

Comune di Bardolino  
**VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. - 2004**

**Z.T.O. E: COSTRUZIONI NON PIÙ FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEI FONDI  
non comprese nei nuclei di cui all'art. 10 L.R. 24/85**

individuazione, interventi ammessi e nuove destinazioni d'uso  
ai sensi dell'art. 4, comma 2, L.R. 24/85

**PARTE PRIMA: INDIVIDUAZIONE**

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

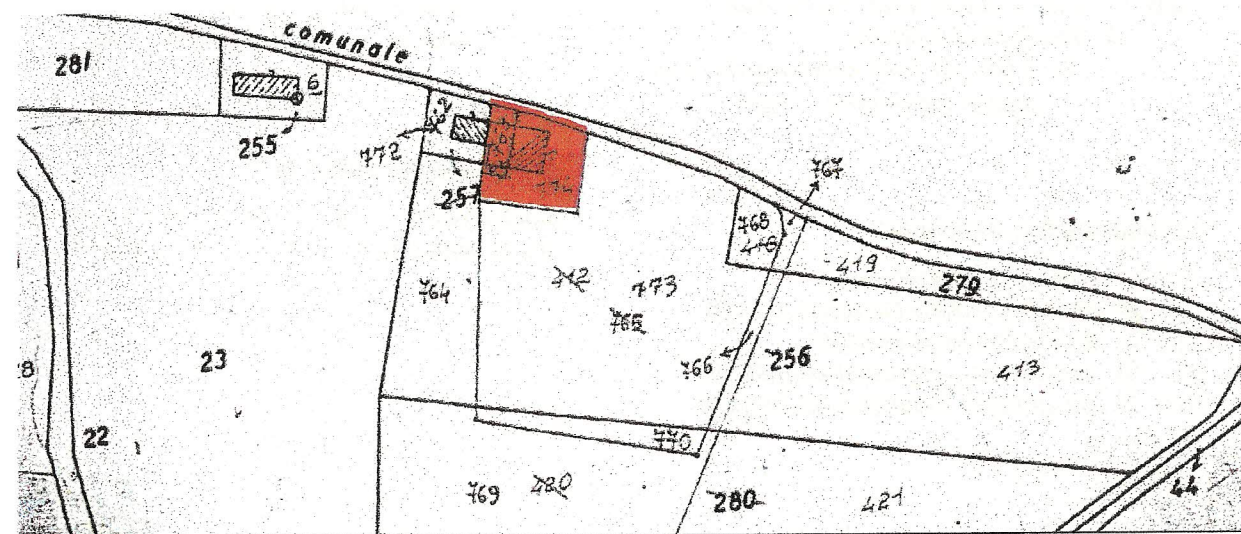
N. progressivo

Località/via Gione

n. \_\_\_\_\_

Catasto: sezione unica, foglio 17 mappale/i 774

**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 34
- 5.2 altezza media ml. 4,05
- 5.3 volume mc 138
- 5.4 piani (compresi sottotetti finestrati) n° 1
- 5.5 area di pertinenza esclusiva mq 624
- 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

Parte rustica sovrastante all'abitazione, eventualmente utilizzabile per ampliare la residenza.

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

- |   |   |  |
|---|---|--|
| <input type="checkbox"/> L.R.24/85:<br>ampliamento art. 4 | <input checked="" type="checkbox"/> art.3 D.L. 380/01:<br>lettere a) b) c) d) | <input type="checkbox"/> altri:<br>demolizione senza ricostruzione                       |
| <input type="checkbox"/> ampliamento art. 7               |   | <input type="checkbox"/> accorpamento delle parti con l'unità principale                 |
|   |   | <input type="checkbox"/> 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
- assenza 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 : LENOTTI SERGIO**

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 esplicitiva, 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: Lenotti Sergio**

Il signor Lenotti Sergio, nato a Bardolino (VR) il 11/08/1950 e residente in Calmasino di Bardolino, località Gione, risulta essere proprietario di un terreno con fabbricato ad originaria destinazione agricola, individuati presso il Catasto Terreni come segue : Comune di Bardolino

Foglio	Particella
17	774

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

Lo stesso signor Lenotti Sergio non risulta essere titolare di impresa agricola o detentore di partita iva nel settore primario; il proprietario, infatti, svolge la sua attività come artigiano.

