

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

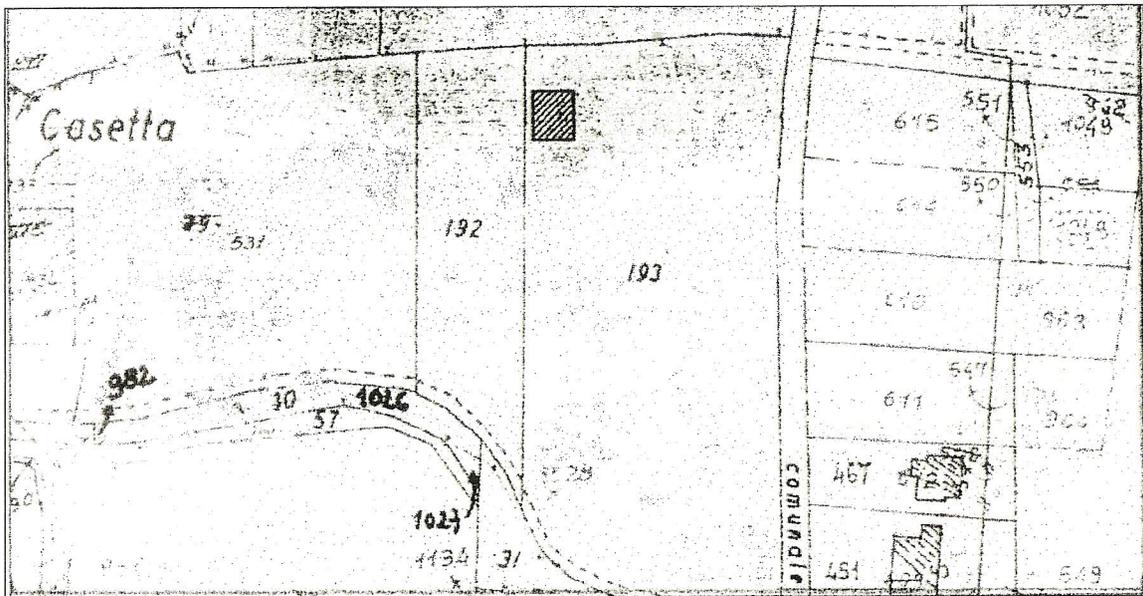
N. progressivo

Località/via VIA COSTABELLA

n. ....

Catasto: sezione unica, foglio 13 mappale/i 193

**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 135,89
- 5.2 altezza media ml. 3,60
- 5.3 volume mc 489,20
- 5.4 piani (compresi sottotetti finestrati) n°. 1
- 5.5 area di pertinenza esclusiva mq 10023,00
- 5.6 area di pertinenza comune mq

### 6. Annotazioni particolari

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

- |   |   |  |
|---|---|--|
| <input type="checkbox"/> L.R.24/85:<br><input type="checkbox"/> ampliamento art. 4<br><input type="checkbox"/> ampliamento art. 7 | <input checked="" type="checkbox"/> art.3 D.L. 378/01:<br>lettere a) b) c) d) | altri:<br><input type="checkbox"/> demolizione senza ricostruzione<br><input type="checkbox"/> accorpamento delle parti con l'unità principale<br><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 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 in proprio |
|  | <input 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 : CARDI ELISA – BAZERLA MARIA FRANCESCA,  
BAZERLA BARBARA, BAZERLA LUCIANA**

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: Cardì Elisa, Bazerla Maria Francesca, Bazerla Barbara, Bazerla Luciana**

Le signore Cardì - Bazerla risultano essere comproprietarie di un terreno individuato presso il Catasto Terreni come segue : Comune di Bardolino foglio 13 mappali 193; su tale terreno insiste il fabbricato oggetto della presente relazione.

Rispetto alla domanda del 25/03/2005, è da rilevare la morte della signora Cardì Elisa, pertanto gli eredi subentrano nella sua parte di proprietà.

