

109 F

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.x

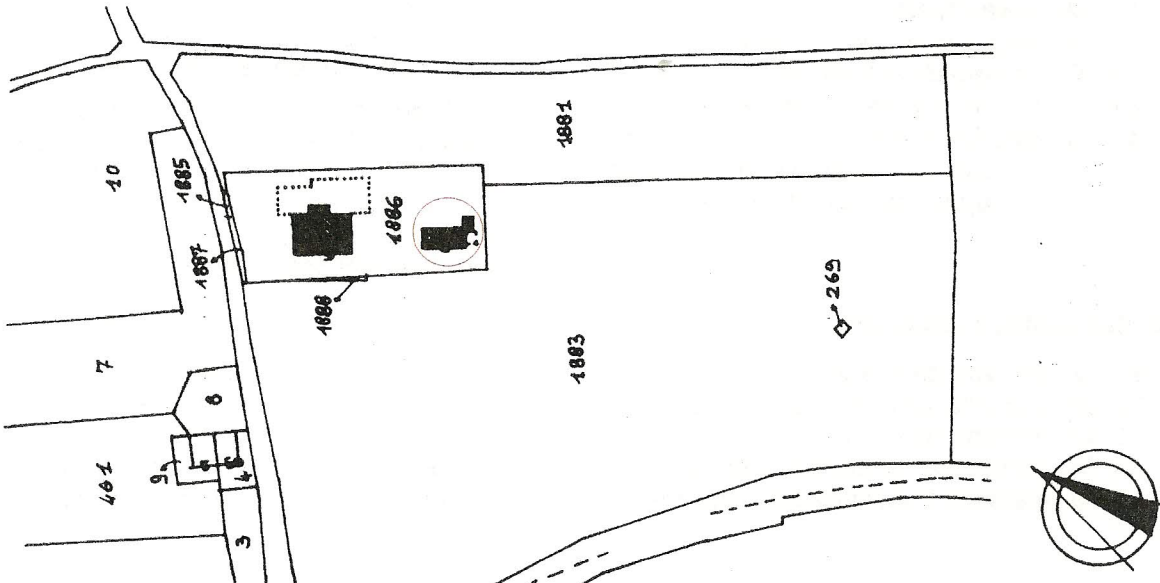
N. progressivo

Località/via

n.

Catasto: sezione unica, foglio mappale/i

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 88,45
- 5.2 altezza media ml. 6,00
- 5.3 volume mc 477,27
- 5.4 piani (compresi sottotetti finestrati) n° 2
- 5.5 area di pertinenza esclusiva mq -
- 5.6 area di pertinenza comune mq 1938

6. Annotazioni particolari

7. INTERVENTI EDILIZI AMMESSI SUGLI EDIFICI ESISTENTI:

- | | | |
|---|---|--|
| <input type="checkbox"/> L.R.24/85:
ampliamento art. 4 | <input checked="" type="checkbox"/> art.3 D.L. 380/01:
lettere a) b) c) d) | <input type="checkbox"/> altri:
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:

- | | | |
|---|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> residenza | <input type="checkbox"/> laboratorio artigiano | <input checked="" type="checkbox"/> esercizio commerciale e/o pubblico |
| | | <input type="checkbox"/> attività turistico ricettiva |

9. PRESCRIZIONI:

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> riordino ambientale | <input type="checkbox"/> rimozione di superfetazioni e costruzioni improprie |
| | <input type="checkbox"/> 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 : MODENA ENRICO E MODENA MARIA ELISA

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 : Modena Enrico e Modena Maria Elisa

I signori Modena Enrico e Modena Maria Elisa, residenti in Bardolino - via Preele 2 - risultano proprietari di un fabbricato, in origine a destinazione agricola, individuato presso il Catasto Terreni al foglio 7 mappale 1886 (ex foglio 7 mappale 374); presso il Catasto Urbano foglio 7 mappale 1886 sub 6. Il mappale è parte di un'azienda agricola di proprietà denominata "MODENA ENRICO" (codice fiscale e CUAA MDNRC32T15A650S). I terreni coltivati sono ubicati in Comune di Bardolino e così identificati per complessivi ettari 5,0524.

