

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 13.3.4

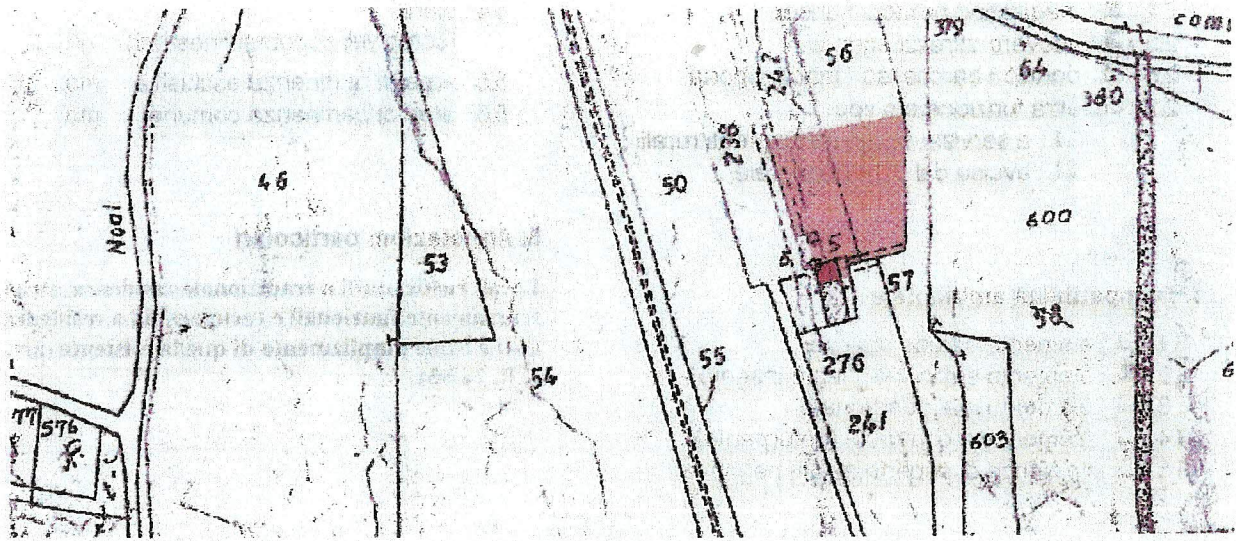
N. progressivo

Località/via Loc. Casetti di Cisano

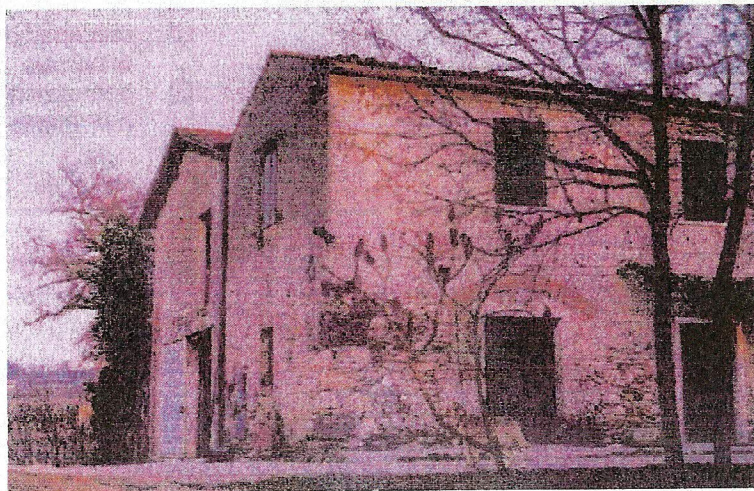
n. \_\_\_\_\_

Catasto: sezione unica, foglio 15 mappale/i 56 (parte), 238 (parte), 242 (parte), 276 (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 92
- 5.2 altezza media ml. 6
- 5.3 volume mc 552
- 5.4 piani (compresi sottotetti finestrati) n° 2
- 5.5 area di pertinenza esclusiva mq 1300
- 5.6 area di pertinenza comune mq

### 6. Annotazioni particolari

Locali rustici uniti a tradizionale residenza rurale, scarsamente funzionali e recuperabili a residenza anche come ampliamento di quella esistente (art. 4 L.R. 24/85).

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

- |   |   |  |
|---|---|--|
| <input type="checkbox"/> L.R.24/85:<br>ampliamento art. 4 | <input checked="" type="checkbox"/> art.3 D.L. 380/01:<br>lettere a) b) c) d) | <input type="checkbox"/> altri:<br>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 : DELAINI ALESSANDRO**

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 : Delaini Alessandro

Il signor Delaini Alessandro, nato a Bardolino il 03/09/1925 e residente in Cisano di Bardolino - via Peschiera 39, risulta essere proprietario di superfici a destinazione agricola individuate presso il Catasto Terreni come segue :

foglio	mappale
15	56
15	238
15	276
15	242

Sui terreni, ubicati in località Casetti di Cisano, insiste il fabbricato oggetto della presente relazione. Le particelle, concesse in affitto, fanno parte di un'azienda agricola denominata "Bellini Cristina" (codice fiscale e CUA BLLCST84M60G489K ). I terreni coltivati sono in Comune di Bardolino e così identificati :

Foglio	Mappale	Superficie
13	00089	0,0833
13	00090	0,6838
13	00092	0,1287
13	00197	0,2616
13	00214	0,4197
13	00580	0,1507
13	00619	0,2405
13	01045	0,2204
13	01155	0,2633
13	01158	0,0090
13	01160	0,2323

