



Comune di Castagnaro
Regione del Veneto
Provincia di Verona

P.I.

II° Piano degli Interventi | 2022/27
art. 17 e 18 LR n°11/2004

elaborato P04C

adozione - DCC.
approvazione - DCC.

Giugno 2022

NTO - Allegato C
Schedatura Annessi non più
funzionali al fondo (ANF)

Progettista:
GianLuca Trolese - urbanista

Sistema Informativo:
Gianluca Gallato - urbanista
Thomas Rossi - dott.forestale





NORME TECNICHE OPERATIVE

Allegato C - schedatura annessi non più funzionali al fondo (ANF)

Elaborato P04C

TITOLO I – PREMESSA METODOLOGICA.....	4
TITOLO II – REPERTORIO NORMATIVO EDIFICI NON PIÙ FUNZIONALI AL FONDO AGRICOLO – ART. 1 E 4 LR. 24/85	5
ANF - SCHEDA FABBBRICATO A	5
ANF - SCHEDA FABBBRICATO B	6
ANF - SCHEDA FABBBRICATO C.....	7
ANF - SCHEDA FABBBRICATO D.....	8
ANF - SCHEDA FABBBRICATO E	9
ANF - SCHEDA FABBBRICATO G	10
ANF - SCHEDA FABBBRICATO I	11
ANF - SCHEDA FABBBRICATO L.....	12
ANF - SCHEDA FABBBRICATO M	13
ANF - SCHEDA FABBBRICATO N.....	14
ANF - SCHEDA FABBBRICATO O	15
ANF - SCHEDA FABBBRICATO P	16
ANF - SCHEDA FABBBRICATO Q	17
ANF - SCHEDA FABBBRICATO R	18
ANF - SCHEDA FABBBRICATO S	19
TITOLO III – REPERTORIO NORMATIVO EDIFICI NON PIÙ FUNZIONALI AL FONDO AGRICOLO – ART. 43 CO.2 D) LR. 11/2004.....	20
ANF - SCHEDA FABBBRICATO T	20
ANF - SCHEDA FABBBRICATO U.....	28



TITOLO I – PREMESSA METODOLOGICA

Il Comune di Castagnaro, nell'ambito dell'attività di formazione del Piano degli Interventi (PI) ha previsto, ai sensi dell'art. 43 punto 2 lettera d) della Legge Regionale 23/04/2004 "Norme per il governo del territorio", l'individuazione dei fabbricati non più funzionali ad un fondo rustico e all'azienda agricola a questo collegata (lettera d) ("le destinazioni d'uso delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, fermo restando quanto previsto nel P.A.T per gli edifici con valore storico ambientale...").

Al Titolo II del presente elaborato vengono individuate le schedature degli edifici non più funzionali al fondo agricolo schedati, ai sensi dell'art. 1 e 4 della LR. 24/85 dal previgente PRG approvato dalla Regione Veneto in data 15.10.2004 con DGR.3249.

Al Titolo III del presente elaborato vengono individuate le nuove schedature degli edifici non più funzionali al fondo agricolo schedati, ai sensi dell'art. 43 co.2 d) della LR. 11/2004. Attraverso la fase concertativa l'amministrazione ha pubblicato un avviso per accogliere le manifestazioni di interesse legate agli edifici non più funzionali predisponendo una apposita scheda da compilare al fine di:

- rilevare l'esistenza di edifici con significative caratteristiche tipologiche, costruttive, e di dislocazione nel contesto agricolo e paesaggistico;
- rilevare l'esistenza di elementi (edifici o manufatti) di degrado nel contesto nel quale sono inseriti (si tratta di elementi in contrasto con i vincoli contenuti nel PAT, ovvero tali da produrre alterazioni negative del paesaggio);
- rilevare l'esistenza di elementi di pregio per caratteristiche tipologiche, meritevoli di salvaguardia.

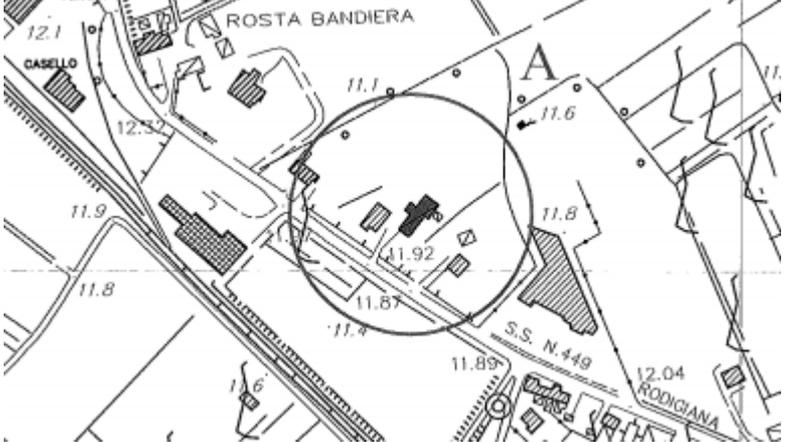
Va precisato che i dati dimensionali di analisi per le nuove schede individuate dal PI (superficie coperta e volume) nel titolo III relativi ai singoli edifici e riportati nelle specifiche schede sono solo indicativi; le effettive quantità legittimate e pertinenti con l'oggetto della presente schedatura saranno verificate e stabilite in fase attuativa di recepimento della relativa richiesta.

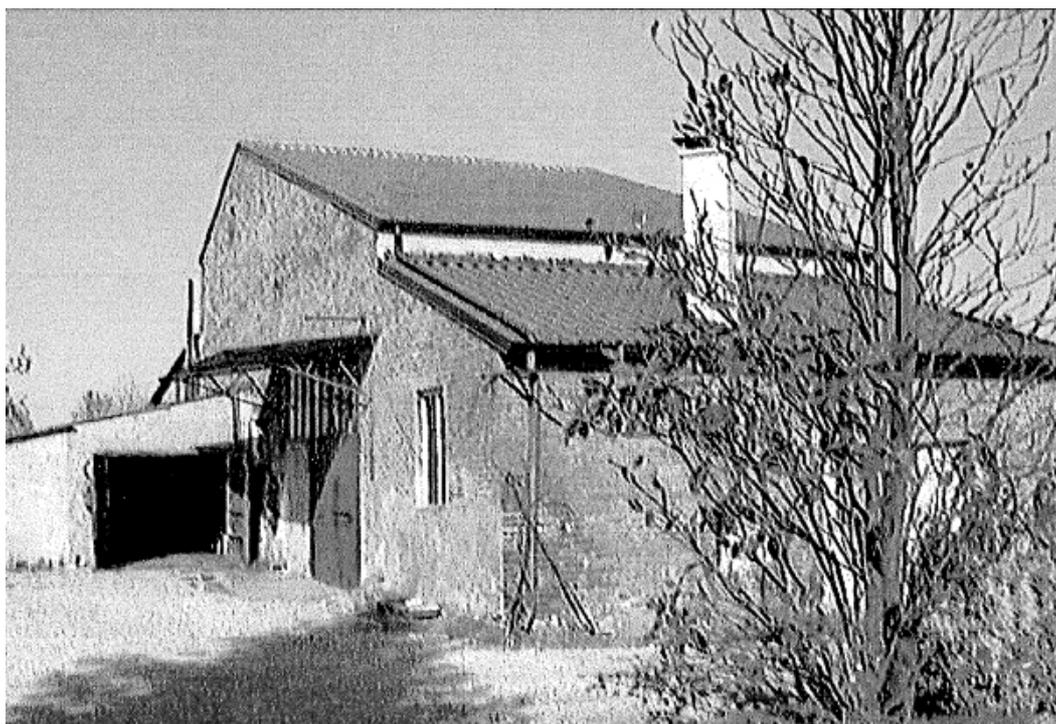
La destinazione d'uso consentita per il recupero dei fabbricati la cui valutazione risulta essere positiva è di tipo residenziale, fatto salvo quanto diversamente specificato nelle singole schede.

La verifica definitiva della schedatura degli annessi non più funzionali al fondo in coerenza dell'art.48.7 delle NTO sarà effettuata in sede di rilascio del titolo abilitativo.