## **Caratteri del fabbricato in oggetto**

Sul mappale 774 del foglio 17 risulta insistere un fabbricato, con misure in pianta simili a ml 10,0 x 3,4 (superficie coperta 34 metri quadri e volumetria pari a circa 138 metri cubi, altezza media 4,05 ml) . La tipologia costruttiva dell'edificio lo individua come una piccola stalla/fienile, da tempo non utilizzata.

L'abbandono dell'attività zootecnica, anche con affitto del rustico, 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 prevalenti nel territorio (vite, olivo) non creano alcun nesso funzionale tra produzioni vegetali ed attività di allevamento.

Siamo in presenza di un rustico privo di un collegamento funzionale con un fondo agricolo; inoltre, le ridotte dimensioni e i ristretti accessi, lo rendono obsoleto da un punto di vista tecnico. Attualmente il fabbricato è in disuso, venendo a costituire un oggettivo elemento di degrado sia dal punto di vista agricolo sia da quello paesaggistico. Il fabbricato, posto in sottozona "E2" ai sensi del vigente P.R.G., è situato all'interno di un nucleo rurale (in allegato sono riportate due ortofoto).

### **Proposta recupero del fabbricato**

La proposta avanzata dalla ditta Lenotti Sergio prevede la creazione di una nuova unità residenziale; in particolare, 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; l'articolo 3 D.L. 380/01 (definizioni degli interventi edilizi) 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.

Si chiede pertanto, di utilizzare a fini residenziali una struttura edilizia già esistente, senza ulteriore consumo di territorio agricolo; si viene così ad eliminare un elemento ormai obsoleto ed in condizioni di non utilizzo.

### **Conclusioni**

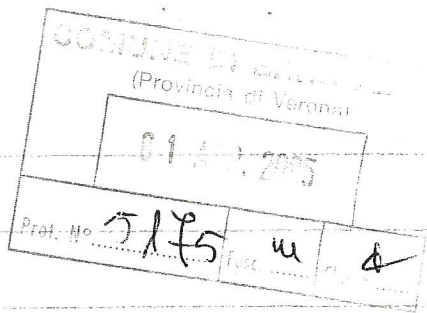
La relazione evidenzia come:

- siamo in assenza di un'azienda agricola, collegata con nesso funzionale al fabbricato in oggetto;
- il rustico mostra caratteristiche di obsolescenza tecnica e di mancato utilizzo, tali da rendere compatibile una sua destinazione extra - agricola.

Bardolino, 15 dicembre 2008

dr. agronomo  
Antonino Murabito





Ill.mo Signor

SINDACO DEL COMUNE DI

37011 BARDOLINO (VR)

**OGGETTO: Osservazione alla Variante Parziale al Piano Regolatore  
Generale del Comune di Bardolino adottata con delibera  
di Consiglio Comunale n° 8 del 21.01.2005**

Il sottoscritto LENOTTI SERGIO nato a Bardolino (VR) il 11.08.1950 e  
residente in Calmasino di Bardolino - Località Gione;

proprietario di un fabbricato sito in Calmasino di Bardolino in Località Gione  
(come segnato in rosso nell'allegato estratto 1:5000 del P.R.G.);

Vista la documentazione cartografica e normativa allegata alla delibera di  
adozione della Variante Parziale al Piano Regolatore del Comune di  
Bardolino adottata con delibera di Consiglio Comunale n° 8 del 21.01.2005  
ed esposta al pubblico per le osservazioni come previsto dalla Legge  
Regionale 27 giugno 1985 n. 61;

Considerato che la porzione rustica di tale fabbricato non risulta più  
funzionale alla conduzione del fondo;

Con la presente chiede che tale porzione di fabbricato sia inserita nell'elenco  
delle "strutture non più funzionali all'agricoltura" ai sensi del comma 2  
dell'art. 4 della Legge Regionale n° 24/85 come da scheda allegata che  
stabilisce il tipo di intervento e la nuova destinazione richiesta.

Confidando nel favorevole accoglimento della presente osservazione, anche  
se protocollata oltre il termine peraltro non prescrittivo del 29 marzo, si  
porgono distinti saluti.

Bardolino li, 1.04.2005