

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

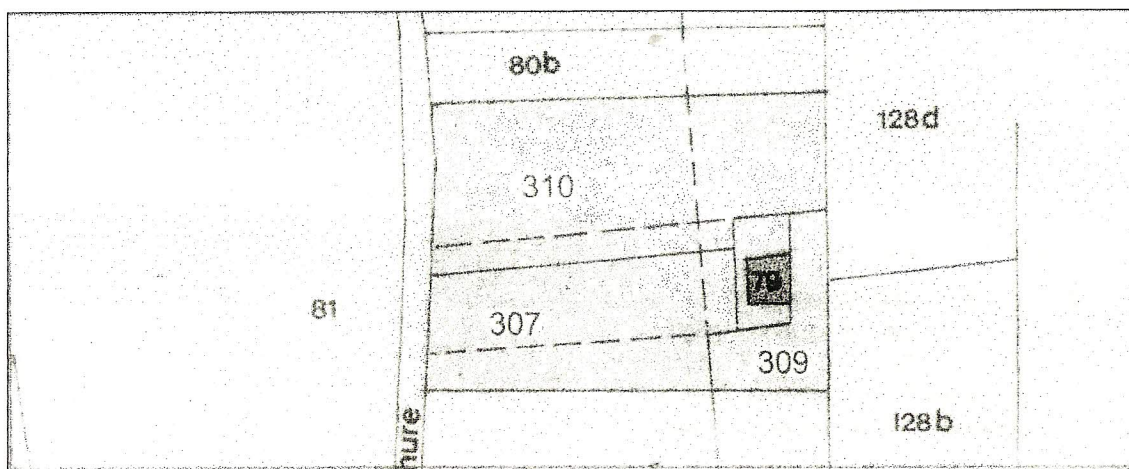
N. progressivo

Località/via **STRADA DI MURE**

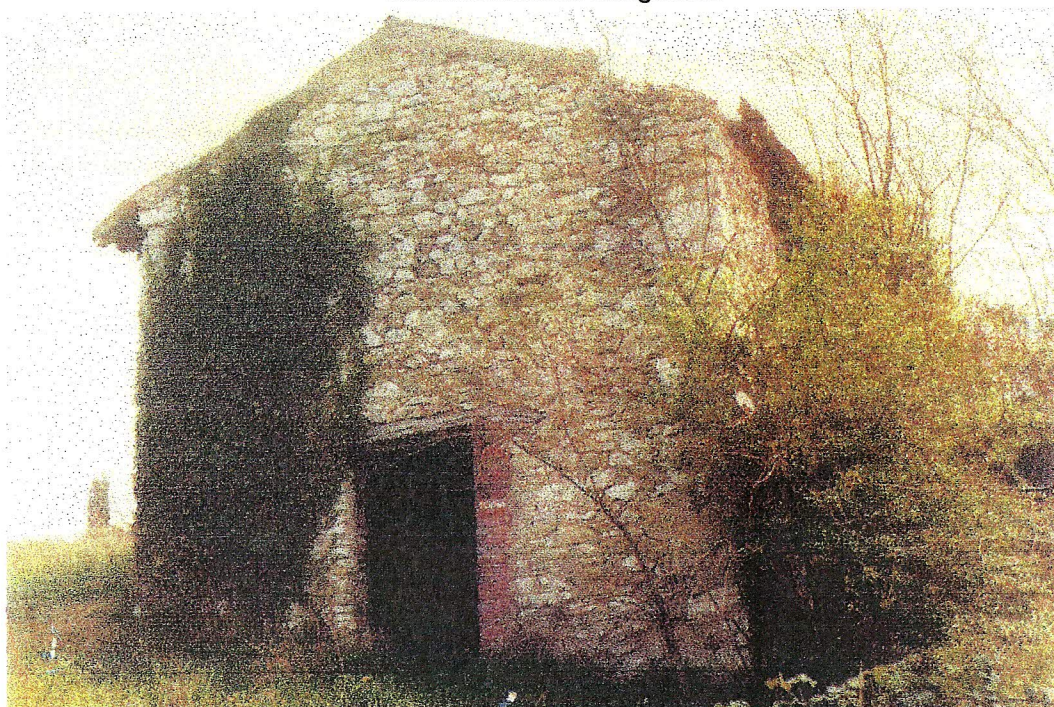
n.

