

Comune di Bardolino - Piano degli Interventi

Costruzioni non più funzionali alla conduzione dell'azienda agricola

Legge Regione Veneto 23 aprile 2004 n. 11 - articolo 43

Norme di Attuazione allegate al P.A.T. di Bardolino - articolo 42

(P.A.T. approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 252 del 05/03/2013)

PARTE PRIMA: INDIVIDUAZIONE

Unità edilizia individuata in P.R.G.: Tav.13.1 e 13.3.5

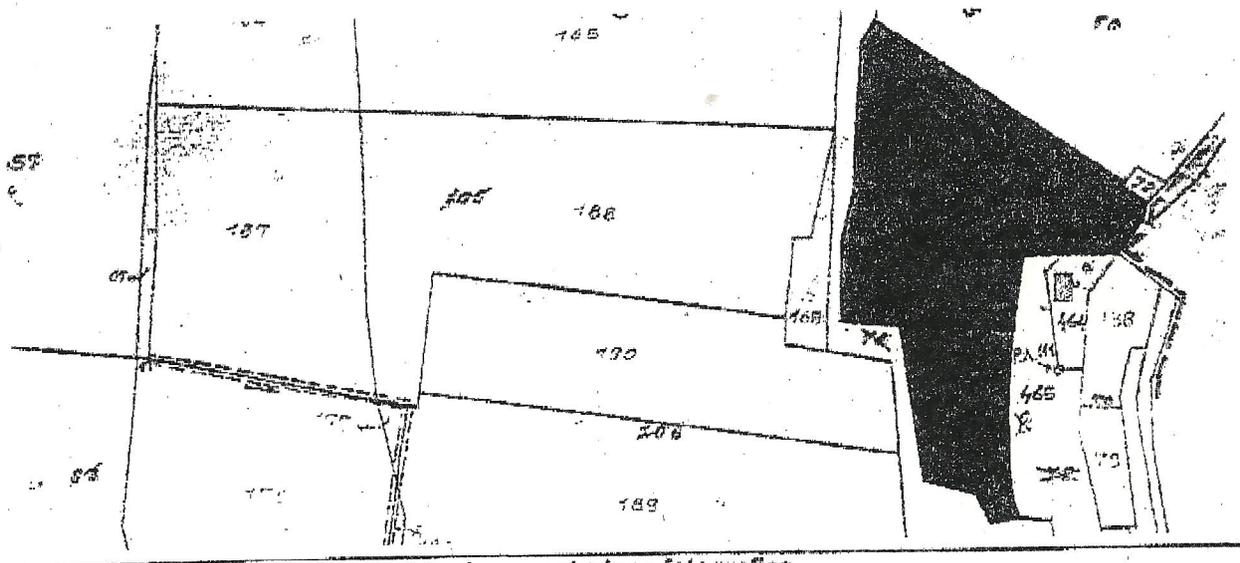
N. progressivo

Località/Via Boscaia Calmasino

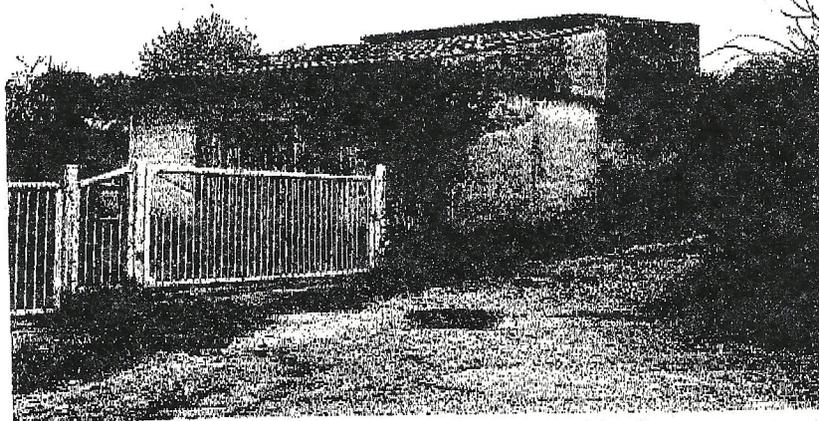
n.

