



Comune di Solesino
Regione del Veneto
Provincia di Padova

P.I.

Piano degli Interventi
Art. 17 LR n°11/2004

elaborato P-05 C

adozione - DCC. 1 del 08.01.2016
approvazione - DCC. 28 del 06.06.2016

Giugno 2016

**Schedatura annessi non più
funzionali al fondo**

Progettista:
GianLuca Trolese - urbanista

Sistema Informativo:
Gianluca Gallato - urbanista

Indagini Agronomiche:
Gianluca Volpin - dott. forestale

Studio di Compatibilità Idraulica:
Pietro Spinato - ingegnere





SCHEDATURA ANNESSI NON PIÙ FUNZIONALI AL FONDO (ANF) Elaborato P-05 allegato C

| | |
|--|----|
| TITOLO I – PREMESSA METODOLOGICA..... | 4 |
| TITOLO II – REPERTORIO NORMATIVO EDIFICI NON PIÙ FUNZIONALI AL FONDO AGRICOLO – ART. 43 CO.2 D) LR. 11/2004..... | 5 |
| ANF - N.01 (SCHEDA DI PROGETTO)..... | 5 |
| ANF - N.02 (SCHEDA DI PROGETTO)..... | 14 |



TITOLO I – PREMESSA METODOLOGICA

Il Comune di Solesino, 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. 4 della LR. 24/85 dal previgente PRG approvato dalla Regione Veneto in data 04.03.2005 con DGRV n.714.

Al Titolo II 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 (superficie coperta e volume) 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.

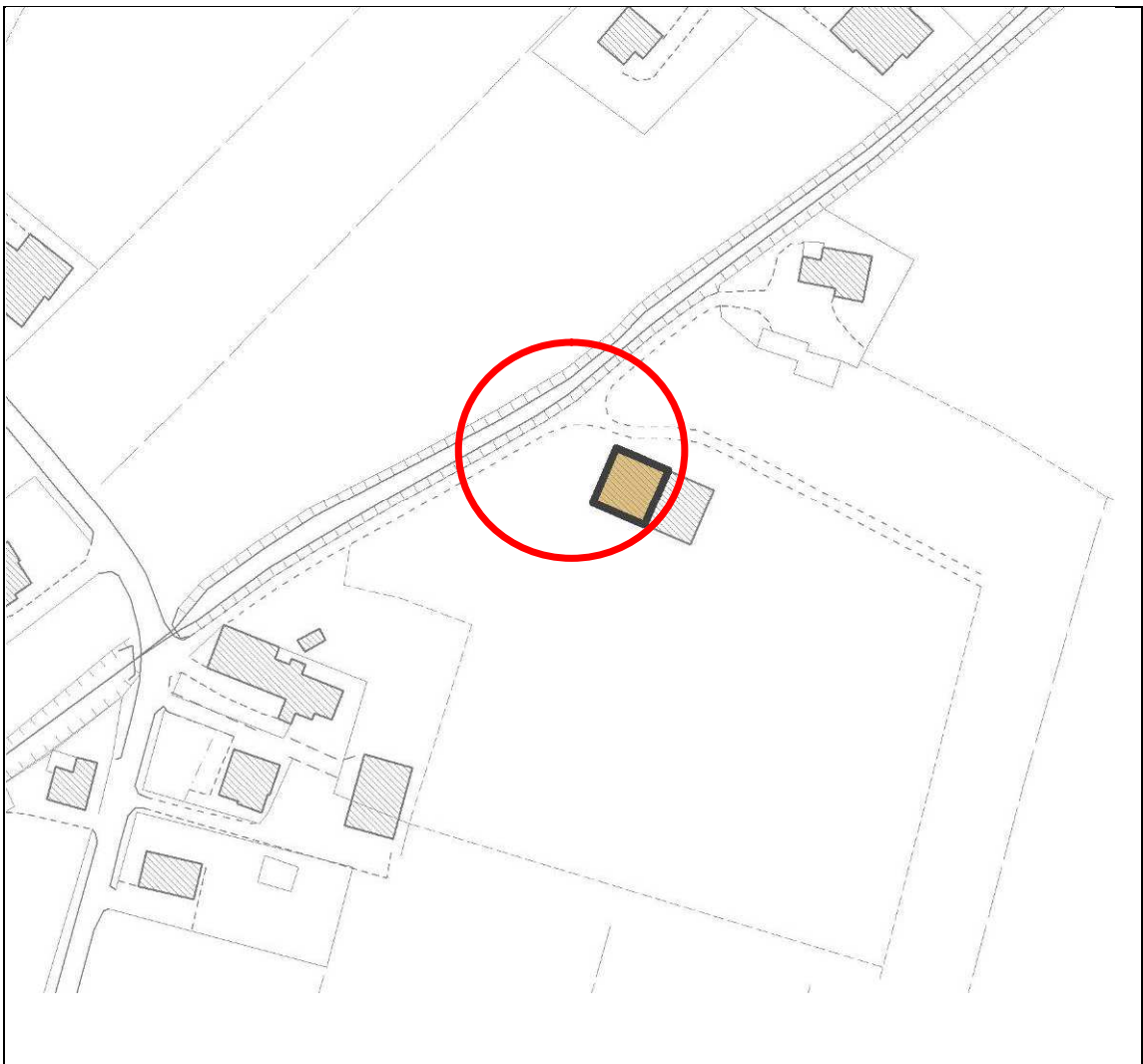
La verifica definitiva della schedatura degli annessi non più funzionali al fondo in cogenza dell'art.32 delle NTO sarà effettuata in sede di rilascio del titolo abilitativo.

