

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 13.3.4

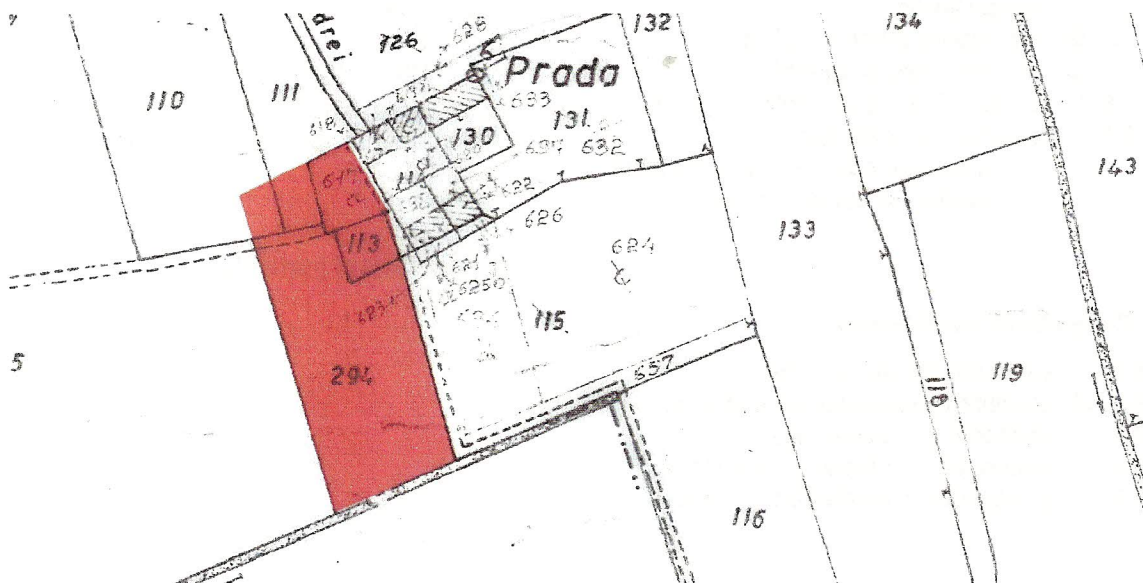
N. progressivo

Località/via Pradà

n.

Catasto: sezione unica, foglio 15 mappale/i 110 (parte) - 111 (parte) - 113- 294 - 617

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 **240**
- 5.2 altezza media ml. **6**
- 5.3 volume mc **1440**
- 5.4 piani
(compresi sottotetti finestrati) n° **2**
- 5.5 area di pertinenza esclusiva mq **3100**
- 5.6 area di pertinenza comune mq

6. Annotazioni particolari

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 : MONTRESOR 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 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 : Montresor Giovanni

Il signor Montresor Giovanni, nato a Bussolengo (VR) il 29/10/1943 e residente in Bussolengo - via Mantegna 30/a - risulta proprietario di terreni con fabbricato, in origine a destinazione agricola, individuati presso il Catasto Terreni al foglio 15 mappali 110, 111 (ora soppresso e sostituito dai mappali 817 e 818 del foglio 15), 113, 294, 617.

Il signor Montresor Giovanni non risulta essere titolare di impresa agricola od in possesso di partita iva nel settore primario.

Infatti, i mappali sono parte di un'azienda agricola, che li conduce in affitto, denominata "MARINUCCI PIA" (codice fiscale e MRNPIA75P65B107V). I terreni coltivati sono ubicati in Comune di Bardolino e così identificati per complessivi ettari 9,5388.

