

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 13.3.1

N. progressivo

Località/via Via Paerno

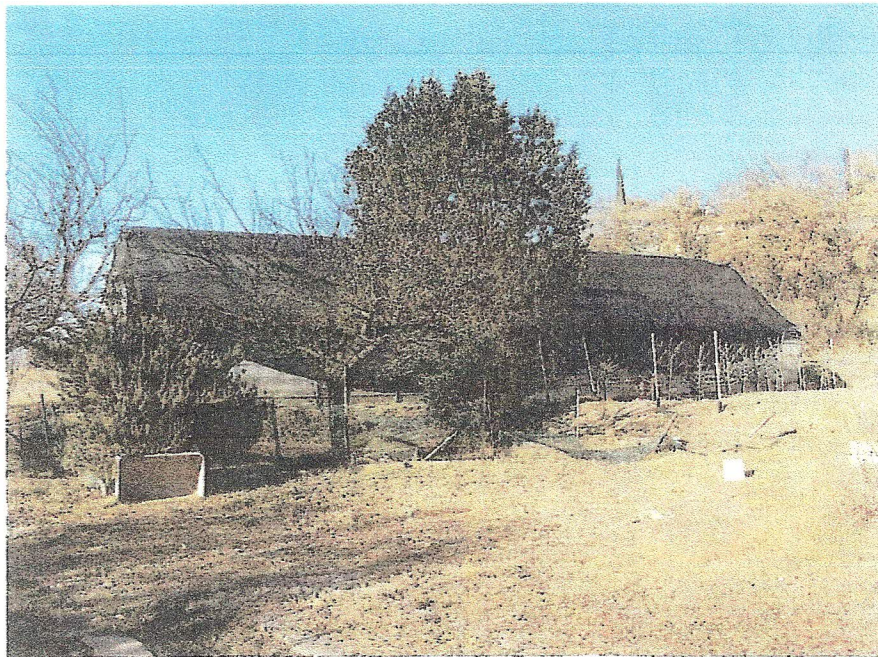
n. \_\_\_\_\_

Catasto: sezione unica, foglio 6 mappale/i 1484

**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
- 5.2 altezza media ml.
- 5.3 Volume circa mc 900
- 5.4 piani (compresi sottotetti finestrati) n°.
- 5.5 area di pertinenza esclusiva mq
- 5.6 area di pertinenza comune mq 12848

### 6. Annotazioni particolari

Trattasi di una serra da tempo inutilizzata

CON RECUPERO VOLUME AL 60%

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

L.R.24/85:  
ampliamento art. 4  
ampliamento art. 7

art.3 D.L. 378/01:  
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 : ZANETTI LUIGI**

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 Zanetti Luigi

Il signor Zanetti Luigi, nato ad Affi il 16/07/1939 e residente in Cavaion Veronese, via Cavalline 30, risulta essere proprietario di un terreno a destinazione agricola individuato presso il Catasto Terreni come segue :

Comune di Bardolino

Foglio	Particella	Porzione	Qualità catastale	Superficie
6	1484	AA	ULIVETO	0.70.00
		AB	VIGNETO	0.58.48

per complessivi ettari 1.28.48

Il mappale non fa parte di un'azienda agricola di proprietà, infatti l'anziana età del proprietario, l'assenza di una successione nella coltivazione del terreno, hanno determinato la stipula di un contratto di affitto della superficie agricola.

Il terreno, dalle informazioni raccolte presso l'Agenzia Veneta per i Pagamenti in Agricoltura, risulta essere concesso in affitto all'azienda SAN ZENO DI GIANFRANCESCHI ZENO e viene attualmente coltivato ad uliveto e vigneto. L'azienda agricola San Zeno presenta una impostazione produttiva volta alla coltivazione della vite e produzione di vino Bardolino (si tratta pertanto di un'azienda viti - vinicola).

La scelta produttiva determina un mancato utilizzo del fabbricato in questione, poiché si tratta di una struttura adibita a serra fissa per la coltivazione di fiori e piante da giardino.

Infatti, il conduttore del terreno sta realizzando un nuovo impianto di vigneto e di uliveto, senza peraltro utilizzare l'edificio presente.

### **Caratteri del fabbricato in oggetto**

Sul mappale 1484 del foglio 6 risulta insistere un fabbricato con struttura portante in muratura, con misure in pianta pari a ml 20 x 12 (superficie coperta 240 metri quadri e volumetria pari a circa 900 metri cubi) . La tipologia costruttiva dell'edificio (ampie superficie vetrate, strutture mobili per ombreggiamento, piccoli accessi dall'esterno) lo individuano come una serra fissa, destinata alla produzione di piante ornamentali e da giardino. Siamo, pertanto, in presenza di un rustico privo di una pertinenza con un fondo agricolo. Attualmente il fabbricato è 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 zona "E1 speciale" ai sensi del vigente P.R.G., è situato all'interno del mappale 1484 del foglio 6 e non fa parte di un centro aziendale, trattandosi di edificio isolato (in allegato sono riportate due ortofoto).

### **Proposta recupero del fabbricato**

La proposta avanzata dalla ditta Zanetti Luigi prevede la demolizione e ricostruzione nell'ambito di zona di pertinenza del manufatto, con la creazione di una nuova unità residenziale.

Tale progetto consente di utilizzare una struttura già esistente, senza ulteriore consumo di territorio agricolo. Come prescrizione è prevista un'attività di riordino ambientale, già iniziata con impianto di vigneto ed ulivo.

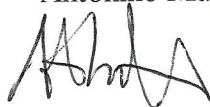
### **Conclusioni**

La relazione evidenzia come :

- siamo in assenza di un'azienda agricola collegata con nesso funzionale al fabbricato in oggetto (terreni investiti a vigneto – fabbricato ad uso serra) ;
- il rustico mostra uno stato di progressivo degrado, tale da rendere necessaria una sua profonda ristrutturazione.

Bardolino, 15 dicembre 2008

dr. agronomo  
Antonino Murabito



3  
f

N

COMUNE DI BARDOLINO (Provincia di Verona)		
15 FEB 2005		
Prot. N. 2240	Post. 3	Classe 4

Cavaion V.se, li 11.02.2005

S.M.P.  
E.D.P.

Ill.mo Signor

**SINDACO**

del comune di

37010 BARDOLINO (VR)

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

Il sottoscritto ZANETTI LUIGI nato ad Affi (VR) il 16.07.1939, residente in Cavaion Veronese via Cavalline n° 30, proprietario di un terreno agricolo sito in comune di Bardolino nella località Perno e distinto al Catasto Terreni dello stesso comune - foglio 6 particella 1484 della superficie di mq. 12.848, sul quale è ubicato un annesso rustico adibito a serra fissa non più funzionale al fondo agricolo, con la presente

**CHIEDE**

il cambio di destinazione d'uso dell'annesso in abitazione, con demolizione e ricostruzione del volume anche con collocazione diversa dall'attuale.

Si allega alla presente una scheda descrittiva con l'individuazione e gli interventi richiesti per il manufatto in oggetto.

Ringraziando per l'attenzione e confidando nel favorevole accoglimento della presente istanza porgo distinti saluti.

*Zanetti Luigi*