tutta la sua funzionalità e sopravvivenza.
Ci si augura che la valutazione di impatto effettuata sul territorio nel suo complesso, possa essere approfondita prendendo in considerazione anche questa azienda nella sua specificità in quanto elemento costituivo di rilievo di questo stesso territorio.



La proprietà Società Agricola Nordera F.lli e Figli S.S. è ubicata in comune di San Martino Buon Albergo, via Fenil delle Cavalle n. 2, ed è costituita da una superficie fondiaria di circa 150 ettari, in un sol corpo, ad indirizzo cerealicolo-foraggero, con allevamento di mille capi di bestiame da latte e relativa rimonta, con strutture fondiarie d'allevamento modernissime e con nuovissimo impianto aziendale per la produzione di biogas.

Le produzioni lorde vendibili annue sono costituite da 55.000 q.li di latte 1.000 q.li di carne (Uls: vacche di scarto e baliotti) e inoltre si producono 50.000 conigli (q.li 1.500) e 700 q.li di trote.
Completano gli introiti, il biogas, 170.000,00 euro/anno e il fotovoltaico, 25.000,00 euro/anno.

Si tratta quindi di una realtà produttiva di grandissima importanza economica, in perfetto assetto, la produzione lorda vendibile complessiva annua ha attualmente un valore pari a 2.650.000,00 euro.

L'intera proprietà sarà interessata da un esproprio estremamente invasivo e deturpante, in effetti, la nuova linea ferroviaria dividerà la proprietà, in due grandi porzioni, interferendo con pesanti limiti, sul futuro assetto produttivo post esproprio.

Come se tutto questo non bastasse, la procedura espropriativa prevede anche un esproprio di grande estensione, con finalità di carattere ambientale (dal km 8+170 al km 9+090 lungo il fiume Fibbio) che priverà la proprietà e l'impresa di una vasta superficie fondiaria, indispensabile per le attività di trasformazione zootecnica, in precedenza descritte (produzioni foraggere, carico di bestiame, riutilizzazione agronomica dei reflui, biogas).

Questa è una scelta urbanistica estremamente e ingiustamente penalizzante, perché sacrifica una delle migliori aziende agricole veronesi alle mere prescrizioni delle vigenti normative ambientali.

Quindi l'azienda perdendo una rilevante superficie produttiva, perderà efficienza tecnica e funzionalità operativa, con gravissime conseguenze, sia sugli equilibri gestionali, sia sulle potenzialità di crescita future e diverrà, come dicono gli economisti anglosassoni, "**un'anatra zoppa**".

Questo esproprio quindi provocherà danni ingentissimi, sia alla proprietà che all'impresa Nordera e in un così sfortunato contesto, si assisterà ad un vero e proprio crollo dei valori fondiari (**danno patrimoniale**).

L'attività produttiva e di trasformazione zootecnica, con l'ingente riduzione di superficie imposta dal procedimento espropriativo, verrà letteralmente sconvolta, con un pesantissimo **danno d'impresa**.

Inoltre, la proprietà scorporata in tutta la sua estensione, dovrà essere completamente riassestata nella sua viabilità intra-poderale, con maggiorazioni di costi correlati a nuovi percorsi, ai necessari riassetti idraulico-agrari, per ottenere nuovi appezzamenti con forme regolari e pendenze adeguate, per garantire un efficiente scolo delle acque di supero, poter irrigare razionalmente i terreni e meccanizzare integralmente, come oggi, le varie operazioni colturali. (**danni da turbative fondiarie**)

Il buon assetto idraulico-agrario di un fondo è spesso la risultante di interventi di generazioni che lo scorporo fondiario vanifica e sconvolge. Il riassetto idraulico-agrario indispensabile, post esproprio, non potrà fare miracoli, perché per ottenere nuovi appezzamenti di forma regolare, attorno ad una infrastruttura mastodontica e invasiva come questa nuova linea ferroviaria, rimarranno sempre reliquati d'area. (**danni per tare improduttive e produttive**).