	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE ETTARI
	15	00104	0,5859
	15	00105	0,5734
	15	00106	0,1416
	15	00108	0,4576
	15	00109	0,3137
	15	00110	0,3672
	15	00111	0,0909
	15	00113	0,0194
	15	00116	0,3003
	15	00117	0,6030
	15	00118	0,0868
	15	00119	0,8174
	15	00120	0,3175
	15	00121	0,3116
	15	00123	0,4059

15	00125	1,9445
15	00250	0,4595
15	00257	0,3991
15	00292	0,3250
15	00293	0,8015
15	00294	0,2170

e con il seguente riparto colturale :

Coltura	ETTARI	
GRANO TENERO	9,3500	9,3500
USO NON AGRICOLO	0,1888	0,1888
Totale Azienda:	9,5388	9,5388

La scelta operata dal proprietario del fondo ha portato ad un non - utilizzo del rustico in oggetto, in quanto parte affittuaria dispone di sufficienti ed adeguati fabbricati in proprietà.

Caratteri del fabbricato in oggetto

Il fabbricato (foglio 15 mappali 110, 111 - ora soppresso e sostituito dai mappali 817 e 818 del foglio 15), presenta misure in pianta simili a ml 20,0 x 12,0 (superficie coperta 240 metri quadri e volumetria pari a circa 1.440 metri cubi, con altezza media 6,0 ml). La tipologia costruttiva dell'edificio (struttura in muratura, con locali a piano terra adibiti a ricovero attrezzature/deposito prodotti di scorta/barchessa per ricovero macchine e fienile al piano sovrastante) lo individua come un manufatto in origine destinato al servizio di un'azienda agricola, presumibilmente cerealicolo - zootecnica. Il mutare delle tecniche e della meccanizzazione agricola, la mancata conduzione diretta dei terreni ha determinato per il rustico la mancanza di una pertinenza o nesso funzionale con il fondo agricolo di proprietà. Attualmente il fabbricato è utilizzato come rimessa/ricovero attrezzi al piano terreno e non utilizzato al piano superiore, Il manufatto è unità isolata, in sottozona "E2" ai sensi del vigente P.R.G., in allegato sono riportate due ortofoto.

Proposta recupero del fabbricato

La proposta avanzata dalla ditta Montesor Giovanni prevede la creazione di una nuova unità residenziale, attraverso 1) demolizione senza ricostruzione con accorpamento delle parti con l'unità principale 2) demolizione e ricostruzione nell'ambito dell'area di pertinenza.

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. 378/01 (definizioni degli interventi edilizi) prevede :

- "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;
- "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;
- "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;
- "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.

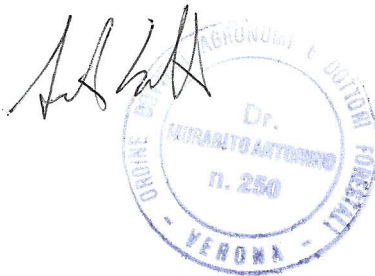
Conclusioni

La relazione evidenzia come :

- è venuta a cessare la coltivazione dei terreni da parte del proprietario;
- il rustico mostra uno stato di sottoutilizzo, tale da rendere giustificata una sua ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso.

Bardolino, 15 dicembre 2008

dr. agronomo
Antonino Murabito



COMUNE DI BARDOLINO 46 (Provincia di Verona)		
24 MAR. 2005		
Prot. N° 4657	Fasc. 3	Classe 4 EDP

N 46
7

Bardolino, li 16.03.2005

Ill.mo Signor

SINDACO

del comune di

37010 BARDOLINO (VR)

OGGETTO : Osservazione alla Variante Parziale al P.R.G. – V1 2004.

Il sottoscritto MONTRESOR GIOVANNI nato a Bussolengo il 29.10.1943
ivi residente in via Mantegna n° 30/a è proprietario di un fabbricato rurale
ubicato Bardolino località Pradà insistente su area distinta al Catasto
Terreni dello stesso comune – foglio 15 particelle 110, 111, 113, 294, 617,
evidenziato con colore rosso nell'estratto di mappa in scala 1/2000 inserito
nella scheda allegata alla presente.

Considerato che tale fabbricato è parzialmente in disuso e non più
funzionale alla conduzione del fondo, si chiede la possibilità di un recupero
ai fini residenziali mediante la sua ristrutturazione, come indicato nella
scheda allegata.

Confidando nel favorevole accoglimento della presente istanza porgo
distinti saluti.

G. Montresor