TITOLO II – REPERTORIO NORMATIVO EDIFICI NON PIÙ FUNZIONALI AL FONDO AGRICOLO – ART. 1 E 4 LR. 24/85

ANF - SCHEDA FABBRICATO A

	<p>Denominazione fabbricato:</p> <p>Trambaioli Danilo</p> <p>Via Borgonuovo 64</p> <p>Castagnaro</p> <p>m² 251,66</p> <p>Hm 4,90</p> <p>m³ 1.233,70</p> <p>Area di pertinenza m² 1.890</p>
Estratto CTR	Scala 1:5000



Normativa attuativa:

- sono ammessi interventi di natura residenziale.
- E fatto obbligo rispettare le norme di attuazione, quali gli artt. edifici esistenti e non più funzionali al fondo rustico dell'azienda agricola ad essa collegata; utilizzo dei sottotetti; autorimesse e parcheggi.

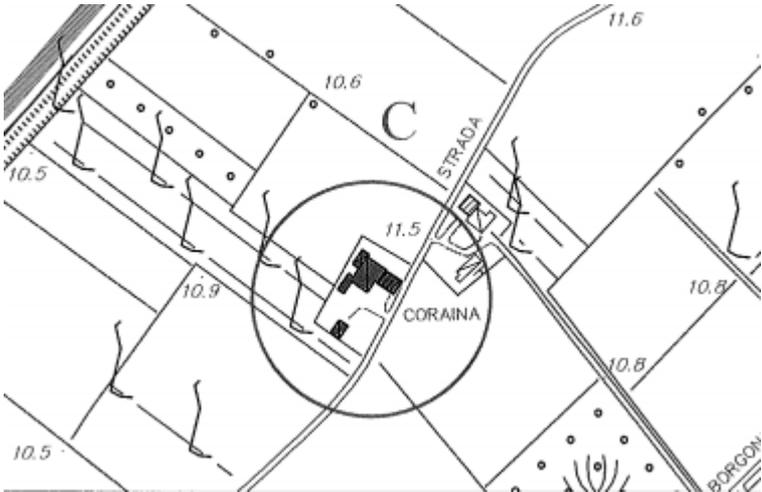
ANF - SCHEDA FABBRICATO B

	<p>Denominazione fabbricato:</p> <p>Mantovani Danilo, Stefano e Luca</p> <p>Via Borgonuovo</p> <p>Castagnaro</p> <p>m² 31,00 hm 2,93 m³ 91,00 Area di pertinenza m² 600</p>
Estratto CTR	Scala 1:5000

**Normativa attuativa:**

- Sono ammessi interventi di natura residenziale.
- E fatto obbligo rispettare le norme di attuazione, quali gli artt. edifici esistenti e non più funzionali al fondo rustico dell'azienda agricola ad essa collegata; utilizzo dei sottotetti; autorimesse e parcheggi.
- Quanto sopra concesso deve essere esercitato nella cubatura posta a filo edificio esistente, al fine di mantenere aperto il portico.

ANF - SCHEDA FABBRICATO C

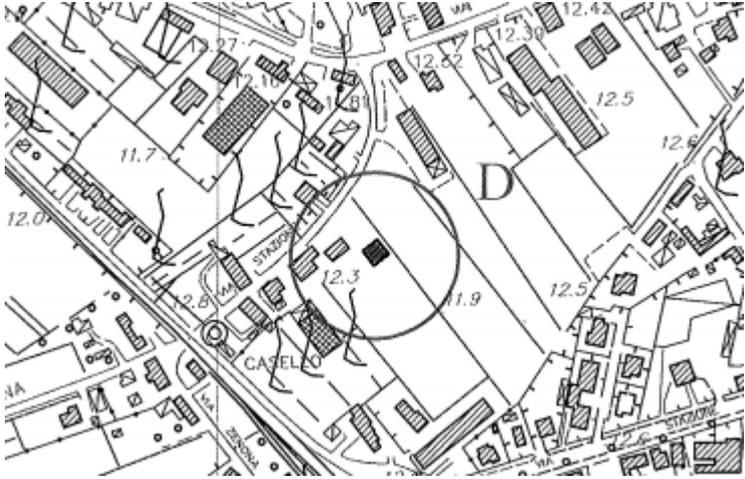
	<p>Denominazione fabbricato:</p> <p>Alberti Luigi e F.lli</p> <p>Via Matteotti, 94</p> <p>Legnago</p> <p>m² 540 hm 5,22 m³ 2.823 Area di pertinenza m² 1800</p>
Estratto CTR	Scala 1:5000



Normativa attuativa:

- Sono ammessi interventi di natura residenziale.
- E' fatto obbligo rispettare le norme di attuazione, quali gli artt. edifici esistenti e non più funzionali al fondo rustico dell'azienda agricola ad essa collegata; utilizzo dei sottotetti; autorimesse e parcheggi.
- E' fatto obbligo realizzare nell'area pertinenti adeguata come parcheggio conformemente all'articolo 25 della LR 61/85 perimetrato da recinzione arborea e più precisamente 1mq/mq di superficie lorda di pavimento.

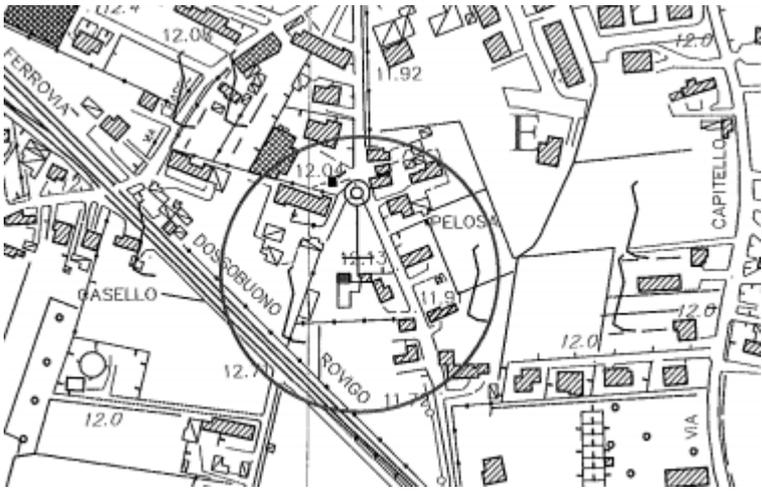
ANF - SCHEDA FABBRICATO D

	<p>Denominazione fabbricato:</p> <p>Donnella Giovanni Battista</p> <p>Via Stazione</p> <p>Castagnaro</p> <p>m² 125,49 hm 4,88 m³ 612,57 Area di pertinenza m² 600</p>
Estratto CTR	Scala 1:5000



<p>Normativa attuativa:</p> <ul style="list-style-type: none">- Sono ammessi interventi di natura residenziale.- E fatto obbligo rispettare le norme di attuazione, quali gli artt. edifici esistenti e non più funzionali al fondo rustico dell'azienda agricola ad essa collegata; utilizzo dei sottotetti; autorimesse e parcheggi.
--

ANF - SCHEDE FABBRICATO E

	<p>Denominazione fabbricato: Guizzardi Validio</p> <p>Via Bongenti</p> <p>Castagnaro</p> <p>m² 128 hm 4,70 m³ 602 Area di pertineza m² 890</p>
Estratto CTR	Scala 1:5000

