

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

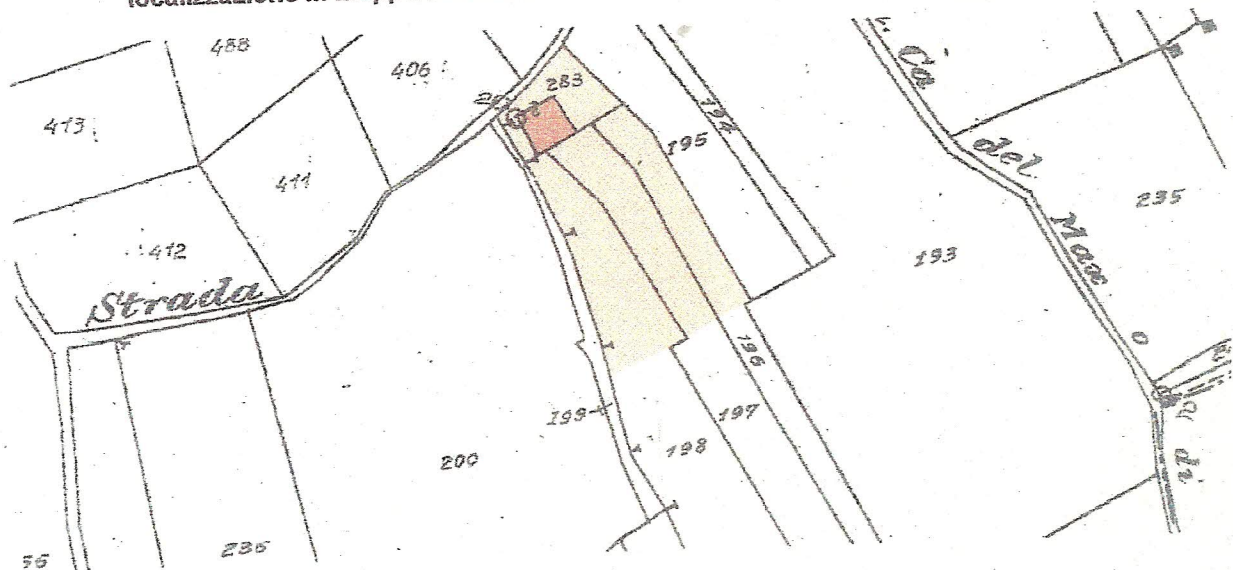
5

Località/Via Cà del Vento

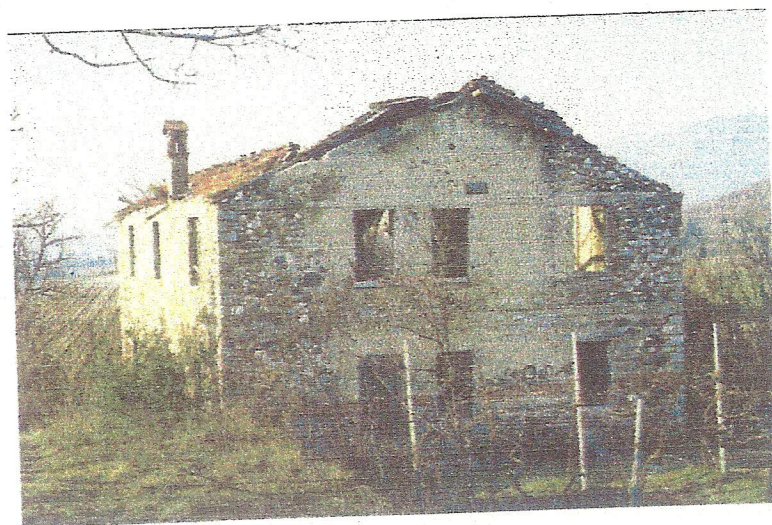
n. \_\_\_\_\_

Catasto: sezione unica, foglio 3 mappale/i 283, 196 (parte), 197 (parte), 198 (parte)

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 150
- 5.2 altezza media ml. 6
- 5.3 volume mc 900
- 5.4 piani (compresi sottotetti finestrati) n°. 2
- 5.5 area di pertinenza esclusiva mq 3000
- 5.6 area di pertinenza comune mq

### 6. Annotazioni particolari

Struttura residenziale rustica abbandonata da tempo e in completa rovina.