CNE
CONSORZIO NAZIONALE ESPROPRIATI

Queste osservazioni mettono in evidenza aspetti di una gravità estrema, connessi a questo particolare esproprio, che saranno oggetto di attenta considerazione nella stima degli indennizzi complessivi da esproprio. In questa sede si auspica:

- **uno scorporo fondiario meno invasivo e deturpante, eventualmente da concordare;**
- **un esproprio per fini ambientali più ridotto, più ragionevole e meno sconvolgente;**
- **un prolungamento del percorso in galleria, nella parte alta della proprietà.**
- **lo spostamento dei cantieri (C.O. 1.5 e C.I. 1.4) dai terreni coltivati vicino alla antica Corte Rurale San Domenico (vedi allegato) all'area delle cave**

Confidando in una valutazione positiva delle nostre osservazioni, rimaniamo in attesa di conoscere le Vostre conseguenti determinazioni così come previsto per legge.

Con osservanza

Il presidente

Arch. Marinella d'Aurizio

Il legale rappresentante

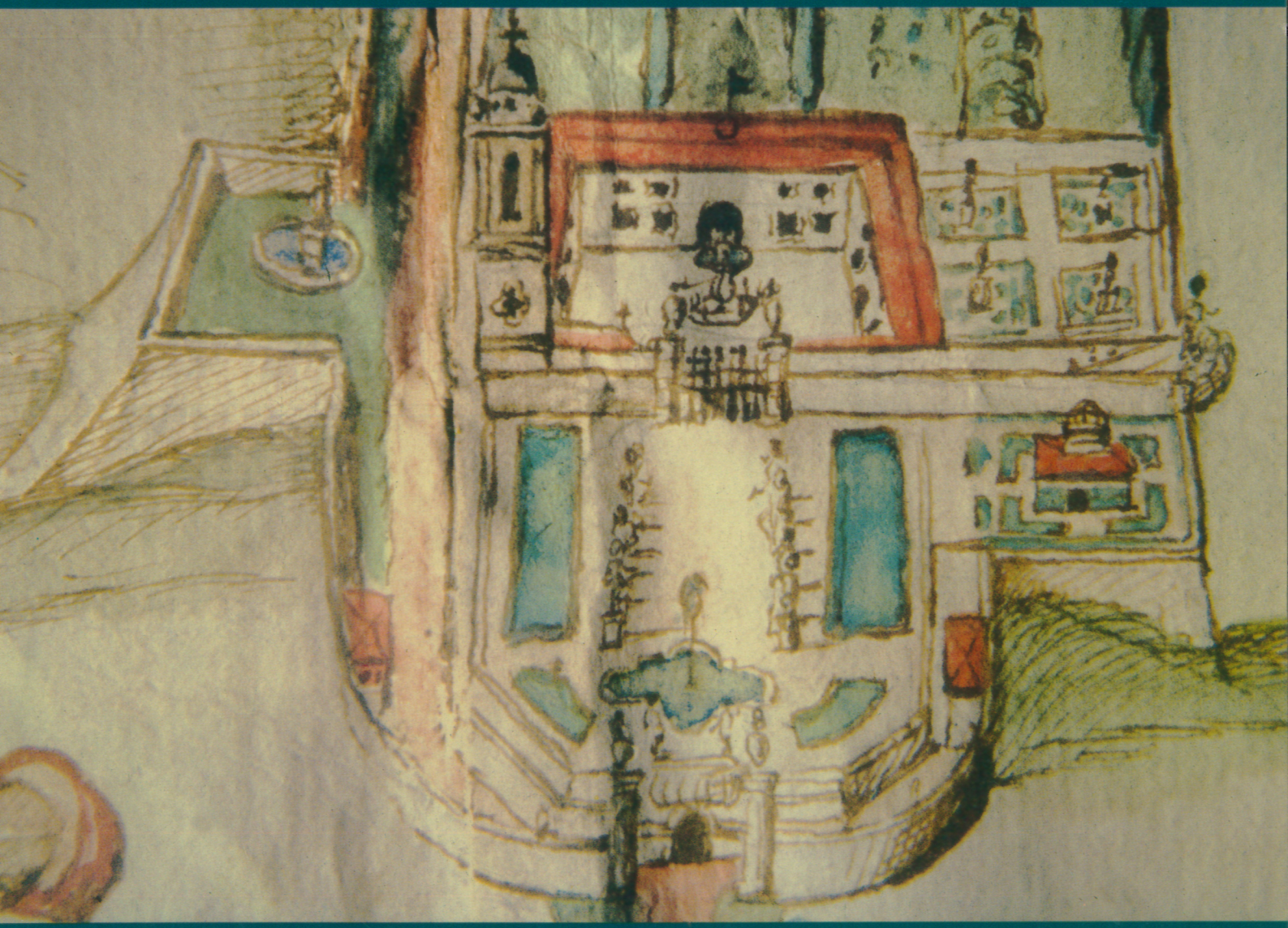
Società Agricola Nordera F.lli e Figli S.S.