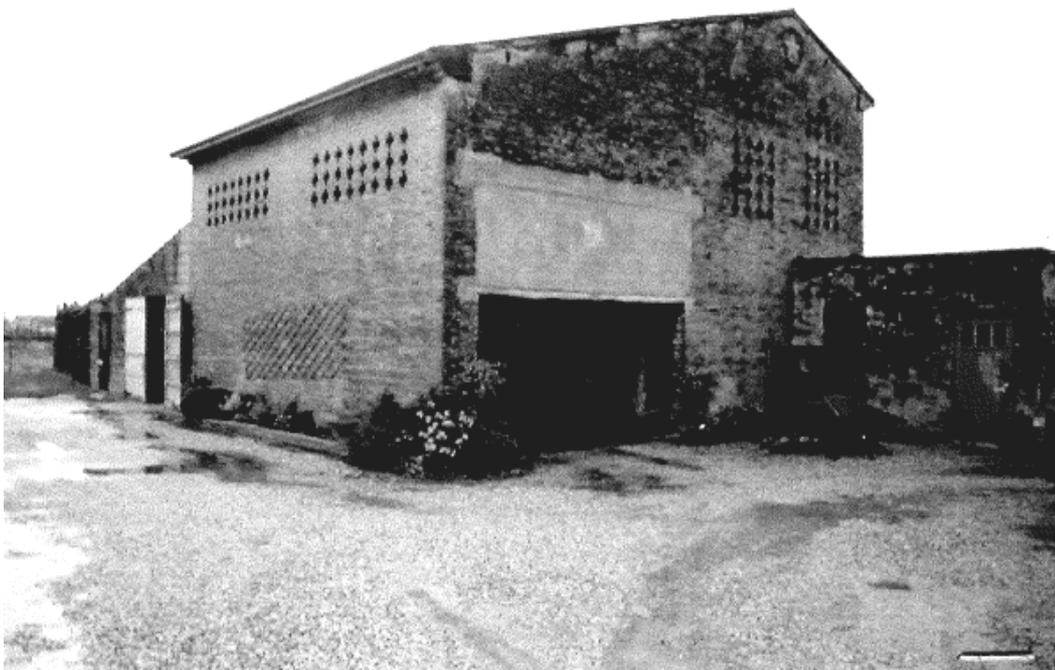


Normativa attuativa:

- Sono ammessi interventi di natura residenziale.
- E fatto obbligo rispettare le norme di attuazione, quali gli artt. edifici esistenti e non più funzionali al fondo rustico dell'azienda agricola ad essa collegata; utilizzo dei sottotetti; autorimesse e parcheggi.
- Le superfetazioni coincidenti con volumi non concessi dovranno essere demoliti e non ricostruiti.

ANF - SCHEDA FABBRICATO G

	<p>Denominazione fabbricato:</p> <p>Antonioli Adelino</p> <p>Via Bongenti, 79</p> <p>Castagnaro</p> <p>m² 139</p> <p>hm 4,72</p> <p>m³ 656</p> <p>Area di pertinenza m² 1.200</p>
Estratto CTR	Scala 1:5000

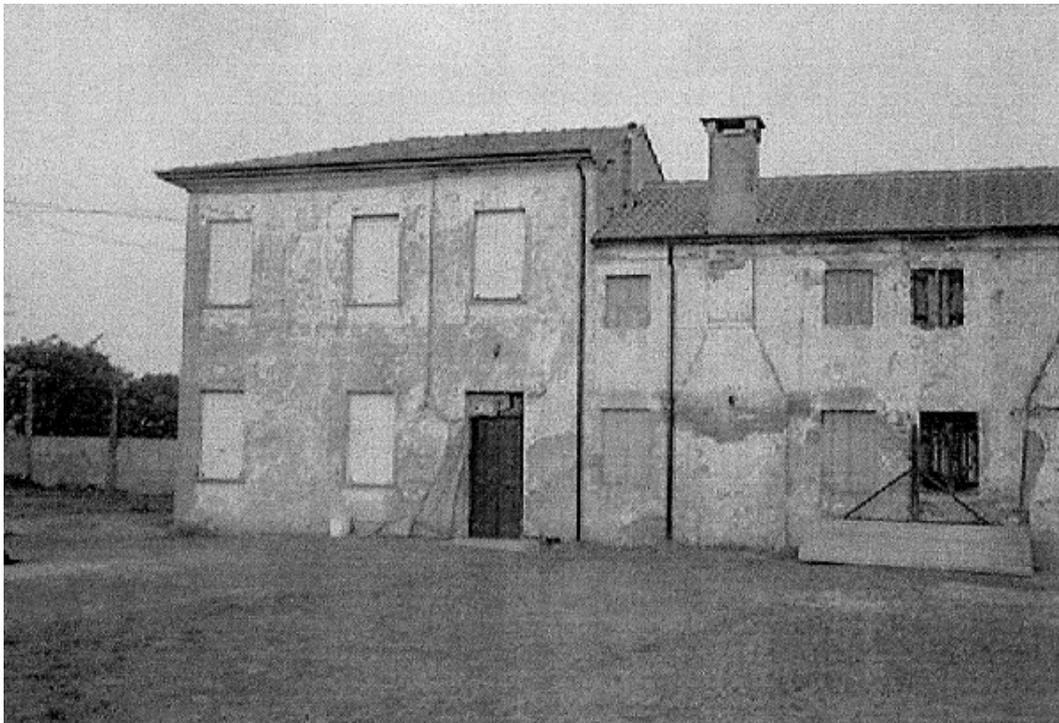


Normativa attuativa:

- Sono ammessi interventi di natura residenziale.
- E fatto obbligo rispettare le norme di attuazione, quali gli artt. edifici esistenti e non più funzionali al fondo rustico dell'azienda agricola ad essa collegata; utilizzo dei sottotetti; autorimesse e parcheggi.

ANF - SCHEDE FABBRICATO I

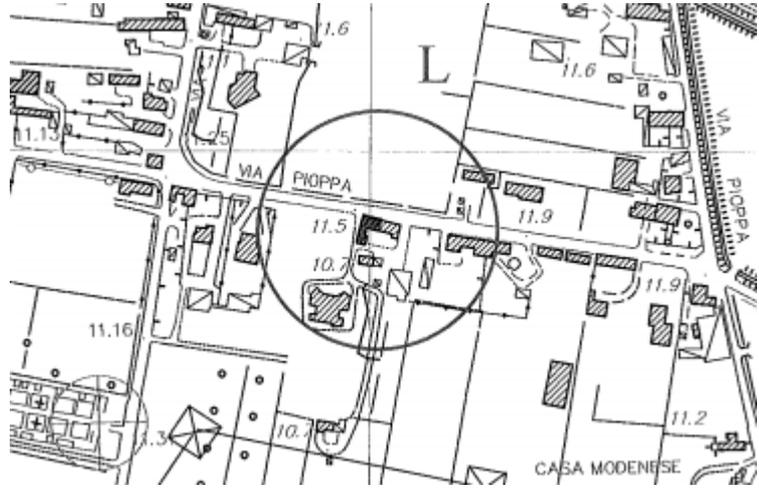
	<p>Denominazione fabbricato:</p> <p>Vaccari Gilberto</p> <p>Via Capitello, 68</p> <p>Castagnaro</p> <p>m² 185,33 hm 6,73 m³ 1.066,94 Area di pertinenza m² 1.200</p>
Estratto CTR	Scala 1:5000



Normativa attuativa:

- Sono ammessi interventi di natura residenziale.
- E fatto obbligo rispettare le norme di attuazione, quali gli artt. edifici esistenti e non più funzionali al fondo rustico dell'azienda agricola ad essa collegata; utilizzo dei sottotetti; autorimesse e parcheggi.

ANF - SCHEDE FABBRICATO L

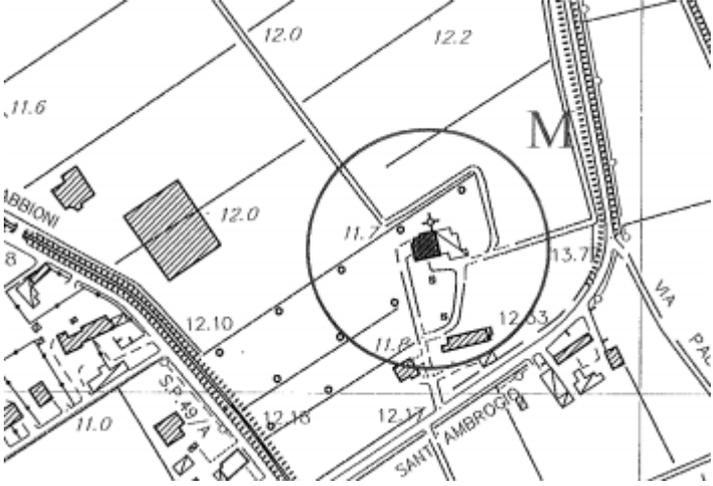
	<p>Denominazione fabbricato:</p> <p>Sordo Dino</p> <p>Via Pioppa</p> <p>Castagnaro</p> <p>m² 119</p> <p>hm 5,80</p> <p>m³ 693</p> <p>Area di pertinenza m² 800</p>
Estratto CTR	Scala 1:5000



Normativa attuativa:

- Sono ammessi interventi di natura residenziale.
- E fatto obbligo rispettare le norme di attuazione, quali gli artt. edifici esistenti e non più funzionali al fondo rustico dell'azienda agricola ad essa collegata; utilizzo dei sottotetti; autorimesse e parcheggi.
- Quanto sopra concesso deve essere esercitato nella cubatura posta a filo edificio esistente, al fine di mantenere aperto il portico.