Elenco edifici non più funzionali al fondo (ANF):

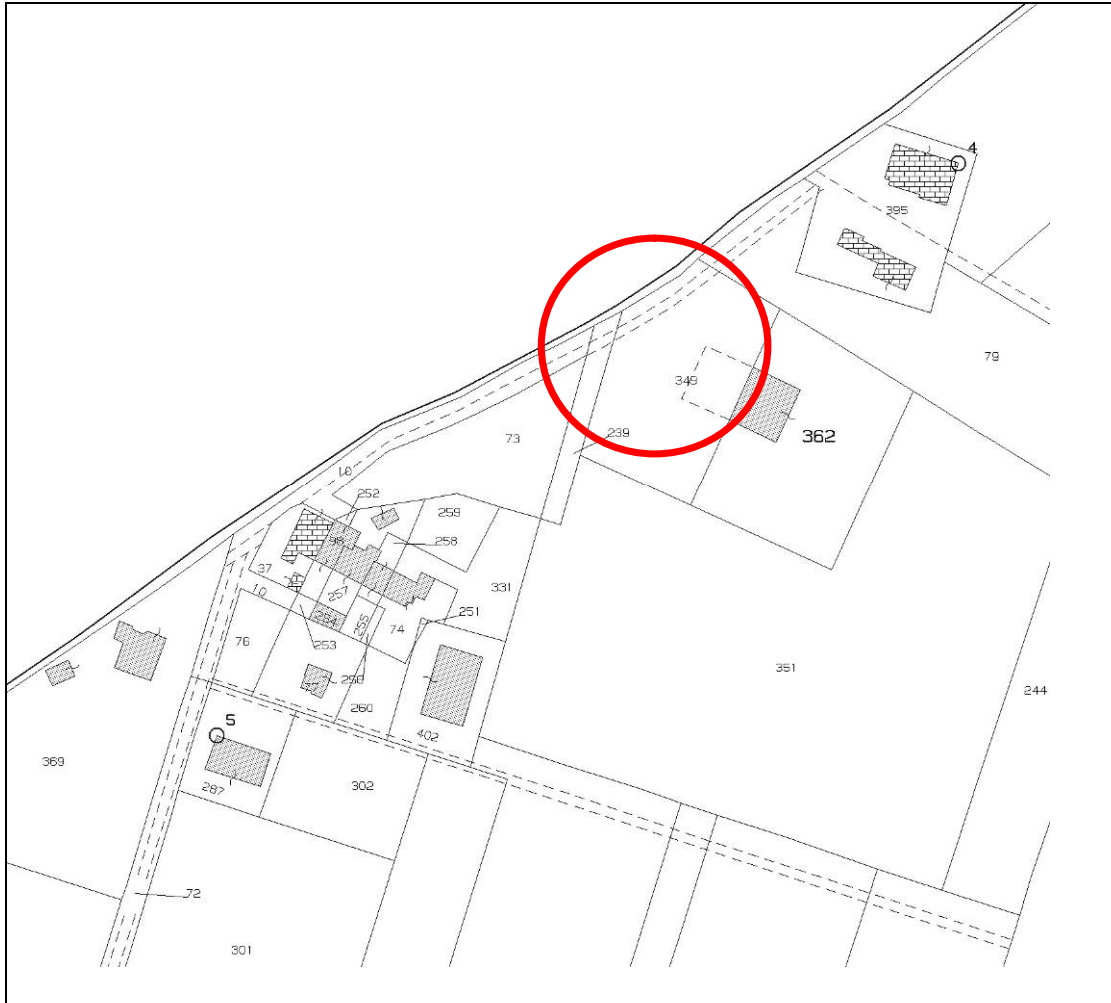
- ANF n°1 – Solesino ;
- ANF n°2 – Solesino;

**TITOLO II – REPERTORIO NORMATIVO EDIFICI NON PIÙ FUNZIONALI AL FONDO AGRICOLO – ART. 43 co.2 d) LR. 11/2004****ANF - N.01 (SCHEDA DI PROGETTO)****1 – Ubicazione annesso**

| | | | | | |
|------------------|---|---------|-----|---------|-----------------|
| Via | Sottoprà | Mappale | 349 | Tessuto | A2 – art.29 NTO |
| Civico | - | Sub. | - | Vincoli | si |
| Fg. catastale | 11 | ATO | 01 | | |
| Riferimenti NTO: | Idrografia principale / fasce di tutela e servitù idrauliche (art.67 NTO) | | | | |