Catasto: sezione unica, foglio **4** mappale/i **79-307-309-310**

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 31,11  
5.2 altezza media ml. 4,10  
5.3 volume mc 127,55  
5.4 piani (compresi sottotetti finestrati) n°. 2  
5.5 area di pertinenza esclusiva mq 2001,00  
5.6 area di pertinenza comune mq

### 6. Annotazioni particolari

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

- L.R.24/85:  ampliamento art. 4  art.3 D.L. 378/01: lettere a) b) c) d)  altri:  
 ampliamento art. 7  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 : BOLLA ANTONIO – BONFORT FRANCESCA**

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: Bolla Antonio - Bonfort Francesca

I signori Bolla Antonio e Bonfort Francesca risultano essere proprietari di terreni, su cui insiste un piccolo fabbricato in origine a destinazione agricola, individuati presso il Catasto Terreni come segue :

Comune di Bardolino	
Foglio	Particella
4	79
4	307
4	309
4	310

Dalle informazioni raccolte presso l'Agenzia Veneta per i Pagamenti in Agricoltura, i mappali su cui insiste il fabbricato non risultano essere inseriti nel fascicolo aziendale di alcuna azienda agricola. Gli stessi signori Bolla Antonio e Bonfort Francesca non risultano essere titolari di impresa agricola o detentori di partita iva nel settore primario.

## Caratteri del fabbricato in oggetto

Il fabbricato (foglio 4, mappale 79), costruito intorno al 1920, presenta una pianta rettangolare, con misure in pianta pari a ml 8 x 4 (superficie coperta circa 31,11 metri quadri e volumetria pari a circa 127,55 metri cubi; l'altezza del manufatto 4,10 ml.

La tipologia costruttiva dell'edificio individua una destinazione a locale ricovero piccole attrezzature e conservazione prodotti aziendali.

Come ben mostrato nella fotografia, allegata alla domanda dei signori Bolla/Bonfort, l'annesso rurale è obsoleto, avendo perso ogni requisito tecnico per un suo utilizzo ai fini agricoli, presenta infatti :

- porte di accesso di insufficiente ampiezza ;
- mancanza di finestrate ;
- spazi inadeguati per il ricovero di produzioni e/o attrezzature .

Siamo, pertanto, in presenza di un rustico privo di una pertinenza con un fondo agricolo e di requisiti tecnico – costruttivi .

Attualmente il fabbricato è in totale abbandono ed in condizioni di degrado, viene pertanto a costituire un elemento deturpante sia dal punto di vista agricolo sia da quello paesaggistico.

Il fabbricato, posto in sottozona "E1 - speciale" ai sensi del vigente P.R.G., non è situato all'interno di una corte rurale.

### **Proposta recupero del fabbricato**

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

Si chiede l'applicazione delle lettere a) b) c) e d) dell'articolo 3 del D.L. 378/01 e/o l'applicazione dell'articolo 4 della L.R. 24/85; in particolare, l'articolo 3 (definizioni degli interventi edilizi) D.L. 378/01 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.

## Conclusioni

La relazione evidenzia come :

- siamo in assenza di un'azienda agricola collegata al fabbricato in oggetto ;
- il rustico mostra caratteristiche tecnico – costruttive ormai obsolete per un suo utilizzo nell'attività agricola;
- le condizioni del manufatto sono di totale abbandono, costituendo elemento di degrado sia dal punto di vista agricolo, sia da quello paesaggistico

Bardolino, 15 dicembre 2008

dr. agronomo  
Antonino Murabito



COMUNE DI BARDOLINO  
(Provincia di Verona)  
25 MAR 2005  
Prot. N° 444 Fasc. 3 Classe 4 EDP

AL SIGNOR SINDACO  
DEL COMUNE DI BARDOLINO

76  
F

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

COSTRUZIONE NON PIU' FUNZIONALE ALLA CONDUZIONE DEL FONDO AGRICOLO IN STRADA DI MURE A BARDOLINO

I sottoscritti **BOLLA ANTONIO e BONFORT FRANCESCA** in qualità di proprietari dell'area su cui sorge il fabbricato individuato catastalmente nel Comune di Bardolino, foglio n 4, mappale n. 79 - 307 - 309 - 310, chiede 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 1920 era adibito in entrambi i piani a ricovero attrezzi agricoli.

Tale fabbricato veniva utilizzato da un'attività agricola di conduzione del fondo che al giorno d'oggi non è più in funzione.

Attualmente infatti l'appezzamento di terreno non è coltivato e pertanto il fabbricato sopradescritto è lasciato in disuso da parecchi anni. Per tale motivo si chiede che lo stesso possa essere riconvertito in residenza in quanto non si necessita di fabbricati ad uso di annesso rustico.

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

*Bolla Antonio Bonfort Francesca*