ANF - SCHEDE FABBRICATO M

	<p>Denominazione fabbricato:</p> <p>Capetti Fernanda</p> <p>Via Sabbioni, 57</p> <p>Castagnaro</p> <p>m² 157,57 hm 6,68 m³ 1.053 Area di pertinenza m² 600</p>
Estratto CTR	Scala 1:5000

**Normativa attuativa:**

- Sono ammessi interventi di natura residenziale.
- E fatto obbligo rispettare le norme di attuazione, quali gli artt. edifici esistenti e non più funzionali al fondo rustico dell'azienda agricola ad essa collegata; utilizzo dei sottotetti; autorimesse e parcheggi.

ANF - SCHEDE FABBRICATO N

	<p>Denominazione fabbricato:</p> <p>Marcato Gabriella</p> <p>Via G. Leopardi</p> <p>Castagnaro</p> <p>m² 171</p> <p>hm 3,22</p> <p>m³ 552</p> <p>Area di pertinenza m² 960</p>
Estratto CTR	Scala 1:5000



Normativa attuativa:

- Considerato la particolare "tipologia" viene assentito l'intervento di ristrutturazione e recupero volumi, previo parere igienico sanitario degli organi competenti e nei limiti consentiti dalla LR. 60/93.
- Trattasi di un'attività pertinente la pensione, l'allevamento e l'addestramento dei cani da difesa.



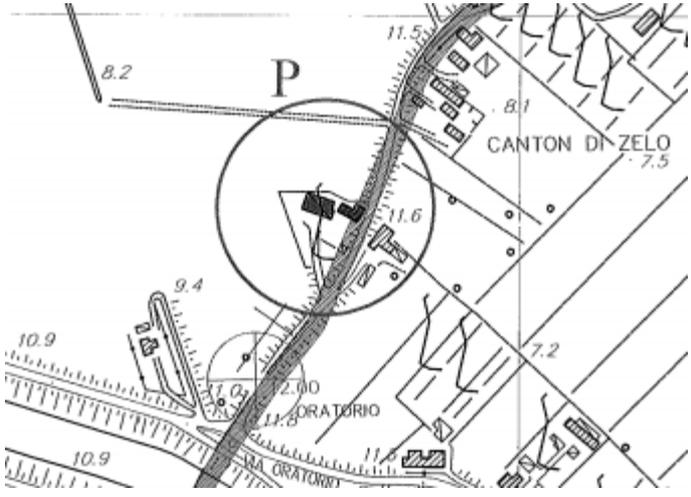
ANF - SCHEDA FABBRICATO O

	<p>Denominazione fabbricato: Valentini Sofia Via Finocchiaro Aprile, 31 Genova m² 307,50 hm 4,38 m³ 1.346,50 Area di pertinenza m² 1.560</p>
<p>Estratto CTR</p>	<p>Scala 1:5000</p>



<p>Normativa attuativa:</p> <ul style="list-style-type: none">- Sono ammessi interventi di natura residenziale.- E fatto obbligo rispettare le norme di attuazione, quali gli artt. edifici esistenti e non più funzionali al fondo rustico dell'azienda agricola ad essa collegata; utilizzo dei sottotetti; autorimesse e parcheggi.

ANF - SCHEDE FABBRICATO P

	<p>Denominazione fabbricato:</p> <p>Imberti Anna</p> <p>Via Roma, 614</p> <p>Zelo (RO)</p> <p>m² 128 hm 5,50 m³ 704 Area di pertinenza m² 1.400</p>
Estratto CTR	Scala 1:5000

**Normativa attuativa:**

- Sono ammessi interventi di natura residenziale.
- E' fatto obbligo rispettare le norme di attuazione, quali gli artt. edifici esistenti e non più funzionali al fondo rustico dell'azienda agricola ad essa collegata; utilizzo dei sottotetti; autorimesse e parcheggi.
- E' fatto obbligo realizzare nell'area pertinenziale adeguata come parcheggio conformemente all'articolo 25 della LR 61/85 perimetrato da recinzione arborea e più precisamente 1mq/mq di superficie lorda di pavimento.



ANF - SCHEDE FABBRICATO Q

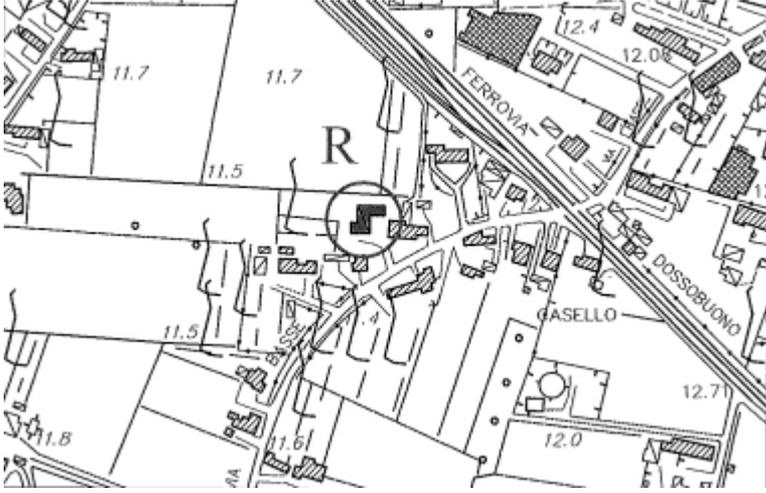
	<p>Denominazione fabbricato:</p> <p>Pastorello Giuseppe</p> <p>Via Zenona 12/a</p> <p>Castagnaro</p> <p>m² 76 hm 5,5 m³ 418</p>
<p>Estratto CTR</p>	<p>Scala 1:5000</p>



Normativa attuativa:

- Sono ammessi interventi di natura residenziale.
- E fatto obbligo rispettare le norme di attuazione, quali gli artt. edifici esistenti e non più funzionali al fondo rustico dell'azienda agricola ad essa collegata; utilizzo dei sottotetti; autorimesse e parcheggi.

ANF - SCHEDA FABBRICATO R

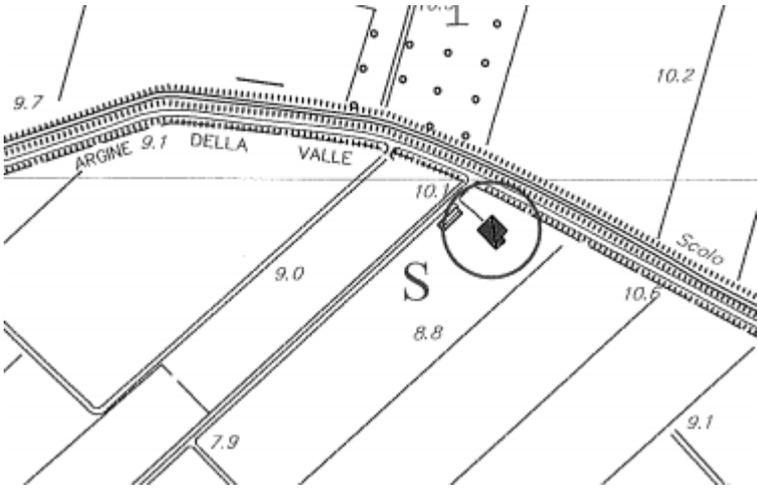
	<p>Denominazione fabbricato:</p> <p>Cavarzere Pietro</p> <p>Via Basse, 32</p> <p>Castagnaro</p> <p>m² 173,22 hm 5,33 m³ 923,36</p>
Estratto CTR	Scala 1:5000



Normativa attuativa:

- Sono ammessi interventi di natura residenziale.
- E fatto obbligo rispettare le norme di attuazione, quali gli artt. edifici esistenti e non più funzionali al fondo rustico dell'azienda agricola ad essa collegata; utilizzo dei sottotetti; autorimesse e parcheggi.