1) Estratto C.T.R. – scala 1.2000



2) Estratto catastale – scala 1.2000



vista da ovest



vista da nord

3) Documentazione fotografica

**4) Note Fabbricato:**

- Concessione edilizia n.58 – 2001;
- Permesso di costruire in variante n. 13 del 28.02.2005;

5) Altre informazioni dichiarate:

- Autodichiarazione di conformità urbanistica ed edilizia a nome Greggio Ivana;
- Asseverazione di conformità urbanistica ed edilizia a nome alla concessione n.58/2001 e permesso di costruire n. 13 del 28.02.2005 a nome dott. agr. Trevisan Antonio.

2 – Stato di fatto

| | | | | |
|--|--|---------------------------|----------------|-------------|
| 1) Grado di conservazione complessivo | | 2) Dati edilizi | | |
| buono | | Superficie coperta | m ² | 209 |
| | | Volume fuori terra | m ³ | 1.116 |
| 3) Descrizioni edifici e contesto: | | Superficie di pertinenza | m ² | 1.680 circa |
| Parte di fabbricato a destinazione annesso rustico con adiacente parte a destinazione residenziale. Composto da un piano seminterrato e un piano fuori terra; costituito da struttura perimetrale in muratura e copertura in latero cemento. | | Piani fuori terra | n. | 1 |
| | | Piani interrati | n. | 1 |
| 4) Destinazione d'uso esistente | Piano terra: magazzino / ricovero attrezzi | Distanza ed. residenziale | m | 56 m. |
| | Piano seminterrato: cantina | | | |

5) Sottoservizi e opere di urbanizzazione:

I sottoservizi (acqua, gas) sono presenti lungo via Sottoprà.

3– Indicazioni di progetto**1) Parere agronomico:**

Accoglibile vedi relazione agronomica allegata (dott.agr. Trevisan)

2) Parere urbanistico:

La domanda e' accoglibile previa applicazione in sede attuativa dei disposti cui dell'art.32 delle NTO e la verifica della coerenza degli interventi ammissibili con i requisiti richiesti nelle NTO.

Planimetria di progetto – scala 1.1.000

**3) Dati di progetto:**

- Il tipo di intervento previsto è la ristrutturazione edilizia, sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art.10 co.1 delle NTO;
- Il volume di progetto è pari a m³ 800 e n. 2 unità abitative dei fabbricati esistenti con conseguente totale demolizione dei rimanenti annessi rustici non più funzionali (art.32 - NTO).
- La destinazione d'uso consentita, dopo il recupero del fabbricato, sarà di tipo residenziale, in fase di progetto dovrà essere garantita la presenza dei sottoservizi primari (fognature, acquedotto rete enel, gas).

4) Perequazione:

Si, come previsto all'art.50 delle NTO.

5) Prescrizioni particolari:

- tutti gli interventi devono comporsi armonicamente con i caratteri dell'intorno secondo i caratteri tipologici delle forme tradizionali dell'edilizia rurale;
- sono vietati i piani interrati/seminterrati con accesso dall'esterno e/o rampe carraie;
- superficie permeabile $\geq 40\%$ della superficie fondiaria o RIE $\geq 3,00$ (art.22 NTO allegato B).



Al comune di Solesino
Via 28 Aprile 19

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO NOTORIO
AI SENSI DELL'ART. 76 DEL D.P.R. 445/2000 E S.M.I.,
allegata all'istanza presentata ai sensi dell'art. 146 D.lgs 42/04
e ai sensi della l.r. 13/1982 e s.m.i.

La sottoscritta GREGGIO IVANA nata a SOLESINO (PD) Il 26/10/1971 e residente in SOLESINO (PD)
Via SOTTOPRA' n. 849 CAP 35047 CF GRGVNI71R66I799Q in qualità di PROPRIETARIA dell'
IMMOBILE oggetto della allegata domanda, situato nel Comune di SOLESINO (PD) Via SOTTOPRA' n. 849
foglio catastale 11, particella 349

Documento di identità allegato in copia fotostatica sottoscritta CARTA DI IDENTITA' n. AU0892044 con
scadenza il 26/10/2023

DICHIARA

- che l'immobile ha la seguente destinazione d'uso (da compilare per ciascun immobile ricadente nell'area oggetto dell'intervento specificando foglio e particella catastale): annesso rustico (deposito agricolo) in censo al CT Fg 11 mapp. 349;
- che l'immobile è stato legittimamente realizzato con *(indicare tutti i titoli abilitativi – concessioni)* :
 - o conc. ed. n 58/2001 e permesso di costruire di variante n. 13 del 28/02/2005 rilasciato da comune di Solesino;

Data 13/04/2015

Firma Greggio Ivana



Nota bene: i dati asseverati con la presente devono essere riportati negli elaborati grafici



IL TECNICO ABILITATO
IN QUALITÀ DI PROGETTISTA INCARICATO DALLA PROPRIETÀ, REDIGE,
AI SENSI DELL'ART. 76 DEL D.P.R. 445/2000 E S.M.I.,
LA SEGUENTE DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ
allegata all'istanza presentata ai sensi dell'art. 146 D.lgs 42/04
e ai sensi della l.r. 13/1982 e s.m.i.