Arianna Nordera

Allegati: Cenni storici Corte San Domenico
Foto Corte San Domenico
Planimetria azienda

SERGIO SPIAZZI

San Martino Buon Albergo: Feudi Corti e Ville tra XV e XIX secolo



Comune di San Martino Buon Albergo - Biblioteca Comunale

Le scuderie cinquecentesche di Corte Radici.

Nel 1589, un documento di divisione, elenca tutta la serie degli appezzamenti localizzati nel sanmartinese, che sommati corrispondono ad oltre 450 campi veronesi, per un valore complessivo di 22.485 ducati.

Gentile, figlio di Nicola, conserva i beni e li trasmette al figlio Nicola (stesso nome del nonno) che sposando Zuanna Quaranta assicura ai figli Gentile e Claudia il cospicuo patrimonio.

Nel 1628, nell'estimo territoriale di San Martino, Gentile Radice dichiara di possedere in centro al paese *"una casa al campion per servitio di far hostaria* (l'Antico Buon Albergo) *con una pezza di terra prativa de quantità de campi quatro stimati valer ducati 150 il campo somma duc.ti 600. La casa del hostaria in li fra scriti confini stima duc.ti 1000, confina a mezo di la strada reggia a tramontana il fiume Fibio, et a matina il med.o Fibio a sera il s.r Ant.o Manara. Item il sig.r sud.o sig.r q. Gentil o suoi heredi hano campi sessanta il la contrà dove si dice la Ca Nova stimati a ducati cento e dese il campo val duc.ti 6600. Item nella medesima contrà il sud.o ha campi arradori n. 65 stimati ducati 50 il campo val duc.ti 3250. Le fabriche tutte che si ritrovano in li ss.i campi arradori e prativi di ogni sorte con corte et horti in tutto duc.i 1400 confina a tutti li ss,i a tramontana il s.r Alessandro Radice a mezo di il s.r Giacomo Muselo, a sera il s.r Paulo Pozzo, in parte anco il s.r Valerio Serena, et in parte la s.ra Isabella Bassa all'altra parte l'ecc.mo s.r Marchese Petro Paulo Malaspina"* (186).

Alla morte di Gentile, avvenuta nel 1661, i beni vengono ripartiti tra Claudia Radice di 23 anni, consorte del "Nobile Signor Conte Giovanni Pellegrino" e la zia Claudia consorte del sig. Pettorazzo di S. Benedetto in Verona (187).

Claudia Pellegrini eredita la parte più consistente del patrimonio tra cui la possessione dei Radisi e di Ca' Nova che porta in dote alla nobile famiglia del marito ovvero *"Le case di S. Martino dette la Palazzina stimata ducati ottomilacinquecentosessanta, le fabbriche della Possession della Canova stimate ducati duemila, dosento e vinti, la possession grande di S. Martino, stimata ducati tredecimilla cinquecento novantatre, li campi della Canova, stimati ducati settemilla, trecento quarantacinque, li campi delle le sosare della Canova stimati Ducati mille dosento settantanove"* (188).

