

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

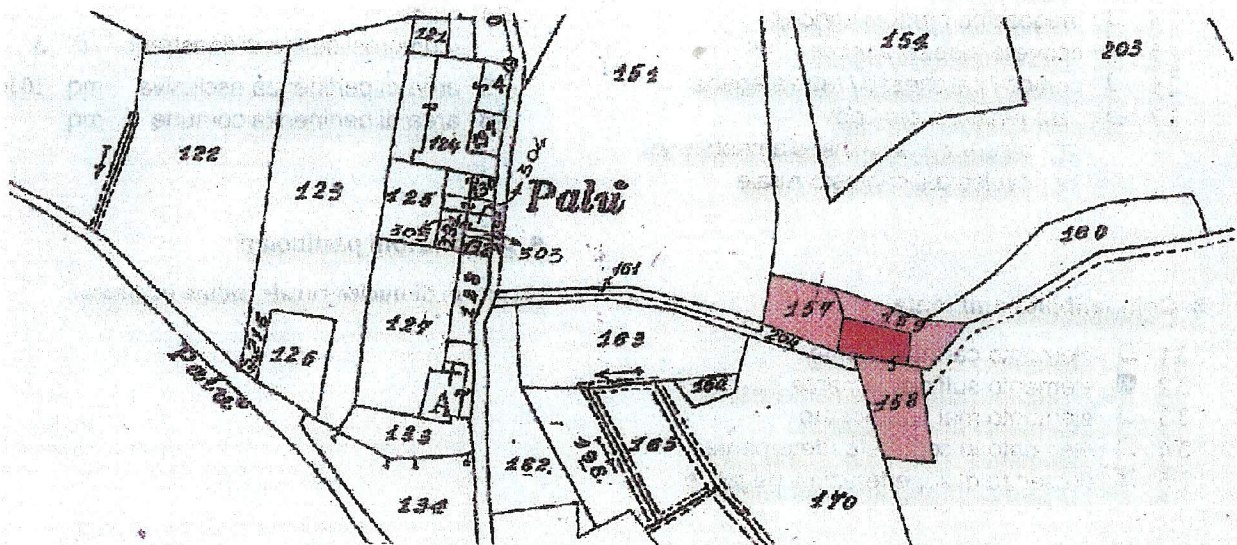
N. progressivo

Località/via Loc. Palù

n. ....

Catasto: sezione unica, foglio 18 mappale/i 157, 158, 159

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 230
- 5.2 altezza media ml. 7.50
- 5.3 volume mc 1725
- 5.4 piani (compresi sottotetti finestrati) n° 3
- 5.5 area di pertinenza esclusiva mq 1030
- 5.6 area di pertinenza comune mq

### 6. Annotazioni particolari

Strutture di nucleo rurale cadute in disuso.

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

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

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 : Peretti Umberto**

Il signor Peretti Umberto, nato a Bardolino il 23/09/1919 e residente in Borgo Garibaldi, Bardolino, risulta essere proprietario di un terreno a destinazione agricola individuato presso il Catasto Terreni al foglio 18 mappali 157, 158 e 159; sui terreni insiste il fabbricato oggetto della presente relazione.

Il mappale è parte di un'azienda agricola di proprietà denominata "PERETTI IGINO" (codice fiscale e CUA A PRTGNI55R15A650Z). I terreni coltivati sono ubicati in Comune di Bardolino e così identificati :

| foglio | mappale | superficie |
|--------|---------|------------|
| 6      | 00017   | 0,0422     |
| 6      | 00018   | 0,6366     |
| 6      | 00019   | 0,1063     |
| 6      | 00020   | 0,0245     |
| 6      | 00021   | 0,3705     |
| 6      | 00022   | 0,0467     |
| 18     | 00154   | 0,2517     |
| 18     | 00155   | 0,1019     |
| 18     | 00156   | 0,1808     |
| 18     | 00157   | 0,0290     |
| 18     | 00158   | 0,0542     |
| 18     | 00159   | 0,0238     |
| 18     | 00160   | 0,0802     |
| 20     | 00161   | 0,3520     |
| 18     | 00164   | 0,0083     |
| 18     | 00170   | 0,3632     |
| 18     | 00171   | 2,8821     |