Il sottoscritto **TREVISAN ANTONIO** nato a SOLESINO (PD) il 11/11/1955 e residente in Stanghella (PD) Via G. Mazzini n. 27 CAP 35048; iscritto all' Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali di Padova N. Iscrizione 317, CF TRVNTN55S11I799L;

Ubicazione intervento di **PROPOSTA PROGETTUALE PER IL RECUPERO VOLUMETRICO AD USO RESIDENZIALE** oggetto della allegata istanza presentata ai sensi dell'art. 146 D.lgs 42/04, situato nel Comune di Solesino (PD)

Via Sottoprà n. 75/a foglio catastale 11 particella 349

Documento di identità allegato in copia fotostatica sottoscritta



ASSEVERA

che l'intervento oggetto della presente istanza consiste :

- trattasi della proposta di recupero volumetrico di un annesso rustico da adibire ad abitazione
- (per interventi su edifici e manufatti esistenti) che l'immobile ha la seguente destinazione d'uso: annesso rustico (deposito agricolo)
- lo stato dei luoghi e l'attuale destinazione d'uso è conforme a conc. ed. n 58/2001 e permesso di costruire di variante n. 13 del 28/02/2005 rilasciato da comune di Solesino; (indicare titolo abilitativo).;
- gli interventi previsti nel progetto sono conformi ai parametri del regolamento urbanistico edilizio e agli strumenti urbanistici vigenti.

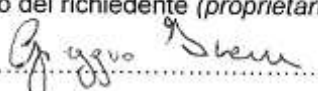
Data 13/04/2015

INFORMATIVA AI SENSI DEL D. LGS. 30/06/2003 N. 196 (CODICE IN MATERIA DI PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI):
I dati personali contenuti nella presente domanda sono raccolti e conservati presso archivi cartacei e informatizzati della Regione Lazio, secondo le prescrizioni inerenti la sicurezza previste dal D. Lgs. 196/2003. Il conferimento dei dati è obbligatorio ed è finalizzato allo svolgimento delle funzioni istituzionali previste dal D.Lgs 42/2004. I dati conferiti potranno essere comunicati e diffusi, anche per via telematica, per le stesse finalità di carattere istituzionale, comunque nel rispetto dei limiti previsti dall'art. 19 del D. Lgs. 196/2003. L'interessato può sempre rivolgersi al Titolare o al Responsabile del trattamento dei dati dell'Ente, anche per il tramite di un incaricato, per esercitare i diritti previsti dall'art. 7 del D. Lgs. 196/2003

Il tecnico incaricato 



Visto del richiedente (proprietario o altro titolo)



Nota bene: i dati asseverati con la presente devono essere riportati negli elaborati grafici



COMUNE DI SOLESINO

PROVINCIA DI PADOVA

PIANO DEGLI INTERVENTI

(P.I. - L.R. 23 aprile 2004, n°11)

Richiedenti: Greggio Ivana

Oggetto: Relazione tecnico-agronomica sulla cessata connessione al fondo dell'annesso rustico





RELAZIONE TECNICO AGRONOMICA

Il sottoscritto Dott. Antonio Trevisan, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali di Padova al n. 317 e con studio a Stanghella via G. Mazzini n. 39, ha ricevuto incarico dalla Signora Greggio Ivana nata a Solesino il 26/10/1971 residente a Solesino in via Sottoprà n. 849 di esprimere un parere tecnico-agronomico sulla mancata connessione funzionale del fabbricato ex annesso rustico rispetto al fondo agricolo condotto.

Dopo aver esaminato la documentazione fornita dal proprietario ed effettuato un sopralluogo sul fondo, in merito all'incarico ricevuto deduceva quanto di seguito espone.

1. IL FONDO AGRICOLO

La Signora Greggio Ivana detiene in conduzione un fondo agricolo, costituito da un solo corpo fondiario della superficie totale di Ha 1.59.80.

