

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 13.3.2

N. progressivo

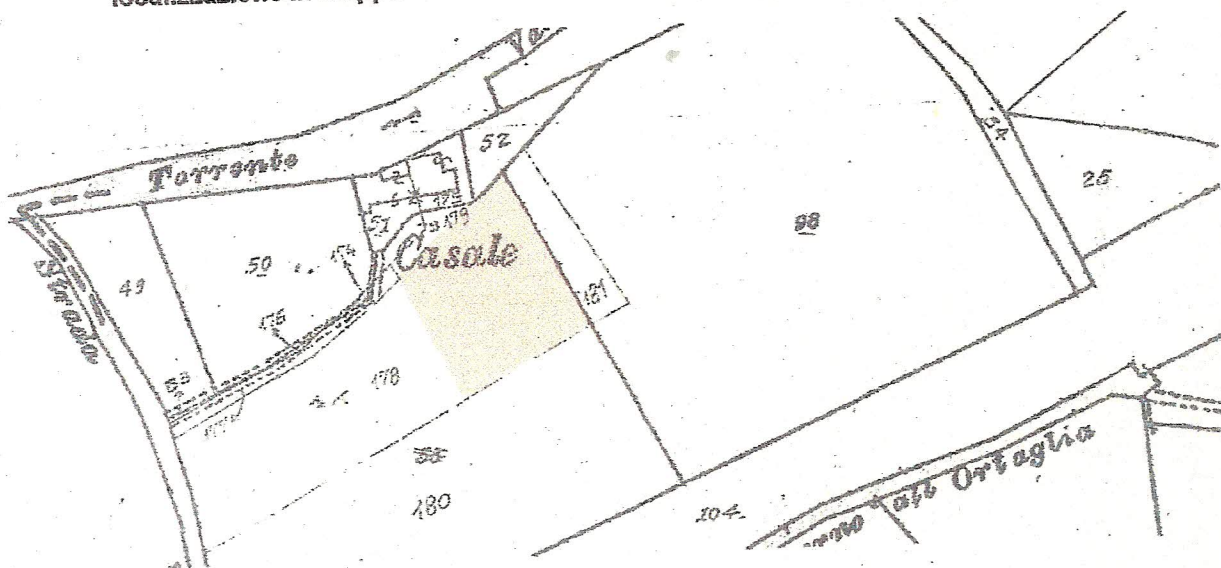
6

Località/via Loc. Casale

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

Catasto: sezione unica, foglio 8 mappale/i 178 (parte)

localizzazione in mappa catastale e attribuzione area di pertinenza, scala 1/2000



documentazione fotografica



48



## 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 210
- 5.2 altezza media ml. 4.5
- 5.3 volume mc 945
- 5.4 piani (compresi sottotetti finestrati) n°. 2
- 5.5 area di pertinenza esclusiva mq 1600
- 5.6 area di pertinenza comune mq

### 6. Annotazioni particolari

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

- |   |   |  |
|---|---|--|
| L.R.24/85:                                  | art.3 D.L. 378/01:                                      | altri:   |
| <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 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 : MARCHIORI NELLO**

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: Marchiori Nello**

Il signor Marchiori Nello risulta proprietario di un terreno con fabbricato rurale a destinazione agricola individuato presso il Catasto Terreni come segue : Comune di Bardolino

Foglio	Particella
8	178 (parte) - adesso mappale 617

La superficie è parte di una piccola azienda agricola, denominata "Marchiori Nello" codice CUAU MRCNLL53R24A650U, costituita da terreni in proprietà, identificati dai seguenti mappali in Comune di Bardolino :

8	181	vivaio	0,0470
8	552	prato	0,0232
8	616	vivaio	0,3270

L'azienda agricola presenta un'impostazione volta al florovivaismo; come visto l'impresa è di ridotte dimensioni e non richiede particolare dotazione di fabbricati rurali. La scelta produttiva (dimensioni e riparto SAU) determina un mancato utilizzo del fabbricato in questione, poiché si tratta di una struttura adibita a stalla con annesso fienile e ricovero attrezzi agricoli. 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 (florovivaismo) non creano alcun nesso funzionale tra produzioni vegetali ed attività di allevamento.

### Caratteri del fabbricato in oggetto



Sul mappale 178 del foglio 8 (adesso foglio 8 mappale 617) risulta insistere un fabbricato con struttura portante in muratura, con misure in pianta simili a ml 15 x 14 (superficie coperta 210 metri quadri, volumetria pari a circa 945 metri cubi, altezza media 4,50 ml).

La tipologia costruttiva dell'edificio lo individua come piccola stalla – fienile e ricovero attrezzature. Siamo in presenza di un rustico privo di collegamento funzionale con il fondo agricolo; inoltre le ridotte dimensioni e i ristretti accessi carrabili, lo rendono obsoleto da un punto di vista tecnico.

Attualmente il fabbricato è in disuso ed in condizioni di parziale decadimento, venendo a costituire un oggettivo elemento di degrado sia dal punto di vista agricolo sia da quello paesaggistico.

Il fabbricato, posto in sottozona "E2" ai sensi del vigente P.R.G., 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 Marchiori Nello prevede la demolizione e ricostruzione nell'ambito di zona di pertinenza del manufatto, con la creazione di una nuova unità residenziale.

In particolare, 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; l'articolo 3 D.L. 378/01 (definizioni degli interventi edilizi) 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.

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 la rimozione di superfetazioni e costruzioni improprie.

### **Conclusioni**

La relazione evidenzia come:

- siamo in presenza di modesta azienda agricola, non collegata con nesso funzionale al fabbricato in oggetto (indirizzo florovivaistico – fabbricato adibito a stalla/fienile);
- il rustico mostra caratteristiche di obsolescenza tecnica e di abbandono, tali da rendere compatibile una sua destinazione extra - agricola.

Bardolino, 15 dicembre 2008

dr. agronomo  
Antonino Murabito