ANF - SCHEDE FABBRICATO S

	<p>Denominazione fabbricato:</p> <p>Gambarin Pierino</p> <p>Via (aperta campagna)</p> <p>Castagnaro</p> <p>m² 269 hm 6,27 m³ 1.688</p>
Estratto CTR	Scala 1:5000

**Normativa attuativa:**

- Sono ammessi interventi di natura residenziale.
- E fatto obbligo rispettare le norme di attuazione, quali gli artt. edifici esistenti e non più funzionali al fondo rustico dell'azienda agricola ad essa collegata; utilizzo dei sottotetti; autorimesse e parcheggi.
- E' ammessa l'attività agrituristica secondo le norme vigenti.

TITOLO III – REPERTORIO NORMATIVO EDIFICI NON PIÙ FUNZIONALI AL FONDO AGRICOLO – ART. 43 co.2 d) LR. 11/2004

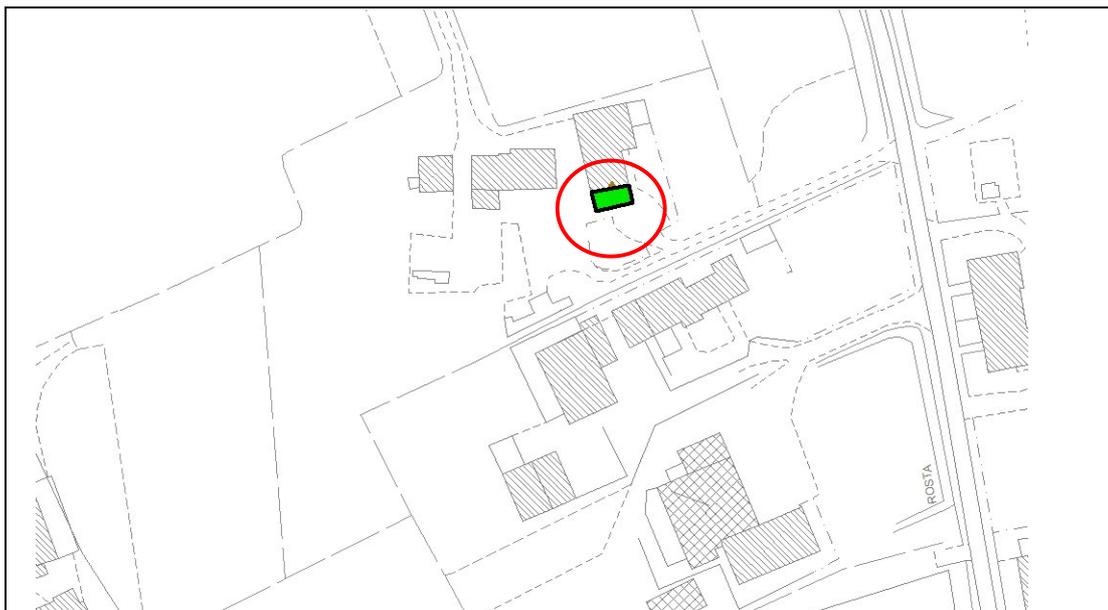
ANF - SCHEDA FABBRICATO T

Proprietario: Sordo Massimo

Indirizzo immobile: Via Rosta

Volume costruito esistente - annesso rustico: 180 mc circa

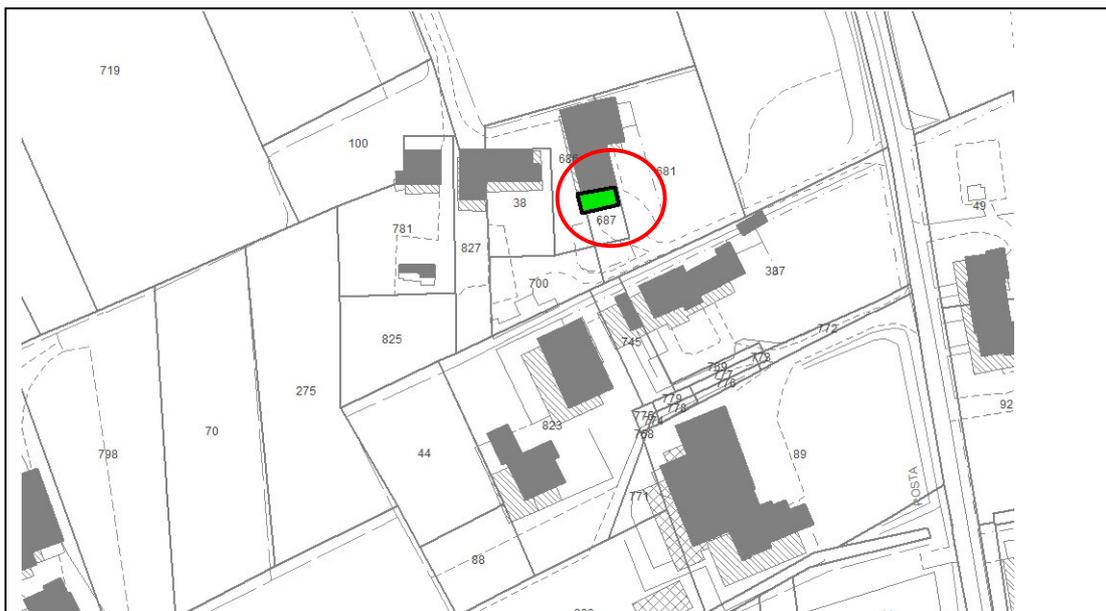
Volume trasformabile in residenza: 180 mc (da precisare mediante rilievo)



1) Estratto C.T.R. – scala 1.2000



2) Estratto ortofoto – scala 1.2000



3) Estratto Catastale – scala 1.2000 - fg. 1 mappale 686



4) Documentazione fotografica

5) Parere agronomico:

Accoglibile vedi relazione agronomica allegata (agronomo Andrea Gozzo)

6) Parere urbanistico:

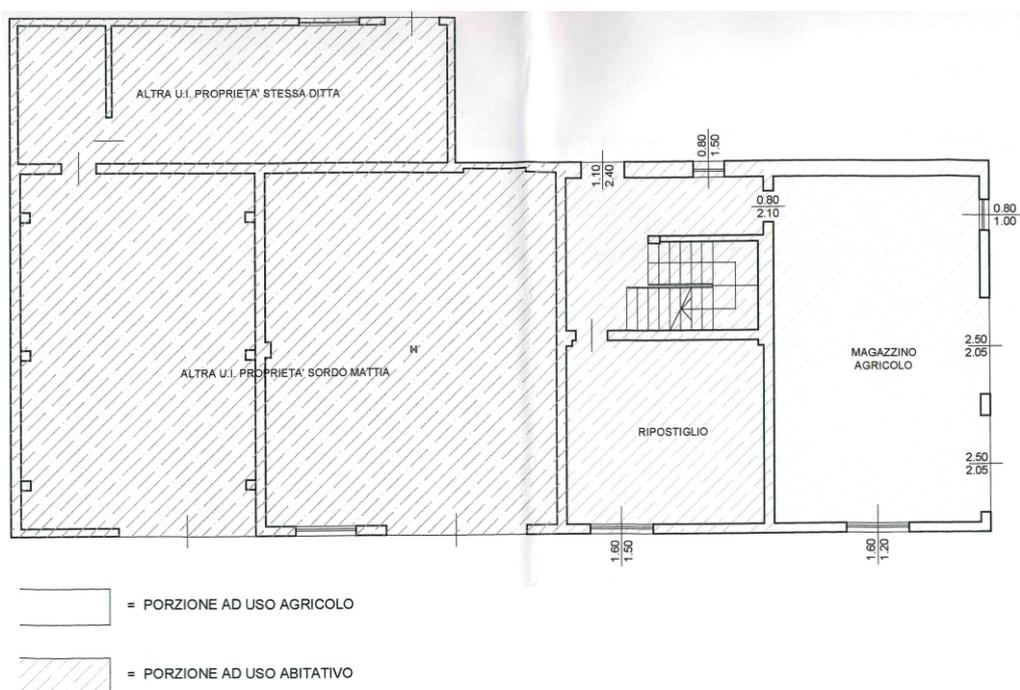
La domanda e' accoglibile previa applicazione in sede attuativa dei disposti cui dell'art.48.7 delle NTO, in sede di titolo abilitativo si demanda:

- l'accertamento della legittimità urbanistica ed edilizia dei fabbricati,
- la verifica della presenza delle opere di urbanizzazione primaria, degli allacciamenti e comunque di un adeguato sistema di smaltimento dei reflui (nel caso sia dimostrata l'impossibilità di allacciamento alla rete fognaria),
- la stipula di apposita Convenzione con il Comune la quale, oltre a definire le modalità e i tempi di attuazione degli interventi ammessi, dovrà prevedere la

l'impegno da parte del richiedente del titolo edilizio (o per i propri aventi causa a qualsiasi titolo) a non edificare nuove strutture agricolo-produttive sul fondo di riferimento del fabbricato oggetto per un periodo di 10 anni dalla presentazione del titolo; consapevole che in caso contrario la proprietà dovrà versare la perequazione/contributo straordinario corrispondente calcolato al 50% della quota parte;

- la verifica della corresponsione della quota perequativa entro 30 giorni dalla data di adozione del PI che recepisce la schedatura cui allo specifico atto d'obbligo preliminarmente sottoscritto (prot. 2759 del 15.04.2022) pari ad euro 3.782.

7) Planimetria di progetto:



8) Prescrizioni particolari:

- le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste all'art. 48.7 co. 4 delle NTO;
- tutti gli interventi devono comporsi armonicamente con i caratteri dell'intorno secondo i caratteri tipologici delle forme tradizionali dell'edilizia rurale;
- sono vietati la realizzazione di nuovi piani interrati/seminterrati;



GOZZO dott. ANDREA

Agronomo

Via Rosta,918

37043 Castagnaro (VR)

C.F. GZZ NDR 62 E 21 E512V

Partita IVA 02137580235

**CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI
FABBRICATO RURALE NON PIU'
FUNZIONALE AL FONDO
COMUNE DI CASTAGNARO (VR)**

**RELAZIONE TECNICA
AGRONOMICA**

Ditta: SORDO MASSIMO
Via Rosta, 721
37043 Castagnaro (VR)
Cod. fisc. SRDMSM71S17E512N

Castagnaro, 07 gennaio 2022

Il tecnico
Gozzo dott. Andrea
Agronomo





RELAZIONE TECNICA AGRONOMICA



Individuazione di fabbricati rurali non più funzionali alle esigenze del fondo agricolo, da destinare ad usi residenziali a favore del signor Sordo Massimo

Premessa

Con la presente si ottempera all'incarico affidato al sottoscritto Andrea Gozzo, iscritto all'albo dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della provincia di Verona al numero 262, dal signor Sordo Massimo residente in via Rosta 721 a Castagnaro VR in merito alla redazione di una relazione tecnico-agronomica a dimostrazione della non funzionalità di annesso rustico.

Riferimento:

COMUNE DI CASTAGNARO prot. N. 128 del 10/01/2022

Richiesta di integrazione della manifestazione di interesse a nome Sordo Massimo prot. 9716 del 23/12/2020 relativa all'attività di formazione del secondo Piano degli Interventi.

Nella presente relazione, acquisiti gli elementi necessari, vengono riportati tutti i dati e le considerazioni atti a permettere la formulazione di un giudizio tecnico in merito.

Il signor Sordo Massimo, richiedente, è proprietario dei seguenti fabbricati e terreni ubicati in via Rosta a Castagnaro:

Catasto fabbricati

Titolo di possesso: proprietà

Comune	Sezione	Foglio	Mapp.	Sub.	Class.
Comune di Castagnaro	urbana	1	686	3	C/2
			686	9	C/2
			686	8	A/2

Catasto terreni

Titolo di possesso: proprietà

Comune	Foglio	Mapp.	Sup. mq
Comune di Castagnaro	1	681	1316
		687	141



I fabbricati di cui al mappale 686 foglio 1 sono un corpo unico ed in particolare l'annesso rurale (foglio 1, map. 686, sub 3) che un tempo (ante 2004) costituiva un complesso ospitante ricovero attrezzature agricole e che attualmente non sono più utilizzati per l'esercizio dell'attività agricola, poiché, rispetto al fondo originario non esiste più la superficie coltivata né nessuna altra attività agricolo/zootecnica.

L'attività agricola è praticamente assente poiché non ci sono terreni coltivati e il signor Sordo Massimo trae il proprio reddito da altre attività non collegate al settore primario.

Il signor Sordo Massimo intende recuperare l'annesso rurale individuato al foglio 1 map. 686 sub 3 e chiede quindi il cambio d'uso di tale manufatto, non più funzionale all'attività agricola, in uso abitativo da destinare all'attività di home food del figlio Sordo Fabio.

Il sottoscritto Dott. Agr. Andrea Gozzo, ad evasione dell'incarico ricevuto in merito alla descrizione dell'azienda e dell'attività, esprimendo un parere sull'opportunità del cambio di destinazione d'uso prospettato, espone quanto segue.

DATI GENERALI

Denominazione della ditta richiedente:

Sordo Massimo codice fiscale SRDMSM71S17E512N

Indirizzo

Via Rosta n. 721 – 37043 Castagnaro (VR)

Qualifica

Proprietario degli immobili non più funzionali all'attività agricola. Non esercita nessuna attività agricola diretta.

Terreni in proprietà

Foglio 1 mappale 681 superficie metri quadrati 1316 prato ornamentale.

Foglio 1 mappale 687 superficie metri quadrati 141 area cortiliva

Ordinamento produttivo

Nessuno

Allevamento attuale

Nessuno





Attrezzature agricole

Nessuna

Strutture esistenti

Abitazione che si sviluppa su due piani: piano terra e primo piano

Annessi rustici sviluppati al piano terreno e costruiti nella prima metà del 1900: in origine utilizzati per il ricovero di attrezzature agricole, sementi, concimi, e prodotti ortofrutticoli. Realizzati in muratura e tegole di copertura.

1 - Annesso rustico foglio 1 mappale 686 subalterno 9 superficie metri quadrati 39,00

2 - Annesso rustico foglio 1 mappale 686 subalterno 3 superficie metri quadrati 48,00 **(cambio di destinazione d'uso)** oggetto della richiesta di cambio di destinazione d'uso per uso abitativo, in quanto non più funzionale all'esercizio dell'attività agricola.



STORIA DELL'AZIENDA AGRICOLA

Il fabbricato rurale oggetto di cambio di destinazione d'uso, costruito nella prima metà del 1900 è ciò che rimane dell'azienda agricola del signor Sordo Danilo, padre di Sordo Massimo. Nell'intero fabbricato originario è stato in parte ricavata l'abitazione di Sordo Massimo nel 1994

Nel 1996 Sordo Danilo vende a Sordo Massimo parte del fabbricato costituito dalla nuova abitazione realizzata e dagli annessi rustici descritti.

L'azienda agricola Sordo Danilo era ad indirizzo ortofrutticolo e l'attività è completamente e definitivamente cessata nell'anno 2004.

Attualmente il fabbricato non è utilizzato per nessuna attività agricola e non risulta collegato funzionalmente ad alcun fondo rustico. Di conseguenza il fabbricato rurale non risulta funzionale alla coltivazione di fondi agricoli e non viene previsto in futuro l'esercizio dell'attività agricola in forma imprenditoriale da parte della proprietà.