I dati catastali nel censuario terreni del Comune di Solesino sono i seguenti:

| | | | |
|--------|---------------|-----------|--------------------------------|
| Fg. 11 | mapp. 349 | Ha | 0.18.85 E.U. (annesso rustico) |
| | 362 | | 0.21.70 E.U. (abitazione) |
| | 351 | | <u>1.19.25 Sem. Arb.</u> |
| | Totale | Ha | 1.59.80 |

Di detta superficie fondiaria i mappali 349 e 350 sono di proprietà e rappresentano l'area occupata dai fabbricati, il mappale 351 viene condotto in affitto con regolare contratto del 07/01/2000 reg. a Este il 20.01.2000 al n. 282 serie 3 e con scadenza il 06 gennaio 2016. Pertanto alla data del 07 gennaio il fondo risulterà privo dell'unico terreno aziendale produttivo di reddito agricolo.

L'ordinamento produttivo aziendale è cerealicolo con una parcella di terreno della superficie intorno a 2.700 mq. dove sono presenti circa 150 piante di albicocco. Questo frutteto è ormai giunto a fine carriera con piante dell'età di 23 anni, sulla base di quanto riferito dal proprietario la produzione è solamente destinata all'autoconsumo.

Il conduttore in considerazione della ridotta dimensione aziendale, non dispone di propria attrezzatura e per le lavorazioni si avvale di terzisti, oppure chiede in uso temporaneo l'attrezzatura ad altri agricoltori.

Sul fondo è presente un fabbricato che comprende una parte destinata ad abitazione e una porzione attigua destinata ad annesso rustico; quest'ultimo edificio che insiste sul mappale 349 presenta una superficie utile di mq. 191,93 e volume di mc. 1016,93. Detto edificio è stato costruito con Conc. Ed. n. 58/2001 e successiva variante in corso d'opera n. 13/2005.

2. LE MODIFICAZIONI DELL'ASSETTO AZIENDALE E D'USO DEI FABBRICATI

L'azienda agricola condotta dalla Signora Greggio Ivana, nel corso degli anni, dopo l'epoca dell'insediamento avvenuto nell'anno 2000, ha registrato una riduzione sia della superficie aziendale sia della superficie delle coltivazioni specializzate. La superficie fondiaria dell'azienda è passata da ha. 2.02.81 dell'anno 2000 agli attuali ha. 1.59.80. Detta riduzione è stata dovuta alla risoluzione parziale del contratto d'affitto, in quanto una parte della superficie aziendale è tornata ai legittimi proprietari.

Inoltre, sulla base dei dati esposti nella relazione tecnico agronomica presente nella domanda di concessione edilizia n. 58/2001, la superficie agraria (Sau) investita a frutteto di albicocco è passata da ha. 2.00.00 pari a mq. 20.000 presenti all'epoca dell'insediamento, agli attuali mq. 2.700, determinando così una considerevole contrazione della produzione e del reddito aziendale. In detta relazione l'ammontare della Plv veniva stimata pari a Euro 35.119,00 ed il Reddito netto in € 28.477,43; l'attuale Plv aziendale viene stimata pari a € 1.040,00. Quest'ultimo valore si riferisce alla coltivazione del mais praticato sull'attuale Sau di circa ha. 1.00.00, stimato con una resa di q.



80/ha. e venduto direttamente sul campo al momento della trebbiatura al prezzo unitario di € 13/q.le..

Si fa presente che il considerevole calo della Piv è dovuto alla diminuzione della superficie condotta e all'espianto di circa mq. 17.300 di frutteto perché giunto a fine ciclo produttivo. Per dette ragioni, l'annesso rustico che originariamente veniva destinato a deposito dei prodotti e delle materie prime impiegate per la coltivazione del frutteto di albicocche, ora con la coltivazione dei seminativi lo spazio dell'annesso rustico non è più utilizzabile e funzionale per la destinazione agricola.

3. CONCLUSIONI

In considerazione delle descritte motivazioni sulla cessata funzionalità dell'annesso rustico insistente sul mappale 349, rispetto alle esigenze del fondo agricolo detenuto dalla Signora Greggio Ivana, in riferimento alla circolare n. 2 del 29/10/2013 della Giunta Regionale, a giudizio dello scrivente perito sussistono le condizioni per il recupero attraverso il PI (Piano degli Interventi) di detto volume verso la destinazione residenziale.

Il programma d'intervento per il recupero residenziale, prevede la totale ristrutturazione degli esistenti spazi ad uso agricolo, con la creazione di una abitazione che si estende sull'intera area di sedime precedentemente occupata dall'annesso rustico stesso.

Sulla base di un'ipotesi di ristrutturazione la prevista abitazione avrà superficie utile di mq. 228,86 e volume utile di mc. 634,73.