La famiglia dei Radici si estingue alla fine del XVIII secolo, lasciando a noi semplicemente il ricordo di un nome, quello della corte omonima e lo stemma di famiglia, che contrariamente alla breve durata dell'albero genealogico, mostra un tronco con numerose diramazioni.

Alla metà dell'Ottocento la proprietà risulta assegnata al Conte Alvise Pellegrini e nel 1862 il bene risulta intestato alla nobile Carlotta Murari. Attualmente la corte di proprietà della famiglia Guantieri, anche se confinante con la zona industriale, conserva il fascino di un tempo, con la parte strutturale discretamente conservata e meritevole di un buon restauro.

36) Corte S. Domenico

Antica corte rurale posta nei territori agricoli a sud del paese, tra l'attuale zona industriale e l'antico nucleo di Campalto.

Isolata nella campagna, si trova al centro del vasto terrazzamento che caratterizza la pianura di S. Martino, confine antico della Campagna Minore di Verona.

La forma quadrata della corte è definita da tre parti edilizie. La zona più antica è costituita dal fienile e casa posti a nord della corte, mentre la stalla ad est e la casa a sud vengono edificate nella seconda metà del XIX secolo.

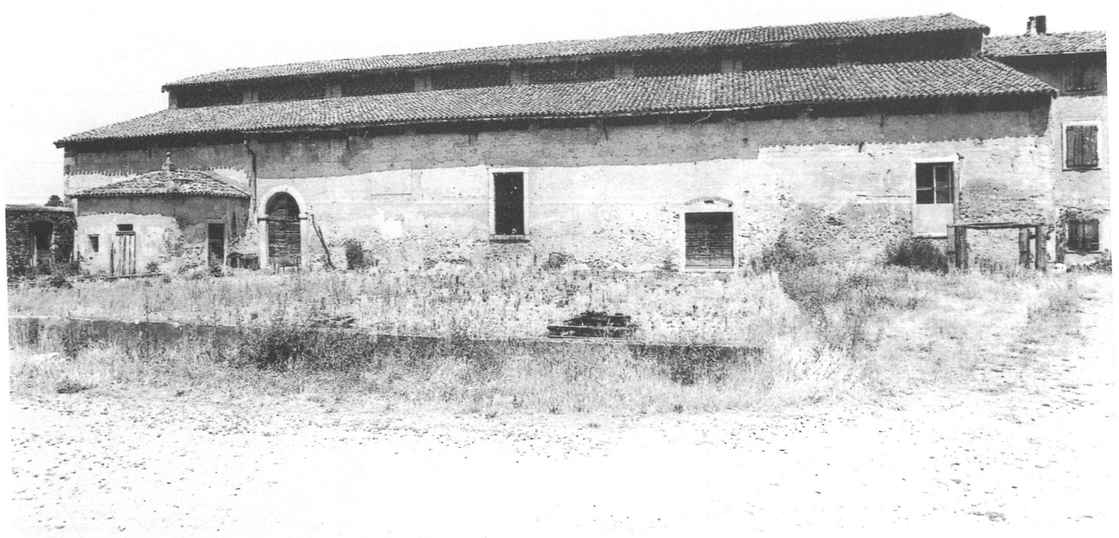
Il nucleo rurale, recintato da muro e con la grande aia, è suddiviso razionalmente, secondo le caratteristiche tipologiche delle corti veronesi. Interessante è l'arco a bugnato con chiave di volta evidenziata dalla testa "mitologica" che mostra un'origine patrizia della corte.