Catasto: sezione unica, foglio 19 mappale/i 169 - 170 - 171 - 77 - 71

localizzazione in mappa catastale e attribuzione area di pertinenza, scala 1/2000



documentazione fotografica



## PARTE SECONDA: STATO ATTUALE E PREVISIONI

### 1. Contesto rurale

- 1.1 elemento di nucleo rurale
- 1.2 • unità isolata
- 1.3 in sottozona E1
- 1.4 in sottozona E1 speciale
- 1.5 • in sottozona E2
- 1.6 in fasce di rispetto e di tutela
- 1.7 in prossimità di linee alta tensione

### 4. Utilizzo attuale

- 4.1 annesso rustico di azienda attiva
- 4.2 annesso di servizio all'abitazione o all'azienda
- 4.3 altro:
- 4.4 in parziale disuso
- 4.5 • non utilizzato

### 2. Tipologia originaria

- 2.1 abitazione rurale isolata
- 2.2 abitazione rurale in corte o cortina
- 2.3 stalla / fienile
- 2.4 magazzino prodotti agricoli
- 2.5 • ricovero attrezzi agricoli
- 2.6 portico / barchessa / tettoia aperta
- 2.7 altra funzione e/o tipo:  
a servizio degli insediamenti rurali  
avulsa dal contesto rurale

### 5. Caratteristiche dimensionali

- 5.1 superficie coperta mq 91.78
- 5.2 altezza media m. 3.93
- 5.3 volume mc 313.44
- 5.4 piani (compresi sottotetti finestrati) n°. 1
- 5.5 area di pertinenza esclusiva mq 6100
- 5.6 area di pertinenza comune mq

### 3. Compatibilità ambientale

- 3.1 elemento caratterizzante
- 3.2 elemento sufficientemente inserito
- 3.3 • elemento mal posizionato
- 3.4 elemento in contrasto (deturpante)
- 3.5 presenza di superfetazioni negative

### 6. Annotazioni particolari

### 7. INTERVENTI EDILIZI AMMESSI SUGLI EDIFICI ESISTENTI:

L.R.24/86:

ampliamento art. 4  
ampliamento art. 7

art.3 D.L. 380/01:

lettere a) b) c) d)

altri:

demolizione senza ricostruzione  
accorpamento delle parti con l'unità principale

- demolizione e ricostruzione nell'ambito dell'area di pertinenza

### 8. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:

- residenza

laboratorio artigiano

esercizio commerciale e/o pubblico  
attività turistico ricettiva

### 9. PRESCRIZIONI:

riordino ambientale

rimozione di superfetazioni e costruzioni improprie  
conservazione dei caratteri originari

Dott. Agronomo ANTONINO MURABITO

---

2/E Via E. Da Persico - 37136 VERONA ☎ 045/8201928 - 335/303674  
e/mail n.murabito@tin.it



**REGIONE del VENETO**



**COMUNE di BARDOLINO**



**PROVINCIA di VERONA**

**RELAZIONE TECNICO – AGRONOMICA  
SU UN FABBRICATO NON FUNZIONALE  
ALLA CONDUZIONE DI UN FONDO AGRICOLO**

**DITTA : AGOSTINI GIOVANNI**

Verona, 15 dicembre 2008

dr. agronomo  
Antonino Murabito

## Premessa

Il sottoscritto tecnico Antonino Murabito, iscritto all'albo dei dottori agronomi e forestali della provincia di Verona, incaricato dal Comune di Bardolino in data 12/11/2008, redige la seguente relazione tecnico - agronomica al fine di descrivere le caratteristiche di un fabbricato di origine rurale, considerato non più funzionale secondo quanto disposto dall'art. 4 della Legge Regionale n. 24 del 5 marzo 1985. In particolare, vengono riportati i caratteri salienti dell'impresa agricola, quando presente, la struttura e la destinazione dell'edificio in oggetto, la mancanza di una relazione funzionale con l'attività agricola.

## Inquadramento normativo

La legge n. 24/85 prevede al secondo comma dell'articolo 4 "... la destinazione d'uso di costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo è disciplinata dallo strumento urbanistico". Ancora, l'articolo 1 indica come finalità della 24/85 "... favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente soprattutto in funzione delle attività agricole".

Pertanto, la norma si applica per tutte le costruzioni site nelle zone agricole, ancorchè non destinati agli usi agricoli e comunque prive di connessione funzionale con il fondo o prive, addirittura, di un fondo di pertinenza. Particolarmente esplicita, a questo proposito, appare la frase "soprattutto in funzione delle attività agricole"; "soprattutto" significa che se sono in atto attività agricole, il recupero servirà indubbiamente anche ad esse; in caso contrario (non funzionalità e/o mancanza di fondo di pertinenza) l'intervento potrà essere ugualmente attuato, con il fine del recupero di un patrimonio edilizio altrimenti destinato all'abbandono ed al degrado.

Il Comune di Bardolino, facendo propria l'opportunità offerta dalla legge 24/85, ha individuato con la Variante Parziale al PRG - VI 2004, un certo numero di fabbricati per i quali occorre verificare l'esistenza o meno di un nesso funzionale con l'azienda agricola di pertinenza.

