

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

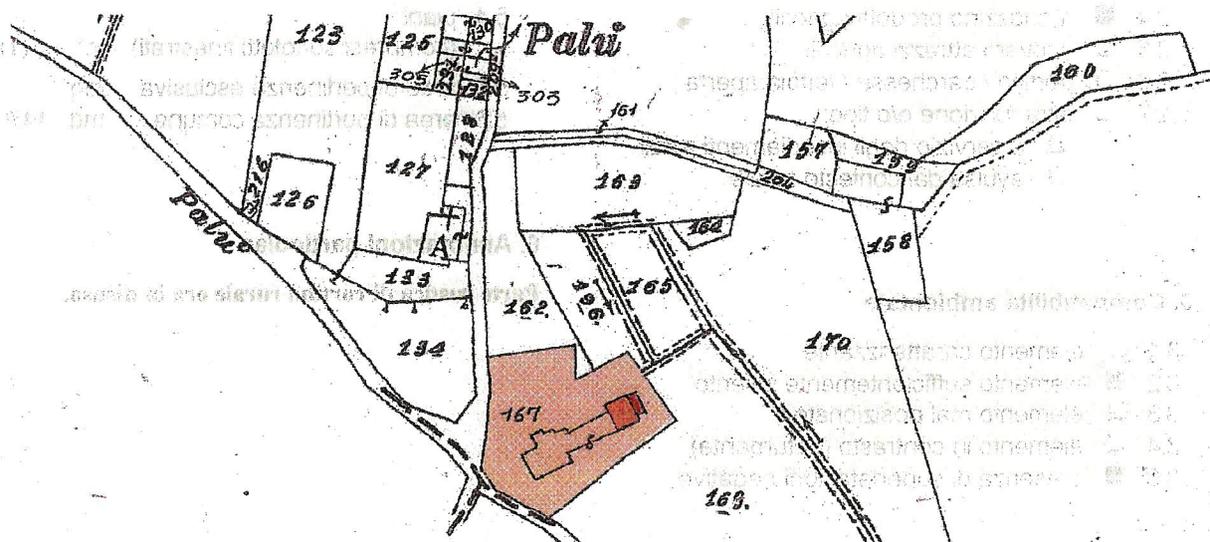
N. progressivo

Località/via Loc. Palù

n. _____

Catasto: sezione unica, foglio 18 mappale/i 167

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

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

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

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

5. Caratteristiche dimensionali

- 5.1 superficie coperta mq **80-40**
5.2 altezza media ml. **6 (3)**
5.3 volume mc **500**
5.4 piani (compresi sottotetti finestrati) n°. **2 (1)**
5.5 area di pertinenza esclusiva mq
5.6 area di pertinenza comune mq **1470**

6. Annotazioni particolari

Parte rustica di cortina rurale ora in disuso

7. INTERVENTI EDILIZI AMMESSI SUGLI EDIFICI ESISTENTI:

- L.R.24/85: 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 : DELAINI GIUSEPPE

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 : Delaini Giuseppe

Il signor Delaini Giuseppe, nato a Lazise il 19/03/1920 e residente in frazione Calmasino di Bardolino - località Palù n. 11, risulta proprietario di un terreno a destinazione agricola individuato presso il Catasto Terreni al foglio 18 mappali 167, sul terreno insiste il fabbricato oggetto della presente relazione. I mappali sono parte di un'azienda agricola di proprietà denominata "DELAINI GIUSEPPE" (codice fiscale e CUAA DLNGPP20C19E502M). I terreni coltivati sono ubicati in Comune di Bardolino e così identificati :

FOGLIO	MAPPALE	COLTURA	PRATO
18	165	prato	0,0607
18	152	vigneto	1,4380
18	153	seminativo	0,2831
18	161	vigneto	0,0150
18	150	seminativo	0,1725
18	151	vigneto	0,5977
18	162	vigneto	0,1258
18	163	vigneto	0,1131
18	169	vigneto	0,4879
18	196	prato	0,0669
18	167	tare e incolti	0,0354

COLTURA	SUPERFICIE ETTARI
prato	0,1276
seminativo	0,4556
tare e incolti	0,0354
vigneto	2,7775

Nell'anno 2007, in ragione dell'avanzata età del proprietario e dell'assenza di una successione familiare nella conduzione del fondo, è stato stipulato di un contratto di affitto di tutta la superficie agricola, con eccezione del fabbricato in oggetto.

Il terreno, dalle informazioni raccolte presso l'Agenzia Veneta per i Pagamenti in Agricoltura, risulta essere concesso in locazione all'azienda "LE GINESTRE di RUFFATO MARCO" e viene attualmente coltivato a vigneto. Infatti, l'azienda agricola Le Ginestre presenta una impostazione produttiva volta alla coltivazione della vite e produzione di vino Bardolino (si tratta pertanto di un'azienda viti - vinicola). La scelta della famiglia Delaini Giuseppe determina un mancato utilizzo del fabbricato in questione, poiché si tratta di una struttura adibita a stalla con annesso fienile.