Le prime notizie sono riferite al 1613 quando Giacomo Muselli *"...fece acquisto d'una possessione detta il Feniletto, e di presente (il manoscritto è del 1704) il Fenile di San Domenico, di campi 47 1/2 terra prativa con giurisdizione di acqua, nella pertinenza di Campalto divisa in tre corpi, con un fenile di Otto chiusi cioè cinque coperti, tre scoperti, e da questa parte serra nuovo, e li cinque serrati di asse catine, con un casotello di quattro piccioli luoghi, e un forno ad uso dell'Acquarolo e casara per li Vacchari, li venditori furono gli eredi del Sig. Conte Francesco Sanbonifacio ed il prezzo di ducati cinquemille, trecento e quaranta cinque. Acquisto da Francesco Spolverini e sorella Porzia, moglie del Sanbonifacio"*. Nel 1614 e nel 1615 i Muselli allargano la possessione del Feniletto di S. Domenico acquistando il Sansegho di cinque campi e otto vanese da Piero Paolo e Spinetta del fu marchese Filippo Malaspina per 200 ducati ed altri cinque campi con una permuta dal Marchese Guido dalla Torre di San Michele (189).

bio, et dall'altra li Pesenti, et è triangolare" e *"...da Joannis de Pesentis...tantam partem pro indiviso quanta benevaleat Ducatos centum. Unius partj casaliva murata coppata et solarata cum Cartharia jacentj in villa S. Martini Bon Albergi in ora Pontis..."*.

(186) ASVr., *AEP.*, r. 436, S. Martino B. A., a. 1628.
(187) ASVr., *Murari-Bra*, b.XXXI, n. 572.
(188) ASVr., *Murari-Bra*, b. XXXIII, n. 600.

(189) BCVr., *Summario...*



Il fienile antico del quattrocento di Corte S. Domenico già dei conti Sanbonifacio e dei Muselli.

L'acquisto da parte dei Muselli coincide probabilmente con un programma d'espansione territoriale che va a diversificare gli investimenti, sia a livello di rappresentanza sia a livello di produttività.

Infatti, oltre al fondo di San Domenico, la famiglia Muselli acquista altri terreni nella zona di Campalto, del Chievo e di Ca' dell'Aglio, dalle famiglie nobili dei Della Torre, Cermisoni e Gherardi (nel 1607 aveva acquistato la Musella).

La corte rimane di possessione dei Muselli fino al 1861, quando Matilde Muselli, oberata dai debiti accumulati dal marito "momolin" Orti Manara, deve mettere all'asta, attraverso il tribunale, i propri possedimenti nel veronese.

La prateria di S. Domenico di 470,98 pertiche censuarie, pari a poco più di 47 ettari attuali, *"...tutta irrigua con fabbricato colonico e stalla da mandra..."* (190), viene acquistato all'asta nel 1861 dal nobile Sig. Cav. Cesare Trezza, che compera nell'occasione anche la Musella.

In un tipo planimetrico del 1862, dell'ing. Donati, troviamo disegnato il fondo detto: la "Pradaria di S. Domenico", con al centro il complesso rurale, costituito solo dai fabbricati posti a nord, che sono il fienile con la stalla, l'abitazione da acquarolo (191) e malghese, la corte a sud, l'orto ad est e il "lettamagio" a

(190) *Mandra* è il termine latino ed arcaico usato per indicare la *Mandria*: branco di grosse bestie come le mucche. *Mandriano* è l'addetto alla custodia e al governo del bestiame.

(191) *Acquarolo* o acquaiolo: l'addetto al governo delle acque di una campagna alle dipendenze del padrone.

nord della stalla. Il corpo della possessione è formato da ventinove appezzamenti, tutti irrigati da una rete di canali, attraverso le acque della Roselletta e da alcune "colaticcie" dei prati del Fenil Novo, mentre lo scolo delle acque delle praterie sono devolute al fondo della Schioppa già proprietà dei Muselli (192).

In una stima del 1879 dell'ufficio del Genio Civile di Verona per la rettifica dei valori, la corte è descritta minuziosamente, comprendendo anche il nuovo fienile e le stalle *"...per portone pei carri fiancheggiato da robusti pilastri decorati, guardato da cancello di legno e per foro di porta da pedoni munito d'imposta di tavola, dalla strada si accede a vasto cortile chiuso ai lati di Sud e d'Ovest da muro di cinta, e agli altri due d'est e nord da fabbricati, che si descrivono come segue. — Al lato di est. — Vasto rusticale di nuova costruzione, costituito in... porticato selciato a ciottoli e sottotetto a travi, tavole e coppi... stalla da cavalli pavimentata a ciottoli e soffittata a travi e tavole... stalla da bovi... locale d'uso magazzino di legna... al piano primo vasto fienile a più campate diviso da pilastri.*

Al lato nord casa colonica ad uso Gastaldo, dei Malgesi, ed altro, che si compone di vasta cucina detta Casara con pavimento in ciottoli e soffitto a travi e tavole... magazzino del latte con pavimento a ciottoli e sottovolta reale... magazzino detto del formaggio pavimentato a cotto e soffitto a travi e tavole".

