

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

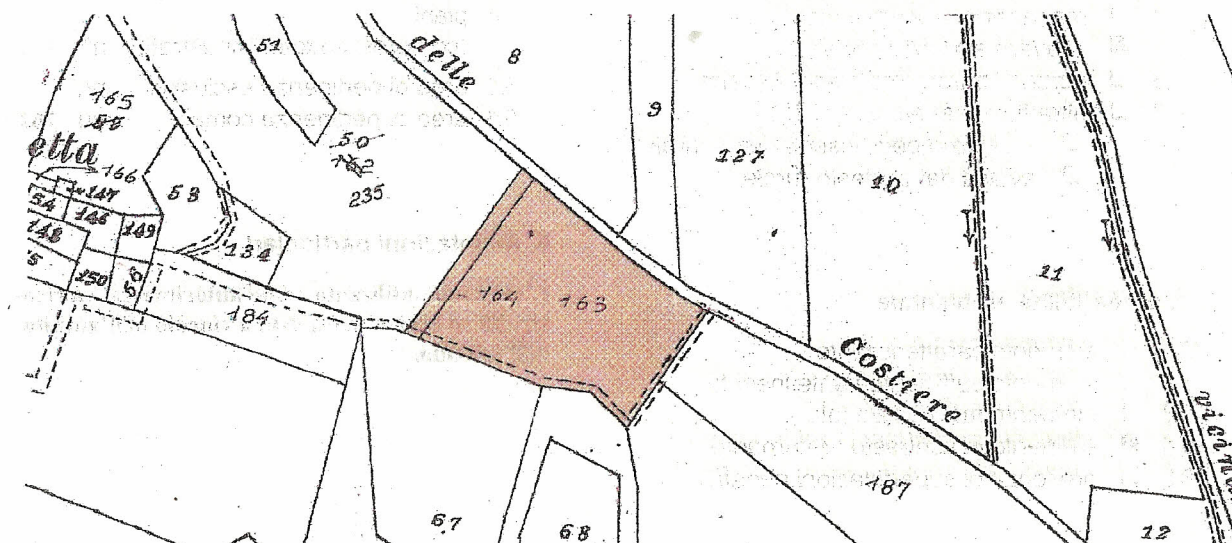
N. progressivo

Località/via via Costiere di Calmasino

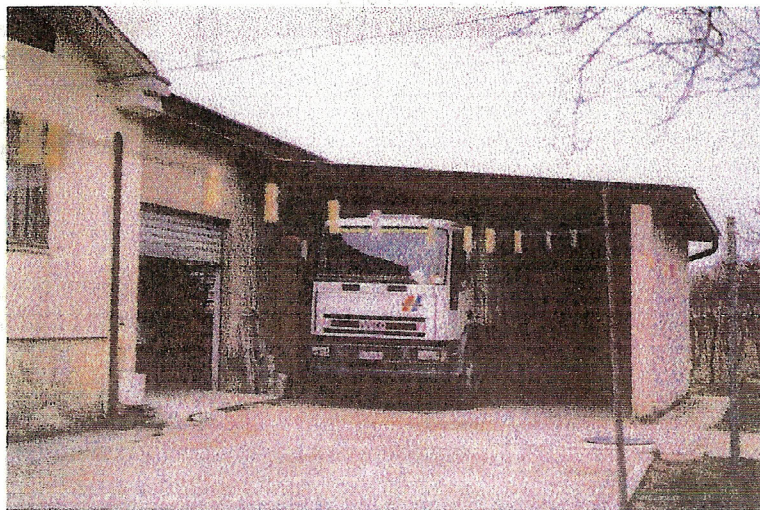
n. _____

Catasto: sezione unica, foglio 20 mappale/i 163, 164

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 45
- 5.2 altezza media ml. 3
- 5.3 volume mc 135
- 5.4 piani (compresi sottotetti finestrati) n°. 1
- 5.5 area di pertinenza esclusiva mq
- 5.6 area di pertinenza comune mq 2620

6. Annotazioni particolari

L'elemento, utilizzato come autorimessa, va ricostruito su area non esposta a vincolo nell'ambito dell'azienda.