|    |       |        |
|----|-------|--------|
| 18 | 00172 | 0,3920 |
| 18 | 00174 | 0,5030 |
| 18 | 00175 | 0,0836 |
| 18 | 00203 | 1,0067 |
| 18 | 00204 | 0,0196 |
| 11 | 00365 | 0,5657 |

per complessivi ettari 8,1246  
con il seguente riparto colturale :

|                       |        |
|-----------------------|--------|
| <b>bosco</b>          | 0,2197 |
| <b>prato</b>          | 0,2699 |
| <b>seminativo</b>     | 0,3603 |
| <b>tare e incolti</b> | 0,5538 |
| <b>uliveto</b>        | 0,4507 |
| <b>vigneto</b>        | 6,4961 |

Si tratta di un'azienda a conduzione diretto - coltivatrice, con indirizzo viticolo e limitata presenza di uliveto e colture foraggere. La scelta produttiva determina un mancato utilizzo del fabbricato in questione, poiché si tratta di una struttura adibita ad abitazione rurale, con 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**

Sui mappali 157, 158 e 159 del foglio 18, risulta insistere un fabbricato con misure in pianta simili a ml 21,5 x 10,5 (superficie coperta 230 metri quadri e volumetria pari a circa 1.725 metri cubi, con altezza media 7,50 ml) . La tipologia costruttiva dell'edificio è parte residenziale (piano terra, primo e sottotetto finestrato) parte destinata ad allevamento (stalla - fienile di limitate dimensioni) e parte piccolo ricovero attrezzi agricoli; possiamo definirla come la classica "corte mezzadrile", dove un tempo la residenza del mezzadro si univa alla zootecnia (stalla da latte e carne), al ricovero foraggi essiccati e deposito piccoli attrezzi agricoli. Siamo in presenza di un rustico ormai privo di una pertinenza/nesso funzionale con il fondo agricolo di proprietà, in quanto :

- come visto 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 mezzadrile, comunque di salariati e, pertanto, l'esigenza di abitazioni per i dipendenti;
- la parte in origine adibita a ricovero, presenta caratteri tecnici (superfici, aperture) insufficienti per la moderna meccanizzazione agricola.

Attualmente il fabbricato è praticamente in disuso, utilizzato unicamente come piccolo deposito, 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 isolato, in allegato sono riportate due ortofoto.

### **Proposta recupero del fabbricato**

La proposta avanzata dalla ditta Peretti Umberto 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 il recupero di superfici e cubature a fini residenziali.

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).

Viene data la prescrizione della rimozione di superfetazioni e costruzioni improprie.

### 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 (abitazioni salariati/mezzadri, stalla con fienile, ricovero attrezzi) e attività colturali e/o produttive oggi svolte (indirizzo 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



|  |         |          |
|--|---------|----------|
| COMUNE DI BARDOLINO<br>(Provincia di Verona) |         |          |
| 22 MAR. 2005                                 |         |          |
| Prot. N° 4491                                | Fasc. 3 | Classe 4 |

Ill.mo Signor

ED. 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 PERETTI UMBERTO nato a Bardolino il 23.09.1919 e  
residente in Bardolino – Borgo Garibaldi;

proprietario di un fabbricato sito in Calmasino di Bardolino in Località Palù  
(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 tale fabbricato non risulta più funzionale alla conduzione del  
fondo rustico di cui fa parte;

Con la presente chiede che tale fabbricato sia inserito 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.

Fiducioso in un benevolo accoglimento della presente porgo distinti saluti.

Bardolino li, 17.03.2005

Allegato estratto della planimetria del P.R.G. scala 1:5000.

PERETTI Umberto

*Peretti Umberto*