

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

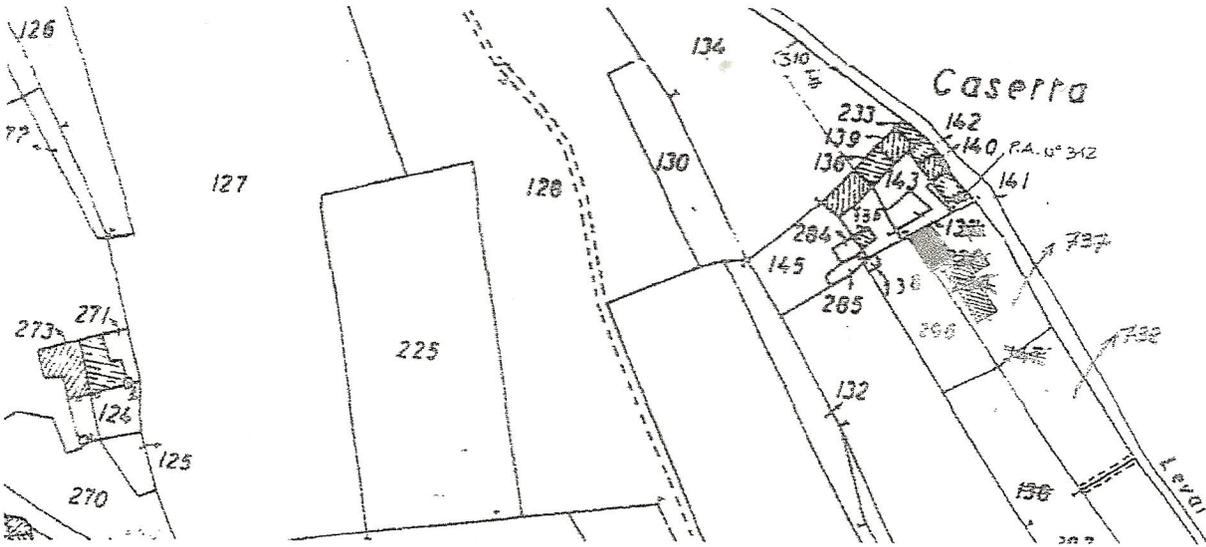
N. progressivo

Località/via Casetto

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

Catasto: sezione unica, foglio 17 mappale/i 737 sub. 1

**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

### 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

### 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: **cantina**
  - a servizio degli insediamenti rurali
  - avulsa dal contesto rurale

### 5. Caratteristiche dimensionali

- 5.1 superficie coperta mq **49,50**
- 5.2 altezza media variabile ml. **4,70-3,50**
- 5.3 volume mc **178,8**
- 5.4 piani (compresi sottotetti finestrati) n°. **2**
- 5.5 area di pertinenza esclusiva mq **20**
- 5.6 area di pertinenza comune mq

### 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

### 6. Annotazioni particolari

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

L.R.24/85:

ampliamento art. 4

ampliamento art. 7

art.3 D.L. 380/01:

• 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 : DALLA BERNARDINA LUCIANO**

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 - V1 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 Dalla Bernardina Luciano**

Il signor Dalla Bernardina Luciano, nato a Verona il 07/05/1954 e residente in Bardolino, via Casette 30, risulta essere proprietario di un piccolo fabbricato a destinazione agricola individuato presso il Catasto Terreni come segue :

Comune di Bardolino

Foglio	Particella	sub	Qualità catastale
17	737	1	Fabbricato rurale

Dalle informazioni raccolte presso l'Agenzia Veneta per i Pagamenti in Agricoltura il mappale su cui insiste il fabbricato non risulta inserito nel fascicolo aziendale di alcuna azienda agricola.

Lo stesso signor Dalla Bernardina Luciano non risulta essere titolare di impresa agricola o detentore di partita iva nel settore primario.

## **Caratteri del fabbricato in oggetto**

Il fabbricato presenta una pianta rettangolare, con misure pari a ml 10 x 5 (superficie coperta circa 50 metri quadri e volumetria pari a circa 179 metri cubi); l'altezza del manufatto varia da 4,70 a 3,50 ml.

La tipologia costruttiva dell'edificio individua una destinazione a locale ricovero piccole attrezzature e conservazione prodotti al piano terra e fienile al piano sopraelevato.