:FOGLIO MAPPALE SUPERFICIE (MQ)

6	00103	0,1403
6	00104	0,1331
6	00105	0,0530
6	00106	0,8216
7	00269	0,0011
7	00375	0,0133
7	01881	0,6017
7	01883	1,6208
7	01885	0,0009
7	01887	0,0026
7	01888	0,0013
15	00522	0,0514
15	00529	0,4907
15	00542	0,0160
15	00543	1,0850
15	00690	0,0068
15	00730	0,0125

e con il seguente riparto colturale :

Coltura	
ULIVO	1,3000
USO NON AGRICOLO	0,4607
UVA DOC	3,2917
Totale Azienda:	5,0524

Si tratta di un'azienda a conduzione della famiglia, con indirizzo viticolo e limitata presenza di uliveto. Rispetto ad un periodo precedente, è cambiata l'impostazione colturale, passando da un indirizzo misto cerealicolo- zootecnico- viticolo ad uno, come dimostrato, prettamente viticolo.

La scelta produttiva ha determinato 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 (vite ed olivo) non creano nesso funzionale tra produzioni vegetali ed attività di allevamento.

Caratteri del fabbricato in oggetto

Il fabbricato (foglio 7 mappale 1886 sub 6) presenta misure in pianta simili a ml 14,5 x 6 (superficie coperta 89,45 metri quadri e volumetria pari a circa 477,27 metri cubi, con altezza media 6,0 ml) .

La tipologia costruttiva dell'edificio (data di costruzione presunta 1965, struttura in muratura, con locali a piano terra con cuccette per stabulazione fissa e fienile al piano sovrastante) lo individua come una stalla, peraltro di limitate dimensioni. Siamo in presenza di un rustico ormai privo di una pertinenza/nesso funzionale con il fondo agricolo di proprietà ed in conduzione. Attualmente il fabbricato è praticamente in disuso, utilizzato unicamente come piccolo deposito, ed in condizioni di scarsa manutenzione, venendo a costituire un oggettivo elemento di degrado sia dal punto di vista agricolo sia da quello paesaggistico. Il fabbricato è unità isolata , in allegato sono riportate due ortofoto.

Proposta recupero del fabbricato

La proposta avanzata dalla ditta Modena Enrico e Modena Maria Elisa 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 una struttura edilizia già esistente, senza ulteriore consumo di territorio agricolo; inoltre si viene ad eliminare un elemento ormai obsoleto ed in condizioni di non utilizzo; come prescrizione è prevista un'attività di riordino ambientale.

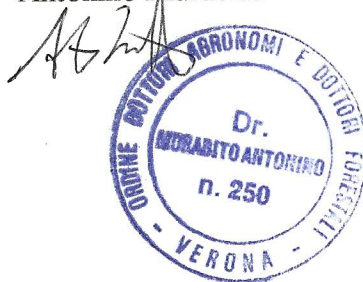
Conclusioni

La relazione evidenzia come :

- siamo in presenza di 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 prettamente viticolo) ;
- il rustico mostra uno stato di sottoutilizzo e di progressivo degrado, tale da rendere necessaria una sua profonda ristrutturazione.

Bardolino, 15 dicembre 2008

dr. agronomo
Antonino Murabito



109 F. 3

**Al Signor Sindaco
del Comune di Bardolino**

**OGGETTO : Osservazione alla Variante Parziale del PRG adottata con deliberazione del
Consiglio Comunale n° 8 del 21 gennaio 2005.-**

Costruzione non più funzionale alla conduzione del fondo agricolo in Loc. Preele

I sottoscritti **Modena Enrico** e **Modena Maria Elisa** residenti in Bardolino (Verona) in Via Preele 2, in qualità di proprietari del fabbricato individuato catastalmente nel Comune di Bardolino, Foglio 7°, Mappale n° 1886 sub. 6

CHIEDONO

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 1965 era adibito principalmente a stalla al piano terra ed a fienile al piano primo con adiacenti concimaia coperta e pollaio; attualmente è in maggior parte in disuso in quanto l'azienda agricola non ha più necessità di allevamento di animali ed, inoltre, con concessione edilizia n° 0283/93/00 del 13.02.1995, è stato costruito un nuovo locale interrato adibito a ricovero attrezzi agricolo sul retro del fabbricato principale di proprietà sito in prossimità dell'immobile in oggetto.

Per tali motivi si chiede che l'immobile possa essere riconvertito in residenza in quanto il fondo agricolo in località Preele non necessita di fabbricato ad uso di annesso rustico.

Fiduciosi nell'accoglimento della presente, con l'occasione si porgono distinti saluti.

(Modena Enrico) *Modena Enrico*

(Modena Maria Elisa) *Modena Maria Elisa*

Bardolino, 18.04.2005

COMUNE DI BARDOLINO (Provincia di Verona)		
18 APR. 2005		
Prot. N° 6067	Fasc. 3	Classe 4

EDP