L'abbandono dell'attività zootecnica trova le seguenti motivazioni :

- una piccola struttura di allevamento non consente economie di scala;
- la forte presenza antropica ha creato un'edilizia residenziale diffusa con presenza di case sparse e nuclei abitati, ponendo vincoli agli insediamenti zootecnici;
- lo sviluppo turistico ed agriturismo non si concilia con l'impegno di manodopera richiesto dalla presenza di un allevamento;
- le scelte colturali (viticolo) non creano alcun nesso funzionale tra produzioni vegetali ed attività di allevamento.

Caratteri del fabbricato in oggetto

Sul mappale 167 del foglio 18, risulta insistere un fabbricato con misure in pianta simili a ml 10 x 8 (superficie coperta 80 + 40 metri quadri e volumetria pari a circa 500 metri cubi, con altezza media 6 ml). Il rustico, costruito intorno agli anni '50, è parte di un'aggregazione ad un fabbricato risalente ad inizio novecento.

La tipologia costruttiva dell'edificio (piano terra adibito a stalla e piano primo utilizzato come fienile) lo individua come una "cortina agricola", dove in origine la residenza del conduttore si univa all'allevamento zootecnico (piccola stalla da latte e carne) ed al ricovero foraggi essiccati. Siamo in presenza di un rustico ormai privo di una pertinenza/nesso funzionale con il fondo agricolo di proprietà, in quanto :

- è stata abbandonata l'attività di allevamento; in ogni caso la struttura zootecnica è sicuramente obsoleta;
- è venuta a cessare la coltivazione dei campi da parte della famiglia Delaini;
- la parte in origine adibita a deposito foraggi, presenta caratteri tecnici (superfici, aperture) inadeguati per utilizzi agricoli.

Attualmente il fabbricato è praticamente in disuso ed in condizioni di decadimento, venendo a costituire un oggettivo elemento di degrado sia dal punto di vista agricolo sia da quello paesaggistico. Il fabbricato, posto in sottozona "E1" ai sensi del vigente P.R.G., è parte di un nucleo rurale, in allegato sono riportate due ortofoto.

Proposta recupero del fabbricato

La proposta avanzata dalla ditta Delaini Giuseppe prevede 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, con l'accorpamento delle parti con l'unità principale

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.

Tale progetto consente di utilizzare una struttura già esistente, senza ulteriore consumo di territorio agricolo; inoltre si viene ad eliminare un elemento non più produttivo, in condizioni di non utilizzo e mal posizionato (stalla – fienile in prossimità di unità abitative).

Conclusioni

La relazione evidenzia come :

- siamo in presenza di un rustico inserito in un'azienda agricola di proprietà; manca tuttavia un nesso funzionale tra il fabbricato in oggetto (stalla con fienile) e attività colturali e/o produttive oggi svolte (indirizzo viticolo) ;
- l'azienda di proprietà Delaini Giuseppe non presenta successione ed è concessa in affitto;
- l'affittuario dispone di adeguati e sufficienti fabbricati rurali di sua proprietà;
- il rustico mostra uno stato di non utilizzo e di progressivo degrado, tale da rendere necessaria una sua profonda ristrutturazione.

Bardolino, 15 dicembre 2008

dr. agronomo
Antonino Murabito



ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE
DI BARDOLINO

COMUNE DI BARDOLINO (Provincia di Verona)		
- 3 MAR. 2005		
Prot. N° 3344	Fasc. 3	Classe 4

15
F
Sind
+
EDP

**Oggetto: OSSERVAZIONE ALLA VARIANTE PARZIALE DEL PRG ADOTTATA CON
DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 8 DEL 21 GENNAIO 2005.**

**Z.T.O. E: COSTRUZIONE NON PIÙ FUNZIONALE ALLA CONDUZIONE DEL FON-
DO non compreso nei nuclei di cui all'art. 10 L.R. 24/85**

Il sottoscritto DELAINI GIUSEPPE, nato a Lazise il 19 marzo 1920 e residente in Bar-
dolino loc. Palù n. 11, in qualità di proprietario dell'area su cui sorge il fabbricato indi-
viduato catastalmente nel Comune di Bardolino, foglio n. 18, mappale n. 167

CHIEDE

che lo stesso sia individuato nelle costruzioni non più funzionali alla conduzione del
fondo agricolo secondo la scheda allegata alla presente.

L'immobile costruito presumibilmente nel 1950 e facente parte di una aggregazione
ad un fabbricato di data risalente all'inizio novecento era adibito a stalla-ricovero ani-
mali domestici al piano terra mentre era adibito a fienile il piano primo.

A quel tempo l'attività dell'azienda vedeva la coltivazione di colture miste fra cui vigneto,
oliveto ma anche cereali e foraggio ed a tale esigenza rispondevano i fabbricati al-
lora costruiti in continuazione alla cortina edilizia costituita dalla residenza.

Da anni tale attività si è ridotta alla coltivazione di solo vigneto con la vendita del rac-
colto alle industrie di trasformazione (cantine vinicole) e così gli annessi rustici sono
diventati dei ripostigli, depositi che successivamente e fino ai giorni nostri non presen-
tano alcun utilizzo.

Pertanto si chiede che il fabbricato sopradescritto possa essere riconvertito in resi-
denza in quanto il fondo, con le coltivazioni in atto, non necessita di fabbricati ad uso
annesso rustico.

Fiducioso nell'accoglimento della presente, con l'occasione porgo distinti saluti.

Delaini Giuseppe
Delaini Giuseppe