Si tratta di un'edificazione che, partita probabilmente negli anni '40 con la costruzione del piano terra, ha visto successivamente una sopraelevazione (fienile) ed un ampliamento sul lato sinistro del rustico. Sono presenti inoltre superfetazioni con destinazione ricovero animali da bassa corte e piccola attrezzatura varia. Come ben mostrato nella fotografia, allegata alla domanda del signor Dalla Bernardina, l'annesso rurale è obsoleto, avendo perso ogni requisito tecnico per un suo utilizzo ai fini agricoli, presenta infatti :

- porte di accesso di insufficiente ampiezza ;
- mancanza di finestrate ;
- spazi inadeguati per il ricovero di produzioni e/o attrezzature .

Siamo, pertanto, in presenza di un rustico privo di una pertinenza con un fondo agricolo e di requisiti tecnico – costruttivi .

Attualmente il fabbricato è in parziale disuso (viene impiegato come piccolo deposito) ed in condizioni di decadimento, viene pertanto a costituire un elemento di degrado sia dal punto di vista agricolo sia da quello paesaggistico. Il fabbricato, posto in zona "E2 - rurale" ai sensi del vigente P.R.G., è situato all'interno dell'insediamento denominato "Casetta", individuato al numero 53 nell'elenco delle corti di antica origine, così come previsto dall'articolo 9 della Legge Regionale 58 del 13/09/1978 (Edificabilità e tutela delle zone agricole), ripreso dall'articolo 10 delle Legge Regionale 24/1985. Il fabbricato in oggetto, tuttavia, risulta escluso dalla perimetrazione della corte di antica origine.

### **Proposta recupero del fabbricato**

La proposta avanzata dalla ditta Dalla Bernardina Luciano prevede la demolizione e ricostruzione nell'ambito di zona di pertinenza del manufatto, con la creazione di una nuova unità residenziale.

Tale progetto consente di utilizzare una struttura già esistente, senza ulteriore consumo di territorio agricolo. Come prescrizione sono previste un'attività di riordino ambientale, la rimozione delle superfetazioni che nel tempo si sono inserite sulla struttura edilizia principale ed il mantenimento delle caratteristiche costruttive originarie.

### **Conclusioni**

La relazione evidenzia come :

- siamo in assenza di un'azienda agricola collegata al fabbricato in oggetto ;
- il rustico mostra caratteri tecnico – costruttivi da ritenere ormai obsoleti per un suo utilizzo nell'attività agricola .

Bardolino, 15 dicembre 2008

dr. agronomo  
Antonino Murabito



X

98  
F

COMUNE DI BARDOLINO (Provincia di Verona)		
23 MAR. 2005		
Prot. N° 4565	Fasc. 3	Classe 9

Bardolino, li 17.03.2005

Ill.mo Signor

**SINDACO**

del comune di

37011 BARDOLINO (VR)

OGGETTO : Osservazione alla Variante Parziale al P.R.G. – V1 2004.

Il sottoscritto LUCIANO DALLA BERNARDINA nato a Verona il 07.05.1954 e residente in località Casetto n° 9 a Calmasino di Bardolino è proprietario di un piccolo fabbricato rurale ivi ubicato e distinto al Catasto Terreni del comune di Bardolino – Foglio 17 particella 737 sub. 1, evidenziato con colore rosso nell'estratto di mappa in scala 1/2000 allegato.

Tenuto conto che:

- Il piccolo annesso rustico è attualmente in parziale disuso e non è più funzionale alla conduzione del fondo; è composto da una cantina e ricovero macchine agricole al piano terra ed un fienile al piano primo;
- L'immobile è ubicato in località Casetto di Calmasino ed è individuato nelle tavole del vigente PRG e nella Variante adottata in zona territoriale omogenea di tipo "E/2 – Rurale";
- Il rustico fa parte integrante dell'insediamento rurale denominato "Casetta", individuato con il n° 53 nell'elenco delle corti di antica origine di cui all'art. 9 della Legge Regionale n° 58 del 13.09.1978, ma rimane escluso dalla perimetrazione stessa.

Tutto ciò premesso chiede la possibilità di recuperare a destinazione residenziale la volumetria esistente e se possibile permettere una leggera

sopraelevazione che consenta il recupero abitativo del primo piano secondo  
gli standards di legge.

Allega alla presente scheda, fotocopia dell'estratto di mappa in scala  
1/2000; estratto di PRG vigente ed adottato, copia scheda n° 53 di corte  
Casetta.

Confidando nel favorevole accoglimento della presente istanza invio  
distinti saluti.

In fede

Luciano Dalla Bernardina

*Dalla Bernardina Luciano*