Vedi allegati:

- Copia atto notarile di compravendita dell'immobile in data 12 marzo 1996
- Copia concessione per l'esecuzione di opere del 15/06/1994 e successiva variante a nome Sordo Danilo: modifica di fabbricato al fine di ricavare una seconda abitazione per il figlio Sordo Massimo



- Copia libretto di controllo UMA: cessato il 24/06/2004
- Documentazione fotografica (lato nord, sud, est e ovest)
- Copia cartografia CTR scala 1/5000 con evidenziato l'annesso rustico
- Copia estratto di mappa con evidenziato fabbricato rurale

CONCLUSIONI

Considerato che:

- L'annesso rustico esistente sul mappale 686 subalterno 3 del foglio 1, in comune di Castagnaro, non è utilizzato e non è collegato ad alcun fondo coltivato
- La ditta in possesso del fabbricato si interessa prevalentemente di attività extragricole
- L'annesso rustico esistente si presta al mutamento di destinazione d'uso per l'utilizzo abitativo

Si conclude

Il locale oggetto della richiesta per il cambio di destinazione d'uso (annesso rustico o fabbricato rurale), in possesso del signor Sordo Massimo, risulta privo di nesso funzionale e, in ogni caso, non più necessario all'attività agricola ad oggi inesistente.

Il recupero del fabbricato è quindi compatibile con la destinazione abitativa.

Castagnaro, 07 febbraio 2022

Dott. Agr. Andrea Gozzo



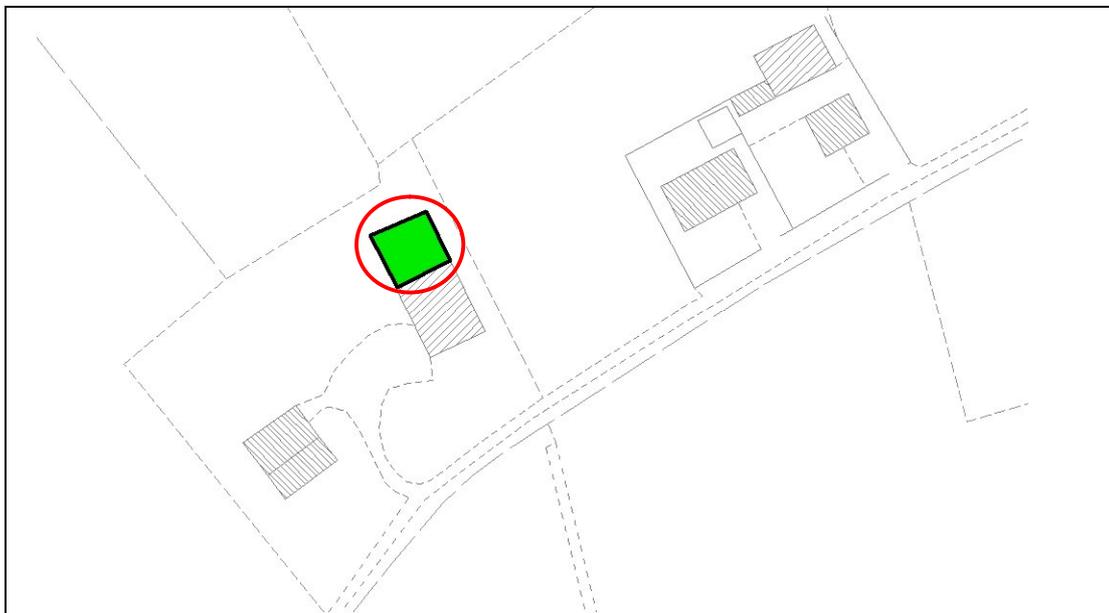
ANF - SCHEDE FABBRICATO U

Proprietario: Leopardi Adriano

Indirizzo immobile: Via Sabbioni

Volume costruito esistente - annesso rustico: 650 mc circa

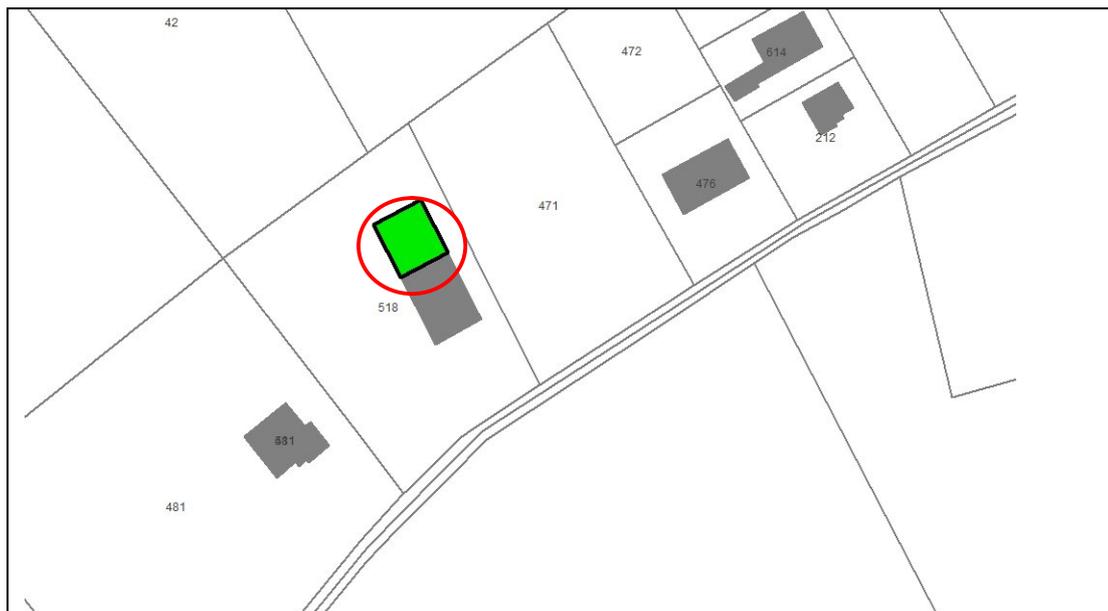
Volume trasformabile in residenza: 650 mc (da precisare mediante rilievo)



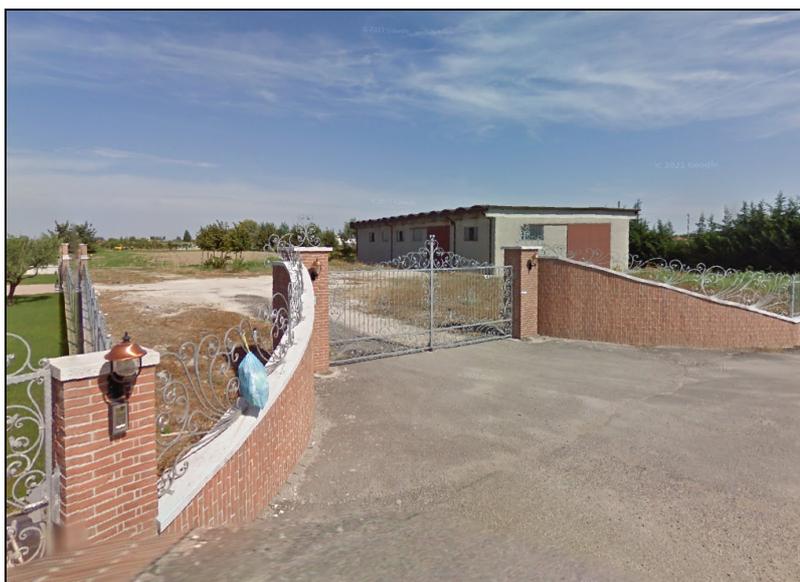
1) Estratto C.T.R. – scala 1.2000



2) Estratto ortofoto – scala 1.2000



3) Estratto Catastale – scala 1.2000 - fg. 1 mappale 686



4) Documentazione fotografica

5) Parere agronomico:

Accoglibile vedi relazione agronomica allegata (agronomo Gianfranco Rezzadore)

6) Parere urbanistico:

La domanda e' accoglibile previa applicazione in sede attuativa dei disposti cui dell'art.48.7 delle NTO, in sede di titolo abilitativo si demanda:

- l'accertamento della legittimità urbanistica ed edilizia dei fabbricati,
- la verifica della presenza delle opere di urbanizzazione primaria, degli allacciamenti e comunque di un adeguato sistema di smaltimento dei reflui (nel caso sia dimostrata l'impossibilità di allacciamento alla rete fognaria),
- la stipula di apposita Convenzione con il Comune la quale, oltre a definire le



modalità e i tempi di attuazione degli interventi ammessi, dovrà prevedere la l'impegno da parte del richiedente del titolo edilizio (o per i propri aventi causa a qualsiasi titolo) a non edificare nuove strutture agricolo-produttive sul fondo di riferimento del fabbricato oggetto per un periodo di 10 anni dalla presentazione del titolo; consapevole che in caso contrario la proprietà dovrà versare la perequazione/contributo straordinario corrispondente calcolato al 50% della quota parte;

- la verifica della corresponsione della quota perequativa entro 30 giorni dalla data di adozione del PI che recepisce la schedatura cui allo specifico atto d'obbligo preliminarmente sottoscritto (prot. 2524 del 07.04.2022) pari ad euro 2.411,10.