14	00097	0,0940
14	00204	0,0020
14	00211	0,0012
14	00570	0,5824
14	00571	0,1490
14	00572	0,4350
14	00573	0,1070
14	00574	0,6512
14	00635	0,3951
14	00636	0,1599
14	00637	0,0301
14	00638	0,0080
14	00639	0,3876
14	00640	0,0904
14	00641	0,2901
14	00642	0,0225
15	00046	1,7190
15	00050	0,4040
15	00051	0,0460
15	00052	0,0320
15	00053	0,1062
15	00054	0,9089
15	00055	0,1362
15	00056	0,2317
15	00238	0,1635
15	00239	0,5340
15	00240	0,2830
15	00241	0,1855
15	00242	0,1823
		11,0311

con il seguente riparto colturale :

Coltura	ettari
GRANTURCO (MAIS)	3,7052
ERBA MEDICA	2,9961
PRATO	1,8927
ULIVO	0,3652
USO NON AGRICOLO	0,4928
VIGNETI	1,6148
Totale Azienda:	11,0668

Come si vede, si tratta di un'azienda con indirizzo produttivo cerealicolo - foraggero e limitata presenza di uliveto e vigneto. La scelta produttiva determina un mancato utilizzo del fabbricato in questione, poiché si tratta di un'obsoleta struttura, adibita in origine a magazzino delle produzioni aziendali e ricovero di piccole attrezzature.

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

Sui mappali precedentemente indicati, risulta insistere un fabbricato rurale a struttura portante in muratura e sviluppo su due piani, con misure in pianta pari a ml 10 x 9 (superficie coperta 92 metri quadri e volumetria pari a circa 552 metri cubi, con altezza media 6 ml). La tipologia costruttiva dell'edificio (piccoli accessi dall'esterno posti al piano terra, limitate finestrate al piano primo, sia il piano terra che il piano primo presentano spazi ridotti e limitata capacità di movimento) lo individua come una piccola struttura destinata al ricovero di prodotti di scorta aziendali e piccole attrezzature. I caratteri sopra indicati rendono non agevole un suo attuale utilizzo, viste le nuove



esigenze di ricovero e movimentazione interna di prodotti e macchine agricole; siamo pertanto in presenza di un rustico obsoleto e privo di una pertinenza con un fondo agricolo. Inoltre, l'azienda agricola che conduce i terreni in proprietà Delaini Alessandro dispone di una sufficiente dotazione di fabbricati rurali. Attualmente il fabbricato è praticamente in disuso ed in condizioni di progressivo decadimento, venendo a costituire un oggettivo elemento di degrado, sia dal punto di vista agricolo sia da quello paesaggistico. Il fabbricato, posto in zona "E2" ai sensi del vigente P.R.G., è unito a tradizionale residenza rurale (in allegato sono riportate due ortofoto).

### **Proposta recupero del fabbricato**

La proposta avanzata dalla ditta Delaini Alessandro prevede l'applicazione delle lettere a) b) c) e d) dell'articolo 3 del D.L. 380/01 e/o l'applicazione dell'articolo 4 della L.R. 24/85, con il recupero di superfici e cubature a fini residenziali, anche come ampliamento dell'adiacente abitazione già esistente.

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; inoltre si viene ad eliminare un elemento non più produttivo ed in condizioni di non utilizzo.

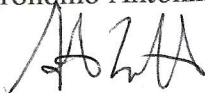
### **Conclusioni**

La relazione evidenzia come :

- siamo in presenza di un piccolo edificio agricolo; manca tuttavia il nesso funzionale tra il fabbricato in oggetto (in origine deposito prodotti ed attrezzi aziendali) e attività colturali e/o produttive oggi svolte ;
- il rustico mostra uno stato di mancato utilizzo e progressivo degrado, tale da rendere necessaria una sua ristrutturazione.

Bardolino, 15 dicembre 2008

dr. agronomo Antonino Murabito



Ill.mo Signor

SINDACO DEL COMUNE DI

37011 BARDOLINO (VR)

37  
7

COMUNE DI BARDOLINO (Provincia di Verona)		
23 MAR. 2005		
Prot. N° 667	Fasc. 3	Classe 4

**OGGETTO: Osservazione alla Variante Parziale al Piano Regolatore  
Generale del Comune di Bardolino adottata con delibera  
di Consiglio Comunale n° 8 del 21.01.2005**

EDP

Il sottoscritto DELAINI ALESSANDRO nato a Bardolino (VR) il 3.09.1925  
e residente in Cisano di Bardolino – Via Peschiera, 39;

proprietario di un fabbricato sito in Cisano di Bardolino in Località Casetti  
(come segnato in rosso nell'allegato estratto 1:5000 del P.R.G.);

Vista la documentazione cartografica e normativa allegata alla delibera di  
adozione della Variante Parziale al Piano Regolatore del Comune di  
Bardolino adottata con delibera di Consiglio Comunale n° 8 del 21.01.2005  
ed esposta al pubblico per le osservazioni come previsto dalla Legge  
Regionale 27 giugno 1985 n. 61;

Considerato che tale fabbricato non risulta più funzionale alla conduzione del  
fondo;

Con la presente chiede che tale fabbricato sia inserito nell'elenco delle  
"strutture non più funzionali all'agricoltura" ai sensi del comma 2 dell'art. 4  
della Legge Regionale n° 24/85 come da scheda allegata che stabilisce il tipo  
di intervento e la nuova destinazione richiesta.

Fiducioso in un benevolo accoglimento della presente porgo distinti saluti.

Bardolino li, 14.03.2005

Allegato estratto della planimetria del P.R.G. scala 1:5000.

DELAINI Alessandro