Stanghella li, 13.04.2015

Il Tecnico

Dott. Agr. Antonio Trevisan



ANF - N.02 (SCHEDA DI PROGETTO)

1 - Ubicazione annesso

| | | | | | |
|------------------|---|---------|-----|---------|-----------------|
| Via | Spin | Mappale | 478 | Tessuto | A2 – art.29 NTO |
| Civico | - | Sub. | - | Vincoli | si |
| Fg. catastale | 1 | ATO | 01 | | |
| Riferimenti NTO: | Idrografia principale / fasce di tutela e servitù idrauliche (art.67 NTO) | | | | |





2) Estratto catastale – scala 1.2000



vista da sud



vista da sud-ovest

3) Documentazione fotografica



4) Note Fabbricato:

- Permesso di costruire n.42 del 15.06.2005;
- Certificato di agibilità prot.12764 del 14.11.2009 ;

5) Altre informazioni dichiarate:

- Autodichiarazione di conformità urbanistica a nome Tognin Orfeo;

2 – Stato di fatto

| | | | | |
|--|--------------------------------|---------------------------|----------------|-------------|
| 1) Grado di conservazione complessivo | | 2) Dati edilizi | | |
| buono | | Superficie coperta | m ² | 187 |
| | | Volume fuori terra | m ³ | 690 |
| 3) Descrizioni edifici e contesto: | | Superficie di pertinenza | m ² | 1.180 circa |
| Fabbricato singolo composto da un piano fuori terra e costituito da struttura perimetrale in muratura con copertura in latero cemento. | | | | |
| 4) Destinazione d'uso esistente | Piano terra: ricovero attrezzi | Piani fuori terra | n. | 1 |
| | Piano seminterrato: - | Piani interrati | n. | - |
| | | Distanza ed. residenziale | m | 57 m. |

| |
|--|
| 5) Sottoservizi e opere di urbanizzazione: |
| I sottoservizi (acqua, fognatura) sono presenti lungo via Spin; il sistema di fognatura è prolungato all'interno dei fabbricati presenti nel vicino mappale 443; |

3– Indicazioni di progetto

| |
|---|
| 1) Parere agronomico: |
| Accoglibile vedi relazione agronomica allegata (dott.agr. Chinchio) |

| |
|---|
| 2) Parere urbanistico: |
| La domanda e' accoglibile previa applicazione in sede attuativa dei disposti cui dell'art.32 delle NTO e la verifica della coerenza degli interventi ammissibili con i requisiti richiesti nelle NTO. |

| |
|---|
| |
| Planimetria di progetto – scala 1.1.000 |



3) Dati di progetto:

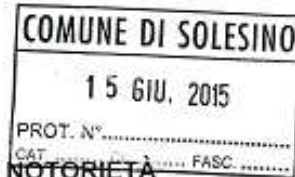
- Il tipo di intervento previsto è la ristrutturazione edilizia, sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art.10 co.1 delle NTO;
- Il volume di progetto è pari a m³ 690 e n. 2 unità abitative dei fabbricati esistenti con conseguente totale demolizione dei rimanenti annessi rustici non più funzionali (art.32 - NTO).
- La destinazione d'uso consentita, dopo il recupero del fabbricato, sarà di tipo residenziale, in fase di progetto dovrà essere garantita la presenza dei sottoservizi primari (fognature, acquedotto rete enel, gas).

4) Perequazione:

Si, come previsto all'art.50 delle NTO.

5) Prescrizioni particolari:

- tutti gli interventi devono comporsi armonicamente con i caratteri dell'intorno secondo i caratteri tipologici delle forme tradizionali dell'edilizia rurale;
- sono vietati i piani interrati/seminterrati con accesso dall'esterno e/o rampe carraie;
- superficie permeabile $\geq 40\%$ della superficie fondiaria o RIE $\geq 3,00$ (art.22 NTO allegato B).



DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETA
(Art. 47 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445)

L'anno duemilaquindici, addì 13 del mese di giugno, in Solesino io sottoscritto **TOGNIN Orfeo** nata a Solesino il 25/09/1953 e residente a Solesino in via Carpanedo n.639/1, C.F. TGN RFO 53P25 I799R,

consapevole delle sanzioni penali, nel caso di dichiarazioni non veritiere e falsità negli atti, richiamate dall'art. 76 D.P.R. 445 del 28/12/2000

DICHIARO

- di essere proprietario assieme alla moglie **BABOLIN Meris** nata Abano Terme il 18/10/1955, c.f. BBL MRS 55R58 A001Q, dell'immobile sito in comune di Solesino, in Via Carpanedo ed individuato all'NCEU di Solesino, al Foglio 1, **mappale 478**;
- che detto fabbricato è stato realizzato in virtù del Permesso di Costruire n. 42 del 15/06/2005 e successivo Certificato di Agibilità prot. 12764 del 14/11/2009.