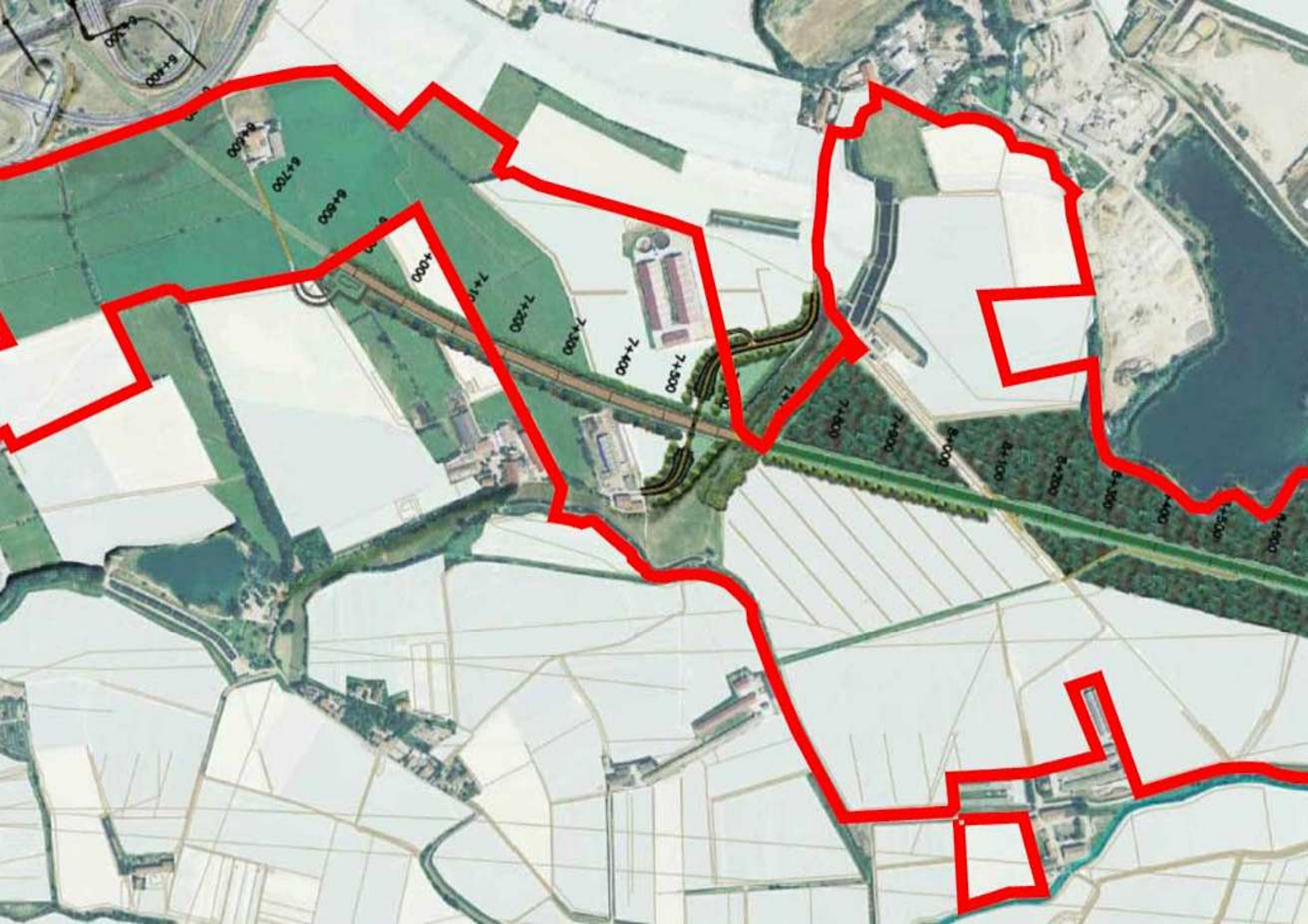
La descrizione continua con le stanze superiori e la stalla adiacente per manze con soprastante fienile.