Il mappale è parte di un'azienda agricola di proprietà denominata "AZIENDA AGRICOLA EREDI DI ATTILIO BAZERLA" (partita iva e CUAA 03074270236). I terreni coltivati sono ubicati in Comune di Bardolino e così identificati :

FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE ETTARI
13	00018	0,5626
13	00023	0,2320
13	00215	0,7675
13	00281	0,6179
13	00476	0,2610

per complessivi ettari 2,4410

con il seguente riparto colturale :

Coltura	Somma:
OLIVE DA OLIO	1,0000
USO NON AGRICOLO	1,4410
Totale Azienda:	2,4410

Come si vede, siamo di fronte ad un'azienda agricola di limitate dimensioni, con indirizzo produttivo olive da olio. Per l'avanzata età dei proprietari e/o per l'assenza di una successione familiare nella conduzione del fondo, è stato stipulato di un contratto di coltivazione con un terzista. La famiglia Cardi - Bazerla ha pertanto cessato ogni attività agricola in prima persona, non è più dotata di macchine, attrezzature, prodotti di scorta, prodotti in essere. Il fabbricato, pur edificato in anni recenti, in discrete condizioni di manutenzione e validità tecnica (accessi, superfici, altezze) si presenta in uno stato di non utilizzo.

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

Sul mappale 193 del foglio 13 (adesso mappale 948 del foglio 13), risulta insistere un fabbricato con misure in pianta simili a ml 11 x 12 (superficie coperta 135,89 e volumetria pari a circa 489,20 metri cubi, con altezza media 3,6 ml). Il rustico, costruito nel 1984, era adibito a cantina al piano interrato, a ricovero attrezzature aziendali al piano terra. Siamo in presenza di un rustico ormai privo di una pertinenza/nesso funzionale con il fondo agricolo di proprietà, in quanto è venuta a cessare la coltivazione dei campi da parte della famiglia Cardi - Bazerla.

Attualmente il fabbricato è praticamente inutilizzato, venendo a costituire un oggettivo elemento di degrado sia dal punto di vista agricolo sia da quello paesaggistico. Il fabbricato è posto in sottozona "E1 speciale" ai sensi del vigente P.R.G., in allegato sono riportate due ortofoto.

### **Proposta recupero del fabbricato**

La proposta avanzata dalla ditta Cardi - Bazerla 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 la trasformazione del rustico in residenza.

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.

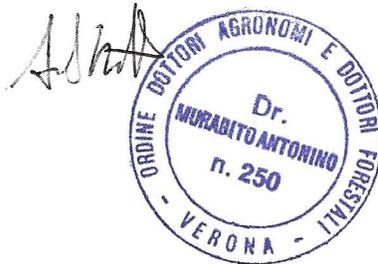
## Conclusioni

La relazione evidenzia come :

- siamo in presenza di un rustico inserito in un'azienda agricola di proprietà ma priva di conduttore essendo affidata ad un terzista per le operazioni colturali;
- allo stato attuale, in ogni caso, l'azienda presenta un'estensione molto limitata;
- manca, pertanto, un nesso funzionale tra il fabbricato in oggetto e attività colturali e/o produttive oggi svolte ;
- il rustico mostra uno stato di non utilizzo, tale da rendere ipotizzabile una sua trasformazione in residenza.

Bardolino, 15 dicembre 2008

dr. agronomo  
Antonino Murabito



COMUNE DI BARDOLINO  
(Provincia di Verona)  
25 MAR 2005  
Prot. N° 4771 Fasc. 3 Classe 4 EDP

AL SIGNOR SINDACO  
DEL COMUNE DI BARDOLINO

74  
F  
N

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 VIA COSTABELLA A BARDOLINO

I sottoscritti **CARDI ELISA, BAZERLA MARIA FRANCESCA, BAZERLA BARBARA, BAZERLA LUCIANA** in qualità di proprietarie dell'area su cui sorge il fabbricato individuato catastalmente nel Comune di Bardolino, foglio n **13**, mappale n. **193**, 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 nel 1984 è adibito al piano interrato a cantina mentre al piano terra a ricovero attrezzi e macchine agricoli.

Tale fabbricato, al piano terra, 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.

*Luca Bernabè*