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:

- | | | |
|---|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> residenza | <input type="checkbox"/> laboratorio artigiano | <input checked="" 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 improprie |
| | <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 : DE BENI MICHELANGELO

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: De Beni Michelangelo : il signor De Beni Michelangelo (nato a Bardolino il 13/06/1950, residente in Strada Costiere 1 - Calmasino di Bardolino) risulta proprietario, unitamente ai fratelli De Beni Arnaldo e De Beni Roberto, di un immobile individuato presso il Catasto Terreni come segue :

Comune di Bardolino	
Foglio	Particella
20	163
20	164

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 De Beni Michelangelo non risulta essere titolare di impresa agricola od in possesso di partita iva nel settore primario; come pure i fratelli De Beni Arnaldo e De Beni Roberto.

Caratteri del fabbricato in oggetto

Sui mappali 163 e 164 del foglio 20 risulta presente un fabbricato rurale, risalente agli anni '60, con misure in pianta pari a ml 8 x 5,5 (superficie coperta 45 metri quadri e volumetria pari a circa 135 metri cubi, altezza media 3 metri). Il rustico poteva essere impiegato in origine sia come ricovero attrezzi, sia come piccola struttura di allevamento. 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 del territorio circostante (vite, olivo) non creano nesso funzionale tra produzioni vegetali ed attività di allevamento.

Parimenti, in assenza di azienda agricola, la struttura non può essere utilizzata come ricovero attrezzature. Siamo, in ogni caso, in presenza di un rustico privo di pertinenza con un fondo agricolo. Attualmente, il fabbricato è sotto-utilizzato, 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., non è parte di un centro aziendale, trattandosi di edificio isolato (in allegato sono riportate due ortofoto).

Proposta recupero del fabbricato

La proposta avanzata dalla ditta De Beni Michelangelo prevede l'applicazione delle lettere a) b) c) e d) dell'articolo 3 del D.L. 380/01, con edificazione di residenza su area non esposta a vincolo nell'ambito della proprietà. 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.

Come detto, l'intervento richiesto utilizza una struttura già esistente, senza ulteriore consumo di territorio agricolo e viene ad eliminare una struttura in degrado e non funzionale.

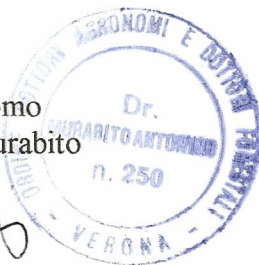
Conclusioni

La relazione evidenzia come :

- siamo in assenza di un'azienda agricola collegata con nesso funzionale al fabbricato in oggetto; la ditta in proprietà, infatti, non ha alcun legame con il settore primario;
- il fabbricato ha perduto ogni funzionalità con l'attività agricola.

Bardolino, 15 dicembre 2008

dr. agronomo
Antonino Murabito



84

COMUNE DI BARDOLINO (Provincia di Verona)		
29 MAR. 2005		
Prot. N° 4829	Fasc. 3	Classe 4

LORO
EDP

Al Signor SINDACO
del Comune di
BARDOLINO (Verona)

84
F

OGGETTO: Osservazione alla Variante Parziale del PRG adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 21 gennaio 2005.

COSTRUZIONE IN STRADA COSTIERE N. 1 - FRAZ. CALMASINO

Il sottoscritto **DE BENI MICHELANGELO**, nato a Bardolino (VR) il 13.06.1950 ed ivi residente in fraz. Calmasino, Strada Costiere n. 1 in qualità di comproprietario assieme ai fratelli **DE BENI ARNALDO** e **ROBERTO** dell'area su cui sorge il fabbricato individuato catastalmente nel Comune di Bardolino, foglio n. 20, mappali n. 163 e 164

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 circa nell'anno 1965, presenta degli annessi che venivano utilizzati dall'originario proprietario per l'allevamento ed il ricovero di piccoli animali domestici. Tale attività non viene più svolta dal sottoscritto comproprietario dell'immobile in oggetto.

Per tale motivo si chiede che lo stesso possa essere riconvertito in residenziale.

Fiducioso nell'accoglimento della presente, si porgono distinti saluti.

Calmasino, 25.03.2005

DE BENI Michelangelo

De Beni Michelangelo