La corte viene successivamente acquistata nel 1917 da Riccardo Barbieri per 290.000 lire italiane con oltre 65 ettari di terreno attorno (193). La famiglia Barbieri conserva il fondo fino a pochi anni fa, quando è comperato dall'Azienda Agricola dei Fratelli Nordera che restaurano e restituiscono gran parte della corte e delle abitazioni all'antica originalità architettonica.

37) Il Chievo

A pag. 94 del Summario di casa Muselli, iniziato da Girolamo nel 1704, troviamo annotato l'acquisto *"di una possessione, parte arativa e parte prativa, con giurisdizione d'acqua, di quantità in tutto di campi cento e cinque overo cento e dieci, fatto dalli Sig. Marchesi Guido e Francesco della Torre"* (194). Girolamo, annotando la storia della famiglia ricorda che: *"il 19 aprile 1650 Cristoforo e Giò: Francesco Muselli, miei padre e zio rispettivamente, di dimostrare ai posteri, che non havevano infruttuosamente governato la nostra famiglia..."* ma che *"...havevano procurato l'avanzamento della medesima..."* attraverso l'acquisto, per novemila ducati del grosso, della possessione *"...con giurisdizione dell'acqua, posta sopra li Chievi in Campalto nella villa di S. Martino B. A. parte arativa fu di quantità di*

(192) Il fondo delle praterie di S.Domenico nel 1862 è formato da 29 appezzamenti e confina a nord e sud con le ragioni Marchiori, a ovest con Sterzi ed a est con altre proprietà del Trezza. I sei appezzamenti che si trovano ad ovest, oltre il canale della Rosella che attraversa la proprietà per portare l'acqua più a sud verso il Chievo, Fenil delle Cavalle e Ca' dell'Aglio, sono chiamati i campi della Viola corrispondenti alla maccia Ferrari, la maccia stretta, maccin dell'Alberon, la maccia larga, la maccia del ponte, la maccia Ruffo. Tra il canale della Rosella e la strada della Viola troviamo 15 appezzamenti tra cui a nord il gruppo delle Ca' Nove con: la testa di confine, la macia storta, la macia del Ponte, la maciona, la macietta e il canton. Al centro i campi dei Boj con il Canton, la macia, la macia stretta, la macia storta e sotto la macia delle Caredè, la macia Saraci, i quattro campi e le due maciette in testa ai quattro campi. Verso est oltre la strada troviamo in alto la Canove di sotto, il macin delle Canove di sotto, la Bassona, la macia dei lettamai, la macia dell'orto, la macia del salice, i dossi e il macin in confine Marchiori. Lungo la strada troviamo anche la cava della ghiaia di 6 vanese.

(193) ASVr., *Antico Archivio Notarile*, Notaio D. Giò: Batta Villardi, n. 8128-3926, 4 gennaio 1917.

(194) La famiglia Della Torre viene ricordata per le antiche origini nobili medievali. Originaria della Valsassina si stabilisce a Milano nell'XI secolo. Un ramo si rifugia a Verona sotto Cangrande della Scala. Giovanni Della Torre s'imparenta con i Della Scala sposando Verde figlia di Bailardino. Nel 1408 i Della Torre vengono ammessi al Consiglio della città di Verona. In una mappa del 1613 (ASVe., *BIVr.*, r. 15, ds. 12, 8 giugno 1613), troviamo i Della Torre proprietari del Chievo ed i Sanbonifacio di S. Domenico.