

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

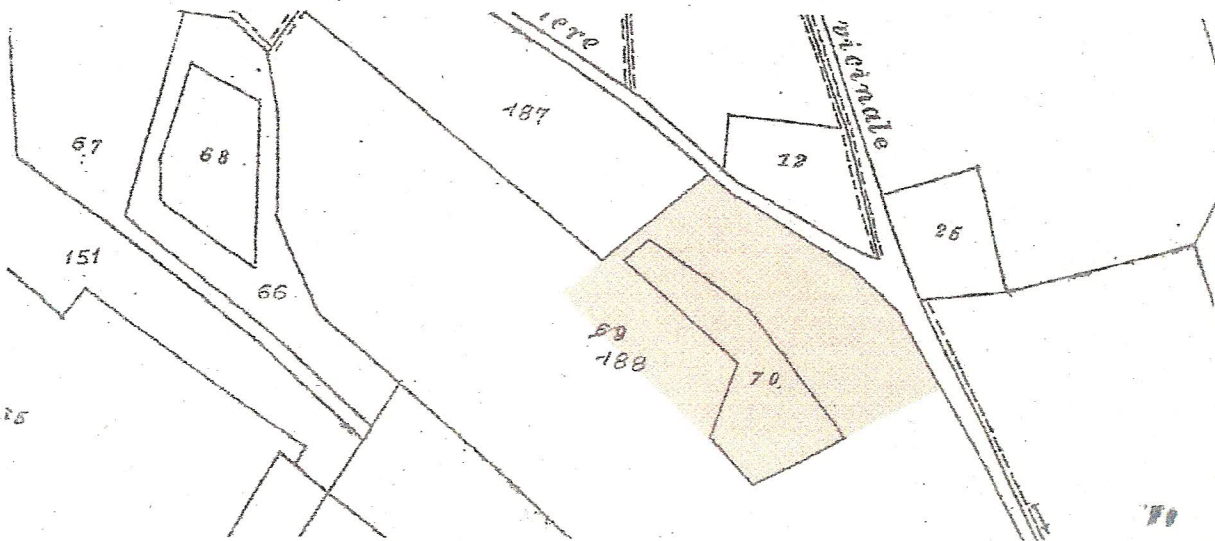
12

Località/via via Costiere di Calmasino

n. _____

Catasto: sezione unica, foglio 20 mappale/i 70, 188 (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 175
- 5.2 altezza media ml. 6
- 5.3 volume mc 1050
- 5.4 piani (compresi sottotetti finestrati) n°. 2
- 5.5 area di pertinenza esclusiva mq 4280
- 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 : DE BENI SILVIO – DEGANI ROSA - 12

Verona, 15 dicembre 2008

dr. agronomo
Antonino Murabito

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 : De Beni Silvio – Degani Rosa

I signori De Beni - Degani risultano proprietari di terreni a destinazione agricola, individuati presso il Catasto Terreni al foglio 20 mappali 70 e 188 (parte), su tali terreni insiste il fabbricato oggetto della presente relazione. I precedenti mappali sono stati concessi in affitto ad un'azienda agricola denominata “DE BENI LUIGI” (codice fiscale e CUA DBNLGU47S21A650V). I terreni coltivati da tale azienda sono ubicati in Comune di Bardolino e così identificati :

fg	mappale	coltura	ettari
20	51	prato	0,0571
20	55	tare e incolti	0,0185
20	134	prato	0,0302
20	148	tare e incolti	0,0150
20	184	vigneto	0,1005
20	235	seminativo	0,5634

20 236 seminativo 0,3411

Coltura	ettari	
ULIVETO	0,0487	0,1048
USO NON AGRICOLO	0,0005	0,0005
VIGNETI	1,0205	1,0205

Come visto, l'azienda agricola De Beni Luigi presenta estensioni limitata ed impostazione produttiva volta alla coltivazione della vite per la produzione di vino Bardolino. La scelta della famiglia De Beni - Degani determina un mancato utilizzo del fabbricato in questione, poiché si tratta di una struttura adibita a abitazione con annesso ricovero attrezzi agricoli.

Infatti, oltre all'obsolescenza del fabbricato, l'affittuario conduce una piccola azienda agricola ed è già dotato di idonei fabbricati rurali di proprietà.

Caratteri del fabbricato in oggetto

Sul mappale 70 e 188 del foglio 20, risulta insistere un fabbricato con misure in pianta simili a ml 16 x 11 (superficie coperta 175 metri quadri e volumetria pari a circa 1.050 metri cubi, con altezza media 6 ml). La tipologia costruttiva dell'edificio (piano terra adibito a ricovero attrezzature agricole e piano primo utilizzato come abitazione) lo individua come una "cortina agricola", dove originariamente la residenza del conduttore si univa al ricovero macchine ed attrezzature aziendali, prodotti in essere e prodotti di scorta. Siamo in presenza di un rustico ormai privo di pertinenza/nesso funzionale con il fondo agricolo di proprietà, in quanto :

- è venuta a cessare la coltivazione dei campi da parte della famiglia De Beni - Degani;
- la parte in origine adibita a ricovero macchine presenta caratteri tecnici (superfici, aperture, area movimentazione) inadeguati per 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 fabbricato, posto in sottozona "E1" ai sensi del vigente P.R.G., è un'unità isolata.

Proposta recupero del fabbricato

La proposta avanzata dalla ditta De Beni Silvio - Degani Rosa 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 trasformazione delle componenti agricole in residenza.

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.

Conclusioni

La relazione evidenzia come :

- siamo in presenza di un rustico in assenza di azienda agricola di proprietà; i terreni sono stati infatti concessi in affitto; - l'affittuario, conduttore di impresa agricola di modeste dimensioni, dispone di adeguati e sufficienti fabbricati rurali di sua proprietà; - manca un nesso funzionale tra il fabbricato in oggetto e attività colturali e/o produttive oggi svolte (indirizzo viticolo) ; - 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