Solesino, li 13/06/2015

IL DICHIARANTE

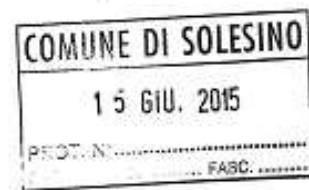


RELAZIONE TECNICA

VALUTAZIONE DELLA FUNZIONALITA'

ANNESSO RUSTICO

(Ai sensi della circolare n. 2 del 29 ottobre 2013)



Richiedente:

Tognin Orfeo e Babolin Meris

Residente: Via Carpanedo 639/1, 35047
Solesino (PD)

Cod. Fisc. TGNRFO53P25I799R
Cod. Fisc. BBLMRS55R58A001Q

Il tecnico incaricato

Dott. Agr. Luca Chinchio



Fondo aziendale

Sito in Solesino e Monselice
Provincia di Padova



Il sottoscritto dottore agronomo Luca Chinchio, iscritto all'ordine dei dottori agronomi e dottori forestali della provincia di Padova con il n. 500, incaricato dal Sig. Tognin Orfeo e Babolin Meris, di redigere una relazione tecnica agronomica per la valutazione della funzionalità di un annesso rustico, presa visione della situazione aziendale mediante accertamenti documentali, riporta quanto segue.

Dati aziendali del permesso di costruire n. 42/2005

Dati dei titolari fabbricato

Tognin Orfeo;

nato a Solesino il 25 settembre 1953;

residente in via Carpanedo 45/a, 35047, Solesino (PD)

Babolin Meris;

nata a Abano Terme il 18 ottobre 1955;

residente in via Carpanedo 45/a, 35047, Solesino (PD)

Dati catastali del terreno del richiedente

Monselice, Foglio 49, mappale 260, superficie catastale 0,4557 ettari

Solesino , Foglio 1, mappale 478, superficie catastale 0,4670 ettari

Totale superficie aziendale; 0,9227 ettari

Dati catastali del fabbricato

Solesino, Foglio 1, mappale 478, categoria C/2, consistenza 144 mq

Ubicazione unità immobiliari

Via Spin 104 bis

Destinazione urbanistica

Agricola

Parametri tecnici dell'intervento.

Superficie aziendale complessiva: 0,9227 ettari

Superficie coperta complessiva: 180,36

Indice di copertura (2%)

Sup. coperta complessiva/Sup. aziendale complessiva

$180,36/9227 = 1,95\%$

Premesse normative

La Legge Regionale 11/2004 "Norme per il governo del territorio" ha dettato la nuova normativa urbanistica della Regione Veneto, in sostituzione della L.R. numero 61/85 "Norme per l'assetto e l'uso del territorio" e della L.R. numero 24/85 "Tutela ed Edificabilità in zone agricole".

I numerosi aspetti innovativi della legge n.11/2004 hanno determinato una certa lentezza nell'implementazione della stessa nel complesso settore della pianificazione territoriale per cui si sono rese necessarie delle norme transitorie al fine di coordinare la vecchia normativa con quella nuova; queste norme transitorie inoltre sono state oggetto di ulteriori modifiche e proroghe.

Più precisamente gli interventi normativi che si sono susseguiti sono i seguenti:

- L.R. n.11/2004 all'articolo 48, comma 3, aveva mantenuto salva la L.R. n. 24/85 per un anno di tempo a decorrere dalla data di pubblicazione nel BUR degli atti di indirizzo previsti dall'art.50;
- L.R. n.23/2005 (comma 7 bis 3 dell'articolo 48 L.R. 11/2004), tenuto conto dei tempi necessari per l'approvazione del primo PAT e PI ha prorogato la vecchia normativa fino al 30 giugno 2006;
- L.R. n.18/2006 che in via transitoria, andava a risolvere alcune problematiche edificatorie e di tutela del territorio agricolo, prevedendo una diversificazione degli interventi per singola sottozona;
- L.R. n. 4/2008 che prevede delle disposizioni di riordino e semplificazione normativa in materia di governo del territorio

A seguito di quest'ultima legge (n.4/2008), è stata pubblicata sul BUR Veneto la Circolare n. 2 del 15 gennaio 2009, esplicitiva dei contenuti e con le prime indicazioni operative in ordine alle modifiche apportate alla L.R. 11/2004.

Più precisamente viene precisato che all'articolo 7 della L.R.4/2008, il comma 7 sostituisce il comma 7 ter dell'art. 48 (disciplina zone agricole) della L.R. 11/2004. Da un punto di vista operativo la norma disciplina gli interventi consentiti nelle singole sottozone agricole e quelli autorizzati in tutte le sottozone.

Tra gli interventi che possono essere realizzate in tutte le sottozone, al comma 7 dell'art.48 L.R. 11/2004, è prevista la possibilità, per le costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo, un cambio di destinazione d'uso.



Riferimenti normativi al momento del rilascio del permesso

Il "Permesso di Costruire n. 42 del 15/06/2005", intestato ai Sig. l Tognin Orfeo e Babolin Meris è stato rilasciato dal comune di Solesino in ottemperanza alla normativa L.R. 24/85 "Tutela ed Edificabilità in zone agricole" e successive modifiche apportate con la L.R. n. 35/2002.

