

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 13.3.5

N. progressivo

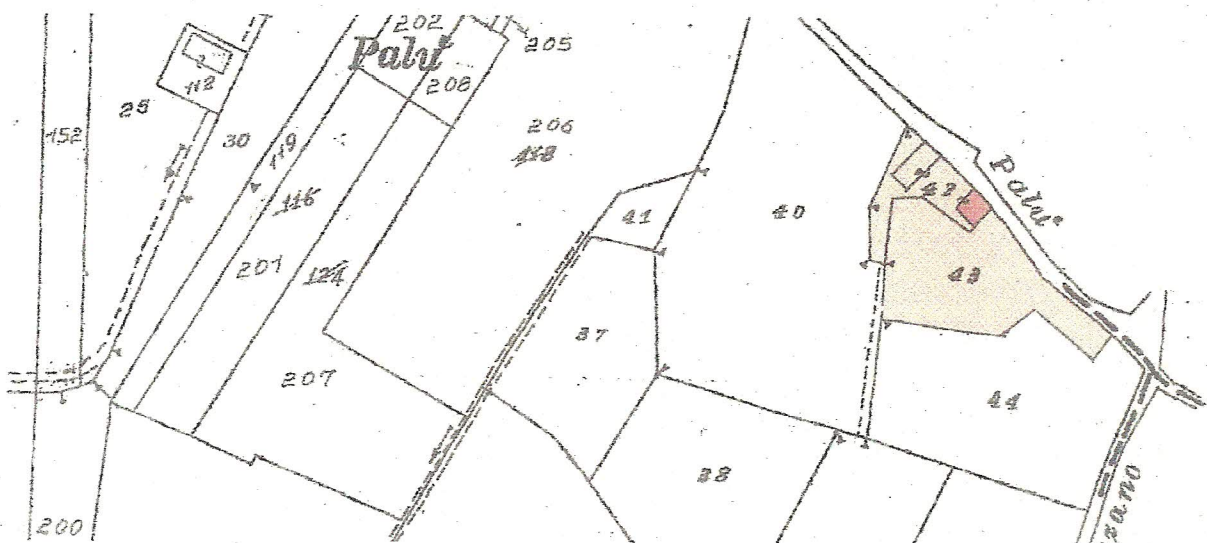
**10**

Località/via Loc. Palù

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

Catasto: sezione unica, foglio 19 mappale/i 42, 43

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 65  
5.2 altezza media ml. 6  
5.3 volume mc 390  
5.4 piani (compresi sottotetti finestrati) n°. 2  
5.5 area di pertinenza esclusiva mq  
5.6 area di pertinenza comune mq 1750

### 6. Annotazioni particolari

*Piccolo rustico contiguo all'abitazione, utilizzabile per l'ampliamento di questa se ne ricorrono i termini, oppure come alloggio autonomo.*

### 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 : BENDINELLI ANTONIO E GIULIANO - 10**

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 : Bendinelli Antonio e Giuliano**

I signori Bendinelli Antonio e Giuliano risultano proprietari di terreno a destinazione agricola, individuato presso il Catasto Terreni al foglio 19 mappali 42 e 43; sui terreni insiste il piccolo fabbricato oggetto della presente relazione. I mappali sono parte di un'azienda agricola denominata "BENDINELLI GIULIANO E F.LLI" (codice fiscale e CUA 00753910231). 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	166	vigneto	0,1308
17	167	vigneto	0,0422
17	168	vigneto	0,5956
17	169	uliveto	0,3160
17	170	vigneto	0,0650
17	199	tare e incolti	0,3768
17	258	vigneto	0,4945
17	259	vigneto	0,4180
17	287	vigneto	0,4580
18	134	uliveto	0,0937
19	37	prato	0,1690
19	38	seminativo	0,2457
19	39	seminativo	0,5443
19	42	tare e incolti	0,0443
19	43	vigneto	0,1302
19	44	tare e incolti	0,2526
19	97	tare e incolti	0,5804
19	161	seminativo	0,4641
19	206	seminativo	0,7037
19	452	tare e incolti	1,5011
19	453	tare e incolti	0,1378
19	454	tare e incolti	0,3981
19	515	seminativo	1,2212

L'azienda agricola presenta un'impostazione produttiva volta alla coltivazione della vite per la produzione di vino Bardolino e di colture foraggere per allevamento zootecnico da latte.

Il rustico in esame, contiguo alla casa di abitazione, era in origine una piccola stalla con sovrastante fienile. L'edificazione, in anni recenti, di una nuova struttura zootecnica (stalla, fienile, magazzini) ha comportato di fatto l'abbandono del manufatto in esame. La tipologia costruttiva dell'edificio (struttura in muratura, locali a piano terra adibiti a ricovero bovini da latte con cuccette a posta fissa 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 - zootecnica di limitata estensione. Il mutare delle tecniche di allevamento (in particolare alimentazione con carro unifeed e sala di mungitura) e l'aumentato numero di capi allevati, hanno determinato per il rustico la mancanza di una pertinenza o nesso funzionale con il fondo agricolo di proprietà; Il manufatto presenta caratteri tecnici (superfici, aperture) inadeguati per i moderni utilizzi agricolo-zootecnici.

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

Sul mappale 42 del foglio 19 risulta insistere il fabbricato, con misure in pianta simili a ml 8 x 8 ml (superficie coperta 65 metri quadri, volumetria pari a circa 390 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, alla residenza del conduttore, si univa il ricovero degli animali allevati per le esigenze aziendali (bovini da latte e/o carne) con sovrastante fienile. Siamo in presenza di un rustico ormai privo di una pertinenza/nesso funzionale con il fondo agricolo di proprietà, in quanto :

- il manufatto presenta caratteri tecnici (superfici, aperture, aree di manovra, disposizione interna) inadeguati per gli attuali utilizzi zootecnici;
- la costruzione di una nuova, e più funzionale, struttura zootecnica ha di fatto comportato l'abbandono del rustico in esame;
- il rustico in esame è, inoltre, contiguo alla parte abitativa.

Al presente, il fabbricato è praticamente in disuso ed in condizioni di scarsa manutenzione, venendo a costituire un oggettivo elemento di degrado sia dal punto di vista agricolo sia da quello paesaggistico. Il rustico, posto in sottozona " E1 " 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 Bendinelli 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.

Tale progetto consente di utilizzare una struttura già esistente, senza ulteriore consumo di territorio agricolo; inoltre si viene ad eliminare un elemento non più produttivo, in condizioni di non utilizzo ed in stato di degrado manutentivo.

### **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 (vecchia stalla - fienile) e attività colturali e/o produttive oggi svolte (indirizzo zootecnico da latte / viticolo) ;
- il fabbricato presenta caratteri tecnico – costruttivi sicuramente obsoleti ;
- si trova mal posizionato (stalla contigua ad una componente abitativa) ;
- 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