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

- |   |   |  |
|---|---|--|
| <input type="checkbox"/> L.R.24/85:<br>ampliamento art. 4 | <input checked="" type="checkbox"/> art.3 D.L. 378/01:<br>lettere a) b) c) d) | <input type="checkbox"/> altri:<br>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 type="checkbox"/> riordino ambientale | <input type="checkbox"/> rimozione di superfetazioni e costruzioni improprie |
|  | <input checked="" 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 : FAMIGLIA BRIGHENTI - 51**

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 : Brighenti Marco**

Il signor Brighenti Marco risulta proprietario di un terreno a destinazione agricola, individuato presso il Catasto Terreni al foglio 17 mappali 274, 330, 331; sui terreni insiste il fabbricato oggetto della presente relazione. I mappali sono parte di un'azienda agricola denominata "BRIGHENTI ATILIO" (codice fiscale e CUA BRGTTL26P04A650Q). I terreni coltivati sono ubicati in Comune di Bardolino e così identificati :

<b>fg</b>	<b>mappale</b>	<b>coltura</b>	<b>ettari</b>
17	274	tare e incolti	0,0203
17	326	vigneto	0,5589
17	328	vigneto	0,6378
17	331	tare e incolti	0,0062
17	332	uliveto	0,0835
17	333	vigneto	0,3209
17	346	seminativo	0,0450

L'azienda agricola, di estensione molto ridotta, presenta una impostazione produttiva volta alla coltivazione della vite per la produzione di vino Bardolino, con ridotta superficie ad ulivo. La scelta della famiglia Brighenti determina un mancato utilizzo del fabbricato in questione, poiché si tratta di una struttura in origine adibita a ricovero attrezzi e prodotti in essere. La tipologia costruttiva dell'edificio (struttura in muratura, locali a piano terra adibiti a ricovero attrezzature/deposito prodotti di scorta e fienile/magazzino prodotti in essere al piano sovrastante) lo individua come un manufatto in origine destinato al servizio di un'azienda agricola, presumibilmente cerealicolo - viticola e certamente di maggior estensione. Il mutare delle tecniche e della meccanizzazione agricola ha determinato per il rustico la mancanza di una pertinenza o nesso funzionale con il fondo agricolo di proprietà; inoltre il manufatto presenta caratteri tecnici (superfici, aperture) inadeguati per i moderni utilizzi agricoli.

## **Caratteri del fabbricato in oggetto**



Sul foglio 17 mappale 274 risulta insistere un fabbricato con misure in pianta simili a ml 12,5 x 8 ml (superficie coperta 100 metri quadri, volumetria pari a circa 600 metri cubi, con altezza media 6 ml). La tipologia costruttiva dell'edificio, posto all'interno di un nucleo rurale, lo individua come una "cortina agricola", dove in origine la residenza del conduttore si univa al ricovero macchine ed attrezzature, magazzino prodotti di scorta, deposito prodotti in essere. Siamo in presenza di un rustico ormai privo di una pertinenza/nesso funzionale con il fondo agricolo di proprietà, in quanto :  
- l'indirizzo produttivo praticato, e da ritenersi ordinario per il territorio in esame, è viticolo - olivicolo; le dimensioni aziendali non giustificano la presenza e l'utilizzo del fabbricato; - il manufatto presenta caratteri tecnici (superfici, aperture, aree di manovra, disposizione interna) inadeguati per gli attuali utilizzi agricoli. Attualmente il fabbricato è praticamente 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 rustico, posto in sottozona " E2 " ai sensi del vigente P.R.G., è parte di un nucleo rurale, in allegato sono riportate due ortofoto.

### **Proposta recupero del fabbricato**

La proposta avanzata dalla ditta Brighenti Marco prevede 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, con l'accorpamento delle parti con l'unità principale ad uso residenziale.

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.

### **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 (ricovero attrezzi e prodotti) e attività colturali e/o produttive oggi svolte (indirizzo viticolo/olivicolo in piccola azienda) ;
- il fabbricato presenta caratteri tecnico - costruttivi sicuramente obsoleti ;
- il rustico mostra uno stato di non utilizzo e di progressivo degrado, tale da rendere necessaria una sua profonda ristrutturazione.

Bardolino, 15 dicembre 2008

dr. agronomo  
Antonino Murabito