7) Planimetria di progetto:

--

8) Prescrizioni particolari:

- le destinazioni d'suo ammesse sono quelle previste all'art. 48.7 co. 4 delle NTO;
- tutti gli interventi devono comporsi armonicamente con i caratteri dell'intorno secondo i caratteri tipologici delle forme tradizionali dell'edilizia rurale;
- sono vietati la realizzazione di nuovi piani interrati/seminterrati;



Schedatura Annessi non più Funzionali al Fondo (ANF) | Elaborato P04C | adozione

RZZGFR56A28E761E
P.I. 00590270294
REZZADORE GIANFRANCO
VIA SANTUARIO, 62/2
45026 LENDINARA (RO)
TEL. 0425/63073 -335/368079
E-MAIL: gianfranco.rezzadore@gmail.com;
g.rezzadore@conafpec.it
Polizza Professionale: N. 05009022465186

Per.Agr. Giorgio Ferrighi
via Roma 3290
Giacciano con Baruchella 45020
p.iva 00992850297
cell.3282240230
tel fax 042550032
email giorgio.ferrighi@gmail.com
email cert giorgio.ferrighi@peritiagrari.pro



Consulenza tecnica
Comune di Castagnaro (Verona)
Perizia tecnica Relazione Agronomica



Oggetto: Relazione Agronomica come da richiesta prot. 130 del 10/01/2022 del comune di Castagnaro.

Premessa

I sottoscritti Dott. Agr. Gianfranco Rezzadore, iscritto all'Ordine professionale dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Rovigo al n. 169 con studio in Lendinara (RO) via Santuario 62/2 e il Perito Agrario Giorgio Ferrighi, iscritto all'Albo dei Periti Agrari e Periti Agrari Laureati di Rovigo al n. 596 e all'ente di previdenza Enpaia con Polizza professionale in corso di validità, con studio in via



Roma 3290 a Giacciano con Baruchella (Ro), ha seguito dell'incarico ricevuto dal sig. Adriano Leopardi residente in via Felice Chierogato n. 839 a Badia Polesine (Villa d'Adige), hanno prodotto la seguente Relazione Agronomica.

Relazione

1) Individuazione catastale immobili, descrizione fabbricato, documentazione fotografica immobile.

Detta documentazione è già agli atti di codesto Comune nella domanda di Manifestazione di interesse del 31.12.2020 ed è presente anche nella concessione edilizia n. 66/84 e sue successive modifiche ed integrazioni (variante 73/87), con certificato di agibilità del 13/11/1989 prot. 3671, vengono comunque inserite in allegato le visure catastali dei proprietari.

2) Descrizione nesso funzionale del fabbricato

L'Azienda agricola originaria coltivava diversi terreni, in proprietà nella zona di Menà di Castagnaro, con ordinamento colturale a ortaggi. Con l'andare del tempo e la diminuzione della manodopera familiare, l'attività agricola è andata scemando, tanto che già nel 2013, il Sig. Leopardi Adriano, oggi richiedente, avendo iniziato una attività artigianale, chiedeva un cambio destinazione d'uso di parte dell'immobile e precisamente da agricolo ad artigianale.

Tale autorizzazione è stata concessa dal Comune di Castagnaro nel dicembre 2013. La parte di magazzino non più utilizzata per il settore agrario, era adibita alla costruzione di casseri per l'edilizia (porte e finestre). L'attività artigianale nel corso del tempo si è notevolmente sviluppata con la realizzazione di altri e più importanti lavori. In tale direzione, i Signori Leopardi Adriano e Masin Laura già dal 2013 avevano dato una quota dei terreni aziendali in affitto (ettari 3.64.27) al Sig. Cicala Paolo. Dal 2017 concedono in affitto a Furia Elio e Simone la superficie aziendale di Masin Laura e Leopardi Adriano sia in proprietà che in usufrutto,





per ettari 6.49.15. I terreni di esclusiva proprietà, di recente acquisizione, della ditta Masin Laura per altri ha 7.49.24, sono stati anch'essi affittati, alla soc. agr. Altafini Mariano e Realdon Renza, proprio perché l'attività artigianale sta dando maggiori soddisfazioni di quella agricola. Il sig. Leopardi Adriano, ha in comproprietà con il fratello alcuni terreni in provincia di Rovigo a Badia Polesine, che però non sono condotti dallo stesso, in quanto ad uso esclusivo di una ditta commerciale locale.

3) Descrizione della mancanza del nesso funzionale,

L'attività agricola attuata da parte dei proprietari dell'immobile non è più attività principale, già da diverso tempo e dal 2017 lo è in maniera definitiva, in quanto il Sig. Leopardi Adriano e Masin Laura hanno affittato l'intero terreno agricolo sia in proprietà che in comproprietà (vedi contratti di affitto allegati). La porzione di magazzino agricolo identificato con il mappale 518 sub 2 non è stata affittata poiché il Sig. Leopardi Adriano, intende destinarla per l'attività artigianale non essendo più funzionale per l'attività agricola come manifestato nella richiesta del 31.12.2020.

La ricerca effettuata presso il portale del Sian (sistema informatico agricolo nazionale) per la verifica di possibili contributi agricoli percepiti e/o richiesti da entrambi i proprietari ha dato esito negativo (vedi allegati).

In definitiva il nesso funzionale tra l'immobile con la conduzione dei terreni e con l'attività agricola deve essere sostanzialmente escluso.

Storia aziendale degli ultimi 5 anni

Il Signor Leopardi Adriano inizia l'attività artigianale nel 2013 e contemporaneamente diminuisce il suo impegno nell'azienda agricola e nel 2017 affitta la totalità dei terreni agricoli, uguale sorte hanno i terreni di proprietà esclusiva della moglie Masin Laura.





Schedatura Annessi non più Funzionali al Fondo (ANF) | Elaborato P04C | adozione

Inoltre, alla data attuale all'interno del magazzino agricolo, non vi sono mezzi agricoli e/o derrate agricole e/o prodotti di scorta vivi o morti.

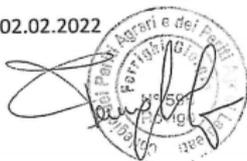
4) CONCLUSIONI

In base alla documentazione visionata e alle ricerche effettuate si ritiene che la porzione di magazzino agricolo, identificato con il mappale 518 sub 2 **non risulta più funzionale all'attività agricola** in quanto i Signori Leopardi Adriano e Masin Laura, hanno affittato il terreno di proprietà e non svolgono attività agricola.

5) Allegati vari:

- a) Contratto di affitto anno 2013
- b) Contratto di affitto anno 2017
- c) Contratto di affitto anno 2021
- d) Controllo contributi Sig. Leopardi Adriano
- e) Controllo contributi Sig.ra Masin Laura,
- f) Inizio attività SCIA del 19 12 2013 (frontespizio),
- g) Manifestazione d'interesse (frontespizio).
- h) Visure catastali di entrambi i comproprietari del magazzino su Verona e Rovigo

Data 02.02.2022



I TECNICI INCARICATI

Dott. Agr. Gianfranco Rezzadore

Per. Agr. Giorgio Ferrighi