## Verifica esistenza azienda agricola con nesso funzionale Ditta: Agostini Giovanni

Il signor Agostini Giovanni, nato a Verona il 26/06/1937 e residente in Verona - via Noris 6, risulta essere proprietario di un piccolo appezzamento di terreno, su cui insiste un fabbricato in origine a destinazione agricola, individuato presso il Catasto Terreni come segue :

Comune di Bardolino	
Foglio	Particella
19	71
19	77
19	169
19	170
19	171

per complessivi metri quadri 6.100 circa.

Da rilevare come i mappali 170 e 171 siano divenuti adesso il mappale 236 del foglio 19.

Dalle informazioni raccolte presso l'Agenzia Veneta per i Pagamenti in Agricoltura, i mappali su cui insiste il fabbricato non risultano essere inseriti nel fascicolo aziendale di alcuna azienda agricola.

Lo stesso signor Agostini Giovanni non risulta essere titolare di impresa agricola o detentore di partita iva nel settore primario.

## **Caratteri del fabbricato in oggetto**

Il fabbricato (foglio 19, mappale 236) presenta una pianta pressochè rettangolare, con misure in pianta pari a ml 11 x 8 (superficie coperta 91,78 metri quadri e volumetria pari a circa 313,44 metri cubi; altezza 3,93 ml).

La tipologia costruttiva dell'edificio individua una destinazione a locale ricovero piccole attrezzature e conservazione prodotti aziendali.

Come mostrato nella fotografia, allegata alle osservazioni del signor Agostini Giovanni, l'annesso rurale è obsoleto, avendo perso ogni requisito tecnico per un suo utilizzo ai fini agricoli, presenta infatti :

- porte di accesso di insufficiente ampiezza ;
- spazi inadeguati per il ricovero di produzioni e/o attrezzature;
- ridotta area di manovra interna ed esterna.

Siamo, pertanto, in presenza di un rustico privo di pertinenza con un fondo agricolo e di requisiti tecnico - costruttivi .

Attualmente il fabbricato non è utilizzato, viene pertanto a costituire un elemento di degrado sia dal punto di vista agricolo sia da quello paesaggistico.

Il manufatto, posto in sottozona "E2" ai sensi del vigente P.R.G., è un'unità isolata realizzata in adiacenza ad una strada vicinale di altra proprietà.

## **Proposta recupero del fabbricato**

La proposta avanzata dalla ditta Agostini Giovanni prevede la demolizione e ricostruzione nell'ambito di zona di pertinenza del manufatto, con la creazione di una nuova unità residenziale, edificata nel rispetto delle distanze da proprietà confinanti.

Si chiede l'applicazione delle lettere a) b) c) e d) dell'articolo 3 del D.L. 380/01 e/o l'applicazione dell'articolo 4 della L.R. 24/85; in particolare, l'articolo 3 (definizioni degli interventi edilizi) D.L. 380/01 prevede :

- a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;
- c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

## Conclusioni

La relazione evidenzia come :

- siamo in assenza di azienda agricola collegata al fabbricato in oggetto ;
- il rustico mostra caratteristiche tecnico – costruttive ormai obsolete per un suo utilizzo nell'attività agricola ;
- tale progetto consente di utilizzare una struttura già esistente, senza ulteriore consumo di territorio agricolo.

Bardolino, 15 dicembre 2008

dr. agronomo  
Antonino Murabito



Bardolino, li 11.04.2005

Ill.mo Signor

**SINDACO**

del comune di

37010 BARDOLINO (VR)

COMUNE DI BARDOLINO

(Provincia di Verona)

12 APR. 2005

Prot. N°

5746

Fasc. 3

Classe 4

OGGETTO : Osservazione alla Variante Parziale al P.R.G. - 2004.

EDP

Il sottoscritto AGOSTINI GIOVANNI nato a Verona il 26.06.1937 ivi residente in via Noris s. 6 è proprietario di un fabbricato rurale ubicato in Località Boscaia di Bardolino insistente su area distinta al Catasto Terreni dello stesso comune - foglio 19 particelle 71, 77, 169, 170, 171, evidenziato con colore rosso nell'estratto di mappa in scala 1/2000 inserito nella scheda allegata alla presente.

Considerato che tale fabbricato è attualmente in disuso e non più funzionale alla conduzione del fondo e che confina con una strada vicinale di altra proprietà, si chiede la possibilità di un recupero ai fini residenziali mediante demolizione e ricostruzione nell'ambito dell'area di pertinenza in modo di ricostruirlo nel rispetto delle distanze dalle proprietà confinanti come indicato nella scheda allegata.

Confidando nel favorevole accoglimento della presente istanza porgo distinti saluti.

*Giuseppe Fucini*