Riportiamo alcune definizioni riportate dalla legge e che sono indispensabili per esaminare la presenza o meno della funzionalità tra l'annesso rustico e il fondo. Le definizioni sono le seguenti:

- a) *Fondo rustico*: l'insieme dei terreni ricadenti in zona agricola, anche non contigui, costituenti una singola azienda agricola, e iscrivibili sia pur parzialmente in un cerchio di 4.000 metri di diametro;
- b) *Annesso rustico*: il complesso di strutture edilizie, organicamente ordinate alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola a esso collegata.....;

Risulta indispensabile analizzare quali erano i criteri necessari per poter edificare un annesso rustico. L'art. 6 della L.R. n.24/85, prevedeva che la costruzione di un annesso rustico era ammessa, nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto del 5%. Successivamente tale rapporto è stato modificato riducendolo al 2% con la L.R. n 35/2002.

La circolare n. 4 del 1986 esplicativa della legge 24/85, prevedeva che per la realizzazione di annessi rustici devono sussistere le seguenti condizioni:

- Rapporto di copertura inferiore al 5%, poi ridotto al 2%;
- Convenienza economica;
- Idoneità tecnica.

Permessi ed autorizzazioni del fabbricato attualmente presenti

- a) In data 15 giugno 2005 il Comune di Solesino rilasciava il permesso di costruire n. 42 per "Ampliamento annesso rustico da adibire ad uso ricovero attrezzi".
- b) In data 14 novembre 2009 il Comune di Solesino rilasciava certificato di agibilità.

Riferimenti normativi attualmente vigenti

Attualmente l'edificazione in zone agricole è disciplinata dal Titolo V della L.R. 11/2004 e dalle successive modifiche ed integrazioni. Molto sinteticamente per poter edificare un annesso rustico in zona agricola si devono rispettare le seguenti condizioni:

- Parametro di redditività minima delle imprese agricole che sono stabiliti da Delibere della Giunta Regionale;
- Presenza di parametri che dimostrino la congruità del piano aziendale di sviluppo tra i quali risultano indispensabili:
 1. Iscrizione anagrafica regionale
 2. Impiego di almeno una U.L.U (Unità Lavoro Uomo) ed iscrizione INPS (sezione agricoltura)
 3. Congruità del dimensionamento rispetto alle esigenze del fondo agricolo

La Circolare n. 2 del 29 ottobre del 2013, prevede la possibilità per le costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo individuate e disciplinate dallo strumento urbanistico vigente, gli interventi in esso previsti.

Questo determina che se un annesso rustico non risulta più funzionale all'azienda agricola si può procedere ad un cambio di destinazione d'uso.

Mancata funzionalità dell'annesso rustico

La normativa di riferimento delle zone agricole ha subito una variazione profonda tra il momento in cui è stato rilasciato il permesso di costruire (2005) e le condizioni che attualmente sarebbero necessarie per presentare la stessa richiesta di costruzione dell'annesso rustico. Nel momento in cui l'azienda ha richiesto il permesso di costruire è stato contestualmente presentato un piano aziendale di sviluppo dell'azienda agricola. Successivamente per varie ragioni (in particolare di natura economica) non si è più potuto concretizzare lo sviluppo dell'azienda come era stato previsto. Questa situazione ha determinato l'abbandono dell'attività agricola come attività primaria e quindi di fatto l'annesso rustico ha perso la sua funzionalità e collegamento con il fondo agricolo. La mancata funzionalità è tanto più evidente se si analizzano quali sono le caratteristiche, che a normativa vigente, l'azienda dovrebbe avere per poter costruire un annesso rustico. L'aspetto



reddituale dell'azienda è praticamente inesistente rispetto ai parametri richiesti dalla normativa che si aggirano sui 15.000 euro di reddito netto.

Manca ai titolari dell'azienda l'iscrizione ai ruoli previdenziali (INPS sezione agricoltura). Tale iscrizione avviene e si mantiene solamente nel caso l'azienda abbia un quantità di terreno e delle qualità di coltura che permettano di raggiungere le 104 giornate lavoro. L'azienda in esame non permette il raggiungimento di questo parametro pertanto risulterebbe anche impossibilitata all'iscrizione nei ruoli INPS.

L'aspetto della congruità tecnica e di dimensionamento attualmente viene determinato, non come percentuale sulla superficie del fondo (Legge 24/85), ma con la determinazione analitica della superficie che serve all'azienda in funzione della meccanizzazione, tipologia di produzione, tipologia di commercializzazione, ecc). Anche in questo contesto l'azienda risulta non possedere adeguata meccanizzazione ed organizzazione produttiva da giustificare la presenza di un annesso rustico.

In funzione di queste considerazioni siamo a concludere che non esistono motivazioni valide da un punto di vista tecnico-economico per la presenza e l'utilizzo della struttura come annesso rustico.

Allegati:

1. Visure catastali
2. Mappe catastali 1:2000
3. Certificato agibilità del Comune di Solesino

Solesino, 18 maggio 2015

Il Tecnico incaricato:

Dott. Agr